

Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Únor 2009

Mgr. Bc. Helena Pelikánová

Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta

Rigorózní práce

**PRÁVNÍ PROBLEMATIKA VLASTNICTVÍ BYTŮ
SE ZAMĚŘENÍM NA
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

Konzultant rigorózní práce:

Doc. JUDr. Josef Salač, CSc.

Zpracovala:

Mgr. Bc. Helena Pelikánová

Únor 2009

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 1. února 2009

.....

Mgr. Bc. Helena Pelikánová

I. OBSAH

I. OBSAH	1
II. ÚVOD.....	3
III. VLASTNICTVÍ BYTU	6
III.1. Vymezení pojmů	6
III.1.1. Budova, sekce, dům	6
III.1.2. Jednotka	8
III.1.2.1. Byt.....	9
III.1.2.2. Nebytový prostor	11
III.1.2.3. Rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor	12
III.1.3. Společné části domu	13
III.1.4. Pozemky	16
III.2. Vznik vlastnictví bytu	20
III.2.1. Smlouva o výstavbě	20
III.2.2. Přeměna vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek	23
III.2.3. Převod a přechod vlastnictví jednotky	31
III.3. Zánik vlastnictví bytu	36
III.4. Právní postavení vlastníka bytu	37
III.4.1. Obecná práva a povinnosti vlastníka bytu.....	37
III.4.2. Zvláštní práva vlastníka bytu	39
III.4.2.1. Právo účasti na správě domu	39
III.4.2.2. Právo na soudní ochranu.....	39
III.4.3. Zvláštní povinnosti vlastníka bytu.....	40
III.4.3.1. Povinnost hradit náklady na správu domu	40
III.4.3.2. Povinnost odstranit škodu způsobenou na společných částech domu a ostatních jednotkách.....	41
III.4.3.3. Povinnost nezasahovat do vlastnických práv ostatních vlastníků	41
III.4.3.4. Povinnost součinnosti	42
III.4.3.5. Oznamovací povinnost	43

III.4.3.6. Odpovědnost vlastníků jednotek za dluhy (ručení).....	43
III.4.3.7. Povinnosti vlastníka podle dalších právních předpisů	43
III.5. Byt jako předmět zástavního práva.....	45
IV. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	47
IV.1. Obecné otázky.....	47
IV.1.1. SVJ s právní subjektivitou a bez právní subjektivity	48
IV.1.2. Vznik a zánik SVJ	49
IV.2. Správa domu.....	54
IV.3. Orgány SVJ.....	58
IV.3.1. Shromáždění vlastníků jednotek	58
IV.3.2. Statutární orgán společenství	62
IV.3.3. Další orgány podle stanov společenství	66
IV.4. Způsoby rozhodování shromáždění	68
IV.4.1. Usnášeníschopnost shromáždění.....	68
IV.4.2. Prostá většina	68
IV.4.3. Kvalifikovaná většina.....	68
IV.4.3.1. Tříčtvrtinová většina přítomných hlasů	69
IV.4.3.2. Nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků	69
IV.4.3.3. Tříčtvrtinová většina všech vlastníků.....	70
IV.4.3.4. Souhlas všech vlastníků jednotek	70
IV.5. Stanovy SVJ	71
IV.6. Ručení vlastníků bytů za dluhy SVJ	77
V. ZÁVĚR.....	80
VI. SEZNAM PRAMENŮ	84
VI.1. Knižní publikace.....	84
VI.2. Časopisecká literatura	85
VI.3. Další zdroje.....	86
VII. SUMMARY	87
VII.1. Title	87
VII.2. Keywords	87
VII.3. Content	87

II. ÚVOD

Problematika vlastnictví bytů je velmi specifická, a to z několika důvodů. Byt jako takový není občanským zákoníkem označen za nemovitost, když ten za nemovitost považuje pouze pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Byt ovšem nemůže být z povahy věci ani věcí movitou. Občanský zákoník pouze stanoví, že byty a nebytové prostory mohou být předmětem občanskoprávních vztahů a odkazuje na zvláštní zákon upravující vlastnictví k nim. Platná právní úprava je postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy, a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru. Pozemek je pak samostatnou věcí nemovitou, která právně nijak nemusí být spojena s povrchem, neboť stavba není součástí pozemku.

Podle tiskové zprávy Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 1.srpna 2008, zveřejněné na jeho internetovém portálu www.mmr.cz, bylo k 31.5.2008 v České republice evidováno cca 1 387 tisíc samostatných bytových jednotek, z toho 17% na území hlavního města Prahy. Počet samostatných bytových jednotek neustále narůstá již od roku 1994, kdy vstoupil v platnost původní zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a to zejména díky privatizaci obecních bytů, menší měrou pak také novou výstavbou či půdními vestavbami stávajících domů. Nejen z těchto údajů lze dovodit, že s problematikou vlastnictví bytů se již většina ze spoluobčanů setkala a mnozí z nich jsou vystaveni takřka každodenním problémům s vlastnictvím bytu souvisejících.

Hlavním cílem této práce bylo shrnout platnou právní úpravu vlastnictví bytů v České republice a zaměřit se na vnitřní konzistenci a jednotu právních předpisů upravujících nejen obecnou problematiku vlastnictví bytů, ale také institut společenství vlastníků jednotek jako jediné právnické osoby, která v českém právním řádu vzniká za určitých podmínek přímo ze zákona. Záměrně jsem se nevěnovala převodům vlastnického práva k družstevním bytům, družstevním nebytovým prostorům a družstevním rodinným domům z vlastnictví někdejších SBD a LBD do vlastnictví jejich členů – nájemců, neboť tato problematika je velmi rozsáhlá a specifická, proto by vydala na samostatnou práci. Dotkla jsem se jí pouze tam, kde to bylo nutné pro úplnost textu zabývajícího se obecnou úpravou vlastnictví bytu nebo institutem společenství vlastníků jednotek. Rigorózní práci jsem rozčlenila do sedmi kapitol, přičemž stěžejními jsou dvě, kapitola třetí týkající se vlastnictví bytu a kapitola čtvrtá věnovaná společenství vlastníků jednotek.

Vzhledem k tomu, že jsem ve své práci vycházela z právních předpisů, které také cituji, z důvodu lepší přehlednosti a jasnosti celého textu proto u těch, které se objevují nejčastěji, uvádím jejich přesné označení a zkratky, které pro ně používám:

- 1) zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění k 31.12.2008, dále také jen jako občanský zákoník;
- 2) zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňující některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění k 31.12.2008, dále také jako zákon o vlastnictví bytů nebo ZVB;
- 3) nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, dále také jen jako vzorové stanovy;

4) zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), dále také jen jako katastrální zákon;

5) pokyny Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 24, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000Sb., v katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25.9.2000, č.j. 4163/2000-23, dodatku č. 2 ze dne 26.1.2001, č.j. 463/2001-23 a dodatku č. 3 ze dne 23.1.2002, č.j. 11/2002-23, dále také jen jako Pokyny ČÚZK.

Klíčová slova: bytové vlastnictví, bytová jednotka, společenství vlastníků jednotek.

Rigorózní práce je uzavřena k právnímu stavu ke dni 31.1.2009.

III. VLASTNICTVÍ BYTU

III.1. Vymezení pojmů

V zákoně o vlastnictví bytů jsou pro jeho účely vymezeny v ustanovení § 2 pojmy budova, byt, nebytový prostor, dům, rozestavěný byt a nebytový prostor, společné části domu, jednotka, podlahová plocha bytu, nebytového prostoru, rozestavěného bytu a rozestavěného nebytového prostoru a zastavěný pozemek. Avšak ne všechny termíny, které zákon o vlastnictví bytů používá, také sám definuje, proto lze použít např. ustanovení občanského zákoníku, jako právního předpisu subsidiárního, a dále katastrálních a stavebních předpisů. Některé pojmy jsou však vymezeny ve více právních předpisech a bohužel nepříliš jednotně, naopak jiné nejsou definovány nikde. V této části práce se budu zabývat termíny vymezenými bytovým zákonem, přičemž v případě, že pojem bude vymezen i v jiném právním předpise, pro porovnání tuto úpravu uvedu. Také se zastavím i nad pojmy, které zákon používá, ale sám nedefinuje.

III.1.1. Budova, sekce, dům

Budovou se pro účely zákona o vlastnictví bytů dle ustanovení § 2 písm. a) rozumí trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Definic budovy obsahuje také zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, a to v § 27 písm. k), podle kterého se budovou rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými

stěnami a střešní konstrukcí. Stejně jako katastrální zákon budovu definuje také vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Pokud se týká vymezení pojmu **stavby**, který obě výše uvedené definice používají, ten byl vymezen v zákoně č. 50/1976 Sb., stavební zákon, poslední stav textu, v ustanovení § 139 b odst. 1 tak, že za stavbu považoval veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Tento zákon byl však zrušen novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., který stavbu vymezuje v § 2 odst. 3, a to tak, že stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasnou stavbou pak stavbu, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Občanský zákoník definici stavby neobsahuje, i přestože jej v § 119 odst. 2 používá.

Zákon o vlastnictví bytů navíc v § 2 písm. a) věta druhá stanoví, že rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž **sekcí** se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může samostatně plnit základní funkci budovy. Tato věta byla do zákona vložena novelou č. 103/2000 Sb., čímž byl vyřešen dosavadní praktický problém, kdy jedna velká budova má přiděleno několik samostatných popisných čísel, ke kterým však nejsou v katastru nemovitostí přiřazeny samostatné stavební parcely. Byla tím do zákona vtělena zvláštní forma evidování této skutečnosti v katastru nemovitostí. Do té doby byl v katastru nemovitostí aplikován princip, že k jednomu číslu popisnému mohla existovat pouze jedna stavební parcela, a tak by v takovém případě bylo nutné pozemek pod touto velkou budovou rozdělit na jednotlivé pozemky pod jednotlivými domy

s popisnými čísly na jednotlivé stavební parcely. Toto rozhodnutí muselo být doloženo geometrickým plánem.

Záleží však na samotném vlastníkovi, zda vydá prohlášení vlastníka pro každou sekci zvlášť, či zda zachová budovu, která tak bude evidována v katastru nemovitostí jako jedna budova s několika čísly popisnými. Prohlášení vlastníka se tedy vyhotovuje vždy pro každou budovu, případně sekci samostatně.

Dalším pojmem, který je v zákoně o vlastnictví bytů definován, je **dům**, a to v § 2 písm. d), který stanoví, že domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví je taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona. Jak jsem již zmínila výše, za dům je také třeba považovat i sekci podle věty druhé § 2 písm. a) ZVB.

V praxi jsou velmi často pojmy budova a dům zaměňovány a mnohdy mezi nimi nejsou činěny žádné rozdíly. V souladu s vymezením pojmu budova v zákoně o vlastnictví bytů se z právního hlediska jedná o nemovitost, která není dosud rozdělena na jednotlivé jednotky. Kdežto dům je stavba, kde již došlo k vymezení jednotek. Tento závěr lze dovodit z definic obou pojmů v zákoně o vlastnictví bytů, nicméně ani sám zákon není při používání těchto pojmů důsledný. Je však otázkou, zda v praxi lze skutečně oba dva pojmy zásadně odlišovat. Domnívám se, že nikoliv, a to s ohledem na skutečnost, že z jazykového hlediska jsou to synonyma.

III.1.2. Jednotka

Podle zákona o vlastnictví bytů, ustanovení § 2 písm. h), jednotkou je byt, nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu. Záleží na vlastníku budovy, které jednotky určí bytovými a které nebytovými a v jakém

rozsahu, nicméně je vždy vázán příslušným stavebními předpisy a rozhodnutími.

Byty a nebytové prostory jsou předmětem katastru nemovitostí, evidují se v něm však pouze v souboru popisných informací¹, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o vlastnících a o právních vztazích k nemovitostem, avšak neevidují se v katastrální mapě. Evidence bytů a nebytových prostorů je vztažena ke stavbě (budově), ve které jsou tyto jednotky umístěny. Evidované údaje zahrnují údaje o vlastníku nebo spoluvlastnících jednotky a číslo jednotky.

III.1.2.1. Byt

§ 119 odst. 2 občanského zákoníku určuje, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. V předchozím ustanovení odst. 1 pak rozděluje věci na movité a nemovité. Z povahy věci je jasné, že byt (a ani nebytový prostor) není věcí movitou, nicméně, vzhledem k ustanovení občanského zákoníku není ani věcí nemovitou. § 118 odst. 2 občanského zákoníku pouze stanoví, že byty a nebytové prostory mohou být předmětem občanskoprávních vztahů.

Dle ustanovení § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Dále pak v § 2 písm. e) ZVB je vymezen pojem rozestavěný byt, tomuto pojmu se budu věnovat později.

Byt je také definován v již zmiňované vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, jako soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, jež svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Je-li

¹ § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

obytná místnost jednou z částí bytu, musí minimální podlahová plocha činit 8 m², pokud je však jedinou obytnou místností, musí mít minimální výměru 16 m². Vyhláška dále rozlišuje pobytovou místnost, a to jako místnost nebo prostor, který svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky k tomu, aby se v něm zdržovaly osoby a vyhláška uvádí jejich demonstrativní výčet, např. kancelář, ordinace, divadelní sály, kinosály, hotelový pokoj apod.

Občanský zákoník v ustanovení § 121 odst. 2 stanoví, že **příslušenstvím bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Pojmy vedlejší místnosti a vedlejší prostory byly pak definovány až judikaturou,² a to tak, že **vedlejší místnosti** jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem. Jde o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně, atd. **Vedlejší prostory** jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, jako např. sklep, dřevník, kolna, atd. Příslušenství bytu není a nemůže být samostatným předmětem právních vztahů, nýbrž se řídí režimem právního vztahu k bytu, k němuž náleží. K této definici byly však ze strany právních praktiků publikovány výhrady³, a to ve smyslu, že pokud vedlejší místnosti a prostory jsou umístěné uvnitř vlastního bytu zpravidla určeného kolaudačním rozhodnutím (ohraňovaného vchodovými dveřmi do bytu pod uzamčením), nemohou být současně bytem a současně příslušenstvím bytu. Tento závěr je logický, a proto i já se přikláním k závěru, že příslušenstvím bytu ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 občanského zákoníku jsou pouze vedlejší místnosti a prostory situované mimo vlastní byt.

² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 04.04.2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/99; RNs C 395/2001.

³ Chalupa L. Byt a jeho příslušenství. Bulletin advokacie, 2006, č. 3, str. 42-43.

Za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 občanského zákoníku však nelze považovat **garáž**, byť je umístěna v téže stavbě jako byt a je spolu s bytem užívána.⁴ Garáž tak, kromě situace, kdy je samostatnou budovou nebo příslušenstvím budovy, může být samostatnou nebytovou jednotkou nebo v případě garážových stání společnou částí domu (k těmto pojmům viz dále v textu).

III.1.2.2. Nebytový prostor

Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu⁵ nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Takto nebytový prostor vymezuje § 2 písm. c) ZVB.

Kromě citované definice nebytového prostoru v zákoně o vlastnictví bytů vymezuje nebytový prostor také zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, který hned ve svém úvodním ustanovení stanoví, že za nebytové prostory se dle tohoto zákona považují místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy. Nebytovým prostorem však

⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 04.04.2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/99; RNs C 395/2001.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.01.2002, sp. zn. 26 Cdo 2975/2000.

⁵ „§121 odst. 2 občanského zákoníku.“

může být byt, u kterého byl udělen souhlas k jeho užívání k nebytovým účelům.

Se současným rozvojem bytové výstavby, kdy je kladen důraz na vytvoření dostatečného množství parkovacích míst pro vlastníky bytů, vzrostl počet domů s hromadnými garážemi s jednotlivými parkovacími stáními. Jak jsem již výše uvedla, dle judikatury Nejvyššího soudu ČR, není **garáž**, a tím spíše ani garážové stání, příslušenstvím bytu. Někdy je proto tato situace řešena tak, že garáž s několika parkovacími stáními je prohlášením vlastníka v souladu s kolaudačním stavem vymezena jako samostatná nebytová jednotka a následně jsou vlastníkům bytů prodávány spoluvlastnické podíly na této nebytové jednotce. Vzhledem ke komplikovanosti případného převodu spoluvlastnického podílu lze však doporučit, aby hromadná garáž byla prohlášením vlastníka vymezena jako společná část domu a konkrétní parkovací stání je určeno k užívání pro vlastníka dané jednotky.

III.1.2.3. Rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor

Zákon o vlastnictví bytů zvlášť vymezuje rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor, a to speciálně pro účely smlouvy o výstavbě (viz dále kapitola III.2.1. této práce). Rozestavěným bytem zákon o vlastnictví bytů dle § 2 písm. e) rozumí místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Rozestavěným nebytovým prostorem pak dále dle písm. f) označuje místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

III.1.3. Společné části domu

Za společné části domu se dle ustanovení § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů považují části domu určené pro společné užívání, zejména základy domu, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny⁶, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství⁷ domu, např. drobné stavby, a společná zařízení domu, například vybavení společné prádelny.

Pro účely vzniku spoluvlastnictví domu a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní podle zákona o vlastnictví bytů musí vlastník budovy vypracovat prohlášení ve smyslu § 4 ZVB, ve kterém mimo jiné prostorově vymezí, jaké konkrétní části budovy se stanou společnými částmi domu a dále, které společné části budovy budou společné vlastníkům všech jednotek a které budou společné vlastníkům jen některých jednotek, tzv. absolutní a relativní společné části domu.

Absolutně společné části domu jsou společné vlastníkům všech jednotek v domě, zejména obvodové a nosné zdi domu, jeho střecha a základy.

Relativně společné části domu jsou společné pouze některým vlastníkům jednotek v domě. Určitá část domu tak může být v prohlášení vymezena k užívání jen pro vlastníka konkrétní jednotky. Tato skutečnost musí být v prohlášení vlastníka jednoznačně určena,

⁶ K tomu také rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.7.2002, sp. zn. 28 Cdo 990/2002 a ze dne 6.11.2003, sp. zn. 28 Cdo 1788/2003.

⁷ § 121 odst. 1 OZ : „Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.“

neboť vlastník, který bude mít právo společnou část domu výlučně užívat, měl by mít také povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě, i přestože současná právní úprava tuto povinnost výslovně neuvádí. Může jít např. o terasu, lodžii, sklepní kóji, parkovací stání apod.

Velikost spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek. Údaj o velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu je podle § 4 odst. 2 písm. d) ZVB obligatorní náležitostí prohlášení vlastníka a vždy musí být v prohlášení určeno, které společné části domu jsou absolutní a které relativní. Avšak pouze údaj o velikosti spoluvlastnického podílu na absolutně společných částech domu se zapisuje do katastru nemovitostí, údaj o velikosti spoluvlastnických podílů na relativně společných částech domu se v katastru nemovitostí neeviduje.

Současná právní úprava výslovně neuvádí, že, je-li určitá část domu v prohlášení vlastníka vymezena k užívání jen pro vlastníka konkrétní jednotky, tzn. relativně společná část domu, měl by mít takový vlastník povinnost podílet se na její opravě a údržbě. De lege ferenda by tato povinnost měla být zákonem upravena, aby v praxi nedocházelo v této otázce k rozporům.

Problematickou otázkou bývají **sklepy** v domě, které mohou být buď ve formě samostatné, uzamykatelné místnosti, anebo ve formě sklepní kóje. Konkrétní forma sklepa má zásadní význam pro jejich určení. Zatímco prvním případem je prostorově vymezená samostatná místnost, která se jako taková stává příslušenstvím konkrétní jednotky, v druhém případě sklepní kóje samostatnou místností není, a proto je součástí společných částí domu. Sklepní kóje tak sice

je příslušenstvím bytu, kdy ke konkrétní jednotce je k užívání přiřazena konkrétní sklepní kóje, ale její podlahová plocha se nezapočítává do podlahové plochy jednotky.

Existují rozdílné názory na skutečnost, zda **balkón, lodžie a terasa**, jenž přiléhají pouze ke konkrétní jednotce a na které není možný přístup jinak než skrze tuto konkrétní jednotku, jsou součástí konkrétní jednotky či zda se jedná o součást společných částí domu. T. Dvořák⁸ dochází k závěru, že vzhledem k ustanovení § 2 písm. g) ZVB nelze dovodit jiný závěr, než že balkóny, terasy a lodžie musí být zahrnuty mezi absolutně společné části domu. Naproti tomu např. Z. Pražák⁹ zastává názor, že je-li balkón, lodžie nebo terasa funkční součástí konkrétní jednotky, jako takový by měl být určen do užívání jejího vlastníka. Argumentuje výslovným zněním citovaného ustanovení, které přesně zní tak, že společnými částmi domu jsou ty části domu, které jsou určeny pro společné užívání, což v případě balkónů, lodžií a teras přístupných pouze z konkrétní jednotky, není možné. Na druhou stranu si je vědom té skutečnosti, že každý balkón, lodžie či terasa je součástí obvodových zdí domu, a starat se o jejich údržbu je pro jednotlivé vlastníky obtížné. Dochází proto k závěru, že i přestože balkóny, lodžie a terasy, které jsou přístupné pouze skrz konkrétní jednotku, nejsou podle jeho názoru společnou částí domu, pokud se jedná o jejich údržbu a opravy, ne vše je v režii konkrétního vlastníka jednotky. V případě, že se jedná o svislé či vodorovné konstrukce nebo izolace balkónu, lodžie či terasy, tedy pláště domu, hradí se ze záloh skládaných každým z vlastníků

⁸ Dvořák, T., Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 62 – 63.

⁹ Pražák, Z., Společenství vlastníků jednotek. 2. přepracované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, str. 210 – 211.

na náklady spojené se správou domu, naproti tomu jejich povrch, dlažba či zábradlí, tedy části nesouvisející s pláštěm domu, si hradí každý vlastník jednotky sám.

Oba dva uvedené názory mají své opodstatnění, zatímco T. Dvořák vychází z definice zákona, T. Pražák se na věc dívá z praktické stránky běžného chodu domu rozděleného na jednotky. Vzhledem k neúplně jasnému znění zákona se proto i v praxi vyskytují oba přístupy. Domnívám se, že ani jeden z nich není v rozporu se zákonem a proto je v současnosti rozhodnutí na vlastníku budovy, zda balkóny, lodžie a terasy přístupné pouze skrze konkrétní jednotku prohlásí za společnou část domu (případně relativně společnou část domu) či nikoliv.

III.1.4. Pozemky

Zákon o vlastnictví bytů pojem pozemku přímo nedefinuje, pouze v § 2 písm. k) stanoví, že **zastavěným pozemkem** je pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu. Dále lze vyjít z katastrálního zákona¹⁰, který **pozemkem** rozumí část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Oproti tomu je třeba odlišit **parcelu**, jenž je zobrazením pozemku v katastrální mapě a je označena parcelním číslem, kterou katastrální zákon dále rozděluje na stavební parcelu a pozemkovou parcelu.

Zastavěný pozemek podle bytového zákona však není roven pojmu stavební parcela podle katastrálního zákona. **Stavební parcela** je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

¹⁰ § 27 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

na kterém byla nebo bude stavba realizována. Oproti tomu zastavěný pozemek je pouze část stavební parcely, která je skutečně zastavěna. Podle § 5 odst. 5 kat. z. se při zápisu nových staveb do katastru nemovitostí mj. vyžaduje i doložení geometrického plánu, kterým má být vymezena skutečně zastavěná část stavební parcely, díky čemuž se v praxi snadno rozlišuje zastavěný a nezastavěný pozemek.

Ve skutečnosti však jedna budova může stát na více než jedné parcele, zvláště v případě, kdy má více čísel popisných, které se dříve přidělovaly každému domovnímu vchodu. Na základě této praxe pak byla pod každým vchodem vymezena samostatná parcela. Pokud tedy následně není vchod vymezen prohlášením vlastníka jako samostatná sekce, musí být vlastník jednotky podílovým spoluvlastníkem všech parcel pod domem, nikoliv pouze té pod „jeho“ vchodem.

Kromě zastavěného pozemku však s budovou může souviset i **pozemek vedlejší**, ovšem ne každý vedlejší pozemek je pozemkem souvisejícím s domem. **Související pozemek** musí být v prohlášení vlastníka určený k užívání a provozu domu, například pozemek pro vedlejší technickou stavbu jako je výměňiková stanice, kotelna, apod. nebo pozemek s přístupovou cestou, trávníkem, předzahrádkou, ale též s parkovacími místy. I související pozemek může být právně rozdělen a v katastru nemovitostí evidován jako jedna či více samostatných parcel. Zatímco však každý dům musí stát na nějakém zastavěném pozemku, nemusí u každé stavby být související pozemek. Velikost spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek na souvisejícím pozemku je stejná jako na zastavěném pozemku a na společných částech domu.

Může nastat i taková situace, kdy určitý pozemek plní úlohu pozemku souvisejícího pro více budov. V tom případě pak musí být uveden v prohlášení pro všechny budovy, pro které tuto funkci plní. Je-li to však prakticky možné, lze doporučit tuto situaci vyřešit jeho reálným rozdělením.

V praxi také vyvstala zajímavá otázka, zda související pozemek, stejně jako zastavěný pozemek, bezpodmínečně přináleží k jednotce dle ust. § 30 odst. 1 a § 20 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů. I přestože lze nalézt názory opačné,¹¹ domnívám se, že pokud je související pozemek v prohlášení vlastníka označen ve smyslu § 4 odst. 2 písm. e) ZVB, je k jednotce v akcesorickém vztahu a nemůže již být převáděn samostatně.

Vzhledem k tomu, že v českém právním řádu v současné době neplatí zásada *superficies solo cedit*,¹² je možné, aby stavba a pozemek byly ve vlastnictví různých osob. Specifická povaha vlastnictví jednotek však vyžaduje zvláštní přístup a zákon o vlastnictví bytů v § 30 odst. 1 a § 20 odst. 1 a 2 stanoví, že s vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjato nejen spoluvlastnictví společných částí domu, ale též spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku. T. Dvořák se domnívá,¹³ že tímto ustanovením je v obecné rovině legislativně zakotven princip, že pozemek ustupuje jednotce, jakožto právně vymezené a oddělené části domu. S tímto tvrzením si dovoluji nesouhlasit, neboť jsem toho názoru, že zákonodárce stávající úpravou pouze vyjádřil akcesoritu vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví pozemku (a společných částí domu). Pouze v případě, když původní vlastník budovy při prvním převodu jednotky anebo vlastník jednotky není (spolu)vlastníkem pozemku, má-li k pozemku jiné právo (např. nájmu), přechází na nového vlastníka toto jiné právo. Ovšem stane-li se jednou vlastníkem jednotky spoluvlastníkem pozemku, nelze již jedno převádět odděleně od druhého. Souhlasím však s T. Dvořákem v tom

¹¹ Např. *Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 333-334*

¹² § 120 odst. 2 OZ: „Stavba není součástí pozemku.“

¹³ *Dvořák, T., Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 68*

ohledu,¹⁴ že bohužel neexistuje žádné zákonné omezení vlastníka pozemku, který jej tak může, není-li současně vlastníkem budovy ani jednotek, převést nikoliv na vlastníka budovy, nýbrž na třetí osobu. V tomto ohledu zde chybí úprava zákonného předkupního práva k pozemku ve prospěch vlastníků jednotek pro případ, že se vlastník pozemku rozhodne své vlastnické právo zcizit.

Pokud je pozemek ve vlastnictví spoluvlastníků domu, řídí se velikost spoluvlastnických podílů vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

¹⁴ Tamtéž, str. 69-70.

III.2. Vznik vlastnictví bytu

Vlastnictví bytu, resp. jednotky, může vzniknout pouze v budově, kde lze vymezit alespoň dvě jednotky, tj. dva byty, jeden byt a jeden nebytový prostor, případně dva nebytové prostory. To vyplývá z ustanovení § 1 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, jenž stanoví, že spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní lze podle zákona o vlastnictví bytů nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.

Lze rozlišovat originární a derivativní vznik vlastnictví bytu. Jediným původním způsobem vzniku je však pouze smlouva o výstavbě. Derivativními způsoby nabytí pak mohou být kromě klasického převodu nebo přechodu vlastnického práva také přeměna vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek, přeměna podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek a přeměna budovy v zaniklém společném jmění manželů na vlastnictví jednotek.

III.2.1. Smlouva o výstavbě

Výstavba domu je upravena v zákoně o vlastnictví bytů v § 17 až § 19, když jí lze ošetřit nejen vznik celého nového domu s jednotkami, ale také nástavbu, dostavbu, přístavbu nebo vestavbu nové jednotky v již existujícím domě s jednotkami, případně též stavební úpravy, jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu.

Pokud se týká posledně zmiňované aplikace smlouvy o výstavbě na stavební úpravy, kterými se mění rozsah jednotek již existujících a s tím nezbytně související změna podílů na společných částech domu, případně pozemku, zde existují různé právní názory.

M. Novotný zastává stanovisko¹⁵, dle kterého se smlouva o výstavbě použije pouze v případě změny celkové podlahové plochy jednotek v domě, přičemž buď mohou vzniknout jednotky nové, nebo se jen zvětší podlahová plocha jednotek již existujících. Pokud tedy dle jeho názoru nedojde ke změně ve výměře celkové podlahové plochy jednotek na úkor společných částí domu, není nutné uzavírat smlouvu o výstavbě, nýbrž postačí ohlásit změny prohlášením vlastníka budovy formou jeho dodatku. Proto dovozuje, že došlo k extenzivnímu výkladu zákona o vlastnictví bytů ze strany katastrálního úřadu, neboť podle Pokynů ČÚZK č. 24 čl. 4 bod 1. písm. b) se takováto změna do katastru nemovitostí zapisuje záznamem na základě oznámení doloženém právě smlouvou o výstavbě. Oproti tomu T. Dvořák se domnívá,¹⁶ že zmiňované pokyny ČÚZK se snaží jen výkladově precizovat nedotaženou zákonnou úpravu, avšak z jejich intencí nijak nevybočují, neboť i když v tomto případě nedochází ke vzniku nové jednotky, jedná se vždy o změnu spoluvlastnických podílů na společných částech domu (buť jen některých vlastníků), což se může týkat i práv a povinností ostatních vlastníků. Vzhledem k tomu, že ke všem těmto změnám je nezbytný souhlas všech ostatních vlastníků, je i aplikace smlouvy o výstavbě nezbytná. Osobně se domnívám, byť T. Dvořák správně zmiňuje, že v případě takové změny, kterou se mění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je zapotřebí jednomyslného souhlasu vlastníků (§ 11 odst. 5 ZVB), není možné z dikce § 17 odst. 3 ZVB dovodit, že také v případě, kdy dojde ke změně velikosti jednotky nikoliv na úkor společných částí domu (tedy typicky při sloučení dvou již vzniklých jednotek), je třeba uzavírat smlouvu o výstavbě. Na druhou stranu jsem si však vědoma skutečnosti, že pokud tato změna nebude ohlášena

¹⁵ Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 178

¹⁶ Dvořák, T., Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 140

příslušnému katastrálnímu úřadu v souladu s jeho „pokyny“, katastrální úřad pravděpodobně zápis změny neprovede. Je tedy otázkou, jak tuto situaci de lege ferenda vyřešit. Já sama zastávám názor, s ohledem na charakter společenství vlastníků jednotek, nepřetěžovat v této situaci zbytečnou byrokracií a „postačit si“ v tomto případě s pouhým ohlášením změny formou změněného prohlášení vlastníka, samozřejmě při dodržení zákonného předpokladu souhlasu všech vlastníků.

Smlouva o výstavbě je tedy zvláštním typem smlouvy, jenž zakládá vznik vlastnictví jednotek a podílového spoluvlastnictví společných částí domu, a to buď výstavbou celého domu, nebo stavební úpravou dokončené stavby, která již může být, ale také nemusí být rozdělena na jednotky. Zákon předpokládá pro smlouvu o výstavbě písemnou formu, která je pak nezbytnou přílohou návrhu na vklad rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí. Vlastníkem této jednotky je pak stavebník, není-li prokázáno jinak. Věcně právní účinky této smlouvy nastávají v okamžiku skončení výstavby nebo ve fázi rozestavěnosti jednotky. Obsahem smlouvy o výstavbě je úprava vzájemných práv a povinností stavebníků při výstavbě domu s jednotkami, jejím předmětem pak logicky samotná výstavba domu s jednotkami, které se mají podle této smlouvy vystavět, případně rozšíření již existující budovy, domu nebo jednotek v něm. Povinné náležitosti smlouvy jsou uvedeny v § 18 odst. 1 ZVB, jenž uvádí jejich příkladný výčet. Vesměs jsou podobné obligatorním náležitostem prohlášení vlastníka budovy (písm. a) až e) a g) citovaného ustanovení), specificky jsou však v písm. f) zmíněného ustanovení upraveny vztahy stavebníků během výstavby. Nezbytnou přílohou smlouvy o výstavbě jsou půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

V případě, že součástí smlouvy o výstavbě je též převod spoluvlastnických podílů k pozemku podle § 21 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, je v ustanovení § 17 odst. 2 ZVB stanovena zásada, podle které nabývají stavebníci spoluvlastnická práva k pozemku vkladem do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 občanského zákoníku).

Pokud dochází ke stavebním úpravám domu, který ještě nebyl rozdělen na jednotky, je obsahem smlouvy o výstavbě také vymezení jednotek v dosavadní budově podle ustanovení o prohlášení vlastníka budovy. Zákon o vlastnictví bytů v § 17 odst. 5 stanoví, že smlouva o výstavbě v těchto případech musí mít také náležitosti prohlášení vlastníka budovy, tj. obsahuje jednostranný právní úkon toho stavebníka, který je vlastníkem budovy. Účinky tohoto prohlášení se pak v katastru nemovitostí projeví až vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky v domě (§ 17 odst. 6 ZVB).

Zápis dokončeného domu nebo dokončených jednotek se v katastru nemovitostí vyznačí po skončení výstavby podle údajů obsažených ve smlouvě o výstavbě, a to na návrh vlastníků jednotek, jehož přílohou je kolaudační rozhodnutí a geometrický plán.

III.2.2. Přeměna vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek

Přeměna vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek je možná pouze vypracováním **prohlášení vlastníka budovy**, na základě kterého je budova reálně rozdělena na dům s jednotkami, jež jsou v něm konkrétně vymezeny, dále v něm musí být přesně určena velikost spoluvlastnických podílů a pravidla správy domu.

Prohlášení vlastníka budovy může být buď jednostranným nebo dvou- či vícestranným právním úkonem. Jednostranným právním úkonem je prohlášení v případě, že existuje pouze jediný vlastník budovy. Je-li však budova v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, je prohlášení dvou- či vícestranným

právním úkonem, jež je součástí smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo smlouvy o vypořádání společného jmění manželů. Pokud je však podílové spoluvlastnictví nebo zaniklé společné jmění manželů rušeno a vypořádáváno rozhodnutím soudu, je prohlášení vlastníků jednotek součástí rozsudku a nejedná se o právní jednání vlastníků, nýbrž o autoritativní projev vůle soudu jakožto orgánu veřejné moci.

Právní účinek však v případě prohlášení vlastníka (vlastníků) budovy jako jeho (jejich) projevu vůle, ať již jako jednostranného nebo vícestranného právního úkonu učiněného dohodou, nastane vkladem do katastru nemovitostí, oproti autoritativnímu rozhodnutí soudu, jenž nabude účinnosti právní mocí rozsudku a následný záznam do katastru nemovitostí má již pouze deklaratorní účinky.

Rozporným se však jeví ustanovení § 5 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, které stanoví, že nelze nabýt do vlastnictví jednotku způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů, pokud je v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem je fyzická osoba. Toto výrazné omezení přeměny podílového spoluvlastnictví budovy a společného jmění manželů na bytové vlastnictví zcela nelogicky a nad únosnou míru zatěžuje spoluvlastníky budovy. J. Fiala¹⁷ se domnívá, že ochrana nájemců by mohla být zajištěna i „mírnějším“ způsobem, když by zákonem byla pouze nařízena povinnost zachování stavu vlastnictví k nájemní jednotce a ostatní jednotky v budově by mohly být vypořádány mezi spoluvlastníky dohodou. Osobně se však domnívám, že spoluvlastníky budovy není nutné tímto způsobem omezovat vůbec, neboť vypořádání spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů nijak nájemce na jeho právech neohrožuje.

¹⁷ Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 62 – 63.

Prohlášení vlastníka budovy jako základní a v dnešní době nejčastější způsob vzniku vlastnictví jednotek a společných částí domu, případně pozemku, upravuje § 4 zákona o vlastnictví bytů. Vzhledem k tomu, že dohoda o vypořádání nebo rozhodnutí soudu o zrušení podílového spoluvlastnictví, popřípadě o vypořádání společného jmění manželů, musí obsahovat i náležitosti stanovené pro prohlášení vlastníka budovy, budu se dále v této práci zabývat výhradně obligatorními náležitostmi prohlášení vlastníka budovy uvedené v § 4 odst. 2 a 3 ZVB. Vedle zde uvedených povinných náležitostí mohou být v prohlášení také další, nepovinné údaje, dle rozhodnutí vlastníka budovy.

Prohlášení musí mít písemnou formu a je možné ho vložit do katastru nemovitostí samostatným návrhem, případně spolu s návrhem na vklad smlouvy o převodu první jednotky v domě. Jedinou obligatorní přílohou prohlášení vlastníka budovy jsou půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek. V současné době tak již není nutné vyznačit v půdorysech všech podlaží také údaje o podlahové ploše společných částí domu. Tato povinnost, stejně jako povinnost přikládat k prohlášení vlastníka budovy pravidla pro správu a hospodaření domu, byla definitivně odstraněna novelou zákona o vlastnictví bytů č. 451/2001 Sb.

Obligatorní náležitosti prohlášení vlastníka budovy jsou tedy taxativně uvedena v § 4 odst. 2 ZVB, a to:

a) označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky podle jejího pojmenování a umístění v budově.

Budova je v souladu s § 5 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona správně označena pozemkem, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě

budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena. Dle písmena e) citovaného ustanovení se byty a nebytové prostory označují budovou, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byt a nebytové prostory očíslovány.

Číslo jednotky pak dle Pokynů ČÚZK č. 24 v čl. 1 bodu 2.1 je složeno z popisného čísla budovy a z vlastního čísla jednotky. U označení nebytových prostor se v praxi ukázalo jako vhodné začít číselnou řadu jednotek od 101, a tak lze již podle čísla určit způsob využití jednotky. Podstatnou náležitostí prohlášení vlastníka budovy je i pojmenování jednotek; u bytů postačí jejich označení jako byt, u nebytových prostor může činit pojmenování někdy potíže, je však vhodné vycházet z kolaudačního rozhodnutí. U každé jednotky také musí být označeno, v jakém podlaží budovy se nachází.

b) popis jednotek, jejich příslušenství, podlahová plocha a popis jejich vybavení.

Je třeba popsat všechny místnosti a prostory jednotek, ze kterých se skládají a také všechno jejich příslušenství, a to označením názvu místností a dalších prostor. Tímto jsem se již zabývala v kapitole III.1.2. této práce.

Jako obligatorní náležitost prohlášení vlastníka budovy zákon stanoví i popis vybavení jednotek, avšak tento pojem nijak nedefinuje. Dříve byl tento pojem definován již zrušenou vyhláškou č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu, a tak lze pouze dovozovat, co má zákonodárce nyní na mysli a jakým způsobem si popis vybavení jednotek představuje. V praxi se ustálilo vyjmenování sanitárního zařízení, kuchyňských spotřebičů (spíše však s ohledem

na skutečnost, zda je v jednotce kromě elektrických rozvodů také připojení na plyn) a dalšího vestavěného zařízení.

c) určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek, a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek.

Problematicke společných částí budovy jsem se již věnovala při vymezení tohoto pojmu v kapitole III.1.3., když v § 2 písm. g) ZVB je uveden jejich demonstrativní výčet. Jak jsem již zmínila, zákon rozeznává absolutně a relativně společné části domu. Záleží na vlastníkovi, jak vymezí společné části domu určené k užívání pouze některými vlastníky jednotek. Je zřejmé, že takováto úprava má vlastnické důsledky, neboť část z vlastníků jednotek má užitek ze společných částí domu, které však jiným vlastníkům nejsou přístupny. Vzniká tak další podíl na relativně společných částech domu, na základě kterého vzniká příslušné právo tyto části domu spoluužívat, na druhé straně tomu však také musí odpovídat povinnost podílet se na jejich opravě a údržbě. Spoluvlastnický podíl na relativně společných částech domu se však do katastru nemovitostí nezapisuje.

d) stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy.

Do katastru nemovitostí se tak zapisuje pouze spoluvlastnický podíl vlastníků jednotek na společných částech budovy. Podle ustanovení § 8 odst. 2 ZVB se velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Vždy se tedy vymezí podíl přináležící k jednotlivé jednotce.

V prohlášení vlastníka domu se tak sice může uvést i spoluvlastnický podíl vlastníků jednotek na relativně společných částech budovy, jež se vypočítává obdobně, nicméně vzhledem

k tomu, že se tento do katastru nezapisuje, ani v praxi se tento údaj v prohlášeních příliš neobjevuje.

Pro výpočet spoluvlastnického podílu na společných částech domu je nutné sečíst podlahovou plochu všech jednotek v domě a poté tímto číslem vydělit plochu každé jednotky v budově. Protože v katastru nemovitostí se výsledný podíl eviduje ve zlomku, je vhodné jej i v této podobě uvést do prohlášení vlastníka domu.

e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21 ZVB, údaji podle katastru nemovitostí.

Problematice pozemků jsem se již také věnovala, a proto se nyní zaměřím pouze na náležitosti označení pozemku v prohlášení vlastníka budovy. Takto může být označena nejen zastavěná plocha a nádvoří, nýbrž i jiný pozemek pokud souvisí s užíváním či provozem budovy nebo tvoří s budovou jeden funkční celek. Pozemek se tak v souladu s § 5 katastrálního zákona označí v prohlášení parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu. Pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem se označí parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží.

f) práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek.

Takovými právy a závazky mohou být jednak práva věcná a jednak práva závazková. V souladu s § 20 odst. 3 ZVB přecházejí práva a závazky dosavadního vlastníka budovy týkající se společných

částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám. Podle Pokynů ČÚZK č. 24 se při zápisu jednotek do katastru nemovitostí věcná práva, která vázla na budově, přepíše ke každé vymezené jednotce. Nicméně i přes výše uvedené platí, že k přechodu práv a povinností z vlastníka budovy na vlastníky jednotek dochází vždy, ať jsou v prohlášení uvedena či nikoliv.

g) pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku.

Dle ustanovení § 13 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů se vlastník jednotky podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, lze však mezi vlastníky jednotek dohodnout i jinak. Vzhledem k tomu, že pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jsou většinou následně po vydání prohlášení a vzniku společenství vlastníků jednotek velmi podrobně upravena ve stanovách SVJ, postačí, vzhledem ke znění zákona, který úpravu těchto pravidel v prohlášení vlastníka budovy vyžaduje, omezit se v prohlášení pouze na jejich stručnou úpravu. Avšak v případech, kdy společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba nevznikne, lze samozřejmě doporučit si tyto pravidla stanovit podrobněji již v prohlášení, zejména stanovit způsob určení výše záloh, jejich splatnost, včetně výjimečných záloh v havarijních situacích, a pravidla vyúčtování těchto záloh.

h) pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.

Také pravidla pro správu společných částí domu jsou následně podrobně upravena ve stanovách společenství vlastníků jednotek.

Vlastník domu tak sice v prohlášení musí dostát zákonné povinnosti označit osobu pověřenou správou domu, avšak ta bude vykonávat tuto funkci do doby vzniku společenství vlastníků jednotek. Na první schůzi shromáždění by totiž mělo dojít ke schválení stanov vlastníky jednotek, kteří buď tuto osobu dále v této funkci potvrdí anebo si určí jiného správce domu. Avšak stejně jako v předchozím bodě, v případě že SVJ jako právnická osoba nevznikne, je dobré si tato pravidla podrobně vymezit již v prohlášení.

Vydat prohlášení vlastníka není pouze právem vlastníka budovy, za určitých okolností však může být i jeho povinností. Tak je tomu v případě výzvy člena bytového družstva podle ustanovení § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů adresované bytovému družstvu k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Pokud však bytové družstvo dobrovolně nesplní svoji povinnost a nevydá prohlášení vlastníka budovy, které je nezbytnou podmínkou vložení smlouvy o převodu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí, může se člen družstva domáhat splnění této povinnosti žalobou na plnění.¹⁸ V tomto případě totiž není prakticky možné žalovat o nahrazení projevu vůle podle § 161 odst. 3 OSŘ, neboť prohlášení vlastníka budovy je složitý právní úkon, ke kterému je třeba podrobných znalostí, jež jsou ve většině případů dostupné pouze vlastníku budovy.

Postup při změnách prohlášení vlastníka budovy upravuje ustanovení § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. I když se toto ustanovení týká jen případu, kdy vzniklo společenství vlastníků jednotek, je možno měnit prohlášení vlastníka budovy i v těch případech, kdy společenství vlastníků jednotek ještě nevzniklo. Zákon stanovuje pořádkovou lhůtu 30ti dnů, ve které je společenství vlastníků jednotek povinno oznámit katastrálnímu úřadu všechny změny, jenž se

¹⁸ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 17.12. 1999, sp. zn. 11 Cmo 472/99-156.

týkají označení jednotek nebo velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. V případě, že dosud nevzniklo SVJ jako právnická osoba, tyto změny jsou zapsány do katastru nemovitostí na základě oznámení podepsaného nejméně $\frac{3}{4}$ většinou všech vlastníků, v případě změny podílů na společných částí domu však všemi vlastníky. Pokud společenství ještě nevzniklo z důvodů dle § 9 odst. 3 ZVB, platí přiměřeně ustanovení § 11 odst. 1 až 6 ZVB, k tomu podrobněji dále v kapitole týkající se přímo společenství vlastníků jednotek.

III.2.3. Převod a přechod vlastnictví jednotky

V případě převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky se jedná o derivativní nabytí vlastnického práva k věci a nabyvatel tak odvozuje své právní postavení od právního předchůdce. Převody vlastnického práva k jednotce nastávají tradičními způsoby, tedy zejména na základě projevu vůle, např. darovací, směnnou či kupní smlouvou, při přechodu pak na základě jiných právních skutečností, např. děděním, rozhodnutím soudu o vyvlastnění, rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání společného jmění manželů, rozhodnutím soudu o nařízení prodeje jednotky apod. Nezbytnou podmínkou je však existence jednotky jako samostatného předmětu právních vztahů, tj. rozdělení budovy na jednotky podle § 5 zákona o vlastnictví bytů, neboť není-li tato podmínka splněna, vlastnické právo těmito způsoby nikdy vzniknout nemůže.

Náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jsou v zákoně o vlastnictví bytů upraveny v § 6. Tato zvláštní úprava má vždy povahu *lex specialis* a nevylučuje subsidiární použití občanského nebo obchodního zákoníku. Obecnými náležitostmi smlouvy tak jsou především právní náležitosti týkající se obsahu, objektu a subjektů

smlouvy. Základním obsahem smlouvy je vůle nebo povinnost dosavadního vlastníka jednotky převést vlastnické právo k jednotce na nabyvatele, na druhé straně pak odpovídající vůle či právo nabyvatele na tento převod vlastnického práva. Dalšími obecnými obsahovými náležitostmi jsou pak ty, které přísluší jednotlivým smluvním typům dle občanského či obchodního zákoníku, tj. smlouvy kupní, darovací a směnné, či smlouvy o prodeji podniku nebo koupi najaté věci.

Předmětem převodu nebo přechodu vlastnictví musí být vždy jednotka nebo spoluvlastnický podíl na jednotce či více jednotek nebo spoluvlastnických podílů na nich. Některé jednotky však mohou být předmětem smlouvy o převodu vlastnictví jednotky pouze za splnění zvláštních předpokladů. Tak je tomu dle § 22 odst. 5 ZVB, když smlouvu o převodu vlastnictví bytu zvláštního určení, tj. byt speciálně upravený pro ubytování postižených osob, a bytu v domě zvláštního určení lze uzavřít jen se souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. V případě, že takový byt byl zřízen ze státních prostředků nebo za přispění státu, je k převodu zapotřebí souhlasu Ministerstva pro místní rozvoj. Stejně tak smlouvu o převodu vlastnictví nebytového prostoru sloužícího účelům civilní ochrany podle ustanovení § 22 odst. 7 ZVB lze uzavřít jen po předchozím souhlasu příslušných orgánů.

Ve zvláštní části zákona o vlastnictví bytů je kromě již shora uvedených zvláštních předpokladů pro převod vlastnictví bytů zvláštního určení a nebytových prostor sloužících účelům civilní obrany také v některých případech omezena volnost vlastníka převádět vlastnictví na jiného. Zejména se jedná o situace, kdy je nájemcem bytu fyzická osoba nebo je-li jednotka – konkrétně ateliér užíván fyzickou osobou, kterým zákon umožňuje právo první koupě. Toto přednostní právo koupit byt nebo ateliér, upravené v § 22 odst. 1 a 6 ZVB, spočívá v povinnosti dosavadního vlastníka bytu nabídnout

převod bytu či ateliéru nájemci, který má ze zákona šesti měsíční lhůtu k přijetí této nabídky. Nepřijme-li v této lhůtě nájemce tuto nabídku, může být byt nebo ateliér převeden jiné osobě. Poté však zůstává nájemci, dle ustanovení § 22 odst. 2 ZVB již pouze bytu, po dobu jednoho roku po marném uplynutí zákonné lhůty šesti měsíců, právo přednostní koupě, a to v případě, akceptuje-li cenu a další podmínky převodu nabídnutou třetí osobou.

Zvláštními typy podle zákona o vlastnictví bytů je dále smlouva o bezplatném převodu vlastnictví družstevního bytu a nebytového prostoru a smlouva o bezplatném převodu ideálního spoluvlastnického podílu na družstevním nebytovém prostoru. Pro tyto typy smluv jsou v zákoně o vlastnictví bytů stanoveny zvláštní podmínky pro předmět převodu a subjekt smlouvy. Ustanovení § 23 ZVB poskytuje ochranu a práva členům všech bytových družstev tím, že při splnění stanovených podmínek je jim zaručeno, že nájemní byt, který užívají na základě nájemní smlouvy uzavřené s nimi, jako se členy družstva, je možné převést do vlastnictví pouze jim. Zákon jim tuto ochranu poskytuje při kumulativním splnění následujících podmínek: musí jít o člena družstva – fyzickou osobu, vždy musí jít též o nájemce družstevního bytu a jde o byt v budově, která je ve vlastnictví bytového družstva. Obdobně se postupuje i u nebytových prostorů, u nichž se na financování podílela svým členským podílem pouze fyzická osoba - člen družstva, která je nájemcem, nebo její právní předchůdce. Pro úplnost je třeba dodat, že všemi bytovými družstvy zákon rozumí bytová družstva, na jejichž výstavbu budov s byty, garážemi a ateliéry byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů (stavební bytová družstva – SBD), bytová družstva označovaná podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva (LBD), bytová družstva vzniklá vyčleněním, rozdělením či sloučením, bytová družstva, která vznikla za účelem koupě budovy od původního vlastníka, např. obce (tzv. privatizovaná bytová družstva), bytová

družstva, která vznikla za účelem výstavby bytových domů (tzv. investorská bytová družstva) a bytová družstva pro výstavbu a správu garáží. V § 24 ZVB je pak upraven podrobný postup při převodu družstevních jednotek, tj. jsou stanoveny základní podmínky převodů, určeno, kdy jde o převod vlastnictví jednotky úplatný a kdy o bezplatný, upraven způsob vzájemného majetkového vypořádání a řešena otázka dalšího členství v družstvu.

Speciální náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky podle § 6 ZVB v podstatě odpovídají náležitostem prohlášení vlastníka budovy uvedených v § 4 odst. 2 ZVB. Avšak podstatný rozdíl oproti prohlášení vlastníka budovy je zejména v tom, že ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky se již nepopisují všechny jednotky v budově, nýbrž pouze budova jako celek a převáděná jednotka spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a případně také spoluvlastnický podíl na pozemku připadající na vlastníka jednotky. Pokud se jedná o první převod jednotky do vlastnictví, je obligatorní přílohou smlouvy půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek, jakož i písemný souhlas k převodu bytu uvedený v § 22 odst. 4, 5 a 7 ZVB. U dalších převodů vlastnictví jednotky však došlo novelou č. 451/2001 Sb. ke zjednodušení náležitostí smlouvy o převodu jednotky, a to v případě, že nedošlo k podstatné změně v charakteru jednotky. Podle ustanovení § 6 odst. 3 ZVB po citované novele, taková smlouva již nemusí obsahovat podrobný popis bytu, společných částí domu, označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, údaji podle katastru nemovitostí, ani práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a příslušného pozemku.

Ustanovení § 20 ZVB pak upravuje následky změny vlastníka jednotky v případě převodu nebo přechodu vlastnického práva

na režim spoluvlastnictví společných částí domu, spoluvlastnictví k pozemku a dalších práv a povinností s tím spojených.

Práva a závazky týkající se společných částí domu a pozemku přechází z dosavadního vlastníka na vlastníka nového nabytím vlastnictví k těmto jednotkám.

S převodem či přechodem vlastnictví jednotky je svázána zákonná povinnost nového vlastníka oznámit tuto změnu společenství vlastníků jednotek. Byť zákon o vlastnictví bytů výslovně nspecifikuje tuto povinnost v případě domu, kde společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou nevzniklo, lze dle smyslu zákona dovodit, že v tomto případě má nový vlastník povinnost oznámit tento stav všem ostatním vlastníkům, neboť s nabytím vlastnictví jednotky vzniká nabyvateli povinnost podílet se na správě, údržbě a opravách domu. Zákon sice nestanoví žádnou sankci za nesplnění této oznamovací povinnosti, je však nepochybné, že vlastník jednotky je za své konání či nekonání odpovědný.

III.3. Zánik vlastnictví bytu

Zákon o vlastnictví bytů v § 5 odst. 6 a 7 umožňuje též zánik vlastnictví jednotek, a to zrušením vymezení jednotek prohlášením vlastníka. V tomto případě je však vyžadována forma notářského zápisu. Stejně jako při rozdělení budovy na jednotky, tak v případě sjednocení domu je možné zrušit vymezení jednotek v domě dohodou všech vlastníků. Velikost spoluvlastnických podílů na budově je pak stejná jako velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. 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. Právní účinky pak nastávají vkladem takového prohlášení do katastru nemovitostí.

Dále může dojít k zániku vlastnického práva k bytu i dalšími, obecnými způsoby, kdy byt jako předmět právních vztahů existuje a mění se pouze osoba vlastníka, tj. převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. K tomu viz kapitola III.2.3. této práce.

Extrémním, avšak ve skutečnosti možným případem zániku vlastnictví bytu je jeho úplné zničení, kdy byt jako předmět právních vztahů zcela zanikne.

III.4. Právní postavení vlastníka bytu

Vlastníkem bytu může být každý, kdo je způsobilý mít práva a povinnosti, tedy fyzická i právnická osoba. Každý vlastník jednotky je zároveň i podílovým spoluvlastníkem společných částí domu a také pozemku, ledaže je právní vztah k pozemku upraven jiným způsobem.

Práva a povinnosti vlastníka bytu lze rozdělit na obecná a zvláštní, tj. na ty, jež vychází z obecné soukromoprávní úpravy vlastnictví a na ty, které vychází ze specifické povahy vlastnictví bytu.

Je třeba říci, že vlastník jednotky je povinen vždy plnit všechny povinnosti, které mu zákon ukládá. Tato kogentní úprava je však liberována právem vlastníků jednotek si dohodou nebo ve stanovách upravit práva a povinnosti odchylně od zákonné úpravy, nicméně pouze v takovém rozsahu, jež zákon umožňuje.

III.4.1. Obecná práva a povinnosti vlastníka bytu

Základní práva a povinnosti vlastníka bytu vychází z ústavního zákona č. 23/1991 Sb., kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod (dále také LZPS). Právo každého vlastnit majetek, zakotvené v článku 11 odst. 1 LZPS, může být omezeno pouze se souhlasem vlastníka anebo na základě zákona. K základním právům a povinnostem vlastníka bytu patří v souladu s § 123 an. občanského zákoníku právo mít byt fakticky ve své moci, užívat ho a nakládat s ním.

Zásadní omezení vlastnických práv vychází z čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, ve kterém je zakotvena zásada, že vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru

stanovenou zákonem. Ze zákona je také možno právo vlastníka bytu omezit ve veřejném zájmu, zejména použít jednotku ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu na nezbytně nutnou dobu, v nezbytné míře a za náhradu. V nejzažším případě lze být v souladu s článkem 11 odst. 4 LZPS a ustanovením § 128 občanského zákoníku vyvlastnit.

Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. V souladu s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod má vlastník jednotky právo na ochranu vlastnického práva před kýmkoliv, kdo do něj neoprávněně zasahuje. Toto právo má nejen ve vztahu k bytu či nebytovému prostoru, ale také ke společným částem domu nebo pozemku, a to vzhledem ke svému spoluvlastnickému podílu. Ochrany se pak může domáhat prostřednictvím dvou vlastnických žalob.

Prvou z nich je **žaloba na vyklizení** vůči tomu, kdo bez právního důvodu užívá jednotku, jež mu jako vlastníkovi náleží, v případě, že ji tato osoba dobrovolně odmítá vyklidit.

Druhou je pak **zápůrčí žaloba** vůči tomu, kdo bez právního důvodu zasahuje do jeho vlastnického práva jiným způsobem než shora uvedeným užíváním bez právního důvodu. Tato žaloba se využívá zejména při ochraně tzv. susedských práv a žalobce se jejím prostřednictvím může domáhat, aby soud žalovanému uložil zdržet se neoprávněného jednání, kterým zasahuje do jeho vlastnického práva, případně aby soud žalovanému uložil obnovení věci do původního stavu nebo mu zakázal obtěžovat žalobce nad přiměřenou míru imisemi, například hlukem nebo zápachem.

III.4.2. Zvláštní práva vlastníka bytu

III.4.2.1. Právo účasti na správě domu

Právo vlastníka jednotky podílet se na správě domu je zakotveno v ustanovení § 13 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. S tímto právem je samozřejmě spjata i povinnost přispívat na náklady s touto správou spojené, k tomu však až později. Zákon stanoví, že rozsah, v jakém se vlastník účastní na této správě, odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, avšak současně umožňuje, aby vlastníci jednotek uzavřeli dohodu, kterou tyto podíly na správě změní. Toho je v praxi využíváno zejména tehdy, jsou-li v domě vymezeny relativně společné části domu, anebo existují-li v domě různé kategorie bytů.

Protože výkon správy společenství vlastníků jednotek realizuje většinou prostřednictvím pověřeného správce, musí být obsahem práva vlastníka podílet se na správě domu zejména právo na informace a právo na kontrolu chodu domu. Toto jeho právo je většinou naplněno na shromáždění vlastníků, případě na žádost vlastníka by měly být jeho otázky zodpovězeny příslušnou osobou.

Vlastník jednotky má v rámci rozhodování o správě domu samozřejmě hlasovací právo, síla jeho hlasu odvisí od velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Hlasovací právo je vždy spojeno s jednotkou, proto zákon o vlastnictví bytů dále v ustanovení § 11 odst. 3 stanoví, že spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas).

III.4.2.2. Právo na soudní ochranu

Ustanovení § 11 odst. 3 věta druhá a třetí ZVB upravuje právo vlastníka jednotky podat ve věcech rozhodování shromáždění žalobu k soudu. Jedná se o situaci, kdy o nějaké otázce nebude rozhodnuto,

a to buď z důvodu rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny či nedojde k dohodě. Požádat o soudní ochranu může v těchto případech kterýkoliv z vlastníků jednotek, a to ve lhůtě 6 měsíců ode dne konání shromáždění. Také v případě, kdy rozhodnuto bude, ale některý z vlastníků bude přehlasován, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Opět je toto právo nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

Žalobu na náhradu projevu vůle podle § 11 odst. 3 věty druhé zákona o vlastnictví bytů může vlastník jednotky podat i tehdy, jestliže se shromáždění v přiměřené době nesešlo, ačkoli vlastník o jeho svolání požádal.¹⁹

III.4.3. Zvláštní povinnosti vlastníka bytu

III.4.3.1. Povinnost hradit náklady na správu domu

Povinnost vlastníka jednotky přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku dle § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů je spojena s jeho právem podílet se na správě domu upraveným v ustanovení § 13 odst. 1 ZVB. Stejným způsobem je také upravena možnost, aby si vlastníci jednotek dohodli odlišnou úpravu pokud jde o výši příspěvku, jinak ovšem platí, že nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.

K tomuto účelu skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. I když zákon tento termín nezná, lidově se pro tyto zálohy vžil pojem „fond oprav“, dříve používaný zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů. Výši těchto záloh určuje shromáždění, a to nadpoloviční většinou přítomných hlasů (dále

¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 5216/2007, ze dne 14.5.2008

viz kapitola o společenství vlastníků jednotek). Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Pokud jsou však pouze tři vlastníci, platí, že pro určení výše záloh musí dojít k jednomyslnému rozhodnutí.

Při změně osoby vlastníka jednotky vstupuje nový vlastník do všech práv a povinností původního vlastníka jednotky, které s jednotkou souvisejí. Vznikly-li proto nedoplatky nebo přeplatky, přechází veškeré povinnosti, ale i práva na nového vlastníka jednotky. Běžně je však v kupních smlouvách dohodnuto mezi stranou kupující a prodávající tak, že si případné nedoplatky či přeplatky vzniklé za užívání původního vlastníka budou kompenzovat. Není ovšem vyloučeno, aby kupující ve smlouvě o převodu jednotky prohlásil, že vlastnické právo k předmětu převodu přijímá i se všemi závadami a veškerými dluhy.

III.4.3.2. Povinnost odstranit škodu způsobenou na společných částech domu a ostatních jednotkách

Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které způsobil na jiných jednotkách anebo na společných částech domu. V § 13 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů je pak stanoveno, že tuto povinnost má nejen sám za sebe, ale i za ty osoby, které jeho jednotku užívají. V této souvislosti pak při nesplnění této povinnosti vzniká oprávněným vlastníkům zástavní právo k jednotce takového vlastníka, a to dnem právní moci rozhodnutí. K tomu podrobněji v kapitole III.5. této práce.

III.4.3.3. Povinnost nezasahovat do vlastnických práv ostatních vlastníků

V ustanovení § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů je prohloubeno obecné omezení vlastnických práv, když vlastníkovi

jednotky je zakázáno provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek.

Dále je vlastník omezen v provádění úprav, jimiž se mění vzhled domu, ke kterým musí mít souhlas všech vlastníků jednotek. Takovou změnou může být například výměna oken, v případě, že vlastník by chtěl osadit okna jiného typu, nebo zasklení lodžie.

Při provádění modernizace, rekonstrukce a stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je vlastník jednotky omezen souhlasem tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

Nakonec zákon o vlastnictví bytů také stanoví, že úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě podle § 17 ZVB uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě.

Výše uvedené zákonné rozdělení úprav do čtyř skupin se ve skutečnosti může prolínat, navíc zákon vlastníka neomezuje ve všech úpravách jednotky. Z uvedeného proto vyplývá, že pokud jde o úpravu, která do žádné z těchto skupin nespadá, vlastník jednotky ji může provést bez omezení.

III.4.3.4. Povinnost součinnosti

Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky dle ustanovení § 13 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky. Vlastník jednotky je dále povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot. Tato povinnost je tedy vázána na splnění všech zákonem stanovených podmínek,

tj. vznik potřeby úprav, provozu a oprav jednotek nebo domu, nezbytnost přístupu do jednotky a předchozí vyzvání. Naposled zmiňovanou podmínku však zákon blíže nespecifikuje, lze tedy dovodit že výzva nemusí být písemná, musí však být učiněna s dostatečným předstihem, aby vlastníka jednotky nezatěžovala nad přiměřenou míru.

III.4.3.5. Oznamovací povinnost

Tato povinnost je zakotvena v ustanovení § 20 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, ve kterém je stanovena povinnost vlastníka jednotky oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky. Nesplnění této povinnosti není sice v zákoně sankcionováno, nicméně vzhledem k tomu, že spolu s nabytím vlastnictví jednotky vznikají vlastníkově i četné povinnosti, jejím nesplněním by mohly vlastníkově vzniknout nepříznivé důsledky.

III.4.3.6. Odpovědnost vlastníků jednotek za dluhy (ručení)

Zákon omezuje odpovědnost vlastníka bytu do výše jeho spoluvlastnického podílu, když v § 12 zákona o vlastnictví bytů je určeno, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Tato konstrukce dílčích společných závazků je kogentní, tzn. ani dohodou vlastníků jednotek nelze sjednat solidární postavení ve vztahu ke třetím osobám, tak jak je to běžné u podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů dle občanského zákoníku.

III.4.3.7. Povinnosti vlastníka podle dalších právních předpisů

Také v dalších právních předpisech jsou vlastníkově bytu uloženy povinnosti, jež jsou spjaty s vlastnictvím bytu. Například zákon o dani

z nemovitostí č. 338/1992 Sb., v platném znění, ukládá každému vlastníku jednotky povinnost podat daňové přiznání pro daň z nemovitosti, a to do 31.01. zdaňovacího období. Avšak nebylo-li do 31.12. roku, ve kterém byl podán návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, rozhodnuto o jeho povolení, musí podat vlastník jednotky toto přiznání nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí. Zdaňovacím obdobím je v případě daně z nemovitosti kalendářní rok. Daňové přiznání poplatník podává na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu. Daňové přiznání se podává pouze jednou, v následujících letech se již znovu nepředkládá a daň se platí dle výměry příslušného správce daně ve lhůtě do 31.05. kalendářního roku.

III.5. Byt jako předmět zástavního práva

Byt se může stát předmětem zástavního práva z vůle vlastníka nebo dá-li k tomu svůj souhlas, anebo proti jeho vůli, převážně v důsledku neplnění nebo porušení vlastnických povinností.

Vymezením bytu v prohlášení vlastníka budovy a jeho zápisem do katastru nemovitostí se stává byt dle ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku předmětem občanskoprávních vztahů. Oprávnění vlastníka jednotky pak spočívá také v možnosti s bytem nakládat ve smyslu § 152 an. občanského zákoníku, tedy byt zastavit, a to nejen z důvodu získání úvěru od bank pro účely pořízení nemovitosti, ale i z jiných důvodů.

Kromě shora uvedeného zastavení bytu přímo jeho vlastníkem, může také sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu přímo společenství vlastníků jednotek, avšak vlastník jednotky k tomu musí dát svůj souhlas. Podle § 9 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů je to umožněno k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu a vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy.

Pokud vlastník jednotky nebo osoby, které spolu s ním jednotku užívají, způsobí závady a poškození na jiných jednotkách nebo společných částech domu, a nesplní svoji povinnost uloženou mu v ustanovení § 13 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníků jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.

Stejná situace nastává v případě, když vlastníku jednotky vznikne dluh na příspěvcích na nákladech spojených se správou domu a pozemku, tedy poruší povinnost uloženou mu zákonem o vlastnictví bytů v § 15 odst. 1.

Oběma těmito pohledávkám oprávněných vlastníků jednotek zákon v ustanovení § 16 odst. 1 přiznává zvýšenou ochranu, když stanoví, že se při rozvrhovém jednání uspokojí z podstaty podle § 337 odst. 1 o.s.ř. po uspokojení pohledávek daní a poplatků před ostatními pohledávkami.

Aktivní legitimaci žalobce zákon o vlastnictví bytů řeší v § 9a odst. 3, dle kterého je společenství oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle tohoto zákona. J. Fiala²⁰ v komentáři k tomuto ustanovení uvádí, že společenství je aktivně legitimováno pro vymáhání pohledávek pro nesplnění zákonných povinností vlastníkem uložených mu v § 13 odst. 1, 2 a 4 a § 15 odst. 1 a 2 ZVB. Osobně se však domnívám, že aktivní legitimace společenství nastává pouze tehdy, vznikne-li škoda celému SVJ, například vzniknou-li vlastníku jednotky nedoplatky na nákladech spojených se správou domu a pozemku podle § 15 odst. 1 a 2 ZVB. Dojde-li k porušení povinnosti uložené mu ustanovením § 13 odst. 1, 2 a 4 ZVB, pak bude aktivně legitimováno společenství vlastníků jednotek pouze v tom případě, způsobí-li vlastník škodu celému společenství, například poškodí-li společné části domu. Pokud však poškodí jinou jednotku, aktivní legitimace přísluší přímo poškozenému vlastníkovi a aktivní legitimace společenství vlastníků jednotek nevzniká, neboť tato škoda se netýká všech vlastníků jednotek, nýbrž pouze jednoho (či několika) z nich, a proto se musí ochrany domáhat sami. I tak jim ale přísluší právo v případě pravomocného rozsudku na přednostní uspokojení jejich pohledávky.

²⁰ Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str.127, 128.

IV. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Přestože zákon o vlastnictví bytů se vztahuje již na domy, ve kterých byly vymezeny alespoň dvě jednotky, právnická osoba pro správu domu podle zákona o vlastnictví bytů může za zákonem stanovených podmínek vzniknout až v domě s nejméně pěti jednotkami a třemi různými vlastníky.

Tuto čtvrtou kapitolu jsem rozdělila do šesti částí, a to na část první, ve které se věnuji obecným otázkám společenství vlastníků jednotek, část druhou týkající se správy domu, v části třetí rozebírám jednotlivé orgány společenství. Čtvrtá část je zaměřena na způsoby rozhodování ve společenství vlastníků jednotek, následují stanovy této právnické osoby a způsob ručení vlastníků bytů za dluhy společenství.

IV.1. Obecné otázky

Zákon o vlastnictví bytů definuje společenství vlastníků jednotek v ustanovení § 9 odst. 1 jako právnickou osobu, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Zákon používá termín „společenství“ jako legislativní zkratku pojmu společenství vlastníků jednotek, v této práci pak pro označení společenství vlastníků jednotek používám také zkratku SVJ.

Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou

ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků, a to za účelem efektivní správy domu.

IV.1.1. SVJ s právní subjektivitou a bez právní subjektivity

Podle zákona o vlastnictví bytů je společenství právnickou osobou, která má právní způsobilost, a to jak k právům a povinnostem, tak i k právním úkonům. T. Dvořák²¹ v této souvislosti z právně teoretického hlediska dělí společenství vlastníků jednotek na právnickou osobu s právní subjektivitou a bez právní subjektivity.

Společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou vzniká ex lege při splnění zákonných podmínek uvedených v ustanovení § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, tj. jak již bylo uvedeno výše, dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce poslednímu ze tří různých vlastníků pěti jednotek v domě. Avšak vzhledem k ustanovení § 1 odst. 4 ZVB, které stanoví, že spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu lze nabýt v budovách, které mají alespoň dvě jednotky, může nastat situace, kdy při nižším počtu vlastníků než tři nebo nižším počtu jednotek než pět, nemůže v domě vzniknout společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba. Proto tyto případy autor označuje jako ***společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity***.

V souladu s § 11 odst. 8 ZVB platí, že v domě, ve kterém nevzniklo společenství vlastníků jednotek, tedy dle Dvořáka SVJ bez právní subjektivity, platí pro rozhodování vlastníků jednotek přiměřeně ustanovení § 11 odstavců 1 až 6 ZVB. Tato úprava ovšem pokrývá jen

²¹ Dvořák, T., Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 247 a 351.

rozhodování vlastníků jednotek, nikoliv právní jednání se třetími osobami. Správa domu tak bude zajišťována přímo vlastníky, kteří však mohou jejím výkonem pověřit jednoho z nich anebo třetí osobu. Dá se tedy říci, že pokud jde o správu domu, bude aplikován germánský systém, k tomu dále v části druhé této kapitoly týkající se správy domu.

Oproti SVJ s právní subjektivitou je v případě SVJ bez právní subjektivity další rozdíl pokud jde o **pasivní legitimaci**, neboť ústavní soud ve svém nálezu judikoval, že nemá-li společenství vlastníků právní subjektivitu, jsou pasivně legitimováni spoluvlastníci jednotek, naopak vzniklo-li společenství v podobě právnické osoby, je pasivně legitimováno toto společenství vlastníků jednotek.²²

V této kapitole se dále budu věnovat výhradně společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou a budu jej označovat pouze jako společenství vlastníků jednotek nebo zkratkou SVJ či společenství.

IV.1.2. Vznik a zánik SVJ

Jak bylo již výše řečeno, společenství vlastníků jednotek vzniká ze zákona v domě s nejméně pěti právně samostatnými jednotkami, ať již bytovými nebo nebytovými, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí. V tomto případě tedy SVJ vznikne okamžikem, kdy vlastnictví nabudou tři různí vlastníci. Pokud však bylo původním vlastníkem budovy družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů, tzv. lidové bytové družstvo (dále jen „LBD“) a stavební bytové družstvo (dále jen „SBD“), které současně plnilo povinnosti správce budovy, dochází k odložení vzniku společenství, jenž tak vznikne až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího

²² Nález I.ÚS 646/04, datum vyhlášení 18.5.2005, zdroj: <http://nalus.usoud.cz>

po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu.

Do 60 dnů od vzniku společenství je nutné svolat ustavující schůzi společenství vlastníků, tzv. shromáždění, a to za přítomnosti notáře, na které by měly být schváleny stanovy a zvoleny orgány, zejména výbor společenství, případně kontrolní komise. O průběhu schůze, způsobu volby, složení orgánů společenství a schvalování stanov musí být pořízen notářský zápis, jehož přílohou budou schválené stanovy společenství. Lhůta šedesáti dnů je pouze pořádková a zákon o vlastnictví bytů s jejím nedodržením nespojuje žádnou sankci.

Dále má každé společenství povinnost se zapsat do rejstříku společenství vlastníků jednotek, který jako veřejně přístupný seznam vede místně příslušný krajský soud. Zápis do rejstříku společenství má pouze deklaratorní účinky, zapisuje se do něho název společenství, jeho sídlo a identifikační číslo, den vzniku společenství, orgány společenství a jména členů výboru. Předmětem činnosti společenství je správa domu. Tento předmět činnosti je povinný ze zákona a bude platit i v případě, kdy společenství nebude samo správu domu vykonávat, ale i nadále ji bude zajišťovat placený správce. V tom případě je vhodné uzavřít se správcem příslušnou mandátní smlouvu.

Pro zápis do rejstříku společenství zákon o vlastnictví bytů stanoví v § 10 odst. 2 povinné přílohy, kterými jsou příslušný výpis z katastru nemovitostí, notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění, na níž byly schváleny stanovy společenství a zvoleny orgány společenství, včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi a schválené stanovy společenství. Kromě těchto příloh stanovených zákonem o vlastnictví bytů je nutné při zápisu společenství do rejstříku také doložit i další listiny, které jsou vyžadovány zvláštními právními předpisy. Jedná se např. o čestné

prohlášení členů zvolených orgánů obsahující souhlas se zvolením své osoby do funkce a jejich podpisové vzory, doklad o vzniku společenství, doklad o právním důvodu užívání místnosti na adrese sídla (je-li sídlo umístěno v domě společenství, pak soudu postačí již přiložený výpis z katastru nemovitostí) a zápis z jednání výboru společenství, ze kterého vyplývá, který z jeho členů byl zvolený předsedou a místopředsedou výboru.

Takto vzniklé společenství vlastníků jednotek se stává současně účetní jednotkou podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, je povinno vést **účetnictví** s tím, že jako právnická osoba, která není založena pro účely podnikání, jej může vést ve zjednodušeném rozsahu. Toto „zjednodušení“ bylo do českého právního řádu zavedeno poté, kdy bylo zrušeno tzv. jednoduché účetnictví, jeho smyslem je snížit administrativní náročnost při vedení účetnictví a záleží na společenství vlastníků jednotek, zda tuto možnost využije. Dále se účetnictví společenství vlastníků jednotek řídí Vyhláškou Ministerstva financí č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví. I přesto však musí společenství vlastníků jednotek zpracovávat roční účetní závěrku a podávat daňové přiznání. Účetnictví společenství vlastníků jednotek může na základě mandátní smlouvy zajišťovat správcovská firma. Společenství také musí mít jako účetní jednotka svůj bankovní účet.

Daňová povinnost společenství vlastníků jednotek vyplývá z ustanovení § 10 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů. V případě, že společenství začne kdykoliv v průběhu své existence pobírat příjmy podrobené dani, například příjmy z pronájmu společných prostor, anebo mu vznikne povinnost jakožto plátcí daně z příjmů srážet daň nebo zálohy na ni, a to tehdy, přijme-li zaměstnance nebo vyplácí-li

odměny statutárním orgánům z titulu jejich funkce, musí nejpozději do 30 dnů od uvedené skutečnosti podat přihlášku k registraci na finančním úřadě u příslušného správce daně.

Společenství vlastníků jednotek není osobou podléhající dani z přidaného hodnoty. Podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, společenství vlastníků jednotek nelze registrovat jako plátce DPH, neboť ve smyslu zákona o vlastnictví bytů nemůže podnikat, a tudíž nemá příjmy z podnikání ve smyslu obchodního zákoníku.

Společenství vlastníků jednotek **zaniká** dnem zániku domu nebo v případech uvedených v § 5 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů, tedy dohodou všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví nebo přestane-li být splněna podmínka ustanovení § 9 odst. 3, tedy klesne-li počet jednotek v domě pod pět (například sloučením jednotek) nebo klesne-li počet vlastníků jednotek pod tři.

T. Horák v komentáři k § 9 odst. 15 ZVB²³ vznáší otázku, zda se provádí či neprovádí likvidace společenství vlastníků jednotek, když se zákon v tomto ustanovení omezuje pouze na dikci „společenství zaniká“. Upozorňuje na skutečnost, že všechny ostatní právnické osoby v českém právním řádu musí být nejprve zrušeny a následně příslušný zákon stanoví, co se s takovou právnickou osobou má dít dále, zda dojde k její likvidaci či nikoliv. Zánik právnické osoby bez likvidace je možný pouze v případě, dochází-li k univerzální sukcesi jejího majetku nebo pokud tak stanoví zákon. V závěru své úvahy se pak přiklání k názoru, že likvidace společenství by měla být provedena. Osobně však zastávám názor opačný, a to především z důvodu, že společenství vlastníků jednotek je jedinou právnickou osobou v českém právním řádu, která vzniká povinně ze zákona,

²³ Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 105 - 107.

a proto by jeho fungování mělo být co nejméně zatíženo byrokratickými postupy, které v tomto případě navíc nejsou nutné. Domnívám se, že lze plně aplikovat univerzální sukcesi majetku společenství, neboť jak v případě změny vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví, tak v případě změny vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy, přechází veškerá práva a povinnosti na podílové spoluvlastníky, resp. vlastníka budovy. Pokud jde o zánik společenství z důvodu zániku domu, zastávám názor, že dojde k univerzální sukcesi na jednotlivé vlastníky budovy v poměru jejich spoluvlastnických podílů. De lege ferenda by však bylo vhodné tuto otázku v zákoně o vlastnictví bytů zodpovědět.

IV.2. Správa domu

Právní úprava správy domu v zákoně o vlastnictví bytů platná od 1.7.2000 je inspirována **anglosasko-francouzským systémem**, ve kterém je zákonný správce domu právnickou osobou s právní subjektivitou účelově zúženou jen na zajištění správy domu, tj. v českém pojetí společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou. Vedle této koncepce se v zahraničních právních úpravách používá také tzv. **germánský systém**, který je charakteristický tím, že vlastníci jednotek nevytvářejí k zajištění správy domu žádnou právnickou osobu a správu domu si zajišťují sami anebo prostřednictvím třetí osoby. Germánský systém byl víceméně aplikován v zákoně o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. až do 30.6.2000, kdy byl novelizován zákonem č. 103/2000 Sb., jež do českého právního řádu zavedl institut společenství vlastníků jednotek. Hlavním účelem zavedení nového institutu bylo zajistit kvalitnější správu domů, a to s ohledem na skutečnost, že vlastnictví bytu a nebytového prostoru je z podstaty věci nutně omezené v rozsahu, ve kterém je třeba spravovat celý dům, a také skutečností, že práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek. Legitimitu jeho zavedení do právního řádu pak potvrdil i Ústavní soud.²⁴

Správa domu je legislativní zkratkou, kterou zákon o vlastnictví bytů v § 9 odst. 1 označuje hlavní předmět činnosti společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby a která obsahuje nejen správu společných částí domu, nýbrž i jejich provoz a opravy. V ustanovení § 9a odst. 1 ZVB pak zákonodárce uvádí demonstrativní výčet

²⁴ Nález Pl. ÚS 51/2000 uveřejněný ve Sbírce zákonů pod č. 128/2001 Sb., datum vyhlášení 21.3.2001.

právních úkonů, jež může společenství činit. Společenství vlastníků jednotek může zejména uzavírat smlouvy k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotky, k pojištění domu nebo v případě nájmu společných částí domu nebo jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků také nájemní smlouvy. V žádném případě však správa domu nezahrnuje správu, provoz a údržbu jednotek v domě, to si zajišťují vlastníci jednotek výhradně sami. Vlastník jednotky má však právo i povinnost podílet se na správě domu, k tomu viz kapitola III.4. této práce.

V článku III. vzorových stanov SVJ²⁵ zákonodárce uvedl demonstrativní výčet činností, které správa domu zahrnuje, a to provoz domu a pozemku, údržba a opravy společných částí domu, protipožární zabezpečení domu, včetně hromosvodů, revize a opravy společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodů odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, prohlídky a čištění komínů, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

Další povinnosti však plynou společenství ze zvláštních právních předpisů, např. v zákoně č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, je zakotvena povinnost společenství vlastníků jednotek vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie

²⁵ Příloha k nařízení vlády č. 371/2004 Sb., vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

konečným spotřebitelům, tj. vlastníků bytu. Ti jsou pak povinni podle tohoto zákona umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto zařízení. Podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, je společenství vlastníků odběratelem, jež rozúčtuje odběr vody mezi vlastníky podle jejich skutečné spotřeby. Stejně tak podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, je SVJ plátcem poplatku za komunální odpad a ten pak rozúčtuje mezi jednotlivé vlastníky jednotek.

V případě, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, je společenství vlastníků jednotek oprávněno rozúčtovat spotřebované služby na jednotlivé vlastníky na základě ustanovení § 9a odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

Zákon o vlastnictví bytů umožňuje společenství, aby se ve věcech správy domu také zavazovalo, tj. aby určité činnosti nutné k výkonu správy domu svěřilo jiným subjektům, zejména profesionálním správcům. To je praktické a v praxi velmi využívané ustanovení, neboť většinou není v silách jednotlivých domů tuto činnost vykonávat tzv. na vlastní pěst.

Zákon o vlastnictví bytů v ustanovení § 9 odst. 1 věta druhá stanoví, že společenství může **nabývat** věci, práva nebo nebytové prostory pouze k účelům správy domu. Na tomto základě tedy SVJ může nabývat nemovitosti, avšak tato skutečnost je stále předmětem četných diskusí.

Rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové z 8.10.2002, č.j. 30 Ca 44/2002-16, bylo judikováno, že společenství vlastníků jednotek může podle povahy věci nabývat vlastnictví pozemků. V tomto případě šlo o spor mezi katastrálním úřadem a společenstvím vlastníků jednotek o zápis vlastnického práva společenství k pozemku, který navazuje na zastavěnou plochu obytného domu, tj. o související

pozemek, do katastru nemovitostí. Jmenovaný soud rozhodl, že zápis vlastnického práva k pozemku pro společenství je v souladu s § 9 odst. 1 ZVB. Je však otázkou, jakým způsobem může nabytí pozemku společenstvím sloužit k výkonu správy domu, zvláště, když v řízení bylo prokázáno, že předmětný pozemek byl určen k vybudování parkovacích míst pro vlastníky jednotek. Tedy evidentně byl určen pro potřeby vlastníků nikoliv společenství jako právnické osoby.

Osobně se přikláním k názoru T. Dvořáka²⁶, že společenství je primárně určeno ke správě domu, nikoliv k nabývání majetku a již vůbec ne nemovitého. Ještě si lze představit, že nabytí drobného movitého majetku, jako je např. počítač, telefon a jiné kancelářské vybavení, je nutné k zajištění této činnosti, nikoliv však již nabytí jakékoliv nemovitosti. Pokud společenství, resp. jeho statutární orgány potřebují k výkonu své činnosti např. místnost pro konání schůzí, archivaci dokumentů apod., je možné k tomu účelu užívat prostor (nemovitost) ve spoluvlastnictví vlastníků domu, nikoliv však ve vlastnictví přímo společenství vlastníků jednotek. Pokud by se nabývání nemovitého majetku, byť částečně omezeného zákonem o vlastnictví bytů, do vlastnictví společenství vlastníků jednotek stalo pravidlem, jsem toho názoru, že by tím došlo k dalšímu setření rozdílu mezi společenstvím vlastníků jednotek a bytovým družstvem.

²⁶ Dvořák, T., *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1.vyd. Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 252-255

IV.3. Orgány SVJ

Zákon o vlastnictví bytů v § 9 odst. 7 stanoví, že orgány společenství vlastníků jednotek jsou shromáždění vlastníků jednotek jako nejvyšší orgán společenství a výbor nebo pověřený vlastník jako výkonný orgán. Není ovšem vyloučeno, aby si společenství dobrovolně vytvořilo i orgány další, například kontrolní nebo stavební komisi, revizora apod. Je však zapotřebí, aby všechny orgány společenství vlastníků jednotek byly zakotveny ve stanovách společenství spolu s vymezením jejich pravomocí.

IV.3.1. Shromáždění vlastníků jednotek

Shromáždění vlastníků jednotek, dále také pouze jako shromáždění, je nejvyšším orgánem společenství a je tvořen všemi vlastníky jednotek v konkrétním domě. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává jej výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává dle § 11 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství nebo vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.

O způsobu a formě svolání shromáždění zákon nehovoří, proto lze vyjít ze vzorových stanov, článku VII. odst. 7 a 8, a to následovně. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uveden zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se

mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

Pokud jde o organizaci shromáždění, také lze vyjít ze vzorových stanov, z článku VII. odst. 9, dle kterého jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník. V konkrétních stanovách společenství lze však organizaci shromáždění upravit i jinak.

Působnost shromáždění není zákonem o vlastnictví bytů výslovně určena a je nutné ji dovozovat z jeho jednotlivých ustanovení. Proto lze v tomto případě vyjít ze vzorových stanov vydaných v příloze nařízení vlády č. 371/2004 Sb., které v článku VII. odst. 3 jmenovitě uvádí, že do výlučné působnosti shromáždění náleží:

- a) rozhodování o změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 ZVB,
- b) rozhodování o schválení nebo změně stanov,
- c) rozhodování o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- d) rozhodování o změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- e) rozhodování o schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
- f) rozhodování o výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,

- g) rozhodování o výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkovi,
- h) rozhodování o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- i) rozhodování o vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
- j) rozhodování o změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- k) rozhodování o nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi, apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
- l) rozhodování o stanovení výše odměny členů orgánů společenství,
- m) rozhodování o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- n) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu,
- o) rozhodování o schvalování rozpočtu společenství,
- p) rozhodování o dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů anebo si je shromáždění k rozhodování vyhradí.

Pokud se týká usnášeníschopnosti shromáždění a způsobu rozhodování, této problematice jsem věnovala následující kapitolu IV.4. Z jednání shromáždění musí být pořízen zápis, který musí obsahovat

zejména datum a místo konání shromáždění, údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, údaje o průběhu jednání včetně navržených usnesení, přijatá usnesení a výsledky hlasování a námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

Zákon o vlastnictví bytů podrobně upravuje konání první schůze shromáždění, když stanoví, že shromáždění vlastníků jednotek se musí sejít na své první schůzi nejpozději do 60 dnů po vzniku společenství. Nesplnění této lhůty však není zákonem nijak sankcionováno a v praxi je spíše pravidlem, než-li výjimkou, že první schůze shromáždění se koná až po uplynutí této lhůty. **První schůzi shromáždění** by měl podle § 9 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů svolat původní vlastník budovy. Ve většině případů je tímto vlastníkem bytové družstvo, které také často zůstává jedním z vlastníků společenství. Zákon o vlastnictví bytů neupravuje, jakým způsobem by měla být tato schůze svolána, proto lze vyjít z článku VII. odst. 8 vzorových stanov, ve kterém jsou upraveny náležitosti pozvánky pro svolání shromáždění, a to tak, že musí být písemná a musí být doručena všem členům společenství nejméně 15 dní přede dnem konání a současně také ve stejné lhůtě vyvěšena. V pozvánce je třeba uvést datum, hodinu, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

První schůze shromáždění se může konat jen za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy společenství. Kvalifikovanou formu zápisu o průběhu shromáždění zákon vyžaduje pouze pro konání první

schůze. Je však možné, aby si vlastníci jednotek ve stanovách upravili tuto formu i pro další shromáždění.

Na této schůzi musí dále dojít k volbě orgánů společenství, pokud však tyto orgány zvoleny nejsou, plní funkci orgánů společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. To samé platí i v případě, pokud se shromáždění k volbě orgánů společenství nesejde. V případě družstev uvedených v § 24 odst. 1 a 2 ZVB, která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu, plní funkci orgánů společenství toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny.

Náklady na činnost orgánů společenství jsou v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 ZVB náklady společenství spojené se správou domu. Do těchto nákladů lze zahrnout také náklady na svolání první schůze shromáždění, zejména odměna za právní služby notáře, případně advokáta, pronájmu místnosti, kde se schůze koná atd.

Činnost nejvyššího orgánu společenství vlastníků jednotek by měla být upravena ve stanovách. Jak již bylo řečeno ke schválení stanov společenství by mělo dojít na první schůzi shromáždění. Pokud však shromáždění stanovy společenství neschválí, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády, které činnost shromáždění upravují v čl. VII, většina schválených stanov z nich však stejně vychází.

IV.3.2. Statutární orgán společenství

Statutárním orgánem společenství je výbor nebo pověřený vlastník, zároveň jsou tyto orgány pro společenství vlastníků jednotek orgány výkonnými. Statutární orgán se zřizuje ze zákona povinně a má

nejen vnitřní působnost uloženou mu zákonem o vlastnictví bytů, ale i obecnou vnější působnost, kdy jedná jménem společenství navenek. Jako výkonný orgán společenství pak řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, jež dle zákona a stanov náleží do výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění vyhradí.

Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství v případě, že není zvolen výbor společenství, anebo je jeho vznik určen přímo stanovami konkrétního společenství. Na pověřeného vlastníka se proto obdobně použijí všechna zákonná ustanovení, která se týkají činnosti výboru společenství.

Podle § 9 odst. 11 zákona o vlastnictví bytů musí mít výbor alespoň tři členy, ve stanovách společenství však může být upraven i vyšší počet členů výboru, což lze doporučit zejména tehdy, jedná-li se o dům s mnoha jednotkami. Za výbor jedná navenek jeho předseda, kterého výbor zvolí z řad členů výboru. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru. Je-li statutárním orgánem pověřený vlastník, postačí k písemnému právnímu úkonu jeho podpis.

Funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka je zákonem připuštěno maximálně na dobu 5 let, je však možné ve stanovách upravit i kratší délku funkčního období statutárního orgánu. Funkční období je zákonem stanoveno pro výbor jako celek, proto dojde-li v jeho průběhu k zániku členství ve výboru jednotlivého člena, má dodatečná volba náhradního člena pouze doplňující charakter²⁷. Existují však i opačné výklady, a to, že každému členu výboru společenství běží samostatně lhůta jeho funkčního období, a to z důvodu, že v případě různých okamžiků vzniku funkcí jednotlivých

²⁷ Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 100-101.

členů výboru je prakticky značně obtížné určit, kterým okamžikem skončilo funkční období celému výboru.²⁸ Zákon ovšem nijak neomezuje počet volebních období členů statutárního orgánu, proto lze tuto funkci vykonávat opakovaně bez omezení.

K platnosti zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru nebo pověřený vlastník je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků.

Zákon o vlastnictví bytů sice nevylučuje, aby členem výboru nebo pověřeným vlastníkem byla právnická osoba, avšak vzorové stanovy se k této otázce staví kategoricky záporně, když v článku VI. odst. 2 stanoví, že členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným členem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby – člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům. Jedná se opět o omezení nad rámec zákona a stejně jako J. Holejšovský²⁹ zastávám názor, že členem statutárního orgánů právnická osoba být může, a to zejména z toho důvodu, že právnická osoba může být vlastníkem jednotky v domě, a proto jí nelze odnímat její právo být zvolen do orgánu společenství.

Výbor nebo pověřený vlastník jsou dle ustanovení § 10 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů povinni do 60 dnů po svém zvolení podat návrh na zápis do rejstříku společenství. K návrhu na zápis se přikládá výpis z katastru nemovitostí pro dům s byty a nebytovými prostory, notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění, na níž byly

²⁸ Holejšovský J., Neplechová M., Olivová K., Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, str. 128.

²⁹ Holejšovský J., Neplechová M., Olivová K., Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, str. 130.

schváleny stanovy společenství a zvoleny orgány společenství, včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi a schválené stanovy společenství.

Působnost statutárního orgánu společenství není zákonem o vlastnictví bytů výslovně určena a stejně jako u shromáždění je proto nutné ji dovozovat z jeho jednotlivých ustanovení. V tomto případě lze vyjít ze vzorových stanov vydaných v příloze nařízení vlády č. 371/2004 Sb., které v článku VIII. odst. 9) a 10) jmenovitě uvádí pravomoci výboru, resp. Pověřeného vlastníka, a to tak, že statutární orgán společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,“
- j) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, se stanovami společenství a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- k) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- l) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- m) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

IV.3.3. Další orgány podle stanov společenství

Zákon o vlastnictví bytů umožňuje, aby si členové společenství vytvořili i další, **fakultativní orgány**. Podmínkou však je, že si vznik těchto dobrovolných orgánů **vymezí ve stanovách**, a to alespoň názvem, který by měl vyjadřovat jeho účel, a vymezením působnosti, která nesmí být shodná s výlučnou působností obligatorních orgánů, tj. shromáždění a statutárního orgánu. Dále by měla být ve stanovách

určena práva a povinnosti členů fakultativního orgánu, podmínky účasti v orgánech, svolávání a usnášeníschopnost apod. analogicky dle náležitostí obligatorních orgánů.

Konkrétní formy dobrovolných orgánů společenství zákon o vlastnictví bytů nevymezuje, lze však vyjít ze vzorových stanov společenství, ve kterých je v článku X. specifikován kontrolní orgán, a to kontrolní komise nebo revizor. Pravomoce a působnost takového kontrolního orgánu lze však ve stanovách upravit odlišně než ve vzorových stanovách, a to s ohledem na potřeby společenství. Kromě kontrolních orgánů lze vytvořit také např. orgán stavební nebo dozorčí radu, opět dle individuálních potřeb daného společenství vlastníků jednotek.

IV.4. Způsoby rozhodování shromáždění

IV.4.1. Usnášeníschopnost shromáždění

Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů.

Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, platí, že aby shromáždění bylo usnášeníschopné, musí být přítomni všichni vlastníci. Všichni tři vlastníci musí shodně rozhodnout o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4 zákona o vlastnictví bytů, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky. Dále pak všichni musí souhlasit se změnou účelu užívání stavby a se změnou stavby. Souhlas pouze dvou z nich pak postačí v případě modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

IV.4.2. Prostá většina

Pro rozhodování o běžných záležitostech, o nichž není nutné rozhodovat tzv. kvalifikovanou většinou, postačí přítomnost vlastníků jednotek majících většinu hlasů a souhlas **nadpoloviční většiny přítomných hlasů**, tzv. prostá většina.

IV.4.3. Kvalifikovaná většina

Zákon o vlastnictví bytů rozlišuje čtyři druhy kvalifikované většiny, a to tříčtvrtinovou většinu přítomných hlasů, nadpoloviční

většinu hlasů všech vlastníků, tříčtvrtinovou většinu všech vlastníků jednotek a souhlas všech vlastníků jednotek.

IV.4.3.1. Tříčtvrtinová většina přítomných hlasů

Souhlas tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů je zapotřebí k přijetí usnesení:

- a) o věcech které jsou obsahem prohlášení podle § 4 zákona o vlastnictví bytů. Tj. prostorové určení, které části budovy se stanou jednotkami a které se stanou společnými částmi domu; popis jednotek, jejich příslušenství, vyměření podlahové plochy a popis jejich vybavení; určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a které budou určeny k užívání pouze vlastníkům některých jednotek; stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy; označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv údají podle katastru nemovitostí; práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek; pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu; pravidla pro správu společných částí domu včetně označení osoby pověřené správou domu.
- b) o schválení nebo o změně stanov;
- c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám;
- d) o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek (pokud tak nestanoví zvláštní právní předpis nebo cenový orgán).

IV.4.3.2. Nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků

Nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek je třeba dle § 9 odst. 12 ZVB k přijetí usnesení o volbě člena výboru či pověřeného vlastníka a analogicky též k jejich odvolání.

IV.4.3.3. Tříčtvrtinová většina všech vlastníků

Odchylně od dřívější úpravy je stanoveno, že jedná-li se o potřebu modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, není již nutný souhlas všech vlastníků, nýbrž postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech hlasů.

IV.4.3.4. Souhlas všech vlastníků jednotek

Jedná-li se však o úpravy, při nichž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, které je možno provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky, musí s nimi souhlasit všichni vlastníci jednotek. Stejně tak souhlas všech vlastníků jednotek je nutný, pokud se má změnit účel užívání stavby (např. z kočárkárny se udělá prodejna); má-li dojít ke změně stavby, kterou se mění vnitřní uspořádání domu nebo jsou-li prováděny úpravy, jimiž se mění vzhled domu (např. vnější nátěry, zasklení lodžii, apod.).

IV.5. Stanovy SVJ

Stanovy společenství vlastníků jednotek jsou základním dokumentem této právnické osoby, které upravují její vnitřní chod. Uvádí se v nich nejzákladnější skutečnosti týkající se podstaty společenství, jeho účelu, tvorby a působnosti orgánů. Přijmout nebo změnit stanovy společenství může pouze shromáždění, do jehož výlučné pravomoci spadají. K přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov je dle ustanovení § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

Zákon o vlastnictví bytů určuje v ustanovení § 9 odst. 10, že pokud shromáždění stanovy společenství neschválí, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. Tyto byly vydány nařízením vlády č. 371/2004 Sb. ze dne 19.5.2004, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek jako příloha nařízení (dále jen „vzorové stanovy“). Tyto vzorové stanovy nahradily původní vzorové stanovy vydané nařízením vlády 322/2000 Sb. ze dne 23.8.2000, přičemž podstatnou snahou bylo nejen odstranit chyby v předchozích stanovách, ale také nedostatky zákona o vlastnictví bytů. Bohužel v důsledku této snahy jsou vzorové stanovy v určitých otázkách v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů a částečně jsou vůči němu nepřesné.

Zejména je v rozporu § 1 odst. 1 nařízení vlády č. 371/2004 Sb. s již citovaným ustanovením § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů. Zatímco zákon o vlastnictví bytů předpokládá, že právní poměry společenství vlastníků jednotek se řídí vzorovými stanovami pouze tehdy, když shromáždění vlastní stanovy neschválí, nařízením vlády určuje, že vzorovými stanovami se právní poměry společenství řídí již od svého vzniku do doby schválení stanov společenství nebo do doby, kdy schválené stanovy společenství nabudou účinnosti. Vzhledem

k hierarchické struktuře právních předpisů lze logicky dovodit, že shora uvedeným ustanovením nařízení vlády, jako předpisu prováděcího s nižší právní silou, došlo v tomto případě k nepřípustnému omezení nad rámec zákona. I přestože k tomuto závěru došla většina odborníků na tuto problematiku,³⁰ lze najít i horlivé zastánce platnosti vzorových stanov již ode dne vzniku společenství.³¹

Ve stanovách musí být zakotveny jednak povinné náležitosti stanovené zákonem o vlastnictví bytů v § 9 odst. 14, jako je sídlo společenství a jeho název, vymezení předmětu činnosti, určení orgánů společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání, práva a povinnosti členů společenství, způsob úhrady nákladů spojených se správou domu, způsob nakládání s majetkem společenství, ale i další fakultativní údaje, které jsou vhodné pro činnost konkrétního společenství, např. konkrétní podmínky pro nabývání majetku společenství anebo ustanovení dalšího orgánu společenství, např. stavební komise.

Vzniká otázka, jak postupovat v případě, kdy určitá náležitost ve stanovách společenství chybí. Pochybnosti nevznikají v případě, neupravují-li stanovy nějakou fakultativní náležitost, neboť ta být ve stanovách nemusí. Ovšem neupravují-li stanovy společenství nějakou obligatorní náležitost anebo upravují-li povinnou náležitost stanov v rozporu se zákonem, lze vyjít z ustanovení § 1 odst. 2

³⁰ *Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 97.*

Holejšovský J., Neplechová M., Olivová K., Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, str. 274 an.

Dvořák, T., Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 297-299.

³¹ *Pražák, Z., Společenství vlastníků jednotek. 2. přepracované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, str. 155.*

nařízení vlády č. 371/2004, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, tedy, že se právní poměry společenství v těchto věcech řídí příslušnými ustanoveními vzorových stanov uvedených v příloze k tomuto nařízení. V tomto případě dle mého názoru nejde již o úpravu nad rámec zákona o vlastnictví bytů, neboť zákon sám tuto otázku neřeší, lze tedy použít ustanovení jeho prováděcího právního předpisu. Stejně lze postupovat i v případě, byly-li přijaty stanovy společenství, u nichž je některá z obligatorních náležitostí v rozporu se zákonem.

Povinnými náležitostmi stanov společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, ustanovení § 9 odst. 14, tedy jsou:

a) sídlo společenství a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a musí v něm být obsaženo slovo „společenství“,

Název společenství kromě toho, že musí obsahovat slovo společenství představující právní formu právnické osoby, nesmí být zaměnitelný s názvem jiného společenství nebo jiné právnické osoby. **Usnesením Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 956/2000, ze dne 20.4.2001**, bylo judikováno, 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.

Sídlo společenství je většinou na adrese domu, pro který společenství existuje. V souladu s ustanovením § 19c občanského zákoníku musí být sídlo určeno adresou, kde právnická osoba skutečně sídlí, tedy místem, kde je umístěna její správa a kde se veřejnost může s právnickou osobou stýkat. Shora citovaný judikát Vrchního soudu v Praze dovedl, že jestliže má určitá budova společenství více vchodů a tudíž jí bylo přiděleno více popisných čísel,

musí být jednoznačné, ve kterém vchodě, tedy v jakém čísle popisném je sídlo právnické osoby, což platí i pro společenství vlastníků jednotek. V případě, že sídlo společenství bude na adrese domu, pro který společenství vzniklo, není nutné k zápisu do rejstříku společenství jako přílohu připojovat ve smyslu § 30 odst. 4 obchodního zákoníku doklad o právním důvodu užívání místností na této adrese, a to proto, že je připojován jako povinná příloha výpis z katastru nemovitostí. Pokud je však sídlo společenství umístěno jinde, tento doklad bude nutné doložit.

b) předmět činnosti, kterým je správa domu,

Povinnou náležitostí stanov společenství je uvedení předmětu činnosti, který však zákon o vlastnictví bytů sám vymezuje tak, že je jím správa domu. Ke správě domu blíže v kapitole IV.2. této práce.

c) orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání,

Ve stanovách musí být uvedeny nejen ty orgány, které musí existovat ze zákona, tj. shromáždění a výbor nebo pověřený vlastník, ale mohou v nich být uvedeny také ty, které si vlastníci jednotek volí dobrovolně, tj. např. kontrolní nebo stavební komisi. Ze stanov by mělo být zřejmé, zda jde o orgán individuální nebo kolektivní, ve druhém případě pak musí být určen počet jeho členů. Je možné dále stanovit například kritéria účasti v těchto orgánech, např. hledisko věku či profese. K této náležitosti stanov také viz kapitoly IV.3. a IV.4. této práce.

d) práva a povinnosti členů společenství,

Základní práva a povinnosti členů společenství jsou vyjádřena přímo v zákoně o vlastnictví bytů a již jsem se jimi zabývala v kapitole III.4. této práce. Práva a povinnosti členů společenství upravená

stanovami nesmí být pochopitelně v rozporu se zákonem, lze je však upravit podrobněji. V tomto ohledu lze vyjít ze znění vzorových stanov, článku XIV., které stanoví, že člen společenství má zejména právo účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a stanovami, účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, volit a být volen do orgánů společenství, předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a podobně.

Mezi povinnosti člena společenství patří kromě dodržování stanov společenství, hrazení stanovených příspěvků na správu domu a pozemku, hrazení stanovených záloh na úhradu služeb a vyrovnání případných nedoplatků. Dále je člen společenství povinen řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství, odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky. Také je povinen oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky, všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Dále je možné upravit ve stanovách společenství i další práva a povinnosti, které nejsou uvedeny ve vzorových stanovách, jako je

například povinnost člena společenství upozorňovat výbor společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na další skutečnosti, které poškozují společné části domu apod.

e) způsob úhrady nákladů spojených se správou domu,

Náklady spojené se správou domu mohou být např. náklady vzniklé v souvislosti s užíváním společných částí domu (tj. osvětlení a úklid společných částí domu) a náklady spojené se správou domu, zejména náklady na činnost orgánů společenství, náklady na údržbu společných částí domu, náklady na opravy společných částí domu, náklady na pojištění domu nebo náklady na právní a účetní služby.

Ve stanovách společenství by měl být uveden alespoň model způsobu úhrady nákladů spojených se správou domu. Podle § 15 odst. 1 ZVB jsou vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, pokud dohoda neurčuje jinak, poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Lze však rozhodnout, že tyto náklady budou rozpočteny mezi členy společenství podle počtu osob užívajících konkrétní jednotku.

f) způsob nakládání s majetkem společenství,

Zákon o vlastnictví bytů v § 9 odst. 1, věta druhá umožňuje společenství nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory. Ve stanovách je pak nutné upravit pravidla pro nakládání s tímto majetkem.

IV.6. Ručení vlastníků bytů za dluhy SVJ

Nejvíce SVJ trápí existence dluhů za služby spojené s užíváním bytu a za příspěvky do fondu oprav společenství. SVJ by mělo v takovém případě neprodleně vyzvat dlužníka k zaplacení, a současně stanovit termín, dokdy je nutné dluh uhradit a upozornit ho, že jinak bude dluh vymáhán soudní cestou. Je dobře si zapamatovat, že žalobu na peněžité plnění je třeba podat do tří let od vzniku povinnosti částku zaplatit, jinak hrozí promlčení dluhu. V případě, že výzva k úhradě na dlužníka nezapůsobí, pak nezbyvá nic jiného, než aby SVJ podalo k soudu návrh na vydání platebního rozkazu. Jedná se o velmi účinný nástroj, protože dnem právní moci tohoto rozhodnutí vznikne ostatním vlastníkům jednotek ze zákona zástavní právo k jednotce povinného a na jeho movitých věcech na úhradu dluhů. Pak může SVJ podat k soudu návrh na výkon rozhodnutí prodejem jednotky. Prodej se obvykle uskutečňuje dražbou a z výtěžku prodeje je pak dluh umořen. Není-li dlužná částka příliš vysoká, je také řešením realizovat k její úhradě zástavní právo na movité věci v bytě dlužníka.

Způsobí-li vlastník nebo osoby, které s ním jednotku užívají, závady nebo škodu na jiných jednotkách nebo společných částech domu, a vlastník není ochoten škodu uhradit, případně uvést do původního stavu, platí stejný postup, jaký jsem uvedla výše v případě vymáhání dluhů. Je třeba podat žalobu na stanovení povinnosti zaplatit vzniklou škodu a dnem právní moci rozhodnutí soudu vznikne ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce a na movitých věcech povinného k úhradě škody. Neplní-li škůdce ani poté, může podat společenství nebo vlastník jednotky k soudu návrh na výkon rozhodnutí a byt škůdce může být prodán ve dražbě.

Někdy se stává, že jeden z vlastníků společenství neoprávněně zabere část společných prostor pro svoji výlučnou potřebu. Zde platí, že s takovou změnou musí souhlasit všichni vlastníci jednotek a takovéto stavební úpravy se provádějí jen na základě smlouvy o výstavbě. Jedná se totiž o výraznou změnu vnitřního uspořádání domu a zároveň velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Pokud vlastník zákonem stanovený postup nedodrží a souhlas SVJ si nevyžádá, může společenství podat proti němu žalobu na stanovení povinnosti uvést věc do původního stavu. Nerespektuje-li vlastník rozhodnutí soudu, může být donucován k plnění výkonem rozhodnutí, v rámci kterého mu budou ukládány pokuty, a to i opakovaně. Pokud by např. odmítnul pokuty zaplatit, může soud na návrh společenství nařídit prodej jednotky tohoto vlastníka.

Obvyklým problémem je tzv. obtížný sused, který způsobuje v domě nadměrný hluk či zápach, nedodrží noční klid, jeho čtyřnohý miláček v době jeho nepřítomnosti ustavičně štěká apod. Ve všech vyjmenovaných a jim podobných případech platí, že nejprve je vhodné řešit daný problém domluvou. Pokud k dohodě nedojde či rušivý sused i přes své sliby nezjedná nápravu, pak je možné se bránit postupem stanoveným zákonem. A to nejprve se dovolat právní ochrany u příslušného orgánu státní správy, tak jak to umožňuje § 5 občanského zákoníku. Správní orgán může předběžně rušivý zásah zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Tím ale není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu, jež je dalším možným prostředkem ochrany. Ohrožený sused tak má možnost podat k soudu návrh, aby se povinný zdržel svého jednání.

V současné době se množí případy, kdy vlastník jednotku pronajímá a problémů popsaných v předchozích odstavcích se

dopouštějí nájemníci. Je však třeba uvést, že je právem každého vlastníka přenechat byt do nájmu. Nicméně nájemce musí užívat byt takovým způsobem, aby nad míru přiměřenou poměrům neobtěžoval jiného nebo tak, aby vážně neohrožoval výkon jeho práv. Stává se, že malý byt obývá mnoho lidí, ať už s vědomím nebo bez vědomí pronajímatele, tedy vlastníka, kteří nadměrně spotřebovávají služby či jsou příliš hluční apod. Opět bych jako první způsob řešení doporučila domluvu s vlastníkem bytu. Pokud tato je nemožná, ať už z důvodu toho, že vlastník jednotky není k zastížení, nebo že nemá zájem daný problém vyřešit, pak je možné využít výše popsaného postupu, a to domáhat se ochrany u obce, případně pak řešit celou věc soudní cestou.

V. ZÁVĚR

Vlastnictví bytů v bytových domech má zcela specifický charakter a není izolovaným vlastnictvím. Tak zvané bydlení pod jednou střechou je typické tím, že reálné oddělení bytu od budovy není možné. Byt je částí budovy, ke které má vlastník bytu spoluvlastnický podíl, jenž se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu je proto nedílnou součástí vlastnictví jednotky a s tímto vlastnictvím také přechází.

Podle současné právní úpravy je pozemek samostatnou věcí nemovitou, která právně nijak nemusí být spojena s povrchem, neboť ustanovení § 120 odst. 2 občanského zákoníku v platném znění stanoví, že stavba není součástí pozemku. Jak jsem zmínila ve své práci, činí tato úprava v praxi mnohé obtíže, proto lze přivítat znovuzavedení zásady superficies solo cedit, se kterou se de lege ferenda počítá v nově připravovaném občanskoprávním kodexu³², když navrhované ustanovení § 432 odst. 1 zní: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku, s výjimkou staveb dočasných, a jiná zařízení, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“. Konceptně je návrat k této zásadě navržen tak, že tam, kde bude ke dni účinnosti nového občanského zákoníku identický vlastník pozemku i staveb na něm zřízených, stane se stavba součástí pozemku přímo ze zákona. Od tohoto okamžiku bude možno nakládat již jen s pozemkem, přičemž všechny tyto dispozice se budou týkat i staveb na něm umístěných, s výjimkou tzv. dočasných staveb. V případě, že ke dni účinnosti zákona bude jak pozemek tak stavba na něm umístěná ve vlastnictví

³² Zdroj: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava.html>

různých vlastníků, bude zákonem založeno předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a předkupní právo vlastníka stavby k pozemku, popřípadě k příslušné části pozemku, lze-li pozemek funkčně rozdělit. Bude-li chtít kterýkoli z vlastníků disponovat svojí věcí, tedy stavbou nebo pozemkem, bude mít povinnost nabídnout ji nejprve druhému vlastníku k odkoupení. Nebude-li předkupní právo oprávněným subjektem využito, zůstane zachováno a bude zatěžovat věc i nadále a bude tedy působit i vůči nabyvateli převáděného pozemku či stavby. Bude-li ovšem předkupní právo využito, tj. vlastník pozemku koupí stavbu na něm umístěnou nebo vlastník stavby koupí pozemek na němž stavba stojí, dojde k právnímu spojení obou věcí a stavba se stane součástí pozemku, předkupní právo zanikne a vlastník pozemku bude mít pro příště možnost disponovat již jen s pozemkem. Tato změna by se zcela jistě dotkla i úpravy vlastnictví bytů, která by musela být koncepčně přepracována, a to zřejmě tak, že pozemek pod domem by byl ve spoluvlastnictví osob s určitými podíly, ke kterým by byla příslušná jednotka přiřazena.

Jak také vyplývá z této práce, dochází de lege lata k mnoha výkladovým rozporům. Proto lze jen přivítat připravovaný návrh nového zákona o vlastnictví bytů, jehož cílem je odstranit nedostatky zákona stávajícího, tj. zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, a to zejména se zaměřením na podrobnější úpravu fungování společenství vlastníků jednotek. Co by navrhovaná úprava přinesla nového? Zejména si vzala za cíl přesněji vymezit předmět vlastnického práva i vztahy k pozemku a lépe rozlišovat, co se považuje za společné části domu a co za jednotku a její součásti. Nově se vymezují ty části domu, které přísluší k výlučnému užívání pouze s konkrétní jednotkou, např. balkony, lodžie a terasy, nicméně jejich správu a údržbu je nutno zajistit ve prospěch celého domu. S tím souvisí i úprava podílení se vlastníků jednotek na opravách a údržbě těchto vymezených

společných částí domu, proto je třeba zohlednit toto výlučné užívání jednoho vlastníka při stanovení výše příspěvků na správu domu. Pro výpočet příspěvku podle nových principů se započte polovina plochy, avšak pokud by šlo o místnost výhradně užívanou pouze jedním vlastníkem, tak celá plocha. Tyto zápočty však nemají vliv na výši spoluvlastnického podílu na budově, případně na pozemku, proto váha hlasu vlastníka zůstává stejná.

Dalším cílem nového zákona je zjednodušit vztahy ve společenství vlastníků. Proto je také navržena změna principu hlasování, kdy pro přijetí rozhodnutí ve většině záležitostí bude nezbytná pouze nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek počítaná podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Pouze v případě změny velikosti spoluvlastnických podílů a při hlasování o výši příspěvků na správu domu, pokud by se nevycházelo z poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu, bude zapotřebí souhlasu všech vlastníků. Zcela novým prvkem v návrhu zákona je i možnost rozhodování mimo rámec shromáždění formou tzv. korespondenčního hlasování. Zůstává však nadále povinnost alespoň jednou ročně svolat shromáždění, na kterém je třeba schválit účetní závěrku, zprávu o hospodaření a rozhodnutí o vypořádání nevyčerpaných příspěvků.

Zásadní změnou by byl vznik společenství vlastníků jako právnické osoby nikoliv již ze zákona, ale procesem založení, čímž by odpadla nutnost vydávat vzorové stanovy, neboť bude společenství již muset mít při svém založení schválené stanovy. Vznik společenství je pak nutnou podmínkou pro převod vlastnictví dalších jednotek v domě. Návrh umožňuje vlastníkům jednotek dobrovolně založit společenství v domech s méně než 5 jednotkami.

Důležitou novinkou návrhu zákona je postup při povinných převodech bytů ve vlastnictví některých bytových družstev. Postupovalo by se tak jako dosud, avšak byla by prodloužena lhůta

k vydání bytů, o které bylo požádáno podle dosavadních právních předpisů, a to na 35 let ode dne účinnosti navrhovaného zákona.

Pro úplnost připomínám, že obdobný návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor byl vládou schválen již v srpnu roku 2005 a zákon měl začít platit od března 2006. Toto se však nestalo, neboť materiál neprošel Poslaneckou sněmovnou. Jsem si vědoma skutečnosti, že ani nynější návrh dosud nebyl schválen vládou, a navíc je otázkou, zda by bylo rozumné přijímat nový zákon o vlastnictví bytů za situace, kdy je připravována rekodifikace celého soukromého práva, obzvláště občanského zákoníku, a proto je velká pravděpodobnost, že by musel být, v případě přijetí, v této souvislosti zřejmě v zápětí novelizován, ne-li opět zcela nahrazen. Nicméně jsem přesvědčena, že je nezbytné v právní úpravě vlastnictví bytů de lege ferenda výše zmíněné nedostatky odstranit.

VI. SEZNAM PRAMENŮ

VI.1. Knižní publikace

Barešová E., Baudyš P., Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. 1. vyd., Praha: ASPI Publishing s.r.o., 2004

Dvořák, T., Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, a.s., 2007

Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2006

Holejšovský J., Nepřechová M., Olivová K., Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008

Holub M., Borovský J., Wurstová J., Sousedská práva. 2. vyd., Praha: Linde Praha, a.s., 1999

Knappová M., Švestka J. a kol., Občanské právo hmotné, Svazek I. 3. vyd., aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI Publishing s.r.o., 2002

Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí České republiky. 9. vyd. aktualizované vydání podle právního stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha, a.s., 2005

Nepřechová M., Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z. 3. vyd., aktualizované podle právního stavu k 1.4.2006. Praha: ANAG, 2006

Nováková H., Rádce člena společenství vlastníků jednotek se vzory potřebných písemností. 2. vyd., aktualizované a doplněné vydání. Praha: BOVA POLYGON, 2004

Olivová K., Kuba B., Vávrová M., Byty a katastr nemovitostí. 5. vyd., aktualizované a pozměněné vydání podle právního stavu k 1.3.2002. Praha: Linde Praha, a.s., 2002

Pražák, Z., Společenství vlastníků jednotek. 2. přepracované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006

Salač J., Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. 1. vyd., Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003

Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kol., Občanský zákoník. Komentář. 10.vyd. Praha: C. H. Beck, 2006

VI.2. Časopisecká literatura

Baudyš P. Několik poznámek k článku dr. Chalupy (BA 2006/10 - Prohlášení vlastníka v rozporu s kolaudací). Bulletin advokacie, 2006, č. 10, str. 40-41

Dvořák T. Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí (několik úvah nad shromážděním vlastníků jednotek). Právní fórum, 2004, č. 1, str. 40-44

Chalupa L. Byt a jeho příslušenství. Bulletin advokacie, 2006, č. 3, str. 42-43

Chalupa L. Prohlášení vlastníka v rozporu s kolaudací. Bulletin advokacie, 2006, č. 10, str. 39-40

Kuba B. Podlahová plocha jednotky – součást prohlášení vlastníka budovy. Právní rádce, 2005, č. 2, str. 40

Spáčil J. Stavby a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu. Soudní rozhledy, 2005, č. 8, str. 281-284

Suchánková P., Soukup M., Společenství vlastníků jednotek. Právní rádce, 2003, č. 12, příručka, str. I – XV

Svaz českých a moravských bytových družstev, Metodika a komentář k zákonu č. 72/1994 Sb. §1-5, ASPI, ID: LIT13052CZ, ze dne 1.1.1996

VI.3. Další zdroje

- Tisková zpráva Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 1.srpna 2008, zveřejněná na jeho internetovém portálu www.mmr.cz
- http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi_a_dalsi_vecna-prava.html

VII. SUMMARY

VII.1. Title

LEGAL PROBLEMS OF THE UNIT OWNERSHIP
FOCUSED ON THE GROUPING OF UNIT OWNERSHIP.

VII.2. Keywords

Unit ownership, home unit, grouping of unit ownership.

VII.3. Content

The aim of this work is to present the legal regulations of the unit ownership and the grouping of unit ownership in Czech republic focused on it's unity and contradiction.

The author in particularly comes out of the Civil Code, the Unit Ownership Law, the Sample Statutes, the Cadastr Law and the Instructions of Cadastr Office and also draws attention to the case-law of the Supreme Court and other judgements.

The work is divided into seven chapters, however principal are the third and the fourth of them, that are concentrated on the unit ownership and the grouping of unit ownership. At the beginning of the third chapter are defined the legal words as a building, a house, a section, a home unit, an operating unit, a common space in building and a land. Subsequently the work pursues to the rise and extinction of

the unit ownership. Later on the author goes through the rights and duties of the unit owner.

Due to czech law the grouping of unit ownership is the only one corporation that is established subject to certain legal conditions right from the law. Firstly in the chapter fourth are mentioned the main questions of this institute, consecutively are analysed the house custody and the bodies of this corporation as the assembly, the statutory and the controlling authority. Also the author payes close attention to the statues of the grouping of unit ownership.

The work is finished to the 31th January 2009.