

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA**



DIPLOMOVÁ PRÁCE
STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
JEDNOTEK

(Articles of Apartment Owners Association)

Autor:

Ing. Jan Levý

Vedoucí práce:

JUDr. Jaroslav Oehm

Datum uzavření rukopisu:

31. ledna 2012

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Stanovy společenství vlastníků jednotek“ vypracoval samostatně a všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a jsou uvedeny v příloženém seznamu literatury. Tato práce nebyla použita k získání jiného ani stejného vysokoškolského titulu.

V Praze dne 31. ledna 2012

.....

Rád bych na tomto místě poděkoval JUDr. Jaroslavu Oehmovi za odborný dohled, čas a cenné připomínky, které mi v průběhu psaní diplomové práce poskytl.

Seznam použitých zkratek

LZPS	Listina základních práv a svobod vyhlášená usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. jako součást ústavního pořádku České republiky, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
NOZ (nebo též „návrh občanského zákoníku“ nebo „nový občanský zákoník“)	Vládní návrh na vydání občanského zákoníku, sněmovní tisk č. 362, ve znění pozměňovacích návrhů, jak byl 9. listopadu 2011 schválen Poslaneckou sněmovnou (bez přečíslování paragrafů). K dispozici včetně důvodové zprávy na http://www.psp.cz (ke dni 23. listopadu 2011).
OBCHZ (nebo též „obchodní zákoník“)	Zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník, jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 264/1992 Sb., č. 591/1992 Sb., č. 600/1992 Sb., č. 286/1993 Sb., č. 156/1994 Sb., č. 84/1995 Sb., č. 94/1996 Sb., č. 142/1996 Sb., č. 77/1997 Sb., č. 15/1998 Sb., č. 165/1998 Sb., č. 356/1999 Sb., č. 27/2000 Sb., č. 29/2000 Sb., č. 30/2000 Sb., č. 105/2000 Sb., č. 367/2000 Sb., č. 370/2000 Sb., č. 120/2001 Sb., č. 239/2001 Sb., č. 353/2001 Sb., č. 501/2001 Sb., č. 15/2002 Sb., č. 125/2002 Sb., č. 126/2002 Sb., č. 151/2002 Sb., č. 308/2002 Sb., č. 309/2002 Sb., č. 312/2002 Sb., nálezem Ústavního soudu vyhlášeným pod č. 476/2002 Sb., nálezem Ústavního soudu vyhlášeným pod č. 87/2003 Sb., č. 88/2003 Sb., č. 437/2003 Sb., č. 85/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 360/2004 Sb., č. 484/2004 Sb., č. 499/2004 Sb., č. 554/2004 Sb., č. 179/2005 Sb., č. 216/2005 Sb., č. 377/2005 Sb., č. 413/2005 Sb., č. 56/2006 Sb., č. 57/2006 Sb., č. 79/2006 Sb., č. 81/2006 Sb., č. 308/2006 Sb., č. 269/2007 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 344/2007 Sb., č. 36/2008 Sb., č. 104/2008 Sb., č. 126/2008 Sb., č. 130/2008 Sb., č. 230/2008 Sb., č. 215/2009 Sb., č. 217/2009 Sb., č. 230/2009 Sb., č. 285/2009 Sb., č. 420/2009 Sb., č. 152/2010 Sb.

OZ (nebo též „občanský zákoník“)	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 58/1969 Sb., č. 131/1982 Sb., č. 94/1988 Sb., č. 188/1988 Sb., č. 87/1990 Sb., č. 105/1990 Sb., č. 116/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 509/1991 Sb., č. 264/1992 Sb., č. 267/1994 Sb., č. 104/1995 Sb., č. 118/1995 Sb., č. 94/1996 Sb., č. 89/1996 Sb., č. 227/1997 Sb., č. 91/1998 Sb., č. 165/1998 Sb., č. 159/1999 Sb., č. 363/1999 Sb., č. 27/2000 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 227/2000 Sb., č. 367/2000 Sb., č. 229/2001 Sb., č. 317/2001 Sb., č. 501/2001 Sb., č. 125/2002 Sb., č. 135/2002 Sb., č. 136/2002 Sb., č. 320/2002 Sb., nálezem Ústavního soudu vyhlášeným pod č. 476/2002 Sb., zákonem č. 88/2003 Sb., č. 37/2004 Sb. č. 47/2004 Sb., nálezem Ústavního soudu vyhlášeným pod č. 278/2004 Sb., zákonem č. 480/2004 Sb., č. 554/2004 Sb., č. 359/2005 Sb., č. 56/2006 Sb., č. 57/2006 Sb., č. 107/2006 Sb., č. 115/2006 Sb., č. 160/2006 Sb., č. 264/2006 Sb., č. 315/2006 Sb., č. 443/2006 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 230/2008 Sb., č. 306/2008 Sb., č. 384/2008 Sb., č. 41/2009 Sb., č. 215/2009 Sb., č. 285/2009 Sb., č. 155/2010 Sb., č. 28/2011 Sb.
Ústava	Ústavní zákon České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, jak vyplývá ze změn provedených ústavními zákony č. 347/1997 Sb., č. 300/2000 Sb., č. 448/2001 Sb., č. 395/2001 Sb., č. 515/2002 Sb., č. 319/2009 Sb.
VS (nebo též „vzorové stanovy“)	Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, jak vyplývá ze změn provedených nařízením vlády č. 151/2006 Sb.
ZVB (nebo též „zákon o vlastnictví bytů“)	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 273/1994 Sb., nálezem Ústavního soudu České republiky č. 280/1996 Sb., zákony č. 97/1999 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 229/2001 Sb., č. 451/2001 Sb., č. 320/2002 Sb., č. 437/2003 Sb., č. 171/2005 Sb., č. 179/2005 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 227/2009 Sb. a č. 345/2009 Sb.

Obsah

Úvod	1
I. Část – Právní úprava a postavení společenství vlastníků jednotek.....	4
1. Historický úvod a vývoj právní úpravy vlastnictví bytů u nás	4
1.1 Historický vývoj institutu bytového vlastnictví	4
1.2 Vývoj právní úpravy bytového vlastnictví na našem území	5
2. Koncepce bytového vlastnictví	10
2.1 Anglosasko-francouzský model	11
2.2 Německý model.....	12
3. Společenství vlastníků jednotek.....	13
3.1 Vznik a zánik společenství vlastníků jednotek	14
3.1.1 Vznik	14
3.1.2 Zánik	17
3.2 Právní způsobilost společenství vlastníků jednotek	20
3.3 Členství ve společenství vlastníků jednotek	22
3.4 Orgány společenství vlastníků jednotek	24
3.4.1 Shromáždění vlastníků jednotek.....	24
3.4.2 Statutární orgán.....	29
3.4.3 Další orgány společenství.....	34
II. Část – Stanovy společenství vlastníků jednotek.....	36
4. Obecná charakteristika stanov.....	36
4.1 Stanovy – obligatorní ustanovení	37

4.1.1. Název a sídlo společenství	38
4.1.2 Předmět činnosti	40
4.1.3 Orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání	40
4.1.4 Práva a povinnosti členů společenství	42
4.1.5 Způsob úhrady nákladů spojených se správou domu	43
4.1.6 Způsob nakládání s majetkem společenství	44
4.2 Stanovy – fakultativní ustanovení	44
4.3. Vzorové stanovy podle nařízení vlády a jejich závaznost	45
4.3.1 K výtkám o neústavnosti § 9 odst. 10 ZVB	47
4.3.2 K aplikaci ustanovení vzorových stanov.....	51
III. Část – Úprava bytového spoluvlastnictví v návrhu nového občanského zákoníku ..	55
5. Obecně k novému návrhu úpravy bytového spoluvlastnictví.....	55
6. Několik poznámek k úpravě stanov ve společenství vlastníků podle nového občanského zákoníku	58
Závěr.....	64
Seznam použité literatury	68

Úvod

Vlastnictví bytu není výdobytkem jen posledních let. Jak vyplývá ze studie Českého statistického úřadu,¹ počet bytů na tisíc obyvatel v České republice stále roste, a právě v bytech značná část populace uspokojuje svou potřebu bydlení. Byt si lze jen stěží představit jako věc, která existuje zcela samostatně, nezávisle na existenci domu, v němž je umístěna. Nežřídka se v jednotlivých bytových domech nachází i několik desítek bytů, a je tedy žádoucí, aby byla stanovena pravidla, která napomohou k rozumnému soužití vlastníků bytů v domech, ale i k rozvoji a zvelebování domu jako celku, na němž je existence jednotlivých bytů bezpochyby závislá. Právní úprava v této oblasti je tedy nanejvýš žádoucí.

V současné době je příslušná úprava obsažena zejména ve dvou právních předpisech – jednak v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a jednak v nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů. Oba právní předpisy obsahují ustanovení o právnické osobě svého druhu – společenství vlastníků jednotek, jejímž účelem je především správa domu. Sdružuje v sobě vlastníky bytů a nebytových prostor (jednotek), kteří rozhodují o záležitostech nezbytných pro fungování a údržbu domu. Stanovy společenství jsou základním vnitřním předpisem této právnické osoby,

¹ Domovní a bytový fond, hospodaření s byty a peněžní vydání obyvatelstva na bydlení v ČR (1993 až 2003). Relevantní údaje jsou k dispozici na internetových stránkách Českého statistického úřadu: [http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/8100393ABE/\\$File/15180405.pdf](http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/8100393ABE/$File/15180405.pdf) (ke dni 25 listopadu 2011).

kteře dále specifikují nezbytná pravidla pro realizaci správy domu, vztahy mezi orgány společenství, apod.

Práce je rozdělena do tří částí. V první části se pojednává obecněji o společenství vlastníků jednotek – o historickém vývoji vlastnictví bytů, koncepcích bytového vlastnictví a konečně i o této právnické osobě, tedy jejím vzniku, zániku, právní způsobilosti a jejich orgánech. Toto pojednání je pro potřeby této práce nezbytné vzhledem k tomu, že stanovy jsou základním vnitřním dokumentem společenství, jejich konstrukce bez ohledu platnou právní úpravu je nemyslitelná a právní úprava nutně ovlivňuje obsah stanov. Druhá část je věnována stanovám této právnické osoby, jejich obligatorním a fakultativním ustanovením a též vzorovým stanovám vydaným shora uvedeným nařízením vlády, především jejich vztahu k zákonné úpravě. Ve třetí části je pojednáno o úpravě vlastnictví bytů ve společenství vlastníků podle návrhu nového občanského zákoníku.

Současná, několikrát novelizovaná úprava v sobě zahrnuje mnoho úskalí a interpretačních nejasností. Na ty bude v dalším textu práce poukázáno.

Cílem této diplomové práce je zjištění a poukázání na některé z problematických aspektů současné úpravy společenství vlastníků a jejich stanov, především na některé nejasnosti ve znění zákona, které mají nepříznivý dopad v podobě nejednoznačných výsledků interpretačního procesu některých ustanovení, které jsou odraženy v nestejných závěrech nejen doktríny v některých otázkách. Cílem je též poskytnutí přehledu o fungování společenství též s ohledem na jeho stanovy a rovněž přiblížení budoucí úpravy této problematiky. K dosažení tohoto cíle bude užito analýzy relevantní právní úpravy, odborné literatury a právních názorů v ní obsažených. K jednotlivým otázkám bude vyjádřeno i stanovisko autora této práce.

Tato práce je zpracována podle právního stavu ke dni 30. listopadu 2011.

I. Část

Právní úprava a postavení společenství vlastníků jednotek

1. Historický úvod a vývoj právní úpravy vlastnictví bytů u nás

1.1 Historický vývoj institutu bytového vlastnictví

Na úvod je třeba poznamenat, že povaha institutu vlastnictví bytů nebyla vždy a všude chápána stejně jak je tomu dnes u nás. Někde byl byt předmětem vlastnictví, jinde byl tento institut chápán jako zvláštní forma spoluvlastnictví, případně jako superficiální právo (tj. právo k povrchu) či služebnost.

Vlastnictví bytů se vyskytuje již u starověkých blízkovýchodních a antických civilizací. Rozšíření bytového vlastnictví bylo důsledkem omezeného prostoru určeného k výstavbě, stejně tak i vysoké náklady na stavbu domů, případně též nemožnost výstavby za hranicemi měst z důvodů bezpečnostních či náboženských. Pokaždé však předmětem vlastnictví nebyl jen byt, jak jej chápeme dnes, nýbrž i celá poschodí. V římském právu vlastnictví bytu jakožto samostatného předmětu vlastnického práva komplikovala zásada *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě).²

² DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, s. 1-2.

K rozvoji bytového vlastnictví dochází v období feudalismu, a to především ve městech, v nichž výstavba nových domů byla nemožná mimo vymezené hranice. Bylo tomu tak zejména ve Francii, městských státech v severní Itálii, jakož i v židovských ghettech.³

K obratu (tj. ústupu od myšlenky bytového vlastnictví) dochází v průběhu revolučního 18. a 19. století. Do nových soukromoprávních kodifikací se vrací římskoprávní superficiární zásada. Argumentovalo se tím, že bytové vlastnictví omezuje vlastníka pozemků, což mělo být nežádoucí. V neprospěch institutu svědčila i argumentace bytového vlastnictví jakožto feudálního reliktu nepatřícího do kapitalistické společnosti, eventuálně fakt, že vlastnictví bytů vyvolávalo spory mezi jejich jednotlivými vlastníky. Obdobné stanovisko zastávali i někteří představitelé historické římskoprávní školy. Důsledkem bylo, že tento institut z evropských právních úprav skoro vymizel. Návrat k myšlence bytového vlastnictví způsobil až konec první světové války, během níž došlo ke značnému zmenšení bytového fondu. Zájem na tom měli především členové střední třídy. V zemích střední Evropy, včetně Československa, však přes doporučení právníků k takovému návratu nedošlo. Obecně velký impuls k rozvoji institutu bytového vlastnictví přinesla druhá světová válka.⁴

1.2 Vývoj právní úpravy bytového vlastnictví na našem území

Jak bylo již výše naznačeno, v Československu nebyla v období mezi světovými válkami přijata žádná úprava vlastnictví bytů. V roce 1965 přišla Slovenská národní rada s návrhem zákona o osobním vlastnictví bytů. V důvodové zprávě návrhu byla

³ DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*. 2007, 18, s. 669.

⁴ Tamtéž.

vhodnost právní úpravy spatřována v možnosti zrychlení bytové výstavby, ale i ve snížení nákladů na výstavbu a snížení potřeby stavebních pozemků. Návrh byl zákonodárným sborem schválen a vyhlášen jako zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, s účinností od 1. září 1966.⁵ V osobním vlastnictví bylo dle tohoto zákona možné mít pouze jeden byt (§ 4). Zákon vymezoval práva a povinnosti *vlastníka*, mimo jiné právo byt užívat pro potřebu svou, své rodiny a domácnosti, povinnost účastnit se na správě domu a právo rozhodovat jako spoluvlastník o společných částech domu (§ 8), povinnost řádně udržovat svůj byt na svůj náklad atd. Úprava též obsahovala ustanovení o možnosti přenechání bytu k užívání jinému, o výstavbě domu, převodu ze státního socialistického vlastnictví, převodu osobního vlastnictví mezi občany. Konečně se zákon zabýval i společnými částmi domu, které byly v osobním podílovém vlastnictví vlastníků bytů a v souvislosti s tím vymezoval práva a povinnosti *spoluvlastníků* společných částí domu. Přestože byl zákon ve větším rozsahu novelizován zákonem č. 30/1978 Sb., nenašel vzhledem k politickým, sociálním a hospodářským podmínkám širšího uplatnění. Na základě zákona o osobním vlastnictví k bytům bylo ke konci 70. let zprivatizováno zhruba jen 8 tisíc bytů a stejně tak i asi jen 8 tisíc vystavěno.⁶ Na počátku devadesátých let se v osobním vlastnictví nacházelo cca 30 000 bytů.⁷

Je vhodné na tomto místě zmínit rovněž stále platný zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.⁸

⁵ DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, s. 8.

⁶ ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*. 1979, 5, s. 479.

⁷ PETR, P. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? *Právní fórum*. 2010, 6, s. 279.

⁸ V souvislosti s tímto zákonem je nutno upozornit především na ustanovení § 27 ZVB, který se týká nástavby a vestavby provedených tehdejšími stavebními bytovými družstvy do budov, jejichž vlastníkem byla jiná osoba. Na základě § 28d zákona č. 42/1992 Sb. vzniklo družstvu *ex lege* k takto vystavěným bytům právo odpovídající věcnému břemeni (v daném ustanovení vymezené). Družstva se však již nestala vlastníky těchto bytů. Navíc zákon 42/1992 Sb. stanoví, že zhodnocení, které taková vestavba či nástavba přinesla vlastníkovu budovy, je nahrazeno v § 28d vymezeným věcným břemenem lpícím na této budově.

Zákon o osobním vlastnictví k bytům byl zrušen až zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), který nabyl účinnosti 1. května 1994 a který, byť třináctkrát⁹ novelizován, platí doposud.

Významným rozdílem oproti aktuálnímu znění zákona č. 72/1994 Sb. byla skutečnost, že nevymezoval společenství vlastníků jednotek jako právnickou osobu. Společenství vlastníků jednotek tehdy bylo pojmenováním skupiny osob – vlastníků jednotek v domě a spoluvlastníků jeho společných částí,¹⁰ nemělo právní subjektivitu a jako takové nemohlo tedy činit právní úkony. Správu společných částí domu podle tehdejší úpravy zajišťoval správce, kterým mohl být některý pověřený subjekt, jenž vykonával správu domu na základě smlouvy o správě. Mohla jím být jak fyzická tak i právnická osoba, některý z vlastníků jednotky, případně dosavadní vlastník budovy.¹¹ Bylo možné pro účely správy domu zřídit i právnickou osobu. Poznámka pod čarou u ustanovení § 10 zákona č. 72/1994 Sb. v původním znění odkazovala na ustanovení obchodního zákoníku o obchodních společnostech a družstvech. Vlastníci jednotek pro

Pokud vznikly v budově jednotky podle ZVB, jsou tyto jednotky nadále ve vlastnictví původního vlastníka budovy. Přestože takto vzniklé jednotky lze převést toliko na nájemce – členy družstva, není již z úpravy zřejmé, zdali tento převod je úplatný či bezplatný. V případě úplatného převodu do vlastnictví nájemce (nabyvatele) by v takovém případě mohlo dojít k tomu, že by nabyvatel za byt zaplatil vlastně dvakrát – jednak při výstavbě jako člen družstva a jednak při nabytí jednotky do vlastnictví od vlastníka budovy (jednotky). Tato problematika však vybočuje z tématu této práce, její rozbor včetně konstatování rozdílných názorů různých autorů poskytuje kupříkladu: ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů : Komentář*. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 428-465. Tomuto tématu se též věnuje publikace: DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo : převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009.

⁹Z toho jedenkrát šlo o zrušení ustanovení § 22 odst. 4 dotčeného zákona nálezem Ústavního soudu České republiky.

¹⁰ZUKLÍNOVÁ, M. Zákon o vlastnictví bytů. *Právní praxe v podnikání*. 1994, 7.

¹¹NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 102.

tento účel zakládali zejména družstva, společnosti s ručením omezeným, ale i občanská sdružení podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů.¹²

Významnou změnu představovala poměrně rozsáhlá novela provedená zákonem č. 103/2000 Sb. Především zavedla společenství vlastníků jednotek jako právnickou osobu, která vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Některá ustanovení této novely byla však záhy napadena ústavní stížností, již podala skupina poslanců. Poslanci své námitky odůvodnili tím, že novelou zavedená úprava společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby s právní subjektivitou byla porušením zásady právní jistoty a porušením zákazu retroaktivity právních norem. S touto argumentací se však Ústavní soud neztotožnil a vyslovil, že novelou byl vznik společenství jako právnické osoby konstituován do budoucna, nikoli do minulosti, protože se o retroaktivitu nejednalo. Poslanci dále uváděli, že napadená ustanovení překračují rámec obsahu a ochrany vlastnického práva, zejména se jim nezamlouvalo, že v konstrukci společenství, jeho působnosti a způsobu přijímání rozhodnutí, se kladl nepřiměřený důraz na kolektivní stránku realizace práv spojených s užíváním domu a nakládáním s ním. Tento argument soud rovněž neakceptoval a poukázal na specifický charakter spoluvlastnictví budovy a vlastnictví jednotky, která je z podstaty věci neoddělitelnou částí budovy, a je tedy omezeno v rozsahu daném nutností hospodařit s budovou jako celkem. Podle ústavního soudu těmito specifickým vyhovuje úprava provedená novelou. Soud konečně

¹² VLÁČIL, D. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*. 2000, 10, s. 442. František Helešic tvrdí, že společnost s ručením omezeným pro správu domu nebyla prakticky využívána – srov. HELEŠIC, F. *Bydlení ve vlastním domě*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 81.

neakceptoval ani další námitky stěžovatelů – mimo jiné neústavnost způsobu rozhodování společenství vlastníků jednotek.¹³

Další novelou provedenou zákonem č. 451/2001 Sb. byl do zákona o vlastnictví bytů doplněn § 9a, který přesněji vymezuje předmět činnosti společenství. Novela též zřizuje zvláštní rejstřík společenství vlastníků jednotek, do něhož se, namísto do obchodního rejstříku, společenství napříště zapisuje.

Zákon je od počátku předmětem kritiky. Tomáš Dvořák například uvádí, že „zákon č. 72/1994 Sb. je dílo legislativně technicky chatrné.“¹⁴ Předmětem jeho kritiky byla i novela č. 103/2000 Sb.: „*Je neblahou skutečností, že zákonodárce tuto změnu legislativně nezvládl a přijal úpravu nejasnou, vnitřně velmi složitou při absenci celé řady jasných a jednoznačných pravidel. Důsledkem této úpravy byla řada dalších dílčích novelizací, které odstranily alespoň některé zásadní nedostatky, celá řada chyb však bohužel zůstala.*“¹⁵ Obdobně Adam Zítek uvádí: „*V rámci nových legislativních prací bylo konstatováno, že zákon o vlastnictví bytů trpí značnou nesystematičností...*“¹⁶ V roce 2005 zpracovalo Ministerstvo pro místní rozvoj návrh nového zákona o vlastnictví bytů, který byl předložen i parlamentu. Končící volební období Poslanecké sněmovny však projednání návrhu neumožnilo. Ani další návrh nového zákona o vlastnictví bytů projednávaný i v Legislativní radě vlády v letech 2007-2009 neuspěl, nebyl ani předložen Poslanecké sněmovně.

¹³ Srov. náleží Ústavního soudu publikovaný ve Sbírce zákonů pod č. 128/2001 Sb.

¹⁴ DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, s. VI.

¹⁵ Tamtéž, s. 244.

¹⁶ ZÍTEK, A. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda*. *Obchodněprávní revue*. 2010, 8, s. 232.

2. Koncepce bytového vlastnictví

Při zkoumání problematiky bytového vlastnictví lze narazit na několik názorových proudů týkajících se práv k bytu, společným částem domu, eventuálně práv k pozemku. J. Fiala připomíná dělení koncepce bytového vlastnictví Š. Lubyho.¹⁷ Ten je rozděloval podle následujícího schématu na koncepce:

- **monistické**, které se dále člení podle toho, zda *vylučným* předmětem vlastnictví je
 - dům (spoluvlastnické teorie, které odmítají dělitelnost domu na byty jako předmětu vlastnictví) nebo
 - byt (koncepce vlastnictví bytu, které naopak neuznávají existenci společných částí domu a pokud je uznávají, nepřiznávají spoluvlastnické právo k těmto společným částem spolu s vlastnictvím bytu),
- **dualistické**, které se dále člení podle *hlavního a vedlejšího* předmětu vlastnictví, tj.
 - dům je hlavním a byt vedlejším předmětem vlastnictví (spoluvlastnické teorie) nebo
 - byt je hlavním a dům vedlejším předmětem vlastnictví (koncepce vlastnictví bytu),
- **dualisticko-monistické**, kde předmětem vlastnictví je společně dům i byt, a konečně
- **antivlastnické**, které buď
 - upírají bytu povahu věci v právním smyslu, anebo

¹⁷ LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov.* Bratislava : Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971.

- upírají právu k bytu povahu vlastnického práva.¹⁸

T. Dvořák dělí vlastnictví bytů méně detailně na anglosasko-francouzský (jednak s převažující dualistickou koncepcí a jednak s koncepcí monistickou) a německý model.¹⁹ Pro účely této práce postačí méně detailní dělení s přihlédnutím k poznatkům Š. Lubyho.

2.1 Anglosasko-francouzský model

Tento model primárně vychází z toho, že je správa domu zajištěna právnickou osobou nadanou účelově zúženou právní subjektivitou pro potřeby správy domu. Nezdá se být totiž vhodné, aby při správě domu vlastníci museli správce domu zmocňovat, ani aby bezprostředně spravovali dům kolektivně. Vlastník bytu je v tomto pojetí i podílovým akcesorickým spoluvlastníkem společných částí domu, jakož i zastavěného pozemku, dále jsou vlastníci bytů povinně členy právnické osoby spravující dům.²⁰

Tento model se vyskytuje především v dualistické koncepci, kde byt je hlavním předmětem vlastnictví, k němuž akcesoricky přistupuje podílové spoluvlastnictví společných částí domu a zastavěného pozemku. Takto je vybudována i současná česká právní úprava.²¹ Opačně uvádí komentář k zákonu o vlastnictví bytů – tedy že budova je hlavním předmětem vlastnictví.²² To se zdá být v souladu s § 1 odst. 1, 2, 4 ZVB, které hovoří v první řadě o spoluvlastnictví budovy, jejímž spoluvlastníkem je vlastník bytu nebo nebytového prostoru. Avšak až se vznikem vlastnického práva k jednotce přichází

¹⁸ Srov. FIALA, J. *Bytové vlastnictví v České republice*. Brno : Iuridica Brunensia, 1995, s.13 a násl.

¹⁹ DVORÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*. 2007, 18, s. 669.

²⁰ Tamtéž. Podle Lubyho členění by se jednalo o dualistickou koncepci, jež dává přednost vlastnictví bytu (před vlastnictvím domu).

²¹ Tamtéž.

²² Srov. NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 8.

spoluvlastnictví společných částí domu. Fakticky vlastnictví jednotky je tedy prvořadé, a proto se v tomto příkláním spíše k názoru T. Dvořáka.

Existuje však i monistický přístup, kde předmětem vlastnictví je toliko byt, zatímco společné části domu a pozemek právně neexistují.²³

2.2 Německý model

Podstata německého modelu tkví v tom, „že nemovitostí je (...) jen pozemek, jenž je v modifikovaném podílovém spoluvlastnictví jednotlivých spoluvlastníků, přičemž s každým podílem je spojeno právo trvalého bydlení v určitém konkrétním bytu. Byt zde není samostatným předmětem vlastnictví, ‚vlastníci bytů‘ zde nevlastní byty, nýbrž pouze určité podíly na pozemku, jehož součástí je stavba s byty.“²⁴ Právnícká osoba jako správce domu není povinná. Na tomto modelu stavěla úprava zákona o vlastnictví bytů do novely č. 103/2000 Sb.²⁵

²³ DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*. 2007, 18, s. 669. Podle Lubyho jde o přístup monistické teorie vlastnictví bytu (viz výše).

²⁴ Tamtéž.

²⁵ Viz též DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, s. 243.

3. Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou. Vyplývá tak z první věty ustanovení § 9 odst. 1 ZVB. Je tedy právnickou osobou podle § 18 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku. Výše již bylo uvedeno, že společenství vlastníků jednotek nebylo právnickou osobou v našem právním řádu vždy. Je však třeba podotknout, že ani v současné době nemusí být dům rozdělený na jednotky nutně spravován společenstvím vlastníků jednotek s právní subjektivitou. To lze dovést zejména z ustanovení § 9 odst. 3 ZVB, který pro vznik této právnické osoby požaduje alespoň pět jednotek,²⁶ z nichž alespoň tři musejí být vlastněny alespoň třemi vlastníky. T. Dvořák tak ve své monografii²⁷ rozlišuje společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou a společenství (sdružení) vlastníků jednotek jako non-subjekt bez právní subjektivity. Podle platné úpravy je však společenství vlastníků jednotek vymezeno jako právnická osoba, a tak mám za to, že užívání slova „společenství“ je u non-subjektu vhodnější se vyhnout. V této práci bude tento pojem chápán jen jako společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, nebude-li uvedeno jinak.

Pokud společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba nevznikne (ať kvůli nedostatečnému počtu vlastníků či počtu jednotek), řídí se rozhodování spoluvlastníků jednotek přiměřeně ustanovením o rozhodování shromáždění společenství vlastníků

²⁶ Není-li uvedeno jinak, používá se v této práci pojmu *jednotka* v souladu s legislativní zkratkou podle § 2 písm. h) ZVB.

²⁷ Srov. DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, s. 247. Obdobně PETR, P. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? *Právní fórum*. 2010, 6, s. 279. Společenství vlastníků jednotek bylo chápáno jako non-subjekt i podle úpravy zákona o vlastnictví bytů do novely č. 103/2000 Sb (viz výše). V současné úpravě se vyskytuje zvláštní (přechodné) ustanovení (srov. § 9 odst. 4 ZVB), kdy se v těchto případech tzv. „odloženého vzniku“ použije původní úprava společenství vlastníků jednotek, tj. bez právní subjektivity. Pouze na tento případ tak vztahují autoři komentáře pojem „společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity“ (srov. ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů : Komentář*. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 112), což se liší od shora uvedeného pojetí T. Dvořáka, který jej chápe širším smyslu.

jednotek (§ 11 odst. 8 ZVB). V současné době však již chybí pro tento případ explicitní zákonná úprava, která by se na tuto situaci vztahovala a která byla v zákoně o vlastnictví bytů obsažena až do novely č. 103/2000 Sb. Novela totiž zrušila ustanovení o správci domu a o fakultativním zřízení právnické osoby pro správu domu (§ 9 a 10 zákona č. 72/1994 Sb. v původním znění). To samo o sobě však vlastníkům nebrání, aby postupovali v souladu s již zrušenou úpravou, neboť zákon nic takového nezakazuje.²⁸

Specifikem společenství vlastníků jednotek je vznik členství v něm. Jde totiž o členství obligatorní, které vzniká nezávisle na vůli vlastníka jednotky. Členství je bez dalšího spjata s vlastnictvím jednotky, vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. To je velkým rozdílem i proti úpravě před novelou č. 103/2000 Sb., kdy členství ve fakultativně vzniknuvší právnické osobě, která plnila funkci správce domu, povinné nebylo.

3.1 Vznik a zánik společenství vlastníků jednotek

3.1.1 Vznik

Společenství vlastníků jednotek vzniká jednofázově *ex lege* podle § 9 odst. 3 ZVB, a to, jak bylo shora uvedeno, jsou-li splněny následující podmínky:

- v domě je alespoň pět jednotek *a zároveň*
- alespoň tři z nich jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků.

Dnem vzniku společenství je den doručení listiny (např. smlouvy o převodu vlastnictví jednotky) s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí posledního

²⁸ Srov. též NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 106: „Zákon vychází z předpokladu, že do určitého počtu jednotek a do určitého počtu spoluvlastníků domu lze zachovat dosavadní přístup k určení správce.“

vlastníkovi jednotky, resp. doručením jiné listiny, jíž příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce (např. rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví).

Z takto definovaného jednofázového způsobu vzniku společenství plynou některé důsledky. Především není možné, aby společenství bylo založeno, resp. vzniklo, jinak, viz níže. Jiné právnické osoby vznikají v našem právní řádu obvykle dvoufázově. V první fázi – *založení* – je pořízen zakladatelský dokument (společenská nebo zakladatelská smlouva, případně jiné zřizovací listiny). Právnická osoba vzniká až ve druhé fázi – *vznik*, a to registrací, zápisem do veřejného rejstříku. Až zápis právnické osoby má konstitutivní účinky.²⁹ Způsob vzniku společenství tedy představuje výjimku z obvyklého způsobu vzniku právnických osob, neboť při splnění výše uvedených zákonných podmínek společenství vzniká bez dalšího. Zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek je pouze deklaratorní.

Literatura se rozchází v názoru na možnost dobrovolného vzniku společenství. Někteří autoři uvádějí, že jiný způsob vzniku společenství, například na základě projevu vůle vlastníků jednotek, není možný.³⁰ Naopak F. Helešic tvrdí, že společenství může být dobrovolně založeno, neboť takové konání není zakázáno.³¹ Zákon dobrovolný vznik společenství bezpochyby nepředpokládá. Na jedné straně lze jistě vycházet z pravidla, jímž F. Helešic argumentuje, zakotveného v ústavním pořádku České republiky – že každý může činit, co mu není zákonem zakázáno.³² Přestože dobrovolné založení společenství vlastníků jednotek není zákonem výslovně zakázáno, nelze dle

²⁹ Viz např. ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 190 a násl.

³⁰ NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář.* 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 163. Stejně ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů : Komentář.* 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 101.

³¹ HELEŠIC, F. *Bydlení ve vlastním domě.* 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 92.

³² Srov. čl. 2 odst. 3 LZPS a čl. 2 odst. 4 Ústavy.

mého názoru vykládat toto pravidlo takto úzce. Zákon v § 9 odst. 3 vymezuje podmínky, za kterých společenství *ex lege* bez dalšího vzniká. Z tohoto ustanovení nelze dovodit možnost odložení vzniku, ani jinou možnost odchýlit se od daného ustanovení zákona. Jde o ustanovení kogentní. Ve svém důsledku tedy nejde sice o zákaz³³ v pravém slova smyslu, avšak o omezení množiny způsobu vzniku společenství toliko na jednu, zúžení rozsahu možností osob chovat se určitým způsobem s tímiž následky – zde tedy vyloučení vzniku společenství na základě právního jednání vlastníků jednotek, které dané ustanovení předpokládá pro jinou právní skutečnost – nikoli (dobrovolné) právní jednání (úkon). Přikláním se proto k názoru, že společenství nelze založit dobrovolně, jakkoliv je možné, aby v důsledku některých právních úkonů vlastníků zaniklo (srov. § 9 odst. 15 ZVB). Zřejmě není vyloučeno založit jinou právnickou osobu (srov. výše), jak se činilo před účinností zákona č. 103/2000 Sb.

Pokud jde o okamžik vzniku společenství, má úprava určitá úskalí. Společenství totiž vzniká až ke dni doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí poslednímu vlastníkovu jednotky (viz výše). „*U řady katastrálních úřadů je situace taková, že po vkladu úřad vyzve účastníky smlouvy, aby si příslušné vyhotovení vyzvedli. S nevyzvednutím nejsou spojeny žádné negativní důsledky. Některé z takových katastrálních úřadů nevyzvednuté listiny pak doručují, jiné nikoliv.*“³⁴ Příslušný katastrální úřad má povinnost ostatní vlastníky jednotek o vkladu vlastnictví jednotky vyrozumět. To však samo o sobě nemůže mít účinky jako doručení listiny. Povinnost

³³ Srov. SLÁDEČEK, V., MIKULE, V., SYLLOVÁ, J. *Ústava České republiky. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2007, s. 25-26.

³⁴ NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 106.

nabyvatele jednotky doručit příslušné listiny dalším spoluvlastníkům ze zákona též nevyplývá.³⁵

Určitou modifikaci okamžiku vzniku představuje ustanovení § 9 odst. 4 ZVB, jež se vztahuje na družstva založená podle dřívějších právních předpisů (lidová bytová družstva a stavební bytová družstva) nebo vzniklá vyčleněním. Společenství vlastníků jednotek vzniká tehdy, když jsou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu. I v tomto případě společenství vzniká ze zákona.³⁶

3.1.2 Zánik

Platný zákon o vlastnictví bytů upravuje v § 9 odst. 15 tři důvody zániku společenství vlastníků jednotek:

- a) zánik domu,
- b) dohoda vlastníků *všech* jednotek v domě o tom, že vlastnictví jednotek se změní na podílové spoluvlastnictví budovy,
- c) prohlášení osoby, jež je jediným vlastníkem všech jednotek v domě, o tom, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy.

Zákon neobsahuje ustanovení o zániku společenství v případě, kdy již nejsou dány podmínky nutné pro jeho vznik, tj. kdy počet jednotek klesne pod pět nebo kdy dojde ke snížení počtu vlastníků tří různých jednotek pod tři. Bylo by možné tedy dovozovat, že společenství zaniká i tehdy, není-li již dána byt' i jediná ze

³⁵ Ustanovení § 20 odst. 4 ZVB pouze zavazuje nabyvatele vlastnictví k jednotce oznámit své nabytí (již existujícímu) společenství vlastníků jednotek.

³⁶ Svou povahou je § 9 odst. 4 ustanovením přechodným, odkazujícím na předchozí úpravu (tj. před novelou č. 103/2000Sb.). S jeho formulací v textu ZVB (a nikoliv v závěrečných ustanoveních novely) jsou spojeny interpretační potíže. Srov. NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 107.

dvou podmínek, které musejí být kumulativně splněny, aby došlo ke vzniku společenství.

Zákon však, jde-li o počet vlastníků jednotek v domě, předpokládá možnost, že vlastníkem všech jednotek v domě se stane jedna osoba (srov. § 5 odst. 7 ZVB). Pro zánik vlastnictví jednotek a následný vznik vlastnictví budovy je nutné prohlášení jediného vlastníka všech jednotek (viz výše) ve formě notářského zápisu a vklad práva podle tohoto prohlášení do katastru nemovitostí. Jestliže zákon v § 9 odst. 15 uvádí taxativně důvody zániku a zároveň odkazuje na postup podle § 5 odst. 7, je z logiky věci nezbytné, aby se nejprve jediný vlastník stal vlastníkem všech jednotek v domě a až následně provedl ono prohlášení ve formě notářského zápisu. Pokud by došlo k zániku společenství ještě před provedením prohlášení, postrádala by úprava § 5 odst. 7 smysl. Obdobně § 5 odst. 6 nevyklučuje možnost, že vlastníky jednotek jsou například pouze dvě osoby. Pokud jde o podmínku počtu jednotek v domě, též nelze podle platné úpravy dovodit, že by společenství vlastníků jednotek zanikalo, poklesne-li počet jednotek pod pět. Zákon vymezuje právní skutečnosti zakládající vznik společenství vlastníků jednotek, avšak tyto se vztahují pouze na vznik. Absence jedné či obou neznamená bez dalšího zánik společenství.³⁷

Další otázka spojená se zánikem společenství vlastníků jednotek je spojena s otázkou likvidace. Doktrína zastává dva protichůdné názory. Jedna skupina tvrdí, že likvidace nutná je, druhá naopak.³⁸

³⁷ Stejný závěr viz NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 122 i ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 156.

³⁸ V tomto ohledu došlo k názorovému posunu i v případě dvou po sobě jdoucích vydáních téhož komentáře k zákonu o vlastnictví bytů. Ve třetím vydání autoři dospěli k názoru, že likvidace by provedena být měla (srov. FIALA, J. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 106.), k opačným závěrům však dospěli ve vydání čtvrtém (srov. NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 123.)

Platný zákon o vlastnictví bytů tuto otázku neupravuje, jakkoliv by se mohlo na první pohled zdát, že tuto otázku ani upravovat není třeba. Pokud dojde k zániku společenství ze zákonem uvedených důvodů, především sub b) výše, otázka likvidace je nasnadě s ohledem na ustanovení § 9 odst. 1 poslední věty ZVB, o tom, že společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům správy domu.

Argumentace, která svědčí likvidaci před zánikem společenství vlastníků jednotek, se opírá o ustanovení § 20a odst. 3 OZ – tedy, že likvidace se před zánikem právnické osoby vyžaduje, pokud celé její jmění nenabývá právní nástupce nebo zvláštní zákon nestanoví jinak. Vychází se z toho, že dikce „společenství zaniká“ je chybou zákonodárce, a vychází se z toho, že bylo myšleno zrušení společenství.³⁹ T. Dvořák obdobně tvrdí, že proces zániku společenství je dvoufázový. Podle této argumentace je úprava občanského zákoníku všeobecná a aplikovatelná, platný zákon o vlastnictví bytů jinak nestanoví, a tedy likvidace je nezbytná.⁴⁰

Opačného názoru, totiž že likvidace v úvahu nepřichází, jsou však autoři obou nejnovějších komentářů k zákonu o vlastnictví bytů i další.⁴¹ Jejich tvrzení se opírá o argument, že likvidace se provádí po zrušení právnické osoby, nikoliv po jejím zániku, a že proces zániku společenství vlastníků *není*, stejně jako vznik, dvoufázový. Ke stejnému závěru dospěla i judikatura.⁴²

³⁹ FIALA, J. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, s. 105-106. V novějším vydání téhož komentáře dochází v tomto ohledu k názorovému posunu (srov. NOVOTNÝ, M. v pozn. pod čarou č. 41).

⁴⁰ DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, s. 346-347.

⁴¹ NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 122-123. ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů : Komentář*. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 157 a násl. HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 76 a násl.

⁴² Tamtéž. Jedná se o rozhodnutí Vrchního soudu v Praze 7 Cmo 131/2007, které bylo publikováno v časopise Právní rozhledy, 2008, 12, s. 459.

Zdá se, že názor o zániku společenství bez likvidace obстоjí lépe, zejména v případech, kdy společenství za své existence nenabýlo dalšího majetku podle § 9 odst. 1 poslední věty ZVB. S tím i přímo počítá úprava v § 5 odst. 6 ZVB. Lze se dále přiklonit k názoru, že nešlo o legislativní chybu, jestliže zákon o vlastnictví bytů hovoří toliko o zániku a nikoliv o dvoufázovém zrušení a zániku společenství. Tento přístup, byť v naší úpravě právnických osob spíše výjimečný, je navíc plně v souladu s nikoli dvoufázovým procesem vzniku společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků zaniká ze zákona podle § 9 odst. 15 ZVB. Občanský zákoník odkazuje u likvidace právnických osob přiměřeně na úpravu likvidace v obchodním zákoníku. Likvidace podle obchodního zákoníku počíná společně se zrušením obchodní společnosti (§ 62 odst. 2 OBCHZ). Již bylo řečeno, že společenství se nezrušuje, nýbrž zaniká ze zákona v důsledku právních úkonů vlastníka (vlastníků) jednotek. Likvidace nezrušené, avšak zaniklé a tedy neexistující právnické osoby, již nepřipadá v úvahu.

3.2 Právní způsobilost společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je v našem právním řádu od účinnosti novely provedené zákonem č. 103/2000 Sb., tj. 1. července 2000, právnickou osobou. Stanoví tak výslovně zákon o vlastnictví bytů, je tedy právnickou osobou podle § 18 odst. 2 písm. d) OZ. Právní způsobilost této osoby je však omezena. Právní subjektivita společenství vlastníků jednotek je omezená, speciální, a oddělená od právní subjektivity jeho členů. Subjektivita je omezena předmětem činnosti společenství (§ 9 odst. 1 a § 9a ZVB), jakož i jeho omezenou možností nabývat majetek (§ 9 odst. 1 poslední věta). Způsobilost k právním úkonům je rovněž omezena v týchž ustanoveních zákona o vlastnictví bytů.

Zákon o vlastnictví bytů uvádí, že společenství je způsobilé vykonávat

- a) práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu,⁴³
- b) činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů,
- c) činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám (například kotelna, která vytápí i sousední domy).

Způsobilost k právním úkonům zákon dále specifikuje v § 9a (a omezuje)

- předmětem činnosti, tj. zejména pokud jde o
 - zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek,
 - pojištění domu,
 - nájem společných částí domu, případně nájem jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek,
- oprávněním rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li toto předmětem úpravy zvláštního právního předpisu, resp. rozhodnutí cenového orgánu,
- oprávněním vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství.

Společenství konečně může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným sub a) – c).

Důsledkem takto omezené způsobilosti k právním úkonům je absolutní neplatnost právního úkonu, dojde-li k překročení zákonem stanovených mezí statutárním orgánem.⁴⁴

⁴³ Poznámka: „Správa, provoz a opravy společných částí domu“ jsou v zákoně subsumovány pod legislativní zkratku „správa domu“.

V současné době, tedy především po účinnosti novely č. 451/2001 Sb., již nepůsobí problémy otázka, zda společenství vlastníků jednotek je či není podnikatelem. Do té doby se totiž po provedení novelizace zákona č. 72/1994 Sb. zákonem č. 301/2000 Sb. společenství vlastníků jednotek zapisovalo do obchodního rejstříku, a tak formálně bylo podnikatelem podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) OBCHZ. Právě zákonem č. 451/2001 Sb. byl zřízen rejstřík společenství vlastníků jednotek a tato otázka se stala bezpředmětnou.

3.3 Členství ve společenství vlastníků jednotek

Výše již bylo uvedeno, že členství ve společenství vlastníků jednotek je obligatorní. Vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Nabytí jednotky bez dalšího neznamena vždy vznik členství ve společenství – například nabude-li osoba jednotku v domě, ve kterém pro nesplnění zákonných podmínek společenství vlastníků jednotek nevzniklo. Naopak v domech, ve kterých společenství vzniklo, vždy společně s převodem či přechodem vlastnického práva k jednotce vzniká i členství ve společenství, a to dnem nabytí vlastnictví k jednotce. Zákon o vlastnictví bytů upravuje i situaci, kdy právě převodem jednotky na nového vlastníka se naplní zákonné podmínky vzniku společenství – to platí v případě, kdy v domě s nejméně pěti jednotkami dojde k převodu či přechodu vlastnictví třetí jednotky na třetího vlastníka. Tehdy se *ex lege* stanou všichni vlastníci jednotek členy společenství dnem vzniku tohoto společenství (viz též výše).

⁴⁴ DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, s. 248.

Spoluvlastníkům jednotky vzniká společné členství ve společenství. Obdobně se manželé stávají společnými členy společenství, jestliže je jednotka nabyta do společného jmění manželů.⁴⁵

Členství ve společenství je tedy vázáno na vlastnictví jednotky v domě, kde společenství vzniklo. Není vázáno na věk nabyvatele či na členský vklad. F. Helešic uvádí, že „[s]vými stanovami společenství rozhodne, zda mohou být jeho členy nejen osoby fyzické, ale i právnické.“⁴⁶ Toto tvrzení nepovažuji za správné. Pokud by společenství ve svých stanovách skutečně mohlo vyloučit členství právnických osob, znamenalo by to zřejmý zásah do vlastnického práva právnických osob. Právnické osoby by tak nemohly rozhodovat o společných částech domu, jejichž by jako vlastníci jednotek byly spoluvlastníky (srov. § 8 odst. 1 ZVB), a vůbec se podílet na správě společných částí domu, tedy předmětu jejich spoluvlastnického práva. Přijetí *usnesení* shromáždění podle § 11 odst. 5 ZVB vyžadující souhlas všech vlastníků jednotek by nebylo možné, neboť právnická osoba, jsouc vlastníkem jednotky, nemohla by hlasovat (a podílet se na přijetí *usnesení*) na shromáždění vlastníků jednotek. Zákon nikterak neomezuje nabytí jednotek právnickými osobami a členství ve společenství váže na vlastnictví jednotky. Takové ustanovení ve stanovách by zřejmě obcházel zákon o vlastnictví bytů a nutně by bylo neplatné pro rozpor se zákonem.

Členství zaniká analogicky jeho vzniku – tj. současně s převodem či přechodem vlastnického práva k jednotce (srov. § 9 odst. 5 ZVB). Lze však předpokládat, že členství z podstaty věci zaniká též se zánikem společenství (důvody zániku viz výše). Další a zřejmě relevantní důvody uvádějí vzorové stanovy ve svém čl. XV, tedy členství

⁴⁵ ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů : Komentář*. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009

⁴⁶ HELEŠIC, F. *Bydlení ve vlastním domě*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 89.

dále zaniká zánikem jednotky, úmrtím člena společenství – fyzické osoby, zánikem člena – právnické osoby.

3.4 Orgány společenství vlastníků jednotek

Stejně jako jiné právnické osoby i společenství vlastníků vykonává svou činnost mimo jiné prostřednictvím svých orgánů.

Orgány společenství vlastníků jednotek lze podle zákona o vlastnictví bytů rozdělit na orgány obligatorní a fakultativní. Do první skupiny bezpochyby patří shromáždění vlastníků jednotek a výbor nebo pověřený vlastník jako statutární orgán. Mezi fakultativní orgány patří další orgány dle stanov společenství. Záleží tedy výhradně na stanovách společenství, zda se takové orgány vůbec zřizují, jak se případně tyto orgány nazývají, jaká je jejich působnost atd. Vzorové stanovy v čl. VI odst. 1 uvádějí kontrolní komisi nebo revizora jako takový další, v tomto případě kontrolní, orgán. Otázka zřízení dalších orgánů obecně závisí na konkrétních potřebách toho kterého společenství.

3.4.1 Shromáždění vlastníků jednotek

Shromáždění vlastníků jednotek je nejvyšším orgánem společenství. Tvoří jej všichni členové společenství, tedy všichni vlastníci jednotek. Právě na shromáždění se vlastníci nejzřetelněji podílejí na správě domu. Působnost shromáždění není v zákoně vymezena na jednom místě. Lze však shrnout, že shromáždění zejména rozhoduje o

- a) schválení stanov a jejich změn (§ 9 odst. 8, § 11 odst. 4 ZVB),
- b) volbě orgánů společenství – statutárních a dalších orgánů (§ 9 odst. 8 ZVB),
- c) výši záloh na náklady spojené se správou domu [§ 15 odst. 2, resp. § 11 odst. 4 ve spojení s § 4 odst. 2 písm. g) ZVB],

- d) věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 ZVB – především určení společných částí budovy, které budou společné všem vlastníkům všech jednotek nebo které budou společné jen některým vlastníkům jednotek, o pravidlech o správě společných částí domu atd. (§ 11 odst. 4 ve spojení s § 4 odst. 2 ZVB),
- e) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků dotčených jednotek (§ 11 odst. 4 ZVB),
- f) rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky (§ 11 odst. 4 ZVB),
- g) změně účelu užívání stavby a změně stavby; dále o rekonstrukci, modernizaci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu (§ 11 odst. 5 ZVB).

Shromáždění si konečně může vyhradit rozhodování o dalších věcech spojených se správou domu (srov. § 9 odst. 11 ZVB).

Po vzniku společenství vlastníků zákon vyžaduje, aby se první schůze shromáždění konala do šedesáti dnů. Na první schůzi, za obligatorní účasti notáře, se schvalují stanovy společenství a volí členové výboru (pověřený vlastník), případně členové dalších orgánů. Zákon neobsahuje sankci pro případ, že by se shromáždění ve stanovené pořádkové lhůtě nesešlo. Společenství vlastníků by v takovém případě nemělo zvolené orgány ani schválené stanovy. Podle ustanovení § 9 odst. 9 a 10 ZVB by funkci orgánů společenství plnil vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu⁴⁷ tvoří alespoň jednu polovinu, a není-li takového, vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Totéž platí i pro případ, že se shromáždění sejde, avšak orgány společenství zvoleny nejsou. A konečně – nedojde-li

⁴⁷ Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu je dána vzájemným poměrem velikostí podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě (§ 8 odst. 2 ZVB).

ke schválení stanov, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády.

Shromáždění se koná alespoň jedenkrát ročně. Svolává jej výbor, pověřený vlastníkem nebo vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Při hlasování je vždy rozhodující velikost spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu. Je-li vlastníků jednotky více, jejich hlas se nedělí. Postačí, aby byl přítomen jeden ze spoluvlastníků jednotky. Totéž platí pro případ, kdy jednotka je ve společném jmění manželů.

Shromáždění je usnášeníschopné při přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí „běžných“ usnesení shromáždění postačí nadpoloviční většina *přítomných* hlasů. Pro zvolení statutárního orgánu, respektive jeho člena, je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů *všech* vlastníků jednotek – sub b). K přijetí usnesení sub d) – f) je nutná tříčtvrtinová většina *přítomných* hlasů.

Jisté výkladové potíže přináší způsob hlasování podle § 11 odst. 5 ZVB. Na rozdíl od formulací užitých v jiných ustanoveních (srov. § 11 odst. 2 a 4 ZVB), která pro přijetí usnesení vyžadují *většinu hlasů*, při hlasování podle odstavce 5 se však vyžaduje souhlas *všech vlastníků* (podle věty první), respektive souhlas *většiny vlastníků* (podle věty druhé), tedy nikoliv hlasů. Vystávají tak dvě otázky – totiž jednak, zda toto hlasování provádí shromáždění nebo jednotliví vlastníci jednotek, a jednak, zda je nutná většina jednotlivých vlastníků (bez ohledu na velikost jejich spoluvlastnického podílu) či naopak je důležitá právě většina *hlasů* podle velikosti spoluvlastnických podílů.

K první otázce, tedy zda v případě hlasování podle odstavce 5 jde o hlasování shromáždění či hlasování jednotlivých vlastníků jednotek. V tomto ohledu se ustálil

výklad v tom, že toto hlasování je v kompetenci orgánu společenství, konkrétně shromáždění.⁴⁸ To lze dovodit z dikce zákona „k přijetí usnesení“. Není sice vyloučeno, aby se jednotliví vlastníci „usnášeli“, avšak v tomto kontextu se slovo „usnesení“ používá spíše u rozhodování na schůzích orgánů, sněmů apod.,⁴⁹ tedy i schůzích shromáždění. Tento jazykový (doslovný) výklad je též v souladu s výkladem systematickým, jelikož v daném paragrafu se v bezprostředně předcházejících odstavcích hovoří o shromáždění, navíc úvodní slova odstavců 4 a 5 „k přijetí usnesení“ jsou shodná, přičemž ve čtvrtém odstavci není pochyb, že řeč je o shromáždění.

U otázky druhé o nutnosti většiny *hlasů* nebo jednotlivých *vlastníků* je nejasností více. Předně je třeba poznamenat, že problémy činí až věta druhá odstavce pátého § 11 ZVB. Podle věty první je totiž zapotřebí souhlasu *všech* vlastníků jednotek. Ve svém důsledku tak pro aplikaci ustanovení není podstatné, zda se při hlasování v potaz bere váha hlasu jednotlivého vlastníka nebo prostě jednotlivý vlastník nezávisle na „síle“ jeho hlasu. Problém nastává při aplikaci věty druhé. Zde je důsledek rozdílného výkladu zřejmý a jeho nejednotnost může působit nemalé problémy, neboť ustanovení se týká rozhodování o důležitých otázkách v domě – rozhodování o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu. Zpochybnění takového usnesení shromáždění by mělo pro společenství, a tedy i vlastníky jednotek, neblahý dopad.

⁴⁸ NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 183-184. Obdobně ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů : Komentář*. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009 i DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, kteří tuto otázku blíže nerozebírají, avšak o tomto hlasování hovoří v souvislosti s hlasováním shromáždění společenství.

⁴⁹ ÚSTAV PRO JAZYK ČESKÝ AV ČR. *Slovník spisovné češtiny pro školu a veřejnost*. 3. vydání. Praha : Academia, 2003, s. 474.

Pro druhou otázku existují dva stěžejní přístupy.⁵⁰ První, zastávaný Ministerstvem pro místní rozvoj⁵¹ a autory jednoho z komentářů⁵² k zákonu o vlastnictví bytů, upřednostňuje doslovný jazykový výklad – vlastník jedné jakékoliv bytové jednotky má jeden hlas o stejné váze jako kterýkoli jiný vlastník jakékoliv jiné bytové jednotky. Druhý názor, zastávaný autory druhého komentáře⁵³ k zákonu o vlastnictví bytů, T. Dvořákem⁵⁴ nebo Z. Pražákem⁵⁵, se opírá o výklad teleologický a systematický, jakož i o ustanovení první věty § 11 odst. 3 ZVB – „*Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.*“ Podle mého názoru je nezbytné se přiklonit k názoru druhému, neboť důsledné uplatnění doslovného (tedy prvního) výkladu by vedlo k poměrně absurdním konsekvencím.⁵⁶ J. Oehm dále upozorňuje, že i judikatura⁵⁷ zastává právě druhý názor, a tak se uplatnění druhého přístupu jeví též veskrze praktickým.

Na závěr je nezbytné doplnit specifickou situaci, kdy členy společenství jsou pouze tři vlastníci. Tehdy je nutné k přijetí usnesení souhlasu všech vlastníků jednotek (srov. § 11 odst. 6 ZVB).

⁵⁰ Problematika ustanovení § 11 odst. 5 ZVB je podrobně analyzována J. Oehmem v článku: OEHM, J. K problematice hlasování podle § 11 odst. 5 věty druhé BytZ. *Právní rozhledy*. 2011, 19, s. 702.

⁵¹ Sdělení odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj k zákonům č. 345/2009 Sb. a č. 379/2009 Sb., kterými se mění § 110 stavebního zákona. Dostupné na internetu (k 10. listopadu 2011): <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=616ff9bc-e00d-4b93-a085-1f9bfdead3ef>>.

⁵² ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů : Komentář*. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009. Autoři se v tomto komentáři touto problematikou explicitně nezabývají, používají však důsledně doslovnou dikci zákona.

⁵³ NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 185.

⁵⁴ DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, s. 314. Autor v tomto kontextu bez dalšího hovoří o tříčtvrtinové většině hlasů všech vlastníků.

⁵⁵ PRAŽÁK, Z.: *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání, v nakladatelství Leges vydání první. Praha : Leges, 2010, s. 83 a násl.

⁵⁶ Z. Pražák v cit. díle uvádí na s. 83 zajímavý příklad: „*Představme si dům o pěti velkých bytech o podlahové výměře po 200 m², ve kterém by bylo i 15 garáží o velikosti 20 m². Souhlas tří čtvrtin všech vlastníků jednotek by znamenal souhlas 15 majitelů garáží, který však reprezentuje 23 % všech hlasů ve společenství. Takto by si majitelé 15 garáží odsouhlasili modernizaci svých garáží, kterou by ovšem ze 77 % uhradili majitelé bytů.*“

⁵⁷ OEHM, J. K problematice hlasování podle § 11 odst. 5 věty druhé BytZ. *Právní rozhledy*. 2011, 19, s. 702. Jde o rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 160/2008.

Konečně zákon dává přehlasovaným vlastníkům v důležitých záležitostech možnost obrátit se na soud, a to v prekluzivní lhůtě šesti měsíců ode dne přijetí rozhodnutí.

3.4.2 Statutární orgán

Jménem společenství vlastníků jedná statutární orgán, činí jeho jménem právní úkony. Statutární orgán též rozhoduje o všech věcech spojených se správou domu, které zákon, případně stanovy, nesvěřují do působnosti shromáždění vlastníků či jiného orgánu společenství. Shromáždění si může rozhodování o věcech spojených se správou domu vyhradit. Pochopitelně statutárnímu orgánu nepřísluší rozhodovat o věcech, které vybočují z mezí právní způsobilosti společenství vlastníků jednotek.

Statutární orgán společenství má podle zákona dvojí podobu – je jím buď kolegiální výbor, nebo monokratický pověřený vlastník. V každém případě jde o orgán volený, respektive pověřený shromážděním – avšak s ohledem na ustanovení § 9 odst. 12 ZVB se v zásadě jedná o totéž.

Otázkou je, zda je možné, aby stanovy určily, že statutárním orgánem bude buď výbor, anebo pověřený vlastník, anebo toto stanovám nepřísluší vůbec. Dikce zákona „v případě, že není zvolen výbor“ pověřuje shromáždění jednoho z vlastníků jednotek, působí výkladové potíže. Odborná literatura zastává obě možná stanoviska. Prvním je tedy že stanovy mohou určit, zda statutárním orgánem společenství je pověřený vlastník nebo výbor.⁵⁸ Druhé spočívá v uplatnění doslovného jazykového výkladu, a tedy pouze v případě, že výbor není zvolen, shromáždění pověří jednoho z vlastníků výkonem funkce výboru, a jde tedy o možnost shromáždění pro případ, že výbor není

⁵⁸ Např. HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 126.

zvolen (viz dokonavý tvar slovesa).⁵⁹ Zaujmout v tomto případě jednoznačné stanovisko je obtížné. Vzorové stanovy předpokládají prvé stanovisko, tedy možnost výběru formy statutárního orgánu, neboť dokonce (odlišně od zákona) ve svém čl. VI odst. 1 písm. b) uvádějí, že orgánem společenství je výbor společenství nebo člen společenství pověřený funkcí výboru, pokud není *volen* (!) výbor. Užívají tedy nedokonavého vidu slovesa. Nakonec je přece jen možné přiklonit se k názoru, že si společenství může zvolit a vložit do stanov, zda jeho statutárním orgánem bude výbor nebo pověřený vlastník. Pokud by tomu tak nebylo, mohou členové tuto překážku snadno obejít tím, že fakticky nenominují žádného kandidáta (nebo méně nežli tři kandidáty) na člena výboru, případně pro žádného z nominovaných kandidátů žádný člen (respektive nedostatečný počet hlasů členů) společenství nebude hlasovat. Následně shromáždění nic nebrání pověřit jednoho z vlastníků. Ostatně zvolení či nezvolení výboru je projevem vůle shromáždění. Jestliže shromáždění projeví vůli nevolit výbor, nýbrž pověřit jednoho z vlastníků, nedomnívám se, že by se takové jednání dalo považovat za vybočení z mezí zákona. Lze též tvrdit, že výbor není *zvolen* ani tehdy, není-li *volen* vůbec. Konečně lze mít za to, že v malých kupříkladu tříčlenných (případně i menších – srov. výše) společenstvích je minimálně tříčlenný výbor orgánem zbytnělým.

Úprava statutárního orgánu obsažená v zákoně o vlastnictví bytů je minimalistická, snad i nedostatečná. Chybí zejména v případě výboru úprava jeho svolávání, usnášeníschopnost, hlasování nebo způsobu plnění jím přijatých rozhodnutí. Zákon taktéž neupravuje případ, kdy dojde k odstoupení (člena) statutárního orgánu. Závisí tedy na stanovách, jakým způsobem tyto i jiné případy vyřeší. Na tomto místě

⁵⁹ Např. PRAŽÁK, Z.: *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání, v nakladatelství Leges vydání první. Praha : Leges, 2010, s. 141 a 184.

podotýkám, že stanovy musí obsahovat ustanovení o orgánech společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání.

3.4.2.1 Výbor společenství

Bylo již řečeno, že výbor je kolegiální orgán, který musí mít alespoň tři členy. Funkční období výboru může činit nanejvýš pět let.

Zákon neposkytuje jasnou odpověď pro případ délky funkčního období, kdy jednotliví členové výboru nejsou zvoleni ve stejný okamžik. Zákon upravuje maximální délku funkčního období výboru, nikoli jeho jednotlivých členů. Je však otázkou, odkdy ono funkční období výboru počíná. Pokud jsou všichni členové výboru zvoleni najednou, není o počátku funkčního období pochyb. Není však vyloučena situace, kdy v průběhu funkčního období jsou postupně obměněni všichni členové výboru.⁶⁰ Pak má výbor zcela jiné složení nežli měl v okamžiku svého zvolení, stěží lze pak takový výbor považovat za jeden a ten samý. Pro takovou situaci nelze poskytnout jednoznačné řešení. Zřejmě nejméně komplikovaným přístupem se jeví, pokud byt' zcela obměněný výbor je považován za výbor původně zvolený, a tedy obměnění členové mají kratší než stanovami určené funkční období.⁶¹ V případě volby pověřeného vlastníka, respektive při jeho výměně před skončením funkčního období, tato otázka zřejmě již nepřipadá v úvahu.

Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů *všech* vlastníků. Za výbor jedná navenek jeho předseda, který je volen výborem z řad jeho

⁶⁰ Dejme tomu, že stanovy určují funkční období výboru jako pětileté. Shromáždění na první schůzi zvolí tři členy výboru. O rok později shromáždění odvolá a nahradí jednoho člena, o další rok později druhého a nakonec i posledního, třetího původního, člena výboru.

⁶¹ Srov. NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s.115.

členů. Písemné právní úkony musejí být podepsány předsedou výboru a dalším členem výboru.

Zákon nijak nevymezuje podmínky pro kandidáty na členství ve výboru či případně jiném orgánu. Zřejmě je přinejmenším vhodné, aby členové voleného orgánu měli plnou způsobilost k právním úkonům. Zákon však nikterak přímo nestanoví, zda se členem výboru může stát i osoba jiná než člen společenství vlastníků jednotek. Někteří autoři jsou toho názoru, že to možné není. T. Dvořák⁶² to dovozuje z již zmiňovaného ustanovení § 9 odst. 7 písm. b) ZVB, přestože zákon tento požadavek výslovně neobsahuje, takto: „[P]ověřeným vlastníkem [může být] zvolen jen některý z vlastníků jednotek. Při absenci výslovné odchylné úpravy lze snadno dovodit, že toto pravidlo platí i v případě, je-li statutárním orgánem výbor.“ K obdobnému závěru dospěli i další autoři, kteří se odvolávají na osobní povahu společenství, jehož členy mohou být pouze vlastníci jednotek, jakož i smysl zákona, a z toho dovozují podmínku členství ve společenství pro funkci člena výboru.⁶³ S tímto názorem, byť zřejmě většinovým, se neztotožňuji. Vycházíme-li též z dikce téhož ustanovení zákona o vlastnictví bytů, které říká, že orgánem společenství je „výbor společenství nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen ‚pověřený vlastník‘).“ Z toho lze dovodit, že zákonodárce měl na mysli, že z řad členů společenství bude vybírán pověřený vlastník, až v případě, že se výbor volit nebude. Požadavek členství ve společenství není na člena výboru nikde v zákoně výslovně kladen, a tedy při aplikaci ústavního pravidla, že každý může činit, co mu není zákonem

⁶² DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, s. 333.

⁶³ HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 130 a HELEŠIC, F. *Bydlení ve vlastním domě*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 151. Ani v jedné z těchto publikací však není řečeno, v čem je osobní povaha společenství spatřována, ani není blíže specifikován onen smysl zákona. Při důsledném uplatnění tohoto přístupu by bylo nutné požadovat členství ve společenství i v dalších orgánech společenství. V obou publikacích se však nutnost členství ve společenství dovozuje pouze pro výbor.

zakázáno, lze zvolit členem výboru i nečlena společenství.⁶⁴ Přestože je nepochybné, že členy společenství mohou být jen vlastníci jednotek, domnívám se, že naopak není obcházením zákona ani jeho smyslu, pokud se shromáždění usnese na volbě nečlena společenství členem výboru a projeví tak vůli, že si přeje, aby výkon funkce člena výboru vykonával „nevlastník“ jednotky. Podpůrně lze též užit argumentaci *ad absurdum* – není totiž vyloučeno, že vlastníky všech jednotek v domě se stanou děti jako dědicové. Všemi členy společenství tak mohou být i nemluvňata, tedy osoby bez způsobilosti k právním úkonům, která jsou bezpochyby nezpůsobilá stát se statutárním orgánem společenství. Výkon funkce člena výboru je však nezastupitelný. V takovém případě by nebylo jiného východiska než aplikovat ustanovení § 9 odst. 9 ZVB a řídit společenství, aniž by orgány byly zvoleny, neboť stejný problém platí i pro případ pověřeného vlastníka. To však zřejmě též není účelem ani smyslem současné úpravy. Navíc lze tvrdit, že pro mnohá společenství může být „externí člen“ statutárního orgánu například pro jeho odbornost velkým přínosem, zejména ve velkých společenstvích, jejichž řízení je spojeno s nemalými obtížemi, jakož i vysokými časovými a často odbornými nároky. Konečně stanovy mohou vyhradit právo být volen do orgánů společenství pouze členům společenství.

3.4.2.2 Pověřený vlastník

Pro případ, že není zvolen výbor, vykonává jeho funkci pověřený vlastník. Ten zcela jistě musí být členem společenství vlastníků z povahy věci. Jestliže je tento statutárním orgánem, postačí k písemnému právnímu úkonu toliko jeho podpis. O pověřeném vlastníku bylo již dostatečně pojednáno výše.

⁶⁴ Shodně PRAŽÁK, Z.: *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání, v nakladatelství Leges vydání první. Praha : Leges, 2010, s.129 a DITMAROVÁ, M. Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*. 2010, 6, s. 283.

3.4.3 Další orgány společenství

O dalších orgánech společenství zákon o vlastnictví bytů nijak výrazně nepojednává. Zákon s jejich možnou existencí počítá. Z § 9 odst. 7 písm. c), jakož i odst. 14 písm. c) ZVB nutno dovodit, že další orgány musí být výslovně uvedeny ve stanovách, jakož i jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání. Stanovy by se zřejmě neměly omezit jen na minimalistické požadavky zákona a měly by obsahovat i ustanovení o způsobilosti nabýt funkci v orgánu, o volbě do orgánu, o způsobu rozhodování, počtu členů orgánu, případně i ustanovení o neslučitelnosti funkcí v orgánech společenství atp.

Typickým dalším orgánem společenství je kontrolní orgán – podle vzorových stanov kontrolní komise nebo revizor, do jejichž působnosti patří kontrola činnosti společenství, projednávání stížností členů na činnost společenství nebo na jeho orgány. V souvislosti s tím vzorové stanovy opravňují kontrolní komisi (revizora) k nahlížení do účetních a jiných dokladů společenství a požadovat pro svou kontrolní činnost informace od výboru, respektive pověřeného vlastníka. Kontrolní orgán podle mého názoru nemusí (především v malých společenstvích vlastníků) být nutně obligatorní, a to zejména když je stanovami zaručeno právo člena společenství nahlížet do dokladů společenství, respektive právo na informace od statutárního orgánu.

Není vyloučeno, aby společenství zřídilo i další orgány. Jejich zřízení bude záviset na konkrétních potřebách, popřípadě velikosti společenství a především na vůli členů společenství. Bude se jednat například o poradní (odborný) orgán výboru (například komise v oblasti stavebnictví), domovníka, účetního (nebude-li působnost v gesci kontrolního orgánu), apod.

V této souvislosti je třeba se opět zabývat otázkou, zda je nutné, aby do těchto dalších orgánů společenství mohli být voleni toliko členové společenství. Domnívám se, že nikoliv, a to z důvodů uvedených výše u volitelnosti kandidátů na člena výboru. Zde již nelze uplatňovat například argumentaci T. Dvořáka uvedenou výše v podkapitole pojednávající o výboru společenství.

II. Část

Stanovy společenství vlastníků jednotek

4. Obecná charakteristika stanov

Stanovy společenství jsou základním dokumentem společenství vlastníků jednotek. Nelze je však bez dalšího považovat za zakladatelské dokumenty, neboť v případě společenství vlastníků fáze založení chybí. Nemusí být však nutně jediným vnitřním dokumentem. Společenství může schválit i další – typicky domovní řád, jednací řád nebo volební řád, které provádějí a detailněji upravují některé dílčí oblasti, pokud jde o chod společenství. Na rozdíl od ostatních však zákon o vlastnictví bytů se stanovami výslovně počítá a uvádí i jejich povinné náležitosti. Je nezbytné, aby tyto povinné náležitosti obsahovaly právě stanovy.

Stanovy schvaluje shromáždění vlastníků. Pro jejich schválení či změnu je nezbytná tříčtvrtinová většina hlasů přítomných vlastníků. Stanovy se ukládají do sbírky listin. Dojde-li k jejich změně, je třeba uložit také jejich platné úplné znění [srov. § 38i odst. 1 písm. a) *in fine* OBCHZ ve spojení s § 10 odst. 4 ZVB].

Na prvním shromáždění vlastníků jednotek je programem schůze kromě volby orgánů také schvalování stanov. Schvalování stanov by mělo přijít na řadu před volbou orgánů společenství především proto, aby orgány byly zvoleny v souladu s již schválenými vlastními stanovami. Pro případ, že stanovy schváleny nejsou, uplatní se ustanovení § 9 odst. 10 ZVB, podle kterého se v takovém případě právní poměry

společenství řídí vzorovými stanovami. O vzorových stanovách a případech jejich aplikace bude pojednáno dále.

Z hlediska obsahu stanov lze rozdělit jejich ustanovení na povinná (obligatorní), která zákon o vlastnictví bytů uvádí v § 9 odst. 14 ZVB, a nepovinná (fakultativní).

4.1 Stanovy – obligatorní ustanovení

Ustanovení § 9 odst. 14 ZVB vymezuje povinný obsah stanov následovně:
„Stanovy společenství musí obsahovat

- a) sídlo společenství a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a musí v něm být obsaženo slovo ‚společenství‘,
- b) předmět činnosti, kterým je správa domu,
- c) orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání,
- d) práva a povinnosti členů společenství,
- e) způsob úhrady nákladů spojených se správou domu,
- f) způsob nakládání s majetkem společenství.“

Je třeba položit otázku, jak postupovat v případě, že ve schválených stanovách některá z povinných obsahových náležitostí chybí nebo chybí zčásti, konkrétně zdali je třeba považovat stanovy za neplatné zcela, chybí-li byt' jen některá z obligatorních náležitostí, anebo nikoliv. Někteří autoři v této souvislosti bez dalšího odkazují na úpravu § 1 odst. 2 nařízení vlády č. 371/2004 Sb. v platném znění, a tedy přejímají názor, že v takovém případě se aplikují příslušná ustanovení vzorových stanov.⁶⁵

J. Holejšovský dochází nakonec k témuž závěru, avšak uvádí též následující: „U

⁶⁵ ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů : Komentář*. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 153 a PRAŽÁK, Z.: *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání, v nakladatelství Leges vydání první. Praha : Leges, 2010, s. 164.

*právnických osob vznikajících zápisem do veřejného rejstříku by absence obligatorní náležitosti zakladatelského dokumentu, mezi něž stanovy patří, znamenala nemožnost zápisu do rejstříku a tudíž i nemožnost vzniku právnické osoby (...). Společenství však vzniká bez ohledu na to, zda jsou stanovy přijaty či nikoli. Dokonce i změna stanov, jež by vedla k absenci jejich obligatorní náležitosti u jmenovaných právnických osob v průběhu jejich existence, již znamená jen možnost napadení platnosti procesu takové změny (...), nikoli však neplatnost celých stanov.*⁶⁶ Dále tento závěr, který nesvědčí neplatnosti celých stanov, podpůrně odůvodňuje předností vůle vlastníků jednotek, byť nedokonalé z hlediska požadavků zákona o vlastnictví bytů.⁶⁷ Holejšovský konečně upozorňuje na existenci názoru opačného, totiž že stanovy jsou neplatné jako celek, jestliže neobsahují všechny obligatorní náležitosti.⁶⁸

4.1.1. Název a sídlo společenství

Zákon o vlastnictví bytů má dva požadavky na název společenství. Název musí obsahovat označení domu, pro který společenství vzniklo a slovo „společenství“.

Ze specifčnosti vzniku společenství vyplývá jistá odchylka od pravidla obsaženého § 19b odst. 1 OZ, které se uplatní u jiných právnických osob – „*název musí být určen již při zřízení, tedy nikoli až v okamžiku jejího vzniku.*“⁶⁹ To však není vzhledem ke vzniku společenství ex lege možné. Nastává totiž situace, že společenství v okamžiku svého vzniku ve skutečnosti svůj název nemá. Název společenství získá až schválením stanov. Pokud ovšem nedojde ke schválení stanov, je otázkou, pod jakým názvem společenství provádí právní úkony. Lze zde spatřovat jistou nevýhodu vzniku

⁶⁶ HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 250-251.

⁶⁷ Tamtéž, s. 251.

⁶⁸ Tamtéž. Neuvádí konkrétní nositele tohoto názoru.

⁶⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 188.

společenství ex lege. Tuto otázku ani vzorové stanovy neřeší a řešit vyčerpávajícím způsobem nemohou, zejména pro svou obecnost. Aplikací čl. II vzorových stanov nelze dospět k určení jednoznačného názvu společenství.

Název je jedním z identifikačních znaků společenství, který jej odlišuje od jiných právnických osob, jakož i od dalších společenství vlastníků jednotek. Lze tak dovodit i další požadavky na název společenství – určitost, zákaz rozporu s dobrými mravy a klamavostí, nezaměnitelnost.

Název musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo. V této souvislosti bylo Vrchním soudem v Praze⁷⁰ judikováno, že název společenství musí být takový, aby v něm byl určitě označen dům, jenž je rozdělen na jednotky a v němž společenství vzniklo. Kromě č. p. domu musí název obsahovat uvedení obce, a je-li rozdělena na ulice, i označení ulice. S tím nesouhlasí někteří autoři⁷¹ a náhled do rejstříku společenství vlastníků jednotek rovněž vede ke zjištění, že rejstříkové soudy tento názor rovněž nezastávají a jsou často až příliš benevolentní při zapisování názvů společenství do rejstříku, což často vede k jejich neurčitosti i zaměnitelnosti.⁷²

Úpravu sídla platnou pro společenství vlastníků jednotek nalezneme v ustanovení § 19c OZ. Není nezbytně nutné, aby sídlo bylo v domě, pro který společenství vzniklo. Z hlediska obsahu stanov postačí, aby stanovy uvedly název obce (srov. § 19c odst. 2 OZ). Plnou adresu sídla pak společenství navrhne zapsat do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Společenství musí rejstříkovému soudu doložit právní

⁷⁰ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20. dubna 2001 sp. zn. 7 Cmo 956/2000. K dispozici v informačním systému ASPI.

⁷¹ Např. NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 164.

⁷² Jako příklady některých názvů lze uvést: „SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU OBLÁ 18“ nebo „Společenství vlastníků domu č. p. 252,“ apod.

důvod užívání prostor, do nichž umístilo své sídlo (§ 37 odst. 2 OBCHZ ve spojení s § 10 odst. 4 ZVB).

4.1.2 Předmět činnosti

Zákon o vlastnictví bytů lakonicky uvádí, že do stanov je třeba zahrnout i předmět činnosti, který vzápětí vymezuje jako správu domu. Jde o legislativní zkratku, kterou se rozumí správa, provoz a opravy společných částí domu. Nicméně ani takto vymezený předmět činnosti není vyčerpávající, a to především s ohledem na zbytek ustanovení § 9 odst. 1 ZVB, totiž výkon činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů (srov. zejména § 9a ZVB) a především činnost související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám (srov. výše). Vymezení předmětu činnosti nikoliv vyčerpávajícím způsobem nevede k neplatnosti stanov. Samozřejmě předmět činnosti nesmí vybočovat z rámce zákona o vlastnictví bytů.

4.1.3 Orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání

O orgánech společenství bylo již pojednáno v podkapitole 3.4 shora. I v případě zřízení fakultativního orgánu společenství je třeba, aby byl jeho název, působnost a způsob jeho svolávání vymezen ve stanovách. To pochopitelně platí rovněž pro obligatorní orgány.

Zákon užívá pojmu „práva a povinnosti“ orgánů společenství. J. Holejšovský správně upozorňuje, že orgán není subjektem práva, protože nemůže mít práva a povinnosti sám o sobě. Vhodnější je proto užívat pojmu působnost orgánů.⁷³

⁷³ HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 264.

Zákon rovněž nevymezuje jako povinná ustanovení další, týkající se orgánů, nežli název, působnost a způsob svolávání, což zákon, s výjimkou názvu obligatorních orgánů, roztržštěného vymezení působnosti společenství a zbytkové kompetence výboru (viz výše) dále nerozvádí. J. Holejšovský⁷⁴ uvádí, že orgány musí být ve stanovách vymezeny alespoň následovně:

- a) název orgánu,
- b) charakter orgánu a přesný počet jeho členů, aby bylo možno zjistit, zda je daný orgán schopen usnášení,
- c) působnost,⁷⁵
- d) práva a povinnosti členů orgánu,
- e) podmínky účasti v orgánu,
- f) vznik a zánik funkce v orgánu, resp. funkce orgánu, včetně délky funkčního období,
- g) vnitřní členění kolektivního orgánu,
- h) svolávání a usnášeníschopnost, způsob hlasování a většina nutná k přijetí usnesení, případně možnost hlasování *per rollam* (viz též dále), požadavky na zápis z jednání, a to i včetně zápisů o hlasování, jakož i možnosti zastoupení při hlasování na shromáždění,
- i) odpovědnost (členů),
- j) způsob jednání za orgán.

⁷⁴ Tamtéž, s. 265-268 (*výčet doplněn autorem – pozn.*).

⁷⁵ Vhodným se může jevit začlenění možnosti „odvolat se“ ke shromáždění v případě, že výbor nebo jiný orgán společenství rozhodne o některé žádosti člena společenství zamítavě, kupříkladu proti zamítavému rozhodnutí výboru o žádosti o předložení smlouvy, kterou výbor jménem společenství uzavřel, apod.

4.1.4 Práva a povinnosti členů společenství

V souvislosti s touto obligatorní náležitostí stanov je třeba pozastavit se nad rozdílností pojmu práv a povinností *členů společenství* a pojmu práv a povinností *vlastníků jednotek*. První pojem je užší, neboť každý člen společenství nutně musí být i vlastníkem (spoluvlastníkem) jednotky. Naopak ne každý vlastník jednotky je členem společenství – tento stav přichází v úvahu v případech, kdy společenství vlastníků jednotek nevznikne. První pojem zahrnuje práva a povinnosti, které vyplývají z členství vlastníků jednotek ve společenství – například právo volit orgány, hlasovat na shromáždění a podobně. Druhý pojem zatím pokrývá práva a povinnosti vyplývajících z vlastnictví jednotky (a spoluvlastnictví společných částí domu) bez ohledu na členství ve společenství či vůbec existenci společenství – zejména právo jednotku držet, užívat, brát z ní plody, nakládat s ní, zejit ji, jakož i povinnost plynoucí ze zásady *neminem laedere* při výkonu vlastnického práva k jednotce, respektive spoluvlastnického práva ke společným částem domu, jež je nerozlučně spjata s vlastnictvím jednotky, a podobně. Zákon hovoří výslovně o právech a povinnostech *členů společenství* výlučně v § 9 odst. 14 písm. d) ZVB. Pokud jde o práva a povinnosti *vlastníků jednotek*, jsou tato upravena v § 13 až 16 ZVB. Nicméně i zde se některá ustanovení týkají výhradně členů společenství (srov. § 15 odst. 2 ZVB). Tuto nedůslednost ostatně kritizuje F. Helešic ve své monografii.⁷⁶

Lze mít tedy za to, že ve stanovách mají být upraveny toliko práva a povinnosti členů společenství, neboť jde o vnitřní dokument právnické osoby – společenství, který bez dalšího nemůže omezit vlastnické právo vlastníka jednotky (kupříkladu zákazem pronájmu bytové jednotky nebo možností vlastníka jednotky rekonstruovat svůj byt

⁷⁶ HELEŠIC, F. *Bydlení ve vlastním domě*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 113 a násl.

pouze na základě souhlasu příslušného orgánu společenství), což by jistě bylo mimo kompetence společenství.

Ustanovení o právech a povinnostech členů společenství ve stanovách musí být v souladu se zákonem, jakož i dobrými mravy. Vzorové stanovy obsahují seznam práv a povinností členů společenství v čl. XIV – mj. právo účasti na činnosti společenství, účasti na jednání shromáždění, volit (případně být volen) do orgánů společenství, nahlížení do písemných podkladů pro jednání shromáždění atd. na straně jedné a povinnost hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství a některé další povinnosti vyplývající ze zákona o vlastnictví bytů na straně druhé.

4.1.5 Způsob úhrady nákladů spojených se správou domu

Je realitou, že správa domu, jeho provoz a opravy s sebou přinášejí náklady. Je proto logické, že společenství musí pro své fungování mít prostředky k jejich úhradě. Nákladem spojeným se správou domu jsou i náklady na činnost orgánů společenství (§ 9 odst. 8 *in fine* ZVB). Je proto nutné, aby byl určen způsob této úhrady. Částečně je tato problematika upravena v § 15 ZVB – především členové společenství nesou náklady v poměru odpovídajícím jejich spoluvlastnickému podílu. Aby společenství mohlo správu provádět flexibilně, je nutné, aby samo disponovalo dostatečnými finančními prostředky. Proto jsou členové společenství povinni skládat (obvykle na účet společenství) finanční prostředky jako zálohu, o jejíž výši rozhoduje shromáždění.⁷⁷ Dostatečné vymezení způsobu úhrady záloh je třeba upravit ve stanovách – tedy především termíny plateb, ale též zda se platí vkladem na účet společenství apod.

⁷⁷ Pozn.: Lidově se tyto zálohy často označují jako příspěvek do fondu oprav, což má svůj původ zřejmě v úpravě zákona o osobním vlastnictví k bytům.

J. Holejšovský v této souvislosti hovoří i o platbách za služby související s užíváním jednotlivých jednotek (plyn, voda, elektřina atd.) a s užíváním společných částí domu (osvětlení a úklid společných částí domu).⁷⁸ Zmíněné platby za služby však nejsou předmětem obligatorní úpravy stanov. Jedná se o problematiku rozúčtování cen služeb, k čemuž je společenství oprávněno podle § 9a odst. 2 ZVB.

4.1.6 Způsob nakládání s majetkem společenství

V souladu s § 9 odst. 1 ZVB může společenství vlastníků jednotek nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům správy domu a dalším činnostem, jak vyplývá ze zákona o vlastnictví bytů. O tom bylo již nejednou pojednáno výše v první části této práce.

Společenství tedy může mít majetek, s nímž může disponovat. Stanovy musí obsahovat způsob nakládání s tímto majetkem – který orgán a jakým způsobem může s majetkem nakládat. Lze tak například vázat některá oprávnění statutárního orgánu na souhlas shromáždění společenství.⁷⁹

4.2 Stanovy – fakultativní ustanovení

Fakultativní ustanovení obsahovat stanovy nemusejí. Vzhledem k omezenému výčtu povinných náležitostí v zákoně je však nanejvýš vhodné některá další ustanovení do stanov pojmout. Některá z fakultativních ustanovení obsahují i vzorové stanovy, některá však nikoliv. Závisí tedy na vůli shromáždění společenství, která další ustanovení do svých stanov pojme.

⁷⁸ HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 270.

⁷⁹ Tamtéž, s. 271.

J. Holejšovský ve své publikaci⁸⁰ fakultativní náležitosti rozděluje na ty, které se vztahují k náležitostem obligatorním, a na další fakultativní náležitosti. Těžiště úvah o těchto otázkách se týká zejména vztahu vzorových stanov a vlastních (schválených) stanov společenství. Těmto otázkám je věnována následující podkapitola.

Domnívám se, že je nutné některá z obligatorních ustanovení ve stanovách právě prostřednictvím ustanovení fakultativních dále rozvést, neboť zákon o vlastnictví bytů do detailů příliš nezachází. To se týká především ustanovení o orgánech společenství, o čemž bylo již pojednáno výše – srov. zejména oddíl 4.1.3.

Ve velkých společenstvích je často vzhledem k nemalým problémům v souvislosti se zajištěním usnášeníschopnosti shromáždění vhodné (zejm. při hlasování podle § 11 odst. 5), aby stanovy pro tyto případy upravovaly i korespondenční hlasování (hlasování *per rollam*). Obsahem listiny (oběžníku) musí být především přesné znění usnesení, o kterém má člen shromáždění hlasovat, a v jaké lhůtě musí člen společenství doručit zpět své písemné vyjádření (souhlasné či nesouhlasné). Z oběžníku má být dále zřejmé, kdo hlasoval a zda dotyčný vyslovil souhlas či nesouhlas se zněním usnesení, datum a podpis. Je vhodné rovněž uvést, že v případě, kdy člen společenství vyjádří souhlas s výhradou, platí, že s návrhem usnesení nesouhlasí. Rovněž lze uvést, že v případě pozdě doručeného vyjádření platí, že člen shromáždění s navrhovaným usnesením nesouhlasí.

4.3. Vzorové stanovy podle nařízení vlády a jejich závaznost

Zákon o vlastnictví bytů v § 9 odst. 10 zmocnil vládu, aby nařízením vydala vzorové stanovy, kterými se právní poměry společenství řídí, pokud shromáždění

⁸⁰ Tamtéž, s. 271 a násl.

neschválí své stanovy. Vláda skutečně takové nařízení vydala. Jedná se o již zmíněné nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění vyplývající ze změny provedené nařízením č. 151/2006 Sb. Toto nařízení zrušilo a nahradilo svého předchůdce – nařízení vlády č. 322/2000 Sb.

S existencí nařízení v té podobě, v jaké v současné době existuje, jsou spojeny některé obtíže. To se dobře odráží v nestejnorožném přístupu k nařízením a jím vydaným vzorovým stanovám v odborné literatuře, vyznačujícím se na jedné straně v tvrzení o neústavnosti vzorových stanov vůbec, ale na druhé straně i v extenzivním výkladu ohledně aplikace vzorových stanov i v případě, kdy schválené stanovy společenství obsahují všechna obligatorní ustanovení – extenzivní výklad pak spočívá v připuštění aplikace *per analogiam* i těch ustanovení vzorových stanov, která se k obligatorním ustanovením „jen“ vztahují (kupříkladu způsob zániku funkce člena voleného orgánu ve společenství). O tomto bude mimo jiné pojednáno níže v této podkapitole.

Zákon o vlastnictví bytů stanoví, že právní poměry společenství se řídí vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády, *pokud* shromáždění neschválí stanovy (své vlastní). Nařízení vlády již zjevně uplatňuje poněkud odlišnou formulaci v § 1 odst. 1, když říká, že *do doby* schválení stanov společenství, respektive *do doby* nabytí jejich účinnosti, se řídí právní poměry společenství vzorovými stanovami. Při doslovném výkladu tedy příslušné ustanovení zákona o vlastnictví bytů podmiňuje použití vzorových stanov výhradně neschválením vlastních stanov společenství. Tento přístup by tedy umožňoval aplikaci vzorových stanov až tehdy, když by se schůze shromáždění konala, avšak stanovy by z jakéhokoliv důvodu nebyly schváleny, popřípadě když by se ve stanovené lhůtě 60 dnů první schůze shromáždění nekonala vůbec. Lze však souhlasit, že by bylo možné aplikovat vzorové stanovy i v případech, *dokud* vlastní

stanovy nejsou schváleny, resp. nenabudou účinnosti, a tedy v souladu s § 1 odst. 1 nařízení vlády, i kdyby toto ustanovení v nařízení nebylo uvedeno. Cílem dotčeného zmocňovacího ustanovení v zákoně o vlastnictví bytů totiž je zajištění úpravy právních poměrů ve společenství, s ohledem na způsob jeho vzniku *ex lege*, a tedy i předpokladu, že nezbytně trvá nějakou dobu, než jsou právní poměry ve společenství upraveny jeho členy. Lze dovést, že zákonodárce považoval absenci jakékoli úpravy poměrů ve společenství za nežádoucí, a proto výslovně zmocnil vládu k vydání vzorových stanov, a tudíž se vzorové stanovy společenství použijí i do doby, než se schůze shromáždění vůbec koná. Obdobné lze vyslovit i pro případ, kdy účinnost schválených stanov je odložena. Nelze totiž dovést, že by se schválením stanov s pozdější účinností bez dalšího přestaly právní poměry ve společenství řídit vzorovými stanovami, a tedy do nabytí účinnosti by vnitřní poměry nebyly, s výjimkou pro tento účel nedostačující zákonné úpravy, vůbec nijak upraveny. V tomto ohledu jsem se v odborné literatuře, s výjimkou monografie T. Dvořáka⁸¹ (viz níže), nesešel s většími rozpory.

V odstavci 2 téhož (prvého) paragrafu jde dotčené nařízení vlády však ještě dále: „Neobsahují-li stanovy společenství, ..., některou z (obligatorních) náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 ZVB, řídí se právní poměry společenství v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov...“

4.3.1 K výtkám o neústavnosti § 9 odst. 10 ZVB

Je třeba se vypořádat s argumenty T. Dvořáka o protiústavnosti zmocňovacího ustanovení § 9 odst. 10 ZVB a rovněž se pozastavit nad ústavností nařízení vlády jako celku a některých ustanovení, jakož i jejich souladu se zákonem o vlastnictví bytů.

⁸¹ Srov. DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, s. 298.

Předně, článek 78 Ústavy opravňuje vládu, aby vydávala nařízení k provedení zákona a v jeho mezích. Nepotřebuje k tomu výslovné zmocnění zákona, jak je tomu v případě vydávání podzákoných právních předpisů ministerstev, jiných správních úřadů a orgánů územní samosprávy (srov. čl. 79 odst. 3 Ústavy), přestože toto výslovné zmocnění zákon vládě často dává a je tomu tak i v případě diskutovaného ustanovení zákona o vlastnictví bytů. Vláda je však co do obsahu při vydávání nařízení omezena. Nařízení vlády musí být v mezích zákona, nesmí vybočit z mezí vymezených zákonem výslovně, anebo z mezí, jež lze dovodit ze smyslu a účelu zákona.⁸² Jedním z dalších ústavních omezení nařizovací moci vlády se jeví některá ustanovení Listiny základních práv a svobod, která vyhražují úpravu některých právních vztahů pouze zákonu (srov. čl. 4 odst. 2, čl. 12 odst. 2 atd.). Nikdo dále nesmí být nucen činit, co zákon neukládá (čl. 2 odst. 4 Ústavy). I tímto se vytváří rámec pro možnosti ukládání povinností. Nelze však toto ustanovení vykládat tak, že by povinnosti stanovené zákonem nebylo možno dále upravovat (konkretizovat) v sekundárních právních předpisech jako je i nařízení vlády. Je však nutno tyto povinnosti ukládat toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních lidských práv a svobod (čl. 4 odst. 1 LZPS). Nesmí se tedy ani podle tohoto ustanovení při vydávání nařízení z mezí zákona vybočit.

T. Dvořák, jak bylo výše naznačeno, pokládá ustanovení § 9 odst. 10, kterým se vláda zmocňuje k vydání dotčeného nařízení, za neústavní. Tuto podle něho vadnou konstrukci má rozvádět shora uvedené ustanovení § 1 odst. 2 nařízení vlády. Má za to, že toto ustanovení zákona, jakož i celé nařízení vlády by mělo v případě sporu před soudem být ve svém důsledku zrušeno Ústavním soudem na základě návrhu soudu na zrušení právního předpisu (podle čl. 95 odst. 2 Ústavy). Svůj názor podporuje

⁸² Viz též SLÁDEČEK, V., MIKULE, V., SYLLOVÁ, J. *Ústava České republiky. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2007, s. 548 a násl.

následovně: „Prvá neomluvitelnost této úpravy je v tom, že se zde vnucuje vlastníkům jednotek něco proti jejich vůli, čímž se nejen že nerespektuje jejich vůle, ale předně zasahuje i ničím neospravedlnitelným způsobem do výkonu jejich vlastnických práv a povinností. Moc výkonná a zákonodárná zde porušily hned několik ústavních kautel, a to:

- a) čl. 11 odst. 1 větu druhou Listiny, podle níž má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu. Bez jakéhokoliv legitimního důvodu se toto pravidlo u některých vlastníků porušuje,
- b) čl. 11 odst. 4 Listiny, podle něhož je nucené omezení vlastnického práva možné jen ve veřejném zájmu a za náhradu, když zde není splněno ani jedno, ani druhé,
- c) čl. 1 Listiny o rovnosti před zákonem, když VS platí jen pro vlastníky jednotek v domech, kde společenství vzniklo.“⁸³

S touto tezí a odůvodněním nelze souhlasit. Především se neztotožňuji s tím, že by zákonodárce nemohl „vnutit vlastníkům jednotek něco proti jejich vůli“. Mocí se přeci obecně rozumí možnost vynutit určité chování nezávisle na vůli jiného. Popření toho by bylo popřením práva zákonodárce vydávat zákony, které by byly vynutitelné i proti vůli adresátů. Skutečnost, že zákonodárce se rozhodl ponechat na vládě konkretizaci některých práv a povinností, nikterak nevybočuje z rámce čl. 78 Ústavy.⁸⁴ Jde o užití oprávnění zákonodárné moci nespécifikovat blíže některé podrobnosti na úrovni zákona a následné provedení zákona formou nařízení vlády, k čemuž je vláda bezpochyby oprávněna, jsou-li splněny výše uvedené podmínky.

Ohledně porušení ústavních kautel, jak je uvedeno v citaci, se s uvedenými tvrzeními rovněž neztotožňuji. Není navíc zřejmé, v čem konkrétně T. Dvořák spatřuje

⁸³ DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, s. 298-299.

⁸⁴ Tím však rovněž netvrdím, že některá ustanovení vzorových stanov zákonné (a ústavní) meze nepřekročila. Srov. dále.

porušení uvedených kautel. Sub a) napadá relevantní zákonné ustanovení tím, že bylo porušeno pravidlo, že vlastnické právo má stejný zákonný obsah. Nesouhlasím, že by tímto došlo k omezení vlastnického práva. Zákony i v jiných případech ukládají povinnosti, které vlastníky jednotek nepřímo omezují (kupříkladu vlastník jednotky v památkové zóně podle zákona České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, má jistě některé dodatečné povinnosti oproti vlastníku jednotky, jež se v památkové zóně nenachází). Vlastnictví totiž nesmí být zneužito v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy (srov. čl. 11 odst. 3 LZPS). Dle mého názoru se touto úpravou mimo jiné předchází tomu, aby nebylo vlastnictví jednotky zneužito na újmu práv druhých (srov. též čl. 11 odst. 3 LZPS), tím že by byl dán jen minimální rámec pro úpravu vztahů v domě, jehož (fyzická) existence, jakož i spoluvlastnictví společných částí domu, je nerozlučně spjata s existencí jednotky. Nařízením vlády, a tedy i vzorovými stanovami, se předně upravuje postavení členů společenství jakožto vlastníků jednotek, obligatorních členů této právnické osoby. Cílem zmocnění vlády k vydání nařízení není omezení vlastnického práva. Pokud by vzorové stanovy vlastnické právo vlastníků jednotek omezovaly, jednalo by se o vybočení z mezí zákona, a takové ustanovení by bylo nutno považovat za neplatné.

Sub b) je ustanovení zákona o vlastnictví bytů napadáno podle ustanovení Listiny, které se však týká vyvlastnění a nuceného omezení vlastnického práva, které je provedeno zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) v platném znění. Na dotčené ustanovení zákona o vlastnictví bytů se však ustanovení Listiny základních práv a svobod uvedené v citaci nevztahuje.

Sub c) T. Dvořák namítá porušení rovnosti před zákonem, když VS platí pouze pro vlastníky jednotek v domech, kde společenství vlastníků jednotek vzniklo. Opět však neuvádí, v čem tuto nerovnost spatřuje, protože s tímto lze pak jen stěží polemizovat. Je však zcela běžné, že obecně závazné právní předpisy se vztahují jen na určitou množinu adresátů, jejichž počet je neurčitý, a kteří jsou nadáni určitou vlastností. Tak například i povinnost platit daň z nemovitosti vyplývá z ustanovení zákona č. 332/1992 Sb., o dani z nemovitosti v platném znění, a vztahují pouze na vlastníky pozemků či staveb, kteří jsou jejími poplatníky. Jde tedy mimo jiné i o vlastníky bytových nebo nebytových jednotek (srov. ustanovení § 7 a násl. zákona o dani z nemovitosti). Na ty, kdož nejsou vlastníky nemovitosti, se dotčený zákon nevztahuje, přesto však nelze tvrdit, že je toto neústavní, že jde o nerovnost před zákonem. Ostatně ustanovení zákona o vlastnictví bytů se rovněž neuplatní na všechny osoby na území České republiky.

Z uvedených důvodů je nutno tvrzení T. Dvořáka o neústavnosti § 9 odst. 10 ZVB, jakož i nařízení vlády jako celku odmítnout.

4.3.2 K aplikaci ustanovení vzorových stanov

Výše byly již analyzovány případy použití vzorových stanov, dokud nejsou shromážděním schváleny vlastní stanovy společenství, respektive jsou schváleny ale s pozdější účinností. Ustanovení § 1 odst. 2 nařízení vlády rozvádí použití vzorových stanov ještě dále, tedy i na ty případy, kdy jsou vlastní stanovy schváleny a jsou i v účinnosti, avšak neobsahují některou z obligatorních náležitostí podle § 9 odst. 14 ZVB. Dle mého názoru toto ustanovení nevybočuje z mezí zákona o vlastnictví bytů, a vláda tedy byla oprávněna toto ustanovení do nařízení zahrnout. K vydání nařízení vláda výslovné zákonné zmocnění nepotřebuje, jak již bylo shora řečeno, navíc zákon

požaduje do stanov společenství zahrnout určitá obligatorní ustanovení. Lze tedy dovozovat, že při absenci některé z obligatorních náležitostí ve své podstatě nebyly stanovy schváleny zcela v souladu se zákonem, a tak lze vyložit extenzivně ustanovení zákona o použití vzorových stanov v případě, kdy stanovy schváleny shromážděním nejsou. Meze zákona tímto překročeny nejsou. To ostatně v použité odborné literatuře, s výjimkou již zmíněných výhrad T. Dvořáka, rozporováno ve velké míře není.

Již naznačenou otázkou je, jakým způsobem postupovat v případě, že shromážděním schválené stanovy obsahují všechny zákonem požadované náležitosti, avšak některá ustanovení, která však obsahují vzorové stanovy, ve schválených stanovách chybí, a tedy zda použít i pro tyto případy vzorových stanov. Kladnou odpověď na tuto otázku poskytuje J. Holejšovský. Ta „[v]ychází jednak ze systematického výkladu, neboť je třeba aplikovat ustanovení nejbližšího právního předpisu upravujícího danou problematiku, jednak z rozšiřujícího výkladu ustanovení právního předpisu připouštějícího použití vzorových stanov jen v konkrétně uvedených situacích (§ 9 odst. 10 ZVB a § 1 vzorových stanov). Dále i z logického výkladu, neboť proč by měla být pracně hledána analogie zákona tam, kde sice podzákoným, nicméně obecně závazným právním předpisem je určitá otázka vyjasněna, upravena a je pak jen logické, aby řešení této otázky bylo použito i na případy, kdy jsou sice schváleny stanovy společenství, nicméně předmětnou otázku neupravují, neboť jinak by otázka zůstala bez dostatečné právní úpravy, což rozhodně není žádoucí.“⁸⁵ J. Holejšovský tedy připouští analogické použití vzorových stanov, jestliže nastane situace, která není vlastními schválenými stanovami společenství upravena vůbec, případně je příslušná část schválených stanov neplatná pro rozpor se zákonem. Pokud je však daná otázka

⁸⁵ HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 276-277.

řešena v zákoně o vlastnictví bytů, není třeba analogie vzorových stanov použít vůbec a přímo se použije zákonná úprava.

Vzorové stanovy obsahují i jednotlivá ustanovení, která zákon o vlastnictví bytů nepředpokládá a je otázkou, zda některá nevybočila z mezí zákona. Jako příklad některých sporných ustanovení uváděných odbornou literaturou lze uvést čl. III odst. 4 písm. f) VS, kde je společenství uložena povinnost vést seznam členů společenství,⁸⁶ nebo čl. V odst. 2) VS, kterým se ukládá společenství, jaké náležitosti má mít smlouva se správcem,⁸⁷ nebo čl. VIII, odst. 2 VS, že v době nepřítomnosti předsedy výboru jej zastupuje místopředseda.⁸⁸

Vzorové stanovy, přestože byly zřejmě vydány s dobrým úmyslem, jistě řeší některé problémy, které jsou dány vznikem společenství vlastníků jednotek ze zákona, popřípadě neschopností vlastníků jednotek a tedy i členů společenství se shodnout na znění stanov. Stanovy však mají být především „ušity na míru“ jednotlivým společenstvím, v závislosti na jejich potřebách, které mohou být dány technickým stavem domu, složením členů společenství, apod. Vzorové stanovy nejsou ze své podstaty „provizorních“ stanov schopny řešit uspokojivým způsobem problémy ve všech společenstvích, která vlastní stanovy z nejrůznějších důvodů nemají.

Na druhou stranu by vzorové stanovy vydané nařízením vlády jako obecně závazným právním předpisem neměly mít za cíl napravovat nedostatky a nejasnosti v zákoně o vlastnictví bytů. V první řadě by to měl být zákon, který obsahuje jednoznačnou úpravu nejdůležitějších aspektů relevantních pro existenci a fungování

⁸⁶ Tamtéž, s. 273.

⁸⁷ PRAŽÁK, Z.: *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání, v nakladatelství Leges vydání první. Praha : Leges, 2010, s. 183.

⁸⁸ ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů : Komentář*. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 136.

společenství vlastníků jednotek. Nařízení vlády by tuto úlohu zákona nemělo suplovat. Právě některé nejasnosti a otázky týkající se překročení mezí zákona v příslušném nařízení vlády jistě nevedou k právní jistotě členů společenství ani společenství samotných.

III. Část

Úprava bytového spoluvlastnictví v návrhu nového občanského zákoníku

5. Obecně k novému návrhu úpravy bytového spoluvlastnictví

Současnou úpravu vlastnictví bytů, jakož i právnické osoby společenství vlastníků jednotek, jak již mnohokrát bylo uvedeno, obsahuje zákon o vlastnictví bytů. Jeho nedostatky a výkladové obtíže byly nastíněny v předchozím textu a jsou též předmětem četných diskusí v odborných kruzích. Existovaly pokusy o dílčí novely současného zákona o vlastnictví bytů, z nichž některé, po roce 2000 z hlediska úpravy společenství vlastníků jednotek nepříliš výrazné, byly realizovány. Stejně tak Ministerstvo pro místní rozvoj připravovalo návrhy nového zákona o vlastnictví bytů, které však z různých důvodů nebyly přijaty, respektive ani předloženy Poslanecké sněmovně.

V roce 2010 došlo k upuštění od tvorby a schvalování nového zvláštního zákona o vlastnictví bytů. Byl upřednostněn přístup, který začleňuje dotyčnou úpravu přímo do návrhu nového občanského zákoníku, jenž byl vládou 25. května 2011 předložen Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky a rozeslán poslancům pod číslem

362.⁸⁹ Návrh zákona byl Poslaneckou sněmovnou schválen ve třetím čtení ve znění mnoha (287) pozměňovacích návrhů⁹⁰ Ústavně právního výboru dne 9. listopadu 2011.⁹¹

Nový občanský zákoník upravuje danou problematiku ve třetí části, hlavě II, díle čtvrtém, oddíle pátém (§ 1150-1213 NOZ). Devět změn navržených členy Ústavně právního výboru se dotklo i těchto ustanovení.

Novým občanským zákoníkem se zavádí nový institut vlastnického práva, tzv. bytové spoluvlastnictví. Může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty, přičemž to, co je stanoveno o bytu,⁹² platí i pro nebytový prostor. Bytové spoluvlastnictví je definováno jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Jednotka je věc nemovitá a v novém pojetí zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Přijatá koncepce nové úpravy se v tomto ohledu od té současné neliší. Snad jen v novém občanském zákoníku se zdá, že větší důraz je kladen na vlastnictví (bytové) jednotky, a to již z pojmu „bytové vlastnictví“, či z dikce, že jde o spoluvlastnictví *založené* vlastnictvím jednotek. Vlastnictví jednotek se tak jeví být primárním spíše, nežli tomu je v současné úpravě.⁹³

Zákoník dále vymezuje společné části domu (odlišně a obecněji než úprava zákona o vlastnictví bytů) jako ty části nemovité věci, které podle své povahy mají

⁸⁹ Návrh nového občanského zákoníku je k dispozici na stránkách Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky (<http://www.psp.cz>).

⁹⁰ Bohužel ne všechny lze bez dalšího považovat za šťastné. Jako jeden z příkladů lze uvést nové znění § 552 ve znění pozměňovacího návrhu: „Pisemnou formu sepsanou *notářským zápisem nebo advokátním zápisem* vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.“ Ve vládním návrhu se vyžadovala stejně jako v současné úpravě toliko forma písemná.

⁹¹ V současné době tedy není zcela jisté, zda bude nová kodifikace přijata, a pokud ano, není zřejmé, jaké další pozměňovací návrhy bude konečná verze zákoníku po skončení legislativního procesu zahrnovat.

⁹² Pojem bytu definován v novém občanském zákoníku není.

⁹³ K tomu srov. též podkapitolu 2.1.

sloužit vlastníkům jednotek společně. Podíly na společných částech domu se stanovují podle nové úpravy obdobně jako podle té současné – poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, avšak s tím rozdílem, že je možno určit podíly na společných částech jako stejné, případně se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytů (srov. § 1153 NOZ). Jsou-li podíly na společných částech určeny se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytů, má v souladu s pozměňovacím návrhem Ústavně právního výboru vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení při podstatné změně okolností, které určení jeho podílu činí zjevně nespravedlivým.

6. Několik poznámek k úpravě stanov ve společenství vlastníků podle nového občanského zákoníku

Nutno podotknout, že úprava nového občanského zákoníku přehledněji rozděluje ustanovení o správě domu a pozemku tam, kde společenství nevzniklo na straně jedné, a kde vzniklo na straně druhé. Odpovědnou osobou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. V případech, kdy společenství nevzniklo, je odpovědnou osobou správce, a jedná se v tomto ohledu o podobnou úpravu jako před novelou č. 103/2000 Sb. zákona o vlastnictví bytů.

Společenství vlastníků jednotek je podle nové úpravy rovněž právnickou osobou, která je založena za účelem správy domu a pozemku. Právní způsobilost společenství je rovněž *ex lege* omezena, a to jeho účelem a výslovným zákazem podnikat, či se jinak na podnikání podílet. Členství ve společenství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky.

Významným rozdílem je však způsob *vzniku společenství*. V nové úpravě společenství nevzniká *ex lege*, avšak vlastníkům je uložena povinnost společenství za určitých podmínek založit. Vznik bude dvojfázový – tedy v první řadě dojde k založení, které nastane schválením stanov.⁹⁴ Stanovy musejí být v takovém případě schváleny všemi vlastníky jednotek. Vlastníci jednotek jsou napříště ze zákona ve znění pozměňovacího návrhu povinni založit společenství tam, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku

⁹⁴ Popřípadě prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě.

vlastnického práva k první převedené jednotce.⁹⁵ Zdá se, že v Ústavně právním výboru došlo k chybě, neboť nedává smysl, aby byli vlastníci povinni založit společenství po vzniku vlastnického práva k *první* jednotce, jestliže je v důsledku přijetí pozměňovacího návrhu nutné, aby vlastníky byly alespoň tři osoby. Společenství vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.

Stanovy podle nové úpravy obligatorně obsahují (§ 1191 odst. 2 NOZ):

- a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,
- b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě,
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,
- d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,
- e) určení prvních členů statutárního orgánu,
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
- g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

Jak vidno, je oproti současné úpravě v zákoně o vlastnictví bytů výčet obligatorních náležitostí stanov již rozšířen a jednotlivé náležitosti jsou podrobněji vymezeny. Rozšíření je dáno mimo jiné i jiným způsobem vzniku společenství – sub e). Kromě toho byly do úpravy již zřejmě reflektovány i v minulé části práce uvedené výtky

⁹⁵ Původní vládní návrh ukládal povinnost založit společenství toliko při existenci pěti jednotek, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první jednotce.

ohledně nedostatečnosti obligatorních požadavků na vymezení orgánů společenství – sub d).

Se vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády se v zákoně nepočítá. To je však logické vzhledem k rozdílnému způsobu vzniku společenství podle nové úpravy.

Nový občanský zákoník též vymezuje *orgány společenství*.

Nejvyšším orgánem je shodně se současnou úpravou *shromáždění*, které je tvořeno všemi vlastníky jednotek. Každý vlastník má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Co se týče usnášenischopnosti shromáždění, je nutná přítomnost vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je obecně nutná většina hlasů přítomných vlastníků. Stanovy nebo zákon však mohou určit vyšší počet hlasů. Nový občanský zákoník nutnost vyššího počtu hlasů upravuje v ustanovení o rozhodování mimo zasedání shromáždění (*per rollam*), a to v případě takového rozhodnutí, v jehož důsledku se všem vlastníkům jednotek mění velikost podílů na společných částech nebo též pokud se jím mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech. V takovém případě je nutný souhlas všech vlastníků jednotek. Lze dovodit, že jednomyslnosti je třeba i v případě, že se takové usnesení shromáždění bude přijímat na jeho zasedání. Oproti současné úpravě (srov. volbu členů výboru, případně přijímání usnesení podle § 11 odst. 4 a 5 ZVB) však v novém občanském zákoníku další ustanovení o nutnosti kvalifikované většiny pro přijetí usnesení shromáždění nejsou. Členové společenství tak mají možnost upravit si otázky, ve kterých se bude hlasovat kvalifikovanou většinou po svém, případně (s výhradou shora uvedeného) hlasování kvalifikovanou většinou neupravit vůbec. Takový přístup se však může jevit velmi problematickým. Ustanovení § 11 odst. 4 a 5 pojednávají o velmi závažných rozhodnutí

s velmi závažnými důsledky pro samotné vlastníky jednotek. Především u rekonstrukcí a stavebních úprav jde o rozhodnutí, která by jistě měla být podmíněna souhlasem kvalifikované většiny vlastníků, nikoli jen většinou hlasů přítomných na zasedání shromáždění, ačkoliv nemusí být nutně tříčtvrtinová. Obdobné pochybnosti lze vznést ohledně změny účelu užívání stavby a o změně stavby.

Nová úprava vymezuje působnost shromáždění na jednom místě.⁹⁶ Konečně nová úprava výslovně umožňuje hlasování mimo zasedání shromáždění – *per rollam*. Tento způsob hlasování může vyvolat osoba oprávněná svolat shromáždění v případě nedostatku usnášeníschopnosti shromáždění, a to do jednoho měsíce ode dne, na který

⁹⁶ § 1199 NOZ: „Do působnosti shromáždění patří

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.“

bylo zasedání shromáždění svoláno. Stanovy mohou hlasování *per rollam* umožnit i v jiných případech.⁹⁷

Statutárním orgánem společenství je zásadně výbor. Stanovy však mohou určit, že statutárním orgánem je (individuální) předseda společenství vlastníků. Požadavkem na člena voleného orgánu je plná svéprávnost a bezúhonnost. Nutnost být členem společenství ani u předsedy, tedy jak je tomu dle současné úpravy přinejmenším u pověřeného vlastníka (srov. podkapitulu 3.4), ani kandidátů na členy výboru nová úprava nepředpokládá. S ohledem na obecnou úpravu právnických osob a zejména na ustanovení § 1212 NOZ o přiměřeném použití ustanovení o spolku, pokud z ustanovení o společenství vlastníků jednotek nevyplývá něco jiného, lze dodat, že výbor je schopen usnášení za účasti většiny členů a rozhoduje většinou přítomných členů (§ 158 NOZ). Neurčí-li stanovy jinak, je statutární orgán volen shromážděním (§ 245 NOZ) a jeho funkční období je pětileté (§ 247 odst. 1 NOZ). Minimální počet členů výboru určen není, avšak přesný počet musí být uveden ve stanovách.

Společenství vlastníků se *zrušuje* dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě například změnou z bytového na podílové spoluvlastnictví. Zákon výslovně upravuje fakultativní zrušení společenství pro případ, kdy počet jednotek v domě klesne pod pět. Shora bylo poukázáno na povinnost vlastníků založit společenství v domě s alespoň pěti jednotkami. Tato povinnost byla zúžena (snad i nepovedeným) pozměňovacím návrhem Ústavně právního výboru na případy, kdy alespoň tři z oněch pěti jednotek náleží alespoň třem různým vlastníkům. To však již

⁹⁷ Podmínky, které pro tento způsob hlasování NOZ vyžaduje jsou následující (§ 1202): „*Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.*“ a (§ 1203 NOZ): „*K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.*“

nebylo žádným pozměňovacím návrhem promítnuto mezi případy fakultativního zrušení společenství. Společenství se zrušuje bez likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech. Společenství zaniká ke dni výmazu z veřejného rejstříku (§ 187 NOZ).

Bylo již zmíněno, že nový občanský zákoník obsahuje ustanovení, jež bylo rovněž změněno na základě pozměňovacího návrhu Ústavně právního výboru, o přiměřeném použití ustanovení o spolku v případě společenství vlastníků.⁹⁸ Důvodová zpráva k tomuto uvádí mimo jiné: „Půjde zejména o ustanovení týkající se postupu při svolávání shromáždění k zasedání, o průběhu zasedání, o zápisu ze zasedání, o neplatnosti rozhodnutí atd.“

Je však třeba podotknout, že odkaz na spolek společně s nutností aplikace poměrně rozsáhlého souboru obecných ustanovení podstatně zvyšuje odborné nároky na ty, kteří budou v souladu s novým občanským zákoníkem sestavovat stanovy společenství. Lze předpokládat, že ustanovení o *přiměřenosti* použití ustanovení o spolku se neseťká se homogenními přístupy v kruzích odborné a zřejmě ani laické veřejnosti. Lze v této souvislosti upozornit zejména na způsob jednání výboru, jakož i jeho působnost – obojí je třeba dovozovat z obecných ustanovení o právnických osobách a přiměřeně z ustanovení o spolku. Nejen laikům, kteří budou nuceni tato ustanovení zákona aplikovat přiměřeně v každodenním životě společenství, se novou úpravou podstatně komplikuje situace.

⁹⁸ Pozměňovací návrh Ústavně právního výboru k ustanovení dodal výslovně, že se nepoužijí ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích ani o náhradní členské schůzi.

Závěr

Společenství vlastníků jednotek se novelou zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb. stalo právnickou osobou. Právnickou osobou svého druhu vznikající jednofázově ze zákona, s omezenou právní subjektivitou a způsobilostí k právním úkonům vymezenou především pro účely správy domu, zapisující se do rejstříku společenství vlastníků jednotek, v níž členství vzniká společně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Tato právnická osoba se kromě zákona a dalších právních předpisů řídí též svým vnitřním předpisem – stanovami, které upravují její vnitřní chod. Zákon č. 72/1994 Sb. byl ještě po roce 2000 opakovaně novelizován, dílčími novelami se však nepodařilo zdaleka odstranit všechny jeho nedostatky, ba dokonce byly některé nedostatky do úpravy začleněny i samotnými těmito novelizacemi. Bylo cílem práce na některé tyto nedostatky poukázat, což bylo provedeno v příslušných pasážích této práce. Je namístě některé z těchto výhrad na závěr shrnout.

V práci byl poskytnut přehled o vývoji bytového vlastnictví vůbec, jakož i vývoji vlastnictví bytů na našem území. V úvodu bylo též poukázáno na koncepcce bytového vlastnictví.

Následovala obecná charakteristika společenství vlastníků jednotek. Bylo upozorněno na odlišné přístupy k samotnému pojmu společenství vlastníků jednotek. Ta vyplývala i ze změny pojetí společenství, které podle původní úpravy zákona č. 72/1994 Sb. nebylo právnickou osobou. V současné době se tedy v odborných publikacích rozlišuje společenství vlastníků jednotek (s právní subjektivitou, případně bez tohoto

dotatku) a společenství bez právní subjektivity. Společenství vlastníků bez právní subjektivity není vždy pojímáno zcela jednotně.

V rámci úpravy společenství vlastníků jednotek byla podrobněji rozebírána problematika vzniku a zániku společenství, jeho právní způsobilosti, členství v něm a jeho orgánů.

Pokud jde o jednofázový vznik společenství *ex lege*, bylo rovněž předmětem úvahy, zda je možný též dobrovolný vznik společenství. Bylo dovozeno, že takový vznik možný není, vzhledem ke kogentnímu příslušnému ustanovení zákona o vlastnictví bytů.

Z hlediska zániku společenství vyvstávaly otázky, zda k němu dochází v případě, kdy již nejsou dány podmínky jeho vzniku. Odpověď je záporná, vzhledem k tomu, že podmínky vzniku se již neuplatní opačně na případy zániku, neboť mimo jiné zákon předpokládá změnu počtu jednotek nebo vlastníků v domě po vzniku společenství, aniž by bez dalšího s tímto spojoval jeho zánik. Odborná literatura se též rozchází v otázce, zda společenství zaniká s předcházející likvidací či nikoli. V této souvislosti přísluší poukázat na návrh nového občanského zákoníku, který již výslovně hovoří o zrušení společenství bez likvidace.

Následoval výklad o jednotlivých orgánech společenství. U shromáždění bylo především poukázáno na výkladové spory ohledně hlasování podle § 11 odst. 5 ZVB, především věty druhé. K tomu lze shrnout stanovisko, že se jedná hlasování shromáždění, k jehož přijetí se vyžaduje s ohledem na první větu odstavce třetího téhož paragrafu tříčtvrtinová většina hlasů všech vlastníků.

Statutárním orgánem může být podle stávající úpravy výbor nebo pověřený vlastník. Byl vyjádřen názor, že závisí na vůli společenství a jeho stanovách, který

z nich bude tímto orgánem. Pokud jde dále o výbor a způsobilost stát se jeho členem byl vyjádřen názor, že není podmínkou, aby člen výboru byl nezbytně i členem společenství.

Ačkoliv okruh témat v první části se v mnohém zdatelně dotýkal stanov a jejich obsahu, druhá část se věnovala stanovám přímo – jejich obligatorním a fakultativním ustanovením. V případě obligatorních náležitostí se rozebírala otázka platnosti stanov v případech, kdy chybí některá z těchto náležitostí. Bylo též poukázáno na rozdíl mezi pojmy práva a povinnosti členů společenství a práva a povinnosti vlastníků jednotek.

Závěrečná podkapitola druhé části se zabývala stanovami vzorovými, a to především z hlediska ústavnosti zákonného zmocnění vlády k vydání vzorových stanov a též nařízení vlády jako celku, jakož i vazbou nařízení na zákon – tedy především otázkami použitelnosti vzorových stanov s ohledem na ustanovení § 1 odst. 1 a 2 nařízení vlády. Rovněž bylo řečeno, že je třeba přes jisté dobré úmysly při vydávání nařízení vlády stavět se skepticky k úpravě vzorových stanov, které by v žádném případě neměly suplovat nedostatky úpravy zákona o vlastnictví bytů.

V závěrečné třetí části bylo pojednáno o právní úpravě společenství vlastníků jednotek podle návrhu nového občanského zákoníku. V současné době byl již schválen Poslaneckou sněmovnou (a Senát se k němu ve třicetidenní lhůtě nevyjádřil), a to ve znění mnoha ne vždy dobře promyšlených a provedených pozměňovacích návrhů. Je prozatím otázkou, jak bude vypadat jeho finální podoba a zda nebude ještě před nabytím účinnosti v roce 2014 novelizován, což je v našich podmínkách bohužel poměrně časté. Pokud jde o novinky, které tato úprava přináší z hlediska předmětu této práce, lze upozornit zejména na dvoufázovost ustavení společenství vlastníků, rozšíření obligatorních náležitostí stanov co do počtu i detailnosti jejich vymezení. Nová úprava

též obsahuje přímo vymezení výlučné působnosti shromáždění, a to nikoli roztržštěně, jak tomu je v úpravě současné. Zajímavý je též poukaz na užití ustanovení o spolku přiměřeně, nevyplývá-li něco jiného z ustanovení NOZ o společenství vlastníků.

Lze shrnout, že nová úprava v občanském zákoníku klade vyšší nároky na činnost členů společenství, případně jiných osob, při sestavování stanov. Především nepředpokládá „záchranný polštář“ v podobě v současné době nemálo kritizovaných vzorových stanov pro případ, že se vlastníci bytů na jejich znění nedohodnou. Vzhledem k odkazu na ustanovení o spolku a relativně málo vyčerpávající úpravě společenství vlastníků v novém občanském zákoníku lze předpokládat, že odborné nároky na ty, kteří budou stanovy sestavovat, jsou podstatně zvýšeny.

Seznam použité literatury

Monografie

ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů : Komentář*. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009.

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

DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007.

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

FIALA, J. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2005.

HELEŠIC, F. *Bydlení ve vlastním domě*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010.

HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008.

CHALUPA, L. *Byty a právo*. 1. vydání. Praha : ASPI – Wolters Kluwer, 2007.

KOCOUREK, J., ČERMÁK, J., PEŠTUKA, J. *Společenství vlastníků jednotek 2011 : byty a nebytové prostory, vzorové stanovy SVJ; revize technických zařízení, bezpečnost práce a požární ochrana; účetnictví SVJ*. 2. aktualizované vydání. Praha : Eurounion, 2011.

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

NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011.

PRAŽÁK, Z.: *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání, v nakladatelství Leges vydání první. Praha : Leges, 2010.

SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. *Vlastnictví bytu*. 1. vydání. Brno : Computer Press, 2006.

SLÁDEČEK, V., MIKULE, V., SYLLOVÁ, J. *Ústava České republiky. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2007.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009.

Časopisecké články

ČÁP, J. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů. *Právní fórum*. 2010, 6, s. 245.

DITMAROVÁ, M. Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*. 2010, 6, s. 283.

DITMAROVÁ, M. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. *Právní fórum*. 2011, 7.

DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*. 2007, 18, s. 669.

DVOŘÁK, T. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*. 2010, 7.

DVOŘÁK, T. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek. *Právní rádce*. 2008, 12, s. 21.

DVOŘÁK, T. Poznámky ke společným částem domu. *Právní fórum*. 2008, 12, s. 493.

DVOŘÁK, T. Tři poznámky ke třem článkům. *Ad Notam*. 2005, 5, s. 172.

OEHM, J. Ještě jednou k návrhu zákona o vlastnictví bytů. *Právní zpravodaj*. 2008, 4 s. 13.

OEHM, J. K problematice hlasování podle § 11 odst. 5 věty druhé BytZ. *Právní rozhledy*. 2011, 19, s. 702.

OEHM, J. Několik kritických poznámek k návrhu zákona o vlastnictví bytů. *Právní zpravodaj*. 2008, 3, s. 14.

OEHM, J. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. *Právní zpravodaj*. 2008, 11, s. 10.

- PETR, P. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? *Právní fórum*. 2010, 6, s. 279.
- SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Společenství vlastníků bytů. *Ekonom*. 2003, 25.
- SCHÖDELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků bytů. *Ekonom*. 2003, 46.
- SCHÖDELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků bytů : Vzorové stanovy nově. *Ekonom*. 2004, 26.
- ŠTENGLOVÁ, I. Společenství vlastníků jednotek. *Právní rádce*. 2008, 10.
- VLÁČIL, D. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*. 2000, 10, s. 442.
- ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda. *Obchodněprávní revue*. 2010, 8, s. 232.
- ZUKLÍNOVÁ, M. Zákon o vlastnictví bytů. *Právní praxe v podnikání*. 1994, 7.
- ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*. 1979, 5.

ABSTRAKT DIPLOMOVÉ PRÁCE: STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Diplomová práce se zabývá právní úpravou společenství vlastníků jednotek v České republice, zejména stanovami této právnické osoby.

Práce je rozdělena do tří částí. Prvá část se zabývá českou právní úpravou týkající se obecně společenství vlastníků jednotek, zejména zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění a nařízením vlády č. 371/2004 Sb. Je předložen historický exkurs vývoje vlastnictví bytů ve světě, jakož i v České republice. Dále jsou nastíněny přístupy k vlastnictví bytů - anglosasko-francouzský a německý model. Větší důraz je však v první části věnován společenství vlastníků jednotek jakožto právnické osobě. Pojednává se o vzniku a zániku společenství, jeho právní způsobilosti (a jejím zákonným mezím), členství ve společenství a o jeho orgánech - shromáždění, statutárním orgánu a dalších fakultativních orgánech.

Druhá část se věnuje přímo stanovám. Je vždy nutné provádět rozbor stanov s přihlédnutím k platným právním předpisům, které jednoznačně ovlivňují samotné znění stanov. V úvodu druhé části je podána charakteristika stanov, jež je následována rozbohem povinných náležitostí stanov, jimiž jsou název a sídlo společenství, předmět činnosti, orgány a jejich působnost, práva a povinnosti členů společenství, způsob úhrady nákladů spojených se správou domu a způsob nakládání s majetkem společenství. Důraz byl v této části kladen zejména na vztah konkrétních stanov a shora zmíněným nařízením vlády, kterým se vydávají vzorové stanovы společenství, u těch společenství, která neschválila své vlastní stanovы anebo jejichž stanovы neobsahují byť některou z obligatorních náležitostí.

Konečně třetí část se zabývá úpravou podle nové kodifikace civilního práva (nového občanského zákoníku), jež zatím nenabyla účinnosti.

THESIS SUMMARY: ARTICLES OF APARTMENT OWNERS ASSOCIATION

The thesis deals with the regulation of apartment owners associations in the Czech Republic, in particular, with the articles of association of such legal entity.

The paper is divided into three parts. The first part focuses on the Czech statutory regulation (especially The Act on Ownership of Apartments No. 72/1994 of Collection of Laws, and The Government Order No. 371/2004 Coll.) of the apartment owners association in general. There has been provided a short survey of the historical evolution of the ownership of apartments in the world as well as in the Czech Republic and a short depiction of the approaches on apartment ownership models – Anglo-Saxon-French and German Models. Greater attention in the first part is given then to the legal entity of apartment owners association. It examines the foundation and dismissal of the association, its legal capacity (and limits given by law), the membership in such association, and its bodies – assembly, statutory body, and other optional bodies.

The second part is devoted to the articles. It is always necessary to examine the articles in light of the current legislation, which greatly affects the content of the articles. In the beginning of the second part, short characteristics of the articles is given, which is then followed by analysis of obligatory provisions of the articles, i.e. the provisions that are demanded by law, and that shall be a part of the articles. The obligatory provisions are the name and the residence of the association, subject of its activity, its bodies and its competences, the rights and duties of the association members, dealing with costs of the building administration, and eventually dealing with the property of the association. Greater consideration has been given to the relation of the individual articles and the above mentioned Government Order, which introduces

generally applicable articles of association for those apartment owners associations that have not approved their own articles or for those associations, articles of which are lacking any of the obligatory provisions.

Finally, the third part has focused on the regulation provided by new codification of Civil Law, which has not yet come into force.

KLÍČOVÁ SLOVA – KEYWORDS

společenství vlastníků jednotek

apartment owners association

stanovy

articles of association

vlastnictví bytů

apartment ownership