

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Mgr. Jana Matoušková

**POROVNÁNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY OCHRANY
PRÁV ČLENŮ BYTOVÉHO DRUŽSTVA
A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
JEDNOTEK**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Jaroslav Oehm

Katedra obchodního práva

Květen 2012

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně ocitovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 5. 6. 2012

Mgr. Jana Matoušková

Obsah

ÚVOD	1
I. VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	2
1. VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY BYTOVÝCH DRUŽSTEV	2
2. VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BYTŮ	5
II. PRÁVNÍ POSTAVENÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	8
1. PRÁVNÍ POSTAVENÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV	8
2. PRÁVNÍ POSTAVENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	12
3. POROVNÁNÍ POSTAVENÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ S PŘIHLÉDNUTÍM K REKODIFIKACI SOUKROMÉHO PRÁVA	16
III. OCHRANA PRÁV ČLENŮ BYTOVÝCH DRUŽSTEV A VLASTNÍKŮ BYTŮ	18
1. ZÁKLADNÍ PRÁVA ČLENŮ BYTOVÝCH DRUŽSTEV A VLASTNÍKŮ BYTŮ	18
1.1. <i>Práva a povinnosti členů družstva</i>	18
1.2. <i>Práva a povinnosti ve společenství vlastníků</i>	18
2. PRÁVA SPOJENÁ SE VZNIKEM A ZÁNIKEM ČLENSTVÍ	20
2.1. <i>Práva spojená se vznikem a zánikem členství v bytovém družstvu</i>	20
a) vznik členství v bytovém družstvu	20
b) zánik členství v družstvu	23
2.2. <i>Práva spojená se vznikem a zánikem členství ve společenství vlastníků jednotek</i>	24
a) vznik členství ve společenství	24
b) zánik členství ve společenství vlastníků	25
2.3. <i>Zvláštní úprava převodů bytů do osobního vlastnictví podle části šesté zákona o vlastnictví bytů</i>	26
2.4. <i>Porovnání ochrany práv spojených se vznikem a zánikem členství</i>	28
3. PRÁVO ÚČASTI NA ROZHODOVÁNÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	30
3.1. <i>Účast na rozhodování v bytovém družstvu</i>	30
a) orgány bytového družstva	30
b) ochrana před rozhodnutím orgánů bytového družstva	33
c) odpovědnost členů volených orgánů	35
3.2. <i>Právo účasti na rozhodování ve společenství vlastníků</i>	36
a) orgány společenství	37
b) Soudní ochrana vlastníků jednotek při rozhodování shromáždění	42
c) odpovědnost členů volených orgánů společenství	43
3.3. <i>Porovnání ochrany práv členů bytových družstev a vlastníků bytů při rozhodování dané právnické osoby</i>	44
3.4. <i>Změny v rozhodování provedené rekodifikací soukromého práva</i>	45
4. ZVLÁŠTNÍ ZPŮSOBY OCHRANY PŘED PORUŠOVÁNÍM POVINNOSTÍ OSTATNÍMI ČLENY BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	47
4.1. <i>Bytové družstvo</i>	47

4.2. Společenství vlastníků	49
a) zástavní právo k jednotce.....	49
b) soudní prodej jednotky.....	50
4.3. Zvláštní způsoby ochrany s přihlédnutím k budoucí úpravě.....	50
5. NĚKTERÉ MAJETKOVÉ PRINCIPY V PRÁVNÍ ÚPRAVĚ BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	52
5.1. Družstvo	52
a) Vkladová povinnost	52
b) Vypořádací podíl.....	52
c) Ručení členů bytového družstva	53
5.2. Společenství vlastníků	55
a) Ručení vlastníků jednotek za závazky společenství	55
5.3. Porovnání majetkových principů a jejich ochrany v družstvu a ve společenství vlastníků	56
IV. ZÁVĚR	57
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	58
SEZNAM LITERATURY	59
ABSTRAKT	62
SUMMARY.....	63

Úvod

Kvalitní bydlení je jednou ze základních potřeb člověka. Při naplňování této potřeby se mnozí rozhodnou pro bydlení v bytě a poté dospějí k otázce, zda volit bydlení nájemní, družstevní nebo dát přednost osobnímu vlastnictví bytu. Bydlení v družstevním bytě nebo v bytě v osobním vlastnictví je na rozdíl od nájmu obvykle vnímáno jako dlouhodobé zajištění bydlení. O to důležitějším aspektem rozhodování by mělo být porovnání výhod a nevýhod takového bydlení nejen z pohledu finančního, ale také podle souboru práv a povinností, který je s těmito alternativami spojen.

Ve své práci se budu věnovat porovnání ochrany práv poskytované naším právním řádem členům bytových družstev a vlastníkům jednotek v rámci společenství vlastníků k zajištění nerušeného užívání bytu a celé nemovitosti ke spokojenosti jednotlivce i ostatních členů družstva nebo vlastníků.

Na začátku bych se ráda krátce zmínila o vývoji právní úpravy uvedených způsobů bydlení a poté o postavení družstev a společenství vlastníků jako právnických osob podle současné legislativy, včetně nastínění základních odlišujících znaků těchto korporací. Ve větší části práce se potom hodlám zaměřit na jednotlivé instituty a skupiny práv spojené s užíváním družstevního bytu nebo bytu v osobním vlastnictví.

Ve stanoveném rozsahu práce není možné pojmout všechny otázky a rozdíly v okruhu družstevního a osobního bydlení, snažím se tedy zaměřit na ty nejpodstatnější, tedy na vznik a zánik členství v uvedených právnických osobách, možnost člena podílet se na rozhodování jejich orgánů a na případnou ochranu před rozhodnutími, s nimiž nesouhlasí, případně, která ho přímo poškozují. Dále se budu zabývat ochranou družstevníka či vlastníka před zásahy ze strany ostatních členů a jeho majetkovými právy. S ohledem na již přijaté zákony rekonstruující soukromé právo nebylo možné se vyhnout srovnání úpravy momentálně účinné a úpravy budoucí, která některé instituty nově upřesňuje a do jiných vnáší významné změny.

Při zpracování diplomové práce využiji hlavně metody deskriptivní a komparativní.

I. Vývoj právní úpravy bytových družstev a společenství vlastníků

1. Vývoj právní úpravy bytových družstev

Družstevní bydlení má v českých zemích již více než stoletou tradici. První bytové družstvo na našem území bylo založeno již v roce 1903 a do vzniku Československé republiky v roce 1918 bylo sjednáno 165 bytových sdružení. Bytová družstva přitom navazovala na úspěch spotřebních družstev, v nichž se sdružovali drobní řemeslníci a rolníci s cílem spojit své síly a úspory a zvýšit tak svou konkurenceschopnost vůči velkým průmyslovým podnikům.

Družstevní společenství byla zakládána nejprve podle *císařského patentu č. 253/1852 ř. z., o spolcích*, později se řídila *zákonem č. 70/1973 ř. z., o výdělkových a hospodářských společenstvech* a jeho dodatky. Tato úprava byla v roce 1918 recipována samostatnou Československou republikou a doplněna o právní předpisy odstraňující uherské právo užívané na Slovensku a Podkarpatské Rusi a upravujícími jednotlivé typy družstev.¹ Bytová družstva se rozvíjela i díky státní podpoře formou daňových úlev, takže i přes negativní dopad 2. světové války dosáhl roku 1945 počet bytových družstev v ČSR čísla 442.

Válkou poškozené hospodářství bylo pro družstevnictví novým impulsem k rozmachu a dvě třetiny bytové výstavby v letech 1946 a 1947 byly zajištěny právě bytovými družstvy a zájem o členství převyšoval materiálovou kapacitu družstev.² Následné společenské změny roku 1948 se významně promítly i do oblasti družstevnictví. Podpora lidovému družstevnictví jakožto způsobu hospodaření se společnými prostředky byla sice vyjádřena i přímo v ústavě z roku 1948 (ústavní zákon č. 150/1948 Sb.),³ ale původní charakter družstev jako samostatných soukromoprávních jednotek novému režimu příliš nevyhovoval. Již v roce 1948 byl přijat zákon č. 187/1948 o Ústřední radě družstev, který zaváděl povinnou účast

¹ zákon č. 210/1919 Sb., o úpravě poměru družstev na Slovensku; zákon č. 130/1926 Sb., o úpravě poměru družstev Podkarpatské Rusi; zákon č. 98/1919 Sb., o státním bytovém fondu; vládní nařízení č. 160/1934 Sb., o bytovém hospodářství obcí a obecně prospěšných stavebních sdruženích

² <http://www.rozkvet.vysocina.cz/index.php?p0=9> [cit. 5.2.2012]

³ Družstevnictví mělo dle § 157 odst. 1 v první řadě „zvýšit životní úroveň členů i ostatního pracujícího lidu, nikoli však dosáhnout co nejvyššího zisku z vloženého kapitálu“.

družstev v tomto vrcholném orgánu a jejich podřízení se jeho kontrole.⁴ Jednotlivá sdružení byla přetvářena v jednotný typ bytových družstev, která se poté slučovala, takže postupně bylo v ČSR vytvořeno 82 okresních družstev, pozdějších Lidových bytových družstev (LBD). Uvolněné byty v těchto družstvech byly obsazovány podle pořadníků místním národním výborem a svěřovány členům do tzv. osobního užívání.⁵ Národní výbor byl též oprávněn nařídít vyklizení družstevního bytu, pokud nebyl obýván dostatečným počtem osob.⁶

Vývoj směřující k centralizaci družstevnictví byl potvrzen přijetím *zákona č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích*, kterým byl definitivně nahrazen zákon č. 70/1873 ř. z. Nový zákon upravoval základní organizaci nezemědělského družstevnictví a také další sdružování družstev do svazů podle jejich zaměření, přičemž nadřízený svaz mohl opět zasahovat do činnosti podřízených družstev včetně odvolávání jejich orgánů.⁷

Nedostatek prostředků na další výstavbu vedl k nové koncepci financování bytové výstavby. Právním podkladem se stal *zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě*, který upravoval podmínky působení stavebních bytových družstev (SBD), v nichž se sdružovali občané ochotní podílet se na výstavbě vlastními prostředky.⁸ Kontrolu nad výstavbou prováděl místní národní výbor, jeho pravomoc však byla ve srovnání s kontrolou LBD omezená.⁹ Stavební bytová družstva se v následujících letech stala vedle státu významným investorem výstavby a na území České republiky bylo postaveno skoro 780 tisíc nových bytů, byt' kolísavé kvality.¹⁰

Až uvolňování státního dirigismu v 80. letech a tzv. přestavba vedly k přijetí *zákona č. 94/1988 Sb., o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví*, který částečně

⁴ Ústřední rada družstev udělovala souhlas se vznikem nového družstva, byla oprávněna odvolat jeho orgány a jmenovat orgány náhradní, pozastavit činnost družstva nebo navrhnout jeho zrušení.

⁵ Ust. § 9 a násl. zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, ostatně to se týkalo i bytů v domech v osobním vlastnictví či ve vlastnictví organizací.

⁶ § 52 zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty.

⁷ Samotná činnost družstva se měla nadále řídit výhradně státním plánem národního hospodářství. Členství v družstvu bylo nepřevoditelné, o přijetí, vyloučení či zrušení členství rozhodoval příslušný orgán družstva a jeho rozhodnutí bylo přezkoumatelné nadřízenou družstevní organizací, nikoliv však soudem.

⁸ Výstavba byla financována přibližně z jedné třetiny státním příspěvkem, druhou třetinu hradili sami členové a na zbývající část poskytovala družstvu úvěr státní banka. Tuto část pak členové družstvu spláceli spolu s nájemným, případně si mohli svůj podíl odpracovat.

⁹ Byty SBD byly vyňaty z přidělovacího práva národních výborů, směna těchto bytů nepodléhala souhlasu národního výboru, ten nebyl ani oprávněn nechat takový byt vyklidit z důvodu „nadměrnosti.“

¹⁰ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 54

navracel družstvům samostatnost v rozhodování a zohledňoval otázku rentability činnosti družstva, jeho aplikaci však již přerušily události listopadových dnů roku 1989.

Tzv. sametová revoluce znamenala zásadní zlom ve společenských i hospodářských poměrech Československa a prvotním úkolem nové vlády bylo restaurovat principy ochrany soukromého vlastnictví. S cílem odstranit nejzásadnější vady socialistického družstevního práva byly přijaty nové družstevní zákony, *zákon č. 162/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví* a *zákon č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví*. Druhý z uvedených zákonů zdůrazňuje hned v úvodních ustanoveních klasické zásady družstevnictví, tedy dobrovolnost členství, samostatnost v rozhodování o činnosti družstva, odpovědnost za její výsledek, apod. Byl odstraněn předchozí povolovací režim vzniku družstva, stejně jako pořadníky na přidělování bytů. Zákon poskytoval členovi družstva soudní ochranu pro případ neoprávněného vyloučení z družstva a výslovně bylo též upraveno omezení zasahování státu do činnosti družstva. Členové družstev, která byla dříve sjednocena či připojena k větším celkům, získali na základě ustanovení § 49 právo nadpoloviční většinou svého kolektivu rozhodnout o vyčlenění z původního družstva a založit družstvo samostatné.

Bouřlivý rozvoj tržního hospodářství si však vynutil zcela novou právní úpravu obchodních vztahů a tou se stal *zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník* (dále jen obchodní zákoník). Ten ve své druhé části k úpravě postavení obchodních společností připojil i obecnou úpravu postavení družstev.

Porevoluční společnost však družstva vnímala jako relikty socialistického hospodaření a primárním cílem nové politické reprezentace bylo napravit majetkové křivdy, spíše než narovnat strukturu a fungování družstevnictví.¹¹ Za tímto účelem byl přijat *zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (transformační zákon)*, který v části páté upravoval i transformaci bytových družstev. Stanovil mimo jiné oprávnění dosavadních členů bytových družstev užívajících byt nebo nebytový prostor požádat družstvo o bezúplatný převod uvedené jednotky do osobního vlastnictví.

Kvalitativním posunem se ukázalo až přijetí *zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů)*, z pohledu družstev tedy druhého transformačního zákona. Uvedený

¹¹ Helešic, F.: *Základy teorie evropského a českého družstevního práva*. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 82.

zákon byl několikrát novelizován, nejvýznamnější změny byly přijaty zákonem č.130/2000 Sb., jímž došlo např. k posílení práv členů družstev prodloužením lhůty k uplatnění práva na převod družstevního bytu do vlastnictví a rozšířením tohoto práva i na právní nástupce členů družstva.

Přes silný občanskoprávní charakter zůstane právní postavení družstev i nadále upraveno společně s obchodními společnostmi, neboť rekonstrukce soukromého práva přejala tuto systematiku a úpravu družstev zařadila vedle obchodních společností do zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), který nahrazuje obchodní zákoník a nabude účinnosti 1. ledna 2014.

2. Vývoj právní úpravy společenství vlastníků bytů

Na rozdíl od právní úpravy bytového družstva, institut společenství vlastníků jednotek je v českém právu vysloveně novinkou, zavedenou do našeho právního řádu až zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Ostatně i samo bytové vlastnictví, jak jej známe dnes, je institutem poměrně novým. Za feudalismu sice v rámci tzv. děleného vlastnictví¹² náležela uživatelům bytů značná dispoziční práva, moderní právo přelomu 18. a 19. století se však přiklonilo k římské tradici *superficies solo cedit*¹³ a upřednostnilo pro příště jednotu ve vlastnictví pozemku a budovy.¹⁴ Vzhledem k přetrvávajícímu reálnému rozdělení některých budov, v Praze např. v židovském ghettu, však koncept vlastnictví bytů nikdy zcela nevymizel.

Impulsem pro vznik nové legislativy upravující tuto oblast se stala bytová krize po 1. světové válce spojená též s následným rozvojem střední třídy. Rozdělení budov na samostatné hospodářské jednotky umožňovalo vlastníkově lépe využít svého vlastnictví a podle potřeby si udržovat dlouhodobý příjem pronájmem nebo naopak získat prostředky prodejem jednotky.¹⁵ Některé evropské státy, např. Francie či Španělsko přijali zákony, které umožňovali nabývat výlučného vlastnictví k části budovy (bytu) a

¹² Dělené vlastnictví vycházelo z koncepce vlastnictví rozděleného na vlastnictví vrchní a vlastnictví užitkové. Vlastník domu pak držel vlastnictví vrchní, uživatel bytu vlastnictví užitkové.

¹³ Srov. § 297 zákona č. 46/1811 ř. z., obecný zákoník občanský.

¹⁴ Srov. § 1 zákona č. 50 ř.z. o dělení budov podle materiálním podílů: „Na materiálních částech budovy, které nejsou takové, aby mohly býti pokládány za samostatné hmotné věci, jako např. na jednotlivých poschodích nebo místnostech tíže budovy, nemůže býti samostatné vlastnické právo nabyto a k tomuto cíli zápis do pozemkové knihy docílen.“

¹⁵ Důvodová zpráva k NOZ § 1158

s ním spojeného vlastnického podílu na společných částech budovy. Po druhé světové válce je následovalo i Rakousko, Německo a další, i mimoevropské země.

Poválečné Československo tíhlo spíše k omezování soukromého vlastnictví než k jeho podpoře a nemělo tedy příliš zájem podporovat bytové vlastnictví. Ke změně došlo až přijetím zákona č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví k bytům. Podle ustanovení § 1 tohoto zákona bylo smyslem „rozšířit možnosti uspokojování bytových potřeb občanů, kteří si je chtějí řešit z vlastních prostředků“. Přijetí zákona bylo důsledkem stále nevyhovující bytové situace a neschopnosti zajistit její řešení ze státních prostředků. Zákon měl zejména podpořit samostatnou výstavbu bytů, umožňoval však i převod státních bytů do vlastnictví dosavadních uživatelů či převody bytů v osobním vlastnictví mezi občany. Zákon umožňoval občanovi nabýt do vlastnictví jeden byt nebo rodinný domek.

Byt se tedy stal předmětem vlastnického práva vytvořením fikce samostatné věci pro účely tohoto zákona (byty v družstevních, státních ani rodinných domech nadále samostatnými věcmi nebyly). Výkladem byl byt zařazen mezi věci nemovitě¹⁶ a na vztahy z toho vyplývající se přiměřeně použila ustanovení občanského zákoníku o nemovitostech. S vlastnictvím bytu bylo akcesoricky spojeno i podílové spoluvlastnictví společných částí domu, a to v poměru podle podlahové plochy bytu, k pozemku se zřizovalo právo osobního užívání. Vlastníci rozhodovali o společných částech domu většinovým hlasováním, přičemž k bytu náležel jeden hlas. Vlastník přehlasovaný v důležité věci byl oprávněn obrátit se na soud a navrhnout změnu rozhodnutí. Bohužel ani tato poměrně kvalitní úprava nevedla k rozvoji výstavby soukromých bytů a v kontextu doby ani k převodům státního majetku do soukromých rukou a v 80. letech se tak počet bytů v osobním vlastnictví občanů pohyboval jen okolo 30.000¹⁷.

Po revoluci v roce 1989 vyvstala potřeba nové úpravy zejména z důvodu plánovaných převodů bytového fondu do osobního vlastnictví jak z rukou státu a obcí, tak z rukou družstev. První návrh nového zákona byl Federálnímu shromáždění ČSFR předložen již roku 1992, tato předloha však parlamentem nebyla schválena. K řešení části problematiky, tedy transformaci družstev a převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví, byl přijat již zmíněný transformační zákon. Komplexní úpravu ale přineslo

¹⁶ Procházka, A.: Byt jako předmět občanskoprávního vztahu s přihlédnutím k restituci. Bulletin advokacie, 1999, č. 5, str. 27

¹⁷ Petr, P. Společenství vlastníků v novém kabátě? Právní fórum, 2010, č. 6, str. 279

až přijetí zákona 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). Dle důvodové zprávy bylo hlavním cílem zákonodárce umožnit i obcím odprodat své byty, neboť podle předcházející úpravy (tedy zákona o osobním vlastnictví k bytům) mohly byty do vlastnictví občanů převádět jen družstva a stát a i to za velmi komplikovaných podmínek.

Zákon o vlastnictví bytů zavedl do našeho právního řádu pojem společenství vlastníků jednotek (§11 a 12) jako sdružení osob bez právní subjektivity. Původní úprava umožňovala také k zajištění péče o společné části domu zřídit právnické osoby podle odchodního zákoníku (s.r.o., družstvo), k jejich využití však spíše nedocházelo. Častěji bylo za účelem správy zřízeno občanské sdružení podle zákona č. 83/1990 S., o sdružení občanů. Ne příliš kvalitní zákon se po svém přijetí dočkal řady novelizací, které postupně odstraňovaly jeho největší nedostatky. Nejvýznamnější novelou byl zákon č. 103/2000 Sb., jímž byl společenství vlastníků jednotek přiznán charakter právního subjektu – specifické právnické osoby s přesně vymezenými právy a předmětem činnosti. Dále došlo k upřesnění práv a povinností vlastníků jednotek mezi sebou, k úpravě smlouvy o výstavbě (hlavně pro nástavby, vestavby apod.). Zákon také nově upravil právní vztah členů společenství k zastaveným pozemkům, přičemž stanovil zřízení věcného břemeno užívání pozemku pro vlastníky jednotek tam, kde vlastníkem pozemku byla jiná osoba. Ani přijetí uvedené novely ale neodstranilo některé nejasnosti v úpravě zákona o vlastnictví bytů (zejména otázky rozhodování ve společenství, práv a povinností vlastníků, stav, kdy stanovy v zásadě nahrazují „mlčící“ zákon)¹⁸ a přes řadu dalších novel přetrvával záměr připravit zcela novou úpravu vlastnictví bytů. V následujících letech vláda projednávala několik návrhů zákonů, které měly zákon o vlastnictví bytů zcela nahradit,¹⁹ k jejich přijetí však nedošlo.

Příprava nové samostatné úpravy ustala v souvislosti s dokončováním prací na novém občanském zákoníku vypracovaném pod vedením JUDr. Eliáše, který byl vyhlášen ve Sbírce zákonů dne 22.3.2012 pod č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník tedy nahradí s účinností od 1. ledna 2014 plně zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

¹⁸ Čáp, J. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů (s přihlédnutím k legislativním záměrům z poslední doby). Právní fórum, 2010, č. 6, str. 245 - 253

¹⁹ Např. Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, IV, volební období (2002-2006), parlamentní tisky č. 1118/0 a 1119/0; návrh zákona zpracovaný Ministerstvem pro místní rozvoj ČR z r. 2009

II. Právní postavení bytových družstev a společenství vlastníků

1. Právní postavení bytových družstev

Právní úprava družstev odráží základní nadčasové principy družstevnictví, uplatňované i v družstvech bytových.²⁰ Patří sem princip dobrovolnosti členství, tedy že k členství nemůže být nikdo nucen. Dále princip kolektivismu určující, že družstvo je společenství více osob vedených zájmem na společné činnosti. Třetím principem je princip otevřenosti členství umožňující vstup nových členů do družstva, počet členů je tedy proměnlivý. Pro vytváření vůle družstva je zásadní princip družstevní demokracie, tedy to, že družstevníci rozhodují na členské schůzi dle většinového mínění, přičemž obvykle má každý jeden hlas. Princip rovnosti zase zaručuje členům rovná práva a povinnosti, nedohodnou-li se sami jinak.

Družstvo je dle našeho právního řádu právnickou osobou podle § 18 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku.²¹ Je tedy nadáno vlastní právní subjektivitou, organizační strukturou a majetkovou samostatností. Jako soukromoprávnímu subjektu družstvu náleží ústavní právo „činit, co není zákonem zakázáno.“²²

Vzhledem k původnímu účelu zakládání družstev jako spolků určených k posílení pozice jejich členů na trhu jsou družstva řazena mezi podnikatelské subjekty.²³ Právní postavení družstva je proto v rámci občanského právo blíže určeno obchodním zákoníkem, který družstvo zařadil mezi osoby povinně zapisované do obchodního rejstříku (§34 odst. 1 písm. a) ObchZ), tzv. *podnikatele podle formy*. Na družstvo se tedy vztahují obecná ustanovení části první obchodního zákoníku (§1-55) a obecná ustanovení o obchodní společnosti a družstvu (§ 56-75 ObchZ).

Konkrétně družstvům je věnována část druhá, hlava II. obchodního zákoníku (ustanovení § 221 až 260). Tato ustanovení upravují vznik a zánik družstva, vznik a zánik členství v družstvu, práva a povinnosti členů, způsob organizace a rozhodování

²⁰ Srov. Dvořák, T. Družstevní právo. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2001, str. 14; Římanová, O., Holejšovský, J. Družstva. Praha: C.H. Beck, 1999. str. 11

²¹ Fiala, J., Kindl, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. str. 89

²² Čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod

²³ Dvořák, T. Družstevní právo. Vyd. 3. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 10

v družstvu a základy kontroly hospodaření družstva. Některá ustanovení o družstvu dále odkazují na přiměřené použití ustanovení týkajících se společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti.

Podle ustanovení § 221 odst. 1 ObchZ je družstvo „*společenství neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů.*“ Specifickým znakem družstva odlišujícím ho od ostatních obchodních společností je tedy fakt, že hlavním cílem jeho existence nemusí být (a v případech bytových družstev není) podnikání. Již uvedené principy družstevnictví se tak odráží v těchto znacích:

- družstvo se zakládá ustavující schůzi, na níž jsou přijaty stanovy (tedy chybí společenská smlouva či zřizovací listina obvyklá u ostatních korporací)
- neuzavřená členská základna a zároveň zákonem stanovený minimální počet členů (§ 221 odst. 4 ObchZ)
- aktivní osobní účast člena na činnosti družstva
- oddělenost majetku družstva od majetku jeho členů (za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem, člen družstva za závazky neručí)
- při hlasování má každý člen jeden hlas bez ohledu na výši své majetkové účasti v družstvu, neurčí-li stanovy jinak
- zvláštní úprava základního kapitálu²⁴

Právní teorie obvykle dělí družstva do několika typů podle jejich zaměření, a to na družstva zemědělská, výrobní, spotřební, bytová a družstevní záložny.²⁵ Obchodní zákoník takové rozdělení výslovně neuvádí, s pojmem bytové družstvo však operoval např. v § 230, obsahujícím zvláštní úpravu převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu. Bytové družstvo bylo v návaznosti na výklad tohoto pojmu Nejvyšším soudem²⁶ výslovně charakterizováno novelou č. 370/2000 Sb. jako „*družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů*“ (§ 221 odst. 2 ObchZ). Podrobnější úpravu obsahuje nově zákon o korporacích v § 727, podle něhož může být bytové družstvo „*...založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů*“ a

²⁴ Do rejstříku se zapisuje minimální zapisovaný základní kapitál, zatímco základní kapitál jako celek se mění podle počtu členů.

²⁵ Dvořák, T. Družstevní právo. Vyd. 3. Praha: C. H. Beck, 2006. str. 11

²⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.7.1999, sp.zn. 21 Cdo/ 327/99

věnovat se jiné činnosti (např. správě domů jiných majitelů) může, jen pokud tím neohrozí svůj hlavní účel.

Založení a vznik družstva je upraven v § 224 a 225 ObchZ. Jde o dvoufázový proces. Nejprve je nutné založit družstvo na ustavující schůzi,²⁷ které se zúčastní všichni uchazeči o členství, kteří podali předem přihlášku do družstva. V průběhu schůze musí být řádně přijata alespoň obligatorní usnesení podle § 224 odst. 2 ObchZ – tedy rozhodnutí o výši zapisovaného základního kapitálu a členském vkladu, schváleny stanovy a zvoleno předsednictvo a kontrolní komise družstva. Průběh ustavující schůze musí být osvědčen notářem, který sepisuje notářský zápis o konání schůze a zápis o schválení prvních stanov. Představenstvo je poté povinno podat v 90denní lhůtě od konání ustavující schůze návrh na zápis družstva do obchodního rejstříku splňující podmínky podle § 225 odst. 3 ObchZ. Družstvo jako právnická osoba vzniká dnem, kdy byl proveden zápis do obchodního rejstříku.

Ustanovení § 1 odst. 2 obchodního zákoníku stanoví, že na vztahy neupravené obchodním zákoníkem se subsidiárně použijí předpisy občanského práva. Jeho základní normou je občanský zákoník, který se kromě obecných ustanovení o právnických osobách, právních úkonech apod. dotýká právního postavení družstev úpravou nájemní smlouvy v části osmé, hlavě sedmé, zahrnující některé důležité otázky družstevního práva, jako např. povinnost člena bytového družstva podílet se v souladu se stanovami na opravách a údržbě družstevního bytu (§ 687 odst. 4), společné členství manželů v družstvu a společný nájem družstevního bytu manžely (§ 700 a následující), zánik nájmu družstevního bytu jako následek zániku členství v bytovém družstvu (§ 714) a další.

Významným pramenem družstevního práva je též zákon o vlastnictví bytů, jímž se řídí převody družstevních bytů a domů do osobního vlastnictví (§ 23 až 29, §33a). Na změnu právní formy družstva dopadá zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností. Podpora výstavby družstevních bytů je upravena zákonem č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů.

²⁷ Výjimkou bylo založení družstva vyčleněním z dosavadního družstva ve lhůtě do 31.12.1996 podle § 29 BytZ, v takovém případě stačil písemný souhlas 2/3 členů dosavadního družstva v daném domě, doručený představenstvu dosavadního družstva. Uvedené ustanovení sloužilo k rozdělení socialistických LBD a SBD, která měla až tisíce členů.

Bytových družstev se dále dotýká řada dalších zákonů upravujících například daňové otázky, stavební řízení, katastr nemovitostí apod. Nově mohou být vedle trestní odpovědnosti členů družstva ve funkci orgánů družstva trestně odpovědná i přímo družstva podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, a to pro trestné činy vyjmenované v § 7 uvedeného zákona. Spadá sem například trestný čin úvěrového podvodu podle § 221 trestního zákoníku, podplacení (§ 332 trestního zákoníku) a další.

Družstvo je povinno schválit základní vnitřní předpis družstva, upravující jeho organizaci a práva a povinnosti jeho členů, a tím jsou stanovy. Stanovy mají povahu konstitutivního aktu,²⁸ tedy přijetí stanov na ustavující schůzi družstva a jejich založení do sbírky listin rejstříkového soudu je podmínkou vzniku družstva. Po dobu trvání družstva mohou být měněny výlučně rozhodnutím členské schůze.

Obsah stanov lze rozdělit do několika skupin: obligatorní náležitosti stanov upravuje především § 226 odst. 1 ObchZ²⁹ a poněkud nekonceptně se objevují i v dalších ustanoveních (např. podle § 239 odst. 2 ObchZ stanovy určují způsob a lhůty svolávání členské schůze). Mezi fakultativní náležitosti stanov pak patří otázky zákonem upravené dispozitivně, tedy umožňující odlišnou úpravu ve stanovách (např. určení kratší lhůty pro splacení členského vkladu podle § 226 odst. 6 ObchZ), dále otázky, jejichž úpravu stanovami zákon umožňuje, ale nepředepisuje (stanovení uhrazovací povinnosti členů nad rámec členského vkladu pro krytí ztrát družstva v § 222 odst. 2 ObchZ), ale i otázky zákonem zcela neupravené, jejichž úpravu si družstva volí zcela podle vlastních potřeb. Stanovy bytového družstva navíc musí obsahovat některé náležitosti vyplývající z občanského zákoníku, a to podmínky pro uzavření nájemní smlouvy (§ 685 odst. 2 ObčZ), práva a povinnosti člena - nájemce spojené s úhradou nákladů na opravy v bytě (§ 687 odst. 3 ObčZ) a další.

²⁸ Eliáš, E., Bartošíková, M., Pokorná, J., a kol. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005.str. 403

²⁹ Stanovy musí obsahovat:

- a) firmu a sídlo družstva,
- b) předmět podnikání (činnosti),
- c) vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům,
- d) výši základního členského vkladu, popřípadě i výši vstupního vkladu, způsob splacení členských vkladů a vypořádání členského podílu při zániku členství,
- e) orgány družstva a počet jejich členů, délku jejich funkčního období, způsob ustavování, působnost a způsob jejich svolávání a jednání,
- f) způsob použití zisku a úhrady případné ztráty,
- g) tvorbu a použití nedělitelného fondu,
- h) další ustanovení, vyplývá-li to z tohoto zákona.

Ustanovení stanov však nesmí být v rozporu se zákonem nebo dobrými mravy (§ 39 ObčZ) a musí být přijato v souladu s právními předpisy a stanovami. V opačném případě se člen družstva může dovolávat vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze o změně stanov soudem podle § 242 ObchZ. Postup a podmínky podání takového návrhu budou blíže rozvedeny v další části této práce.

Družstvo může vydávat i další vnitřní předpisy podle své potřeby – například domovní řád, jednací řád a další. I tyto dokumenty musí být v souladu s právními předpisy a stanovami a jsou též pro členy a orgány družstva závazné. Jejich porušení však na rozdíl od stanov není obchodním zákoníkem sankcionováno.

2. Právní postavení společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků je právnickou osobou ve smyslu § 18 odst. 2 písm d) občanského zákoníku, tedy „jiný subjekt, o kterém to stanoví zákon“.³⁰ Zákonem určujícím právní postavení společenství vlastníků jednotek je zákon o vlastnictví bytů, který upravuje podmínky a způsob vzniku společenství, nabývání jednotek vlastníky, práva a povinnosti vlastníků jednotek navzájem i vůči třetím osobám a některá práva a povinnosti stavebníků. Společenství vlastníků jednotek je definováno v § 9 odst. 1 BytZ věta první takto: „Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.“

Z uvedené definice vyplývá základní znak společenství, kterým je omezení právní subjektivity společenství a způsobilosti k právním úkonům rozsahem jeho předmětu činnosti - tzv. speciální právní subjektivita.³¹ Společenství je tedy oprávněno činit jen úkony, které přímo souvisí se správou domu nebo které mu přisuzují jiné zákony (např. stavební zákon). Pokud společenství překročí své oprávnění, bude takový právní úkon v rozporu se zákonem podle ustanovení § 39 ObčZ považován za absolutně

³⁰ Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 97.

³¹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. et al. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 103.

neplatný.³² Předmět činnosti a rozsah právních úkonů společenství je navíc kogentně určen zákonem a společenství není oprávněno jej ani ve stanovách rozšiřovat. Zákon omezuje i v nabývání vlastnictví společenství ve smyslu nabývání vlastnických práv jen k věcem, právům a jiným majetkovým hodnotám, bytům a nebytovým prostorům sloužícím účelu správy domu. Charakteristickým znakem společenství je tedy jeho přísně účelový vznik, jehož smyslem je výhradně zajistit kvalitní správu domu.

Společenství je založeno na povinné účasti vlastníků jednotek a vzniká ze zákona zcela nezávisle na jejich vůli okamžikem splnění podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů. Předpokladem je tedy vznik jednotky, a to buď výstavbou podle § 17 odst. 3 a 4 BytZ; zápisem do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka budovy podle § 4 an. BytZ, čímž se jednotka stala samostatným předmětem vlastnictví; případně rozhodnutím soudu o zrušení, vypořádání nebo oddělení spoluvlastnictví nebo vypořádání či zúžení společného jmění manželů. Společenství pak podle § 9 odst. 3 BytZ vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých osob, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce posledního z těchto vlastníků. Nabyli-li poslední vlastník vlastnictví smlouvou, oznamuje vznik společenství původním vlastníkům sám katastrální úřad. V případě nabytí vlastnictví jiným způsobem (např. rozhodnutím soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví), má oznamovací povinnost sám nabyvatel jednotky. V určitých případech se uplatní tzv. „odložený“ vznik společenství podle § 9 odst. 4 BytZ, a to v domě původně vlastněném LBD nebo SBD, v němž však poklesl podíl družstva pod jednu čtvrtinu. V takovém případě společenství vznikne prvním dnem následujícího měsíce po doručení listin prokazujících tuto skutečnost družstvu. Původnímu družstvu vzniká následně povinnost svolat první schůzi shromáždění.

Do 60 dnů od vzniku společenství je původní vlastník povinen svolat ustavující shromáždění, jehož obsahem bude alespoň přijetí stanov a volba členů orgánů společenství. Jednání ustavující schůze musí být přítomen notář, který o jeho průběhu vypracuje notářský zápis. V další 60denní lhůtě musí být podán návrh na prvozápis společenství do rejstříku společenství (§ 10 odst. 2 BytZ). Zápis do rejstříku

³² Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007. str. 248

společenství má ale již jen deklaratorní význam a zmeškáním uvedené lhůty neztrácí společenství nárok být zapsáno.³³

Zákon o vlastnictví bytů je přitom v souladu s ustanovením §125 odst. 1 ObčZ považován za zákon speciální k občanskému zákoníku, ten se tedy použije na otázky zákonem o vlastnictví bytů neupravené. Zákon zejména modifikuje úpravu podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku ve vztahu ke společným částem domu.³⁴ Občanský zákoník se tak na právní postavení společenství uplatní zejména v části první (tj. obecná ustanovení o subjektech, právních úkonech a dalších), ale též v otázkách věcných práv, dědění, náhrady škody, závazkových vztahů apod.

Z pozice správce domu dopadá na společenství řada dalších právních předpisů – např. stavební zákon (č. 183/2006 Sb.), zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, vyhláška č. 194/2007 Sb., stanovící pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody a další.

I na společenství se jako na právnickou osobu vztahuje zákon o trestní odpovědnosti právnických osob a např. za podvod nebo nevedení účetnictví (tedy zkreslování údajů o stavu hospodaření a jmění podle § 254 trestního zákoníku) mu tak hrozí pokuta či jiný trest dle § 15 uvedeného zákona.

Obdobně jako u bytového družstva, i společenství vydává stanovy, které jsou základním vnitřním dokumentem společenství regulujícím vztahy mezi vlastníky jednotek, jejich práva a povinnosti navzájem i ve vztah ke společenství a vymezujícím organizaci společenství. Stanovy mají povahu smlouvy a jsou závazné pro všechny členy i orgány společenství. Jsou přijímány ustavujícím shromážděním a lze je řadit mezi zakladatelské dokumenty ve smyslu §38i odst. 1 písm. a) ObchZ. O jejich schválení se vyhotovuje notářský zápis a stanovy se obligatorně přikládají k návrhu na zápis společenství do rejstříku společenství. Měněny mohou být jen shromážděním vlastníků.

Obligatorií náležitosti stanov upravuje především § 9 odst. 14 BytZ.³⁵ Stanovy samozřejmě mohou upravit řadu dalších otázek zcela dle potřeb jednotlivých společenství. Podmínkou je jejich soulad s právními předpisy a dobrými mravy.

³³ Vrchní soud v Praze v usnesení ze dne 7. května 2001, sp. zn. 7 Cmo 15/2001 rozhodl, že nedodržení třicetidenní lhůty k podání návrhu na zápis společenství vlastníků do rejstříku společenství podle § 10 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů neznamená ztrátu aktivní legitimace společenství k podání návrhu na jeho zápis do obchodního rejstříku.

³⁴ Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. str. 50

Vzhledem k výše uvedenému vzniku společenství *ex lege* je však nezbytné fungování společenství upravit podrobnějším předpisem pro období od vzniku společenství do schválení vlastního znění stanov společenstvím. S tímto cílem vydává vláda vzorové stanovy. Aktuální úpravu obsahuje *nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.* Již původní znění vzorových stanov z roku 2000³⁶ vyvolalo odmítavou reakci odborné veřejnosti. Vzorová úprava totiž překračuje meze prováděcího předpisu zákona a v řadě oblastí (např. v úpravě orgánů společenství) upravuje právní vztahy společenství na místo zákona. Velmi sporné je ustanovení § 9 odst. 10 věta první, podle něhož „*pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády,*“ navíc rozvedené ustanovením § 1 odst. 2 nařízení, podle něhož se vzorové stanovy užijí i tehdy, pokud stanovy společenství neupraví některé obligatorní náležitosti podle § 9 odst. 14 BytZ. T. Dvořák tuto konstrukci považuje za neomluvitelný zásah do vlastnických práv a povinností, když moc výkonná vnucuje vlastníkům svou vůli. Dále má za to, že ustanovení vzorových stanov jdoucí nad rámec zákona jsou neplatná a před použitím vzorových stanov tedy důrazně varuje.³⁷ Tyto připomínky uznává i F. Helešic, vzorové Stanovy jako celek však vnímá kladně jako doplnění mezerovité zákonné úpravy.³⁸ T. Horák a J. Holejšovský v komentáři bytového zákona dokonce připouštějí, aby byly vzorové stanovy použity v konkrétním případě i na fakultativní záležitosti, pokud je řádně přijaté stanovy společenství neřeší, ale ve vzorových stanovách jsou upraveny, a to na základě analogie podzákonného předpisu. Úprava se však nepoužije, pokud by ukládala povinnosti nad rámec zákona.³⁹

³⁵ § 9 odst. 14 BytZ: *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.*

³⁶ Nařízení vlády č. 322/2000 Sb.

³⁷ Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007. str. 299

³⁸ Helešic, F. *Bydlení ve vlastním bytě*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2010. str. 17

³⁹ Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání, Praha: C. H. Beck, 2011, str. 126

I společenství může vydávat další vnitřní předpisy zákonem neupravené, tedy například domovní řád, jednací řád nebo volební řád, tyto vnitřní předpisy musí být v souladu nejen se zákonem, ale i se stanovami.

3. Porovnání postavení bytových družstev a společenství vlastníků s přihlédnutím k rekodifikaci soukromého práva

Z výše uvedeného vyplývá několik hlavních rozdílů v právním postavení bytových družstev a společenství vlastníků jednotek, tedy dvou hlavních právnických osob zajišťujících bydlení v bytových domech. Bytové družstvo vzniká dvoufázově dohodou jeho budoucích členů a registrací v příslušném rejstříku, byť zde stále působí řada družstev založených za socialismu, kdy princip dobrovolnosti členství nebyl zcela naplňován. Naproti tomu společenství vzniká ze zákona ke stanovenému okamžiku a členství v něm je pro vlastníky jednotek povinné po celou dobu vlastnictví jednotky.

Nový občanský zákoník však do této koncepce významně zasáhl, neboť napříště i společenství bude založeno soukromým aktem, a to přijetím stanov budoucími vlastníky (§ 1198 NOZ). Vznikne dnem zápisu do veřejného rejstříku (§ 1204 NOZ). Nadále je však založení společenství obligatorní tam, kde je alespoň 5 jednotek ve vlastnictví 3 různých vlastníků. Pokud by vlastníci byli nečinní a společenství nezaložili, dojde k blokaci dalších převodů jednotek až do splnění uvedené povinnosti. Naopak pro založení družstva budou nadále postačovat tři osoby, lhostejno zda právnické nebo fyzické.

Druhým rozdílem v právním postavení je rozsah subjektivity těchto právnických osob. Zatímco bytové družstvo má plnou subjektivitu a může tedy činit veškeré právní úkony dle svého rozhodnutí. Subjektivita společenství vlastníků je omezena na úkony naplňující účel jeho vzniku, tedy na záležitosti spojené se správou společných částí nemovitosti. Sblížení v této oblasti přináší nová úprava občanského práva, neboť zákon o korporacích částečně omezuje nakládání bytového družstva s vlastním majetkem a zakazuje družstvu provádět rizikové operace. Dle důvodové zprávy je hlavním cílem zákonodárce ochránit družstevníky před možným úpadkem a zajistit jim tak nerušené užívání družstevních bytů. Přestože zatím úpadek mnoho družstev neohrozil, vnímám toho přesnější vymezení činnosti bytových družstev jako velmi prospěšné, protože zejména ve velkých bytových družstev (bývalých LBD a SBD) s členskou schůzí

nahrazenou shromážděním delegátů je běžný člen obvykle velmi vzdálen od vedení družstva a na jeho hospodaření má jen minimální vliv.

Společná je oběma korporacím úprava jejich organizace vnitřním předpisem – stanovami. Zdánlivá výhoda společenství, tedy existence vzorových stanov a jejich obligatorní platnost, neschválí-li společenství vlastní stanovy, reálně vede spíš k nezájmu vlastníků o činnost ve společenství a neznalosti jejich ustanovení. Nová úprava v ZOK stanoví obligatorní přijetí stanov všemi vlastníky jako podmínku vzniku společenství na základě smlouvy o výstavbě nebo prohlášení vlastníka. Tím by se organizace společenství měla přiblížit všem vlastníkům a umožnit jim aktivněji zasahovat do rozhodovacího procesu.

III. Ochrana práv členů bytových družstev a vlastníků bytů

1. Základní práva členů bytových družstev a vlastníků bytů

1.1. Práva a povinnosti členů družstva

Jak je vidno z předchozí kapitoly, právní úprava bytových družstev je roztržštěna do několika právních předpisů. Obchodní zákoník výslovně práva a povinnosti členů družstev neshrnuje a je tedy nutné je dohledávat v jednotlivých ustanoveních. Souhrn práv a povinností byl ponechán na úpravě ve stanovách družstva, což je vnímáno jako řešení ne zcela vhodné, neboť by mělo být spíše úkolem legislativy systematicky je upravit.⁴⁰

Práva členů družstva lze rozdělit do několika hlavních oblastí:

- právo účasti na činnosti družstva a právo čerpat výhody s tím spojené (u bytových družstev v zejména právo na uzavření nájemní smlouvy)
- právo osobní účasti na řízení družstva a kontrole družstva prostřednictvím jeho orgánů (právo hlasovací a kontrolní)
- práva majetkové povahy (např. právo na vypořádací podíl)
- doplňková práva, jako právo na dispozice s členským podílem apod.)

Uvedeným právům odpovídají základní povinnosti členů, a to povinnost řídit se usnesením orgánů družstva a dále vkladová a uhrazovací povinnost členů družstva. V bytovém družstvu je ve srovnání s bytem v osobním vlastnictví poněkud omezeno právo disponovat s jednotkou (na rozdíl od dispozice s členským podílem), neboť tuto má člen jen v nájmu. Uzavírání případných podnájemních smluv tedy může družstvo zcela vyloučit, případně podmínit písemným souhlasem družstva, který bývá občas spojen s „administrativním“ poplatkem.

1.2. Práva a povinnosti ve společenství vlastníků

Práva a povinnosti členů společenství vlastníků jsou odvozovány zejména z obecné úpravy vlastnictví v Ústavě a občanském zákoníku a konkrétněji ze zákona o

⁴⁰ Helešic, F. Základy teorie evropského a českého družstevního práva. Praha: C. H. Beck, 2009. str. 141

vlastnictví bytů (zejm. § 13 až 16 a § 21 ve vztahu k pozemkům). Mezi práva upravená občanským zákoníkem patří práva podle § 123, tedy věc:

- držet
- užívat a požívat plody
- s věcí disponovat.

Neoprávněným zásahům do těchto práv se lze bránit žalobou na vyklizení bytu (tzv. reivindikační žaloba) nebo zápůrčí žalobou, tedy na zdržení se zásahů do těchto práv.

Podle zákona o vlastnictví bytů náleží vlastníku jednotky tato práva:

- právo (a zároveň povinnost) podílet se na správě domu podle § 13 odst. 5 BytZ v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu (právo hlasovací a kontrolní)
- právo přenechat byt do užívání jinému
- právo domáhat se soudní ochrany před neoprávněným rozhodnutím orgánu společenství žalobou na neplatnost usnesení shromáždění (§ 11 odst. 3 BytZ)
- právo domáhat se soudní ochrany před neoprávněnými zásahy jiného vlastníka do svých práv podle § 14 BytZ, tedy nařízením prodeje jednotky vlastníka
- v zastoupení společenstvím právo vymoci si plnění povinností jiného člena společenství podle § 15 odst. 3 BytZ, tedy pod tlakem vzniku zástavního práva k jednotce povinného vlastníka

Blíže budou tato práva rozvedena v dalších částech této práce.

K právům samozřejmě přináleží i zvláštní povinnosti, tedy kromě obecné úpravy sousedských práv v § 127 ObčZ zejména již zmíněná povinnost podílet se na správě domu a přispívat na náklady se správou spojené (§ 15 BytZ), povinnost odstranit závady a poškození způsobené na jednotkách jiných vlastníků nebo společných částech domu (§ 13 odst. 2 BytZ), umožnit přístup do jednotky za účelem oprav podle § 13 odst. 4 BytZ (povinnost součinnosti) a provádět opravy vlastní jednotky tak, aby nebyl ohrožen výkon vlastnických práv jiných vlastníků jednotek (§ 13 odst. 3).

2. Práva spojená se vznikem a zánikem členství

2.1. Práva spojená se vznikem a zánikem členství v bytovém družstvu

Definici členství v družstvu sice náš právní řád neposkytuje, lze jej však chápat jako základním vztah členů - tedy fyzických či právnických osob – ke sdružení, v němž jsou materiálně zainteresováni. Obsahem tohoto vztahu jsou členská práva a povinnosti. Dobrovolné a otevřené členství v družstvu je považováno za základní princip družstevního práva.

a) vznik členství v bytovém družstvu

Vznik členství v družstvu upravuje obchodní zákoník v § 227, zároveň je úprava vzniku členství obligatorní náležitostí stanov družstva. Obchodní zákoník stanoví pro nabývání členství v družstvu čtyři způsoby:

- vstupem do družstva jako jeho zakládající člen
- přijetím člena do družstva za jeho trvání na základě písemné přihlášky.
- převodem členských práv a povinností mezi členy družstva navzájem nebo ze člena na nečlena.
- jiným zákonem stanoveným způsobem, tedy např. následkem přeměny družstva, přechodem členství děděním nebo v rámci vzniku společného členství manželů

Přestože základním principem družstevnictví je otevřenost a dobrovolnost členství, přiznává náš právní řád družstvům právo nabývání členství omezit za předpokladu, že stanovené podmínky nebudou diskriminační z pohledu genderových, rasových, politických, náboženských či jinak v rozporu se základními lidskými právy.

Z tohoto hlediska je třeba považovat za neplatné poměrně časté ustanovení stanov bytových družstev umožňující nabytí členství jen státním občanům ČR nebo jen fyzickým osobám. Obecně členem družstva mohou být fyzické i právnické osoby, v otázce členství právnických osob v bytových družstvech ale shoda v právní teorii nepanuje. Část autorů⁴¹ poukazuje na specifické postavení bytových družstev, jejichž primárním cílem je uspokojování bytových potřeb svých členů a považují za sporné, že právnická osoba jako taková může vůbec uspokojovat svou potřebu bydlení. Oporu pro

⁴¹ Pauldura, L. K odúmrti členského podílu v bytovém družstvu. Právní rozhledy, 2011, č. 8, str. 286.

svůj názor nalézali v judikatuře Nejvyššího soudu, který konstantně vztahoval právo nájmu bytu (tedy základní pilíř členských práv v bytovém družstvu) výhradně k osobám fyzickým.⁴² T. Dvořák⁴³ naopak poukazuje na princip neomezené převoditelnosti členského podílu v bytovém družstvu podle § 230 ObchZ a přechodu podle § 706 odst. 3 a 707 odst. 2 ObčZ a má tedy za to, že „*způsobilá k členství v bytovém družstvu je každá fyzická nebo právnická osoba, ledaže jí zvláštní zákon členství v bytovém družstvu zakáže,*“ (což platí například pro banky, obecně prospěšné společnosti a stát v případě převodu členství). Stejný názor sdílí i V. Beránek a varuje před schvalováním stanov, které by taková omezení obsahovaly.⁴⁴ Přikláním se spíše k prvnímu uvedenému názoru, neboť se domnívám, že členství v bytovém družstvu a nájem bytu by neměly být spojeny s podnikáním či jinou (byť například neziskovou) činností právnických osob.

Autoři zákona o korporacích se naopak přiklonili k názoru druhému a v § 373 považuje členství právnických osob za možné, není-li stanovami výslovně vyloučeno.

Jak bylo řečeno, jedním z originálních způsobů vzniku členství v družstvu je vstup do zakládaného družstva. Na základě podání přihlášky je zájemce o členství v družstvu oprávněn k účasti na ustavující schůzi a hlasování o stanovách družstva. Povinností je složení vstupního vkladu do 15 dnů od konání ustavující schůze. Samo členství vzniká zápisem družstva do obchodního rejstříku.

Písemná přihláška a splnění vkladové povinnosti je předpokladem pro vznik členství i v případě přistoupení do družstva za jeho trvání. Vznik členství je v takovém případě podmíněn souhlasným rozhodnutím orgánu družstva a rozhodným dnem je den tohoto rozhodnutí nebo den v něm stanovený. Na přijetí do družstva však není právní nárok a orgán družstva ani nemusí své zamítavé stanovisko odůvodnit.

Nejběžnějším derivativním způsobem nabytí členství v bytovém družstvu je převod členství mezi členy navzájem nebo z člena na nečlena. Dle obecné úpravy obsažené v ust. § 229 ObchZ takové převody mohou stanovy vyloučit, respektive podřídit je souhlasu orgánů družstva. Pro bytová však družstva platí speciální úprava ust. § 230 ObchZ, která stanoví, že „*převod práv a povinností spojených s členstvím*

⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.3.2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005

⁴³ Dvořák, T. Několik úvah k otázce přípustnosti zákazu nebo omezení členství v družstvu, Právní fórum, 2009, č. 8.

⁴⁴ Beránek, V.: Poznámka ke členství v bytovém družstvu. Ad Notam, 2005, č. 4,

v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva“. Členská práva a povinnosti pak přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo doručením písemného oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemného souhlasu nabyvatele členství. Převod členským práv a povinností se proto stává čistě záležitostí obou stran dohody a členství vzniká nezávisle na vůli družstva, které jen bere tuto okolnost na vědomí. Zákon dává v tomto případě přednost ochraně práv člena družstva před zájmem družstva jako celku.

Při převodu členských práv a povinností v bytových družstvech vyplynula z praxe otázka, jaký je přesně obsah převáděných práv a povinností, zejména zda nabyvatel členství vstupuje též do práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a bytovým družstvem. Při řešení sporu mezi družstvem požadujícím po nabyvateli práv úhradu dluhů převodce vyjádřil Nejvyšší soud právní názor, že předložením dohody bytovému družstvu se nabyvatel stává nositelem členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, nikoliv však práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy, kterou bytové družstvo uzavřelo s dosavadním členem.⁴⁵ Důsledkem je povinnost družstva uzavřít s nabyvatelem novou nájemní smlouvu. V případě, že by družstvo odmítlo takovou smlouvu vystavit, může se nabyvatel obrátit na soud.⁴⁶ Takový výklad ale není odbornou veřejností přijímán bez výhrad. J. Oehm odmítá uvedené oddělení práv a povinností na práva a povinnosti spojená s členstvím od práva a povinností vyplývajících z nájmu bytu při převodu členství, mimo jiné protože nájem bytu je základním členským právem a to tím hlavním, kvůli kterému je celý převod uskutečňován.⁴⁷ Tento názor považují za vhodnější z pohledu účelu existence bytového družstva.

I zákon o obchodních korporacích se v § 736 přiklonil k druhému uvedenému názoru a stanoví, že převodem členství dochází též k převodu nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a naopak.

Obchodní zákoník dále umožňuje vznik členství v družstvu „jiným způsobem stanoveným zákonem“. Jak bylo řečeno, lze sem zařadit například vznik společného

⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 11. 2003, sp. zn. 26 Cdo 501/2003

⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 5. 2006, sp. zn. 29 Odo 920/2004

⁴⁷ Oehm, J. Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu. In: Právní fórum, 2008, č. 10, str. 411

členství manželů v bytovém družstvu podle ust. § 703 odst. 2 ObčZ. Nabude-li za trvání manželství jeden z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vzniká členství v bytovém družstvu i druhému z manželů a zároveň vzniká i společný nájem bytu.

Nabýt členství jiným způsobem stanoveným zákonem lze i přechodem členských práv a povinností z titulu dědění, což je upraveno zejména v § 232 ObchZ. Pro bytová družstva opět platí speciální úprava § 232 odst. 2 ObchZ, podle níž souhlas představenstva s členstvím dědice v bytovém družstvu není třeba.

Členství v družstvu může vzniknout též při přeměně družstva podle *zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev*. Při fúzi či rozdělení bytových družstev mohou být nástupnickými právními osobami vždy zase jen bytová družstva. Člen zanikajícího či rozdělovaného družstva se následně stává členem nástupnického družstva, které se stalo vlastníkem stavby, v níž se nachází byt či nebytový prostor, jehož byl člen nájemcem.

b) zánik členství v družstvu

Obchodní zákoník stanoví způsoby zániku členství v družstvu výčtem v ust. § 231 odst. 1.48 Zánik členství smrtí člena – fyzické osoby a zánik členství právnických osob upravuje § 232 obchodního zákoníku. Ani tento výčet ale není úplný, neboť k zániku dochází i z jiných důvodů, např. převodem členských práv a povinností na jiného. U bytových družstev členství obvykle zaniká také převodem bytu či nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva podle § 24 odst. 9 BytZ, jak je rozebráno níže. Všechna ustanovení o zániku členství v družstvu stanovená právními předpisy je nutné považovat za kogentní a není možné ani stanovami uvedené důvody rozšiřovat.

Dohoda je prvním způsobem zániku členství. Její forma je zásadně písemná a členství v družstvu končí dnem uzavření takové dohody nebo dnem v ní stanoveným.

⁴⁸ § 231 odst. 1 ObchZ: „Členství zaniká písemnou dohodou, vystoupením, vyloučením, prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo zánikem družstva.“

Vystoupení z družstva je jednostranný právní úkon a musí být písemně oznámeno představenstvu družstva. Stanovy mohou upravit lhůtu, po jejímž uplynutí členství zaniká, nejdéle však může činit 6 měsíců.

Z pohledu rizika ohrožení práv člena družstva je bezesporu nejvýznamnějším způsobem zániku členství vyloučení člena družstva jednostranným aktem družstva. Lze jej chápat jako sankční opatření, jímž družstvo postihuje chování svého člena odporující právním předpisům. Níže mu bude věnován samostatný oddíl této práce.

Další skupina způsobů zániku členství je spojena s postihem majetku člena družstva ze strany orgánů a snahou uspokojit pohledávky jeho věřitelů. Majetkem člena družstva není např. byt, ale jen jeho členský podíl o určité hodnotě, je tedy nutné nejprve členství rozhodnutím orgánu ukončit a uspokojit pohledávky věřitelů z následného nároku na vypořádání členského podílu.

S absolutním zánikem členství (tedy nepřechází-li členství na dalšího) je spojen i zánik nájmu bytu s poskytnutím bytové náhrady nebo přístřeší (§ 714 ObčZ) a vyplacením vypořádacího podílu (§ 233 ObchZ), k němuž se vrátím v další části této práce. Bývalý člen družstva se nemusí vystěhovat, pokud mu není bytová náhrada či přístřeší poskytnuto, na druhé straně právo na vyplacení vypořádacího podílu nemá nárok, dokud byt nevyklidí.

2.2. Práva spojená se vznikem a zánikem členství ve společenství vlastníků jednotek

a) vznik členství ve společenství

Členství ve společenství vlastníků je pevně spojeno s vlastnictvím jednotky. Zákon o vlastnictví bytů vymezuje způsoby vzniku vlastnictví jednotky v ustanovení § 5. Vlastnictví jednotky tak vzniká přeměnou vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí a převodem první jednotky; na základě dohody podílových spoluvlastníků budovy o přeměně na vlastnictví jednotek; dohodou manželů o vypořádání společného jmění manželů; případně rozhodnutím soudu o vypořádání spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů a výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě. Dále může vzniknout

převodem vlastnictví již existující jednotky na jinou osobu, přechodem vlastnictví např. děděním, příklepem ve veřejné dražbě apod. nebo i vydržením.

Originálně vzniká vlastnictví vkladem prohlášení vlastníka budovy a smlouvy o převodu vlastnictví první jednotky do katastru nemovitostí.⁴⁹ Prohlášení vlastníka budovy se od novely zákona o vlastnictví bytů účinné od 1. 7. 2000 již nevkládá do katastru samostatně, ale mělo by tvořit přílohu smlouvy o převodu první jednotky. Praxe však dosud akceptuje i vklad samostatného prohlášení vlastníka budovy.⁵⁰ Členství vlastníků jednotek, kteří nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, vzniká dnem jeho vzniku. Vlastníci, kteří nabyli vlastnictví jednotky později, se stávají členy nabytím vlastnictví k jednotce, tedy dnem účinnosti vkladu nabývacího titulu do katastru nemovitostí.

Vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu na základě smlouvy o výstavbě⁵¹ vzniká ve chvíli, kdy je jednotka dokončena nebo je ve stavu rozestavenosti podle ust. § písm. e) f) BytZ, což se vyznačuje v katastru nemovitostí záznamem. Do té doby je stavba v podílovém spoluvlastnictví stavebníků.

Dalším způsobem vzniku vlastnictví jednotky je přeměna podílového spoluvlastnictví budovy nebo společného jmění manželů na bytové vlastnictví, a to buď písemnou dohodou dosavadních spoluvlastníků, nebo rozhodnutím soudu. V prvním případě nastávají účinky dohody vkladem do katastru nemovitostí, naproti tomu rozhoduje-li o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo vypořádání společného jmění manželů soud, účinky nastávají již právní mocí rozsudku.

b) zánik členství ve společenství vlastníků

K zániku vlastnického práva dojde podle §5 odst. 8 a 7 BytZ zrušením vymezení jednotek prohlášením vlastníků jednotek, a to buď na základě dohody dosavadních vlastníků jednotek, nebo rozhodnutím jediného vlastníka všech jednotek

⁴⁹ Autoři odborných publikací se přitom liší v názoru, zda vznik vlastnictví přeměnou budovy na vlastnictví jednotek prohlášením vlastníka lze považovat za originální nebo derivativní způsob vzniku spoluvlastnictví. Srov. Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání, Praha: C. H. Beck, 2011, str. 67 a Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 87

⁵⁰ Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 67

⁵¹ výstavbou se rozumí jak postavení nové budovy tak různé nástavby a vestavby na již existujících budovách, tedy změny dokončených staveb, smlouvu o výstavbě upravuje § 17 a násl. BytZ

v budově o přeměně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví resp. vlastnictví budovy o přeměně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Oba právní úkony musí mít formu notářského zápisu a účinnosti věcně nabývají vkladem do katastru nemovitostí. Bývalí vlastníci jednotek se stávají podílovými spoluvlastníky budovy, přičemž velikost podílů se řídí velikostí původních podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

Ke vzniku a zániku členství ve společenství vlastníků dochází též převodem vlastnického práva k jednotce, která již jako samostatný předmět vlastnictví existuje a mění se tedy jen osoba vlastníka. Nejčastějším způsobem vzniku a zániku vlastnictví jednotky a tedy i členství ve společenství je převod na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (ta může být kupní, darovací, směnná, smlouva o koupi najaté věci atd.). S převodem vlastnického práva přitom přecházejí na nabyvatele i veškeré pohledávky a dluhy s jednotkou spojené, zároveň plnění předchozího vlastníka se považují za plnění vlastníka nového (odvozeno od § 15 odst. 4, věty druhé BytZ).⁵²

2.3. Zvláštní úprava převodů bytů do osobního vlastnictví podle části šesté zákona o vlastnictví bytů

Jak bylo přiblíženo v první kapitole, po pádu komunismu v roce 1989 převládá názor, že bytový fond, dosud vlastněný zejména státem, obcemi a družstvy, by měl být převeden do rukou soukromých vlastníků. Podmínky převodu bytů stanovil pro družstva nejprve transformační zákon, bohužel jen s velmi krátkou (půlroční) lhůtou k podání žádosti o převod členem družstva. Podrobněji tuto otázku upravil zákon o vlastnictví bytů v části šesté, přičemž § 22 se vztahuje na převody nedružstevních jednotek, § 23 až 28 na jednotky družstevní.

Smyslem začlenění úpravy § 22 do zákona o vlastnictví bytů bylo v první řadě ochránit dosavadní nájemce při privatizaci obecních bytů. Toto ustanovení stanoví podmínky, za nichž vznikají zvláštní práva dosavadních nájemců – fyzických osob na nabytí bytu. Nájemci zaručuje tzv. právo první koupě, vyjádřené povinností vlastníka jednotky, který má v úmyslu převést jednotku na jinou osobu, nabídnout převod

⁵² Srovnej Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání, Praha: C. H. Beck, 2011, str. 166; Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007. str. 222.

jednotky nejprve dosavadnímu nájemci. Nabídka převodu musí být písemná, adresovaná konkrétní osobě (v případě společného nájmu bytu musí být doručena všem nájemcům). Jestliže nájemce nabídku nepřijme ve lhůtě 6 měsíců, může vlastník nabídnout jiné osobě, která poté vstupuje do postavení vlastníka, přičemž nájemní vztah je dál zachován. Lhůtu přitom nelze zkrátit, ani když nájemce již nabídku odmítl.⁵³ Není-li nabídka nájemci vůbec učiněna, je smlouva o převodu jednotky třetí osobě absolutně neplatná.⁵⁴ Nájemce se může bránit žalobou na určení neplatnosti nabídky, pokud již ale převod zapsán do katastru nemovitostí, musí též žalovat převodce i nabyvatele na určení vlastnického práva převodce.

Po uplynutí šestiměsíční lhůty zůstává nájemci, který nevyužil právo první koupě, zachováno předkupní právo podle §22 odst. 1 BytZ. Toto předkupní právo se řídí ust. § 606 ObčZ. Zaniká uplynutím 1 roku od konce lhůty předcházející nebo pokud vlastník řádně nájemci nabídl převod jednotky a ten svého předkupního práva nevyužil. Porušení povinnosti vlastníka nabídnout nájemci převod jednotky nebo uzavření smlouvy o převodu s třetí osobou za nižší cenu, než která byla v nabídce uvedena, způsobuje relativní neplatnost takové smlouvy. Nájemce může postupovat podle ust. § 603 odst. 3 ObčZ, tedy domáhat se na nabyvateli převodu jednotky za shodných podmínek nebo zachování přednostního práva na nabytí jednotky.

Výše uvedená povinnost se nevztahuje na převody jednotek již jednou převedených státem fyzické osobě a dále na převody družstevních bytů, které samostatně upravují ustanovení § 23 a násl. BytZ.

Podle § 23 odst. 1 BytZ může být jednotka v nájmu člena družstva – fyzické osoby, převedena právě jen na tohoto člena. Toto ustanovení má absolutní povahu a platí pro družstva všech typů, tedy SBD, LBD i družstva tzv. privatizační.

Ustanovení § 23 odst. 2 a 3 BytZ upravují povinnost některých bytových družstev (SBD a LBD vzniklých před 1. 2. 1992) bezplatně převést vlastnictví jednotky na člena družstva, pokud o převod požádal ve stanovené lhůtě podle transformačního zákona nebo zákona o vlastnictví bytů, tedy do 30. 6. 1995 (tzv. zákonný příkaz k bezúplatnému převodu).⁵⁵

⁵³ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.5.1998, sp.zn. 20Co 370/97

⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.8.2003, sp.zn. 28 Cdo 1312/2001; též rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.7.2003, sp.zn. 14 Co 235/2003

⁵⁵ Zítek, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy, 2010, č. 14, str. 502

Realizace uvedených převodů ale vážla, čímž rostly obavy družstevníků z promlčení jejich práv, zákonem č. 103/2000 Sb. proto byla prodloužena lhůta pro uplatnění práva na převod (pokud tedy člen či jeho předchůdce řádně podal žádost do 30.6.1995) až do 1.7.2010, následně zákonem č. 345/2009 Sb. do 31.12.2020. První novela navíc stanovila povinnost družstva členu vyhovět nejpozději do 10 měsíců od doručení jeho písemné výzvy k uzavření smlouvy o převodu jednotky pod sankcí finanční pokuty. Pokud by ani poté družstvo jednotku na nájemce nepřevadlo, může se oprávněný člen družstva obrátit na soud s žalobou na určení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů.⁵⁶ Po převodu bytu do vlastnictví zaniká nabyvateli členství v bytovém družstvu bez nároku na vrácení členského podílu (§ 24 odst. 8 BytZ), pokud majetková účast člena i po převodu nedosahuje výše základního členského vkladu. Následkem tohoto ustanovení zůstala řada nabyvatelů dále nebydlícími členy družstva, přičemž záleželo na úpravě stanov, jaká budou mít například hlasovací práva. Bohužel v řadě družstev zůstala zachována úprava rovnosti hlasů, takže převažující nebydlící členové mají dnes dle mého názoru nespravedlivě velký vliv na hospodaření s majetkem družstva.

Úprava § 23 odst. 2 a 3 BytZ tedy neplatí pro tzv. privatizační družstva, kde převod bytu na člena podléhá stanovám nebo usnesení členské schůze a je tedy na rozhodnutí družstva, zda převody umožní a z jakých finančních podmínek. Stejně tak se neuplatní pro převod bytu z LBD nebo SBD na člena-nájemce, který nepodal žádost o převod ve výše uvedené lhůtě.

2.4. Porovnání ochrany práv spojených se vznikem a zánikem členství

Základní rozdíly v úpravě vzniku a zániku členství v bytovém družstvu ve srovnání se společenstvím vlastníků vyplývají z již výše uvedeného rozdílu ve způsobu založení těchto právnických osob. Členství v družstvu je dobrovolné, zároveň družstvo nemá povinnost žadatele o členství do družstva přijmout. Naproti tomu členem společenství vlastníků se vlastník jednotky stává ze zákona dnem, kdy jednotku nabyt, a on ani společenství nemají možnost tomu zabránit. V případě převodu členství

⁵⁶ Římanová, O., Holejšovský, J. Družstva. Praha: C.H. Beck, 1999, str. 256

v bytovém družstvu se úprava přibližuje úpravě společenství vlastníků tím, že družstvo převod členského podílu neschvaluje, ale je mu jen oznámen.

Originální vznik členství v družstvu je spojen s vkladovou povinností člena a absolutní zánik členství zase s jeho nárokem na vypořádací podíl. Společenství takové majtkové nároky nezná. Při převodu jednotky dokonce platí, že tato je ve vztahu ke společenství převáděna včetně dluhů nebo přeplatků původního vlastníka na nákladech správy a zálohách na služby, je tedy čistě na dohodě převodce a nabyvatele, jak si úhradu těchto pohledávek smluvně upraví. U družstva byla tato otázka dlouho nedořešena, neboť dluhy by přecházely na nabyvatele členského podílu v případě, že převodem členských práv a povinností nabyvatel vstupuje i do nájemního vztahu předcházejícího člena. Jak bylo uvedeno, Nejvyšší soud ČR má však na tuto otázku opačný názor, když judikoval, že je převáděno jen právo na uzavření nájemní smlouvy, nikoliv nájemní vztah samotný. V budoucnu by již ke sporu v této věci dojít nemělo, neboť zákon o obchodních korporacích výslovně upravuje převod práv a povinností včetně závazků z dosavadní nájemní smlouvy.

Obdobně jako u vzniku členství, i pro zánik členství ve společenství vlastníků je rozhodující platí, že členství zaniká následkem změny vlastnictví jednotky, a to buď převodem nebo absolutně následkem zániku jednotky jako samostatného předmětu vlastnictví, tedy např. přeměnou na podílové spoluvlastnictví budovy. I v družstvu může členství zaniknout převodem či přechodem členských práv a povinností, na rozdíl od společenství ale přicházejí v úvahu i zánik členství jednostranným úkonem některé strany, tj. vystoupením či vyloučením z družstva.

3. Právo účasti na rozhodování bytového družstva a společenství vlastníků

3.1. Účast na rozhodování v bytovém družstvu

Základním právem člena družstva je právo podílet se na činnosti a rozhodování bytového družstva. Konkrétně tento okruh práv zahrnuje například tato práva:

- právo účasti a hlasování na členské schůzi
- právo volit a být volen do orgánů družstva
- právo na informace (nahlížet do seznamu členů, nahlížet do účetní závěrky, výroční zprávy o hospodaření)
- právo na přezkoumání rozhodnutí orgánů družstva členskou schůzí
- právo na soudní ochranu proti neplatnému usnesení členské schůze (§ 242 ObchZ)
- právo za určitých podmínek žádat svolání mimořádné členské schůze či požadovat zařazení jednání o určité záležitosti do jejího programu
- právo podat jménem družstva žalobu proti členovi voleného orgánu na náhradu škody způsobené družstvu

a) orgány bytového družstva

Tato práva se realizují zejména prostřednictvím orgánů družstva. Ty mají v souladu se základními principy družstevnictví - rovností členů a demokratickém rozhodování většiny při ochraně menšiny – kolektivní podobu. Postavení orgánů družstva upravuje obchodní zákoník v ust. § 237 a násl., přičemž též odkazuje na úpravu ve stanovách. Obchodní zákoník určuje obligatorní orgány družstva, kterými jsou:

- členská schůze
- představenstvo
- kontrolní komise

Zákon umožňuje na základě úpravy ve stanovách zřídit i další orgány družstva, např. různé komise, pomocné výbory, apod. Tyto orgány nesmějí vykonávat činnost, kterou zákon výslovně svěřuje některému z obligatorních orgánů. Zřízení či zrušení těchto orgánů musí být předem upraveno ve stanovách.

Orgány družstva mohou být obsazeny výhradně členy družstva (§ 238 odst. 1, 2 ObchZ), a to jak fyzickými tak právnickými osobami, přičemž s výjimkou členské

schůze je podmínkou jejich plná způsobilost k právním úkonům, tedy u fyzických osob min. věk 18 let, u právnických osob navíc bezúhonnost dle živnostenských předpisů.

Členská schůze

Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Účast na členské schůzi je základním právem každého družstevníka a každý člen má právo být na členskou schůzi řádně pozván. Účast člena nelze omezit (ani věkem apod.), vyloučit člena z účasti na členské schůzi je možné jen pokud hrubě narušuje její průběh a o vyloučení musí členská schůze řádně hlasovat.

Úkolem členské schůze je kolektivně rozhodovat o zásadních otázkách existence a činnosti družstva. Má všeobecnou působnost, tedy může rozhodovat ve všech věcech družstva s výjimkou rozhodnutí svěřených zákonem do výlučné působnosti jiného orgánu. Ostatní orgány jsou členské schůzi podřízeny a plní její rozhodnutí, členská schůze může také jejich rozhodnutí zrušit nebo změnit.

Úkolem členské schůze je kolektivně rozhodovat o zásadních otázkách existence a činnosti družstva. Má všeobecnou působnost, tedy může rozhodovat ve všech věcech družstva s výjimkou rozhodnutí svěřených zákonem do výlučné působnosti jiného orgánu. Ostatní orgány jsou členské schůzi podřízeny a plní její rozhodnutí, členská schůze může také jejich rozhodnutí zrušit nebo změnit. Výlučnou působnost členské schůze upřesňuje zejména §239 odst. 4 ObchZ a patří tam například volba ostatních orgánů družstva, schvalování a změna stanov, schvalování rozpočtu a účetních závěrek, rozhodování o nakládání s nemovitým majetkem družstva. Další otázky spadající do výlučné působnosti členské schůze vyplývají z dalších ustanovení obchodního zákoníku, např. rozhodování o odvolání člena družstva proti rozhodnutí představenstva o vyloučení člena družstva (§ 231 odst 4 ObchZ).

Svolávání a rozhodování členské schůze upravuje obchodní zákoník a stanovy družstva. Řádná členská schůze musí být svolána alespoň jednou za rok. Mimo tuto lhůtu se členové družstva mohou sejít na mimořádné schůzi, svolané obvykle za účelem vyřešení urgentní situace. Schůzi svolává představenstvo, podnět ke svolání však může představenstvu zaslat i třetina členů družstva nebo kontrolní komise. Pokud představenstvo schůzi nesvolá do 40 dnů od doručení žádosti o svolání, může ji svolat osoba písemně pověřená těmito žadateli.

Ve větších družstvech je obvykle nemožné svolávat členskou schůzi sestávající se všech členů družstva a na základě stanov tak může být tento orgán zcela nebo zčásti nahrazen tzv. shromážděním delegátů (§239 odst. 7 ObchZ). Delegáti jsou v takovém případě voleni členy družstva a měli by zastupovat přibližně stejný počet členů. Způsob volby i funkční období si družstvo upraví ve stanovách.

Členská schůze je usnášeníschopná za přítomnosti nadpoloviční většiny členů družstva. Nesejde-li se na členské schůzi dostatečný počet členů, je představenstvo povinno svolat do 3 týdnů náhradní členskou schůzi se stejným programem, která je usnášeníschopná bez ohledu na počet účastníků (§239 odst. 8 ObchZ). Tím má být zajištěno fungování družstva i pro případ, kdy členové nejeví o účast na schůzích velký zájem.

Členská schůze rozhoduje zpravidla veřejným hlasováním. Podle ustanovení § 240 odst. 1 obchodního zákoníku má každý člen družstva jeden hlas, nestanoví-li stanovy jinak. K přijetí rozhodnutí členskou schůzí je potřeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů družstva nebo jejich zástupců. Stanovy však mohou požadovat pro platnost některých rozhodnutí vyšší, tedy kvalifikovanou většinu hlasů. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy (§65 odst. 4 ObchZ). Rozhodnutí přijaté řádně svolanou členskou schůzí dostatečným počtem hlasů je ihned platné a závazné i pro členy, kteří hlasovali proti usnesení. Rozhodnutí členské schůze může být zrušeno buď novým rozhodnutím členské schůze z podnětu některého z členů nebo orgánů družstva nebo soudem.

Představenstvo

Obligatorním orgánem družstva, jehož posláním je naplňovat usnesení členské schůze a zajišťovat běžný chod družstva, je představenstvo. Zároveň je statutárním orgánem, tedy oprávněné jednat za družstvo navenek předsedou nebo místopředsedou. Počet členů představenstva upravují stanovy, stejně jako funkční období představenstva, které však ze zákona nesmí být delší než pětileté. Funkční období prvního předsednictva po založení družstva je obligatorně maximálně tříleté. V případě uvolnění místa člena v představenstvu je povolán náhradník zvolený členskou schůzí nebo je člen předsednictva do funkce jmenován a vykonává ji do řádného zvolení nového člena. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu družstva. Schází se podle

potřeby, rozhoduje prostou většinou za přítomnosti nadpoloviční většiny svých členů a o jednání pořizuje zápis, který musí obsahovat informace o hlasování a připomínkách jednotlivých členů. Pokud to umožňují stanovy a všichni členové předsednictva s tím souhlasí, může hlasování probíhat *per rollam* (dopisem, faxem, e-mailem, telefonem apod.). Rozhodnutí předsednictva jsou pro členy závazná jejich přijetím, pokud nejsou protiprávní

Kontrolní komise

Posledním obligatorním orgánem družstva, jehož náplní je kontrolovat veškerou činnost, zejména práci představenstva. Představenstvo musí kontrolní komisi předkládat informace o hospodaření, umožnit jí nahlížet do účetních knih. Komise také projednává připomínky a stížnosti členů družstva. Komise je minimálně tříčlenná a schází se na zasedání alespoň 1x za 3 měsíce. Objeví-li nějaké nedostatky, sepíše o nich kontrolní nálezy, který musí představenstvo do 10 dnů projednat. Neučiní-li tak, může komise požádat o jejich projednání členskou schůzi. Mezi členy kontrolní komise a představenstva platí neslučitelnost funkcí.

U malých družstev (do 50 členů) mohou stanovy upravit, že představenstvo a kontrolní komise nebudou voleni a jejich působnost bude vykonávat členská schůze, statutárním orgánem je pak předseda družstva.

b) ochrana před rozhodnutím orgánů bytového družstva

Jak bylo řečeno, je-li přijato členskou schůzí usnesení, je závazné i pro členy, kteří hlasovali proti. Má-li však některý z odpůrců usnesení za to, že přijaté usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami, musí na schůzi požádat o zapsání své námitky do zápisu, který se obligatorně ze schůze pořizuje. Tento krok je jednou z podmínek pro zahájení soudního přezkumu platnosti rozhodnutí členské schůze z důvodu jeho rozporu s právními předpisy nebo stanovami podle ustanovení §242 ObchZ. Aktivně legitimován k podání návrhu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze je jen ten člen družstva, který na schůzi hlasoval proti uvedenému usnesení a požádal o zaprotokolování námitky do zápisu nebo svou námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze. Nebyla-li schůze řádně svolána a člen se jí proto neúčastnil, uplatní se subjektivní jednoměsíční lhůta pro

podání námítky představenstvu ode dne, kdy se člen o konání schůze dozvěděl, objektivní lhůta činí 1 rok od konání členské schůze. Návrh na vyslovení neplatnosti usnesení je přitom nutné podat do 1 měsíce ode dne zaprotokolování námítky nebo jejího oznámení představenstvu. Návrh se podává u krajského soudu místně příslušného podle sídla družstva.

Usnesení může být v rozporu s právními předpisy nejen svým obsahem, ale i tehdy, pokud nebylo přijato řádným způsobem – tedy například pokud schůze nebyla řádně svolána nebo nebyla usnášeníschopná, rozhodnutí nebylo přijato dostatečnou většinou hlasů apod. V takovém případě soud též vysloví neplatnost usnesení. Rozhodnutí soudu je obecně závazné. Pokud však soud usoudí, že porušení práv navrhovatele bylo jen nepodstatné nebo pokud by zrušením rozhodnutí byla podstatně porušena práva třetích osob jednajících v dobré víře, neplatnost usnesení nevysloví (§ 131 ObchZ). Je-li však soudem usnesení prohlášeno za neplatné nebo zůstane-li v platnosti jen s odkazem na § 131 ObchZ, vzniká družstvu odpovědnost za škody takovým unesením způsobené. Poškozeným členům družstva navíc vzniká právo na přiměřené zadostiučinění za porušení členských práv. Toto právo může být uplatněno nejpozději 3 měsíce od právní moci rozhodnutí o neplatnosti usnesení členské schůze.

Výjimkou v řízení o neplatnosti usnesení členské schůze je usnesení o vyloučení člena družstva. Takové usnesení může napadnout jen vyloučený člen družstva (§ 231 odst. 5 ObchZ), a to ve lhůtě 3 měsíců od konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo nebyla-li řádně svolána, ve lhůtě 1 roku od jejího konání.

K rozšíření aktivní legitimace k podání návrhu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze naopak dochází při napadení usnesení o rozdělení likvidačního zůstatku družstva, kdy návrh může podat jakákoliv oprávněná osoba, tedy i nečlen družstva, a to ve lhůtě 3 měsíců od schválení takového usnesení členskou schůzí.

K určité komplikaci při ochraně členů dochází, pokud je členská schůze nahrazena shromážděním delegátů. V takovém případě je v současné době aktivně legitimován k podání žaloby delegát za stejných podmínek jako člen družstva vůči členské schůzi, jednotliví členové se však proti usnesení shromáždění delegátů nijak bránit nemohou. Ve spojení s benevolentním přenecháním úpravy shromáždění delegátů výhradně na stanovách tento princip dle mého názoru významně omezuje práva členů na spravedlivé rozhodování.

Na rozdíl od úpravy prohlášení neplatnosti usnesení členské schůze obchodní zákoník ale neupravuje, jakým způsobem postupovat k dosažení prohlášení neplatnosti protiprávních usnesení volených orgánů. Nelze je tedy napadnout žalobou, s výjimkou, kdy si orgán přisvojí rozhodování ve věci výhradně svěřené členské schůzi. Takové usnesení by bylo nicotné a napadnutelné žalobou podle § 242 ObchZ.⁵⁷ Člen se může v rámci svého práva podávat družstvu podněty obrátit například na kontrolní komisi, která může poté nápravu požadovat po představenstvu. V takovém případě může být vadné usnesení opraveno přímo orgánem, který jej přijal nebo se poškozený musí domáhat jeho zrušení členskou schůzí. Pokud tak schůze ani orgány neučiní, bude usnesení nadále formálně platné. Vzhledem k obecné zásadě absolutní neplatnosti úkonu odporujících právu ale nebude členy zavazovat a naopak může být důvodem ke vzniku odpovědnosti členů orgánů za škody jím způsobené.⁵⁸

c) odpovědnost členů volených orgánů

Podle § 243 odst. 8 ObchZ odkazujícího na § 193 odst. 2 ObchZ jsou volení členové kolektivních orgánů družstva povinni při své činnosti postupovat s péčí řádného hospodáře. V případě porušení této povinnosti, a to i neúmyslně či z neznalosti, vzniká objektivní odpovědnost člena voleného orgánu za případné škody. Odpovědní jsou společně a nerozdílně všichni členové orgánu, kteří se na takovém rozhodnutí podíleli. Odpovědnost členů orgánů nelze ve stanovách či smluvně omezit. Členové představenstva kromě odpovědnosti za škodu vůči družstvu ručí v takovém případě i za závazky družstva věřitelům, a to do výše povinnosti k náhradě škody. Proto je nezbytné správně vypracovávat zápisy z jednání orgánů, které prokazují jejich postup a umožňují tedy následně stanovit odpovědnost jednotlivých členů orgánů.

Představenstvo je za svou činnost odpovědné členské schůzi, jejímiž pokyny se musí řídit. Pokud by však pokyny členské schůze byly v rozporu se zákonem nebo stanovami, musí představenstvo jejich plnění odmítnout. V opačném případě by byli jeho členové odpovědní za škody tím vyvolané.

Za družstvo uplatňuje nároky z odpovědnosti za škodu představenstvo, nároky proti němu kontrolní komise. Pokud však příslušný orgán škodu nevymáhá, je každý

⁵⁷ Dvořák, T. Družstevní právo. Vyd. 3. Praha: C. H. Beck, 2006., str.137

⁵⁸ tamtéž, str. 138

člen družstva podle § 243a ObchZ oprávněn podat žalobu na náhradu škody jménem družstva proti členovi voleného orgánu, který škodu družstvu způsobil.

Členové orgánů jsou za svou činnost kromě obchodní odpovědnosti odpovědní i dle předpisů správního a trestního práva (např. při neplnění účetních povinností nebo porušování stavebních předpisů). V případě nemožnosti odhalit konkrétního viníka, může být dle zákona o odpovědnosti právnických osob za určité trestné činy potrestáno i družstvo jako celek, a to pravděpodobně pokutou, případně ale i propadnutím majetku nebo zrušením právnické osoby. Taková úprava se mi zdá být zejména vůči bytových družstvům jako subjektům, jejichž cílem není podnikání, poměrně tvrdá a je tedy otázkou, jak si s tím poradí soudy. Každopádně nelze než členům družstev doporučit pečlivě kontrolovat jednání orgánů tak, aby k porušení práva nedocházelo, případně bylo možné jasně stanovit, kdo je za ně konkrétně odpovědný.

3.2. Právo účasti na rozhodování ve společenství vlastníků

Společenství vlastníků jednotek je soukromoprávní korporací, jejímž hlavním účelem existence je správa budovy. Vzhledem k jeho vzniku *ex lege* ale vlastníci často nejsou příliš ochotni se aktivně na jeho činnosti podílet. Pokud však společenství kolektivně rozhodne bez jejich účasti, bývá rozhodnutí neseno s nelibostí a považováno za zásah do vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Vlastníci jednotek mají v této oblasti obdobná práva jako členové družstev, zejména:

- právo účasti a hlasování na shromáždění vlastníků
- právo volit a být volen do orgánů společenství
- právo na informace (o vyúčtování, nahlížet do podkladů pro jednání shromáždění)
- právo domáhat se soudní ochrany žalobou na neplatnost usnesení shromáždění či stanov
- právo podat návrh podle § 11 odst. 3 BytZ, tedy žádat soud, aby rozhodl místo společenství
- právo na soudní ochranu proti neplatnému usnesení členské schůze (§ 242 ObchZ)

a) orgány společenství

Zákon o vlastnictví bytů výslovně upravuje způsob řízení společenství, a to stanovením působnosti a pravidel pro rozhodování obligatorních orgánů společenství, kterými jsou shromáždění vlastníků jednotek a statutární orgán společenství, tedy výbor nebo pověřený vlastník. Zákon umožňuje i zřízení fakultativních orgánů na základě stanov (typicky kontrolní či revizní komise apod.). Stejně jako u družstva platí, že obligatorní orgány nemohou delegovat svou pravomoc na orgány fakultativní.

Shromáždění vlastníků jednotek

Shromáždění vlastníků jednotek (dál jen shromáždění) je podle § 9 odst. 8 BytZ nejvyšším orgánem společenství, přirovnatelným k valné hromadě akciové společnosti nebo členské schůzi družstva.

Zákon stanoví povinnost původního vlastníka budovy svolat do 60 dnů ode dne vzniku společenství první schůzi shromáždění, na níž jsou schvalovány stanovy společenství a voleny další orgány společenství. Každý z vlastníků jednotek má právo zúčastnit se schůze shromáždění a hlasovat na ní, přičemž při hlasování je ze zákona rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Schůzi musí být přítomen notář, který o jejím průběhu vyhotovuje notářský zápis. V případě, že se shromáždění nesejde nebo nezvolí obligatorní orgány, plní jejich funkci vlastník, jehož podíl na společných částech budovy činí nejméně jednu polovinu, případně vlastníci jednotek, kteří se členy společenství stali dnem jeho vzniku. Nedokonalost této úpravy spočívá například ve skutečnosti, že většinový vlastník je tak schopen zabránit zvolení orgánů společenství a podržet si tak výkon jejich funkce

Následně musí být shromáždění svoláváno nejméně jedenkrát za rok, nesvolá-li jej výbor nebo pověřený vlastník, mohou podnět ke svolání podat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň čtvrtinu hlasů (§11 odst. 1 BytZ). Vzorové stanovy dále upřesňují, že pokud není shromáždění svoláno ani do 30 dnů po doručení podnětu ke svolání shromáždění příslušnému orgánu, mohou shromáždění svolat sami členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů (čl. VII. odst. 6 stanov SVJ).

Úpravu způsob svolávání shromáždění zákon přenechal vzorovým stanovám. Podle Článku VII. odst. 7, 8 vzorových stanov musí být shromáždění svoláno písemnou pozvánkou doručenu všem vlastníkům nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění a dále vyvěšenou na domovní vývěsce, přičemž pozvánka by měla obsahovat též program jednání. Nedodržení řádného postupu svolání může mít za následek neplatnost přijatých usnesení, je tedy vhodné držet se úpravy ve stanovách.

Zákon přesně nestanoví působnost shromáždění, ta je blíže zpracována ve vzorových stanovách v č. VII odst. 2,3. Do výlučné působnosti shromáždění patří například schvalování a změna stanov, změny ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle §4 BytZ, schvalování rozpočtu společenství, volba a odvolání členů výboru nebo pověřené vlastníka a dalších orgánů společenství, změna účelu užívání stavby, modernizaci, rekonstrukci... Výlučná rozhodovací pravomoc je tedy u shromáždění jako nejvyššího orgánu společenství velmi široká, navíc shromáždění si může ještě samo vyhradit rozhodování o záležitostech svěřených jinému orgánu nebo v jednotlivé věci. Přílišné rozšiřování výlučné pravomoci společenství však může vést k nepružnosti správy domu a v zásadě svazuje ruce výkonným orgánům.⁵⁹

Shromáždění je usnášeníschopné při účasti vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů (§ 11 odst. 2 BytZ). Velkým problémem společenství bývá malý zájem vlastníků jednotek shromáždění se účastnit. Současná právní úprava neumožňuje v případě nesplnění výše uvedené podmínky svolat „náhradní“ shromáždění usnášeníschopné i při menším počtu členů, tedy postup obdobný jako u náhradní členské schůze družstva. Částečným řešením tohoto problému je umožnění *zvláštního způsobu hlasování* v čl. XII vzorových Stanov (tzv. hlasování *per rollam*, distanční), tedy přijetí rozhodnutí mimo schůzi připojením podpisu vlastníků na podpisovou listinu. Vzorové stanovy tento způsob hlasování umožňují jen pro záležitosti, které musí být podle zákona odsouhlaseny všemi členy společenství. Vrchní soud v Praze v usnesení sp. zn. 7 Cmo 160/2008 upřesnil, že tento způsob hlasování nelze použít jako dodatečný souhlas se záležitostmi, kterou shromáždění projednalo a nepřijalo, ale jen pro projednání zcela nové záležitosti. Navrhnout hlasování *per rollam* může dokonce i jediný vlastník, čímž se rozšiřuje právo jednotlivce zasahovat do rozhodování ve společenství, neboť jak bylo již řečeno, ke svolání shromáždění je třeba

⁵⁹ Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2010, str. 140

min. čtvrtina hlasů vlastníků. *Per rollam* je možné vyjádřit jen souhlas, pokud se vlastník nevyjádří, má se za to, že s návrhem nesouhlasí. Vzhledem k tomu, že zákonná úprava jiný způsob rozhodování než osobně na shromáždění výslovně neumožňuje, je otázka platnosti úpravy distančního hlasování ve Stanovách poněkud sporná. V zájmu efektivity rozhodování je však hlasování *per rollam* bezesporu přínosem. Většina autorů⁶⁰ se proto kloní k dovolení hlasování *per rollam* s odkazem na základní zásadu občanského práva „co není zakázáno, je dovoleno“. J. Holejšovský⁶¹ doporučuje zpřesnit úpravu hlasování *per rollam* tak, aby podpisový arch povinně obsahoval přesné znění rozhodnutí, s nímž vlastníci vyjadřují souhlas. Dále by měl mít navrhovatel povinnost seznámit vlastníky s výsledkem hlasování, aby se případný přehlasovaný vlastník mohl účinně bránit. Druhou poznámku považuji v tuto chvíli za nadbytečnou, pokud předpokládáme-li, že je hlasováním *per rollam* opravdu rozhodováno výhradně o záležitostech, o jejichž schválení je třeba souhlasu všech vlastníků. V takovém případě už sám nesouhlas jednoho vlastníka brání přijetí usnesení.

Jasnou výhodou hlasování *per rollam* je menší zatížení vlastníků povinností dostavit se v určitý čas na určité místo, na druhé straně vlastník se vyjadřuje jen prostým souhlasem či nesouhlasem, čímž z rozhodování vypadá příležitost návrh společně prodiskutovat a případně jej přijmout v pozměněné podobě. Jisté riziko při využití distančního hlasování shledávám v hrozbě ovlivňování jednotlivých vlastníků navrhovatelem při podepisování usnesení, ať již přímým nátlakem nebo i jen obcházením vlastníků v takovém pořadí, aby zastánci návrhu podepsali archy jako první, což nerozhodné vlastníky obvykle přiměje přidat se na stranu většiny.

K přijetí rozhodnutí shromážděním o běžných záležitostech je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů (tzv. prostá většina), zákon dále stanoví kvalifikovanou většinu pro závažnější otázky, např. pro volbu členů výboru, ke schválení a změně stanov, pro rozhodování o rekonstrukci či stavebních úpravách. Souhlas všech vlastníků jednotek je podmínkou pro změnu účelu užívání stavby a změnu stavby.

Hlasuje se podle velikosti podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, takže váha hlasů jednotlivých vlastníků je různá. Spoluvlastníci jednotky přítom

⁶⁰ Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4.vydání, Praha: C.H. Beck, 2011, str. 151

⁶¹ tamtéž

mají jeden hlas. Tam, kde zákon hovoří o souhlasu určité většiny všech vlastníků jednotek (např. ust. §11 odst. 5), je třeba vycházet nikoliv z počtu „hlav“ členů společenství, k čemuž by naváděl doslovný výklad zákona, ale i zde se držet základních principů rozhodování ve společenství, tedy řídit se velikostí spoluvlastnických podílů na společných částech domu.⁶² Řádně přijatá rozhodnutí shromáždění zavazují všechny členy společenství, a to i v případě, že hlasovali proti. Mají-li však za to, že usnesení významně porušuje jejich práva, mohou se domáhat soudní ochrany.

Výbor

Statutární orgány právnických osob je zákonem definován jako „*ti, kteří jsou zákonem oprávněni k tomu, aby činili právní úkony právnické osoby ve všech věcech*“ (§20 odst 1 ObčZ). Ve společenství vlastníků statutární a výkonný orgán splývají a může jím být buď orgán kolektivní, tedy výbor, nebo individuální, tedy pověřený vlastník.

Statutární orgán ve své vnější působnosti za společenství jedná navenek, ve vnitřní působnosti řídí a organizuje běžnou činnost společenství a zajišťuje správu domu. Působnost statutárního orgánu upravuje zákon o vlastnictví bytů v § 9 odst. 11 a násl. a upřesňují vzorové stanovy v čl. VIII. Statutární orgán je tedy oprávněn jednat ve všech věcech, které právní předpisy či stanovy neukládají jinému orgánu nebo které si shromáždění nevyhradí ke svému rozhodnutí. Výbor či pověřený vlastník tak zejména zajišťují správu domu, odpovídají za vedení účetnictví, svolávají shromáždění, realizují rozhodnutí přijatá shromážděním, vymáhají za společenství plnění povinností členy společenství i smluvními partnery apod.

Právní postavení výboru upravují stanovy společenství, které například určují přesný počet členů výboru,⁶³ jeho funkční období, způsob rozhodování apod. Členové výboru jsou voleni shromážděním vlastníků nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků a následně si ze svého středu vybírají předsedu, která jedná za společenství navenek a svolává schůze výboru. Zde vzniká rozpor vzorových stanov se zákonem, neboť dle vzorových stanov (čl. VIII odst. 2) může za společenství jednat v nepřítomnosti předsedy místopředseda. Úpravu ve stanovách lze považovat z pohledu

⁶² Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, str. 101

⁶³ Dle §9 odst. 11 BytZ musí mít výbor minimálně 3 členy a funkční období nesmí přesáhnout 5 let

funkčnosti společenství za vhodnější, s ohledem na znění zákona je její využití poněkud riskantní.⁶⁴ J. Holejšovský však dovozuje, že statutární orgán je naopak přímo povinen zabezpečit jednání jménem společenství a proto je společenství oprávněno ve stanovách umožnit jednání za společenství i skrze jiné členy výboru, pokud není předseda zvolen nebo není schopen funkci vykonávat.⁶⁵ Za současného právního stavu se přikláním k autorům komentáře, *de lege ferenda* by však bezesporu bylo vhodné umožnit ze zákona zastoupení předsedy místopředsedou výboru.

Zejména u menších společenství nebo společenství v domech, kde jedním z vlastníků je družstvo, se uplatňuje svěřeni pravomoci statutárního orgánu jedné osobě – tj. *pověřenému vlastníkovi*. Působnost pověřeného vlastníka je shodná jako působnost výboru, je též volen shromážděním za stejných podmínek jako výbor.

Ze zákona nevyplývá, zda může být členem výboru výhradně vlastník, na rozdíl od pověřeného vlastníka, kde je to zřejmé již názvu funkce. S ohledem na skutečnost, že členy společenství mohou být jen vlastníci jednotek v domě, lze však vyvodit, že i člen výboru by měl být vlastníkem jednotky. Může se však jednat i o právnickou osobu. Vzorové stanovy v tomto směru poněkud zmatečně omezují členství ve výboru na fyzické osoby – vlastníky jednotek nebo zmocněné zástupce osoby právnické, přičemž není jasné, proč by právnická osoba nemohla být členem orgánu přímo a vykonávat funkci svým jménem prostřednictvím svého statutárního orgánu.

Další orgány společenství

Společenství je kromě výše uvedených obligatorních orgánů oprávněno vytvářet podle vlastní potřeby další, fakultativní orgány, nezbytné k realizaci určitého cíle, jejichž úkolem je obvykle odborně pomoci danému orgánu při plnění jeho povinností. Může jít o orgány trvalé nebo zřizované ad hoc, například pro zajištění modernizace domu apod. O jejich vzniku může rozhodnout shromáždění nebo i výbor. Funkční období takových skupin je obvykle vymezeno buď splněním požadovaného úkolu nebo je svázáno s funkčním obdobím orgánu, který je zřídil.

⁶⁴ Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání, Praha: C. H. Beck, 2011, str. 144;

⁶⁵ Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008., str. 137

Nejčastěji zřizovaným orgánem, upraveným i ve vzorových stanovách, je kontrolní orgán – kontrolní komise nebo revizor. Náplní jejich práce je dohlížet na veškerou činnost společenství a bránit tak vzniku nepravostí v rozhodování a činnosti výboru společenství. Kontrolní komise tedy např. kontroluje účetnictví společenství, dohlíží na řádné uzavírání a plnění smluv s třetími osobami, v případě nečinnosti výboru je oprávněna svolat shromáždění společenství.

B) Soudní ochrana vlastníků jednotek při rozhodování shromáždění

Zákon o vlastnictví bytů upravuje dvě situace, v nichž se vlastník jednotky může domáhat soudní ochrany při rozhodování shromáždění.

Zprvce podle § 11 odst. 3, věta druhá BytZ, tedy pokud nebylo usnesení shromážděním přijato z důvodu rovnosti hlasů, nebylo dosaženo dohody nebo potřebné většiny, rozhodne na návrh vlastníka soud. Soud svým rozhodnutím přímo nahrazuje usnesení společenství, které buď nebylo schopné se dohodnout, nebylo usnášeníschopné nebo nebylo vůbec svoláno.⁶⁶

Komplikovanější je výklad soudní ochrany podle ustanovení § 11 odst. 3, věta třetí, které stanoví, že jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl a nahradil svým rozhodnutím uvedené usnesení. Důležitost otázky přitom posuzuje soud individuálně, pravděpodobně půjde zejména o záležitosti, o nichž rozhoduje shromáždění ve své výlučné pravomoci kvalifikovanou většinou. Právo je nutné uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne. Vlastník musí prokázat zápisem ze schůze, že byl přehlasován a podal proti usnesení námitku, případně že se schůze neúčastnil, neboť nebyl řádně pozván.

Teorie není jednotná v názoru, zda výše uvedený ustanovení stanoví výlučnou možnost obrany proti rozhodnutí, s nímž některý z vlastníků nesouhlasí nebo zda jde o ustanovení stojící vedle obecné úpravy napadení rozhodnutí žalobou podle §80 písm. c) OSŘ. K první možnosti se přiklonil např. J. Fiala, který chápe ustanovení § 11 odst. 3 BytZ jako *lex specialis* (podobně jako §131 ObchZ u s.r.o., případně § 242 ObchZ pro družstva) k obecnému stanovení § 80 písm. c) OSŘ a tedy ustanovení vylučuje možnost podávat jiné žaloby než dle úpravy v zákoně o vlastnictví bytů.⁶⁷ Stejný názor sdílí i

⁶⁶ K tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.5.2008, sp.zn. 28 Cdo 5216/2007.

⁶⁷ Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání, Praha: C.H. Beck, 201, str. 177

J. Holejšovský,⁶⁸ přičemž akcentuje požadavek na funkčnost společenství a omezení možných šikanózních žalob. Zároveň však uznává, že zákon v takovém případě příliš zužuje okruh případů, pro které je žaloba použitelná, a neřeší například situace, kdy je rozhodnutí v rozporu se zákonem a stanovami a soudní ochrana by tedy měla poskytnuta všem osobám, nejen přehlasovaným vlastníkům.

Naproti tomu T. Dvořák⁶⁹ namítá, že uvedená úprava pro s.r.o. i družstva má jiný obsah než zmiňovaný paragraf BytZ – členové s.r.o. ani družstva se nemohou domáhat soudní ochrany proti platným rozhodnutím jen proto, že jim nevyhovují. Tato ustanovení jsou aplikovatelná jen na rozhodnutí, která jsou v rozporu s jinými právními předpisy, stanovami, zakladatelskými dokumenty apod. Soudí tedy, že v otázce neplatnosti rozhodnutí shromáždění je nutné postupovat podle obecné občanskoprávní úpravy neplatnosti právních úkonů dle § 37 a násl. ObčZ. Tedy že rozhodnutí je absolutně neplatné, pokud je v rozporu s právními předpisy, dobrými mravy nebo nebylo přijato řádně svolaným, usnášeníschopným shromážděním potřebnou většinou. Aktivně legitimován k podání žaloby podle § 80 písm. s) OSŘ by pak byl každý, kdo osvědčí právní zájem ve věci samé, tedy nejen vlastníci, ale i třetí osoby. Pasivně je legitimováno samo společenství.⁷⁰ Podání návrhu není v tomto případě omezeno žádnou lhůtou, neboť se má za to, že právní jednání absolutně neplatné je neplatné od počátku, jednou provždy a vůči všem. Bohužel zákon o vlastnictví bytů způsob dovolání se neplatnosti neupravuje.

K uvedené otázce se vyjádřil Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 3. 12. 2009, sp. zn. 7Cdo 188/2009. Ten se přiklonil k výkladu považujícímu § 11 odst. 3 za *lex specialis*, a tedy postup podle této úpravy za jediný možný.⁷¹

c) odpovědnost členů volených orgánů společenství

Odpovědnost členů orgánů společenství zákon o vlastnictví bytů přímo neupravuje, je tedy třeba vycházet z obecné občanskoprávní úpravy odpovědnosti za

⁶⁸ Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, str. 104

⁶⁹ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 322

⁷⁰ Fiala, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek, Právní fórum, 2005, č. 4.

⁷¹ „Jinak řečeno jestliže speciální právní předpis (ve vztahu k občanskému zákoníku a občanskému soudnímu řádu) výslovně upravuje možnost napadení rozhodnutí orgánu právnícké osoby členem resp. účastníkem tohoto orgánu dostatečně komplexním způsobem, není na místě použít obecné ustanovení o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem [§ 80 písm. c) o. s. ř.]“

škodu obsažené v § 420 a násl. ObčZ. Na tuto úpravu odkazují i vzorové stanovy v čl. VIII odst. 8. Pokud tedy jednáním výboru vznikne společenství škoda, odpovídají za ni členové výboru. Zprostit odpovědnosti se však může člen výboru, pokud prokáže například ze zápisu, že nesouhlasil s rozhodnutím, na jehož základě škoda vznikla.

Důsledkem jednání či jeho opomenutí členů výborů však může být spáchán i trestný čin či správní delikt. I zde se nově uplatní zákon o trestní odpovědnosti právnických osob a není-li nalezen konkrétní viník, bude postiženo společenství.

3.3. Porovnání ochrany práv členů bytových družstev a vlastníků bytů při rozhodování dané právnické osoby

Způsob rozhodování orgánů bytových družstev a společenství a ochrana jejich členů s tím spojená se v řadě oblastí liší. Mám za to, že úprava družstev v tomto směru vychází zejména z principu rovnosti členů, zatímco u sdružení je více akcentována ochrana vlastnických práv. To se odráží již ve způsobu hlasování, kdy na jeden členský podíl připadá jeden hlas, zatímco váha hlasu vlastníka jednotky závisí na jeho podílu na společných částech domu a mezi jednotlivými vlastníky se tedy může lišit.

Stejně tak z pohledu přijetí usnesení nejvyšším orgánem je ochrana vlastníků jednotek podpořena zákonnou povinností schválit závažnějších záležitostí kvalifikovanou většinou, případně jednomyslně, zatímco družstva si tuto otázku mohou jen případně upravit ve stanovách.

Uspořádání orgánů i jejich pravomoci se příliš neliší. Pro společenství sice není obligatorní zřízení kontrolní komise, vzhledem k její důležitosti je však v praxi ve většině společenství přesto ustanovena. Družstva mohou vzhledem k jejich větší rozmanitosti své orgány mírně modifikovat (u malých družstev směrem k jejich omezení, u velkých nahrazením členské schůze shromážděním delegátů).

Důraz na ochranu práv vlastníka při zachování flexibility rozhodování ve srovnání s družstvem je znát i v úpravě mimořádného svolávání nejvyššího orgánu – zatímco v družstvu o svolání musí požádat alespoň 30% členů, ve společenství stačí 25% vlastníků. Na druhé straně zákon o vlastnictví bytů bohužel přes řadu návrhů novel neupravil ekvivalent náhradní schůze družstva pro případ nedostatečné účasti vlastníků na řádně svolaném shromáždění, což v mnoha společenstvích aktivní menšině vlastníků

brání přijmout jakákoliv rozhodnutí, pokud většina vlastníků na shromáždění vůbec nepřijde. Nejednoznačná úprava distančního hlasování, navíc omezená na nejzásadnější otázky, tuto situaci vyřešit nemůže. Z vlastní zkušenosti vím, že distanční hlasování je navíc používáno i v družstvech, ač to právní předpisy neumožňují. Družstva v takovém případě přijímají neplatná usnesení a vystavují se tak riziku vzniku odpovědnosti za škodu, pokud by se některý člen proti tomuto postupu rozhodl bránit.

Větší rozdíly lze nalézt v ochraně členů družstev a vlastníků vůči rozhodnutí nejvyššího orgánu. Zatímco člen družstva se může žalobou domáhat jen vyslovení neplatnosti rozhodnutí, které je v rozporu s právními předpisy nebo nebylo přijato řádným způsobem, vlastník jednotky se může domáhat nahrazení usnesení shromáždění rozhodnutím soudem i tehdy, nebylo-li vůbec přijato nebo byl-li přehlasován a jde o důležitou záležitost. V tomto smyslu se rozhodování družstva jeví jako přísně většinové, zatímco ve společenství jsou více chráněna práva menšiny.

Z pohledu odpovědnosti orgánů uvedených právnických osob je pečlivější úprava družstev v obchodním zákoníku odkazující na ustanovení o akciové společnosti, která členům orgánů přikazuje jednat s péčí řádného hospodáře a upravuje jejich odpovědnost za případné škody vzniklé porušením této povinnosti. Zákon o vlastnictví bytů toto výslovně nestanoví, takže na členy orgánů sdružení se použije odpovědnost dle občanského zákoníku. Nicméně povinnost postupovat s péčí řádného hospodáře může být společenstvím upravena ve smlouvě o výkonu funkce s členem příslušného orgánu.

3.4. Změny v rozhodování provedené rekodifikací soukromého práva

V otázce rozhodování se nová úprava vydala směrem k zjednodušení přijímání rozhodnutí orgány družstev i společenství a jejich větší flexibilitě. Rozšířilo se například oprávnění svolat členskou schůzi družstva, když nově tak musí učinit představenstvo již pokud o to požádá 10% členů s min. 20% hlasů (§ 639 odst. 3 ZOK) přičemž bytové družstvo může přidělit vyšší počet hlasů členům, kteří jsou nájemci bytů. Neučiní-li tak představenstvo jako celek, může pak schůzi svolat i jen některý člen představenstva, kontrolní komise nebo likvidátor.

Z pohledu struktury orgánů je v zákoně o obchodních korporacích nově upravena možnost zakládat samosprávy bytového družstva (§ 753 a násl. ZOK), což

jsou menší organizační jednotky, typicky využitelné ve velkých družstvech pro správu jednotlivých domů, zákon zahrnuje i podrobnější úpravu shromáždění delegátů. Velmi významné je ustanovení § 702 ZOK, podle něhož se každý člen může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Ve společenství bude nově statutárním orgánem kolektivní výbor nebo předseda společenství, přičemž tito nemusí být členy společenství. To by mohlo umožnit určitou profesionalizaci správy, kdy společenství nemusí hledat vhodné kandidáty jen ve vlastních řadách.

Posíleno je postavení členů – nájemců bytů, neboť se změnou stanov musí souhlasit všichni nájemci a ti, kteří mají na uzavření nájemní smlouvy právo. Obdobně je stanovena kvalifikovaná většina pro přijetí zásadních usnesení, např. o uhrazovací povinnosti, zrušení či přeměně družstva apod.

V tomto směru je zajímavé, že nový občanský zákoník naopak opouští úpravu kvalifikovaných většin pro přijetí zásadních usnesení shromážděním a propříště stačí pro přijetí usnesení účast nadpoloviční většiny vlastníků a souhlas nadpoloviční většiny přítomných vlastníků, nestanoví-li zákon či stanovy jinak. Zákon přitom vyšší kvórum (a to souhlas všech vlastníků) určuje jen pro schválení stanov zakládajících společenství, změnu spoluvlastnických podílů nebo změnu poměru příspěvků na správu domu.

Výraznou změnou v družstevním právu je možnost hlasování *per rollam* podle § 652 a násl. ZOK, připustí-li to stanovy družstva. Distanční hlasování shromáždění vlastníků upravuje § 1210 NOZ. Ustanovení § 1 umožňuje hlasovat mimo zasedání o otázkách, které mělo projednat svolané shromáždění, jež však nebylo usnášeníschopné. Ustanovení § 2 pak umožňuje rozšířit distanční hlasování stanovami na jakékoliv další otázky. Obě ustanovení jsou tedy dle mého názoru celkem průlomová a věřím, že umožní operativnější jednání společenství.

4. Zvláštní způsoby ochrany před porušováním povinností ostatními členy bytového družstva a společenství vlastníků

4.1. Bytové družstvo

Základní povinností členů bytového družstva je řídit se právními předpisy, stanovami a rozhodnutími členské schůze družstva. Stanovy a u bytového družstva i nájemní smlouva upravují povinnosti člena družstva a nájemce. V případě, že člen družstva své povinnosti (např. hrazení nájemného) neplní, může družstvo postupovat jako jakýkoliv jiný pronajímatel podle § 711 ObčZ,⁷² může však využít i jiné zákonné sankční opatření, a to vyloučení člena družstva jednostranným aktem družstva. Předpoklady pro využití tohoto postupu upravuje § 231 odst. 4 a násl. ObchZ. Družstvo je oprávněno člena vyloučit v případě, že člen opakovaně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti, případně je-li člen pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu či jinému členovi, nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. I. Štenglová se pozastavuje nad možností rozšířit ve stanovách důvody vyloučení člena z družstva, když tento postup by měl být krajním řešením jeho provinění, navíc v zákoně chybí stanovení lhůty, v níž může družstvo členovi pochybení vytknout.⁷³ S těmito výhradami nelze než souhlasit.

Porušení členských povinností může spočívat například v neuhrazení plateb spojených s užíváním bytu řádně a včas, s prováděním nedovolených stavebních úprav v bytě apod. Rozhodnutí o vyloučení člena pro porušování členských povinností musí prokazatelně předcházet písemná výstraha, z níž jednoznačně vyplývá, k porušení jaké povinnosti došlo a která obsahuje upozornění na možnost vyloučení z družstva.⁷⁴

O vyloučení člena družstva rozhoduje představenstvo, neurčí-li stanovy jinak. Rozhodnutí musí být členu družstva řádně písemně oznámeno, přičemž úpravu doručování by měly obsahovat stanovy družstva. Z oznámení musí být zřejmý projev vůle družstva člena vyloučit a důvody tohoto vyloučení. Člen je oprávněn se proti

⁷² k použitelnosti § 711 ObčZ ve vztahu k nájmu bytu člena družstva viz náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 42/03 z 28.3.2006

⁷³ Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 795

⁷⁴ Srovnej usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 06. 2002, sp. zn. 29 Odo 838/2001; usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.12.2010, sp. zn. 29 Cdo 4002/2009.

tomuto rozhodnutí odvolat k členské schůzi v prekluzivní lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy se o vyloučení dozvěděl.

K zániku členství vyloučeného člena dochází dnem rozhodnutí členské schůze potvrzujícím vyloučení, případně marným uplynutím lhůty k podání odvolání proti rozhodnutí představenstva.⁷⁵

Rozhodování členské schůze o odvolání proti vyloučení člena s sebou v praxi přineslo zajímavou otázku, zda na členskou schůzi delegátů jednající o vyloučení má přístup i vyloučený člen nebo za něj jedná jeho delegát. Nejvyšší soud vyslovil právní názor, že pokud v družstvu vykonávají členové svá práva prostřednictvím volených delegátů podle ustanovení § 239 odst. 7 ObchZ, pak není porušením práv člena, pokud není na shromáždění delegátů rozhodující o jeho odvolání proti vyloučení z družstva pozván, neboť může své námitky proti vyloučení shromáždění sdělit prostřednictvím svého delegáta.⁷⁶ Opačný názor zastává například T. Dvořák,⁷⁷ podle něhož takový postup brání členu družstva relevantně vyjádřit své výhrady proti rozhodnutí představenstva. T. Dvořák přitom odkazuje na trestněprávní předpisy garantující právo obžalovaného na osobní účast u soudu.

Dle mého názoru je více než sporné, zda delegát je opravdu v daném případě schopen vylučovaného člena plnohodnotně zastoupit, a to zejména protože současně zastupuje i další členy družstva, jejichž zájmy jsou mnohdy opačné. Vzhledem k závažnosti následků vyloučení člena z družstva a na základě vlastních zkušeností z jednání s velkým bytovým družstvem mám za to, že je nezajištění práva osobní účasti na shromáždění a nemožnost hájení svých zájmů v takto významné otázce zásadním nedostatkem současné právní úpravy. Z tohoto důvodu podporuji změnu, kterou přináší zákon o obchodních korporacích, jež v ustanovení § 692 stanoví povinnost družstva pozvat člena na shromáždění delegátů, pokud tam má být rozhodnuto o otázce, která se přímo dotýká oprávněných zájmů tohoto člena, a umožnit mu vyjádřit se na svou obranu.

K ochraně člena družstva před neoprávněným vyloučením dále obchodní zákoník v § 231 odst. 5 dává poškozenému členovi právo obrátit se na soud s návrhem na prohlášení rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu

⁷⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 1. 2009, sp. zn. 29 Cdo 2693/2008

⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 2002, sp. zn. 29 Odo 838/2001

⁷⁷ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 93

s právními předpisy nebo se stanovami. Vyloučený člen družstva tak musí učinit nejpozději do 3 měsíců od konání členské schůze, jinak toto právo zaniká.

4.2. Společenství vlastníků

I vlastníkům jednotek vyplývá z jejich postavení řada povinností vůči společenství a dalším vlastníkům. S cílem posílit ochranu vlastníků v rámci jednoho společenství tak, aby byla zachována jeho funkčnost, stanoví zákon o vlastnictví bytů speciální oprávnění společenství pro případ, kdy některý z vlastníků své povinnosti neplní.

a) zástavní právo k jednotce

Vlastníci jednotek se dle zákona podílí na správě domu. To s sebou nese i základní povinnost vyplývající z § 13 odst. 1 BytZ, resp. § 15 BytZ, přispívat i na náklady se správou domu spojené, tedy např. na náklady administrativní, náklady na běžnou údržbu a opravy domu, investice apod. Nedohodnou-li se vlastníci jinak, nesou tyto náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

V případě neplnění této povinnosti vzniká členu jednotky nejen obecná povinnost uhradit úrok z prodlení dle § 517 odst. 2 ObčZ, ale zákon o vlastnictví bytů poskytuje v § 15 odst. 3 k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek společenství další ochranu v podobě vzniku zástavního práva k bytové jednotce povinného. Aktivně legitimováno k podání žaloby na plnění podle § 80 písm. b) OSŘ je společenství zastoupené statutárním orgánem. Zástavní právo se zapíše záznamem do katastru nemovitostí poté, co tam společenství doručí příslušné rozhodnutí soudu s vyznačenou doložkou právní moci.

Obdobně je zajištěna v § 13 odst. 2 BytZ i povinnost vlastníka jednotky odstranit na svůj náklad závady a poškození, která on nebo další uživatelé jeho jednotky způsobili na ostatních jednotkách nebo společných částech domu. I zde v případě pravomocně přisouzené pohledávky vzniká zástavní právo k jednotce a navíc i k movitým věcem vlastníka v ní umístěným, a to ve prospěch poškozených vlastníků. Aktivně legitimován k podání žaloby je v tomto případě vlastník či jejich skupina při poškození jednotky nebo společenství, jedná-li se o poškození společných částí domu.

Pohledávka zajištěná výše uvedenými zástavními právy se navíc podle § 16 uspokojuje z podstaty podle § 337 odst. 1 OSŘ, tedy před běžnými pohledávkami.

b) soudní prodej jednotky

Třetím zvláštním instrumentem chránícím jednotlivé vlastníky před neoprávněnými zásahy ze strany jiného vlastníka do svých práv, tedy zejména podle § 127 ObčZ, je úprava dle § 14 BytZ. Ta umožňuje dotčeným vlastníkům obrátit se na soud s návrhem na prodej jednotky vlastníka jednotky, pokud tento podstatně zasahuje nebo znemožňuje výkon jejich vlastnických práv (např. při obtěžování hlukem, bránění užívání společných prostor jejich zabráním apod.). Podmínkou uplatnění tohoto práva je existence předcházejícího pravomocného rozhodnutí, kterým již soud vlastníkovi nařídil nezasahovat do práv ostatních vlastníků a které vlastník nadále neplní. Dotčený vlastník má poté na výběr, zda k vymožení povinnosti zvolí standardní výkon rozhodnutí nebo navrhne nařízení prodeje jednotky podle výše uvedeného ustanovení. Aktivně legitimován k podání takového návrhu je samostatně kterýkoliv dotčený vlastník, skupina vlastníků i samo společenství.

Podle T. Dvořáka jde o poněkud extrémní úpravu odejmutí vlastnictví pro omezování práv spoluvlastníků, která se neobjevuje u žádného obdobného institutu (podílové spoluvlastnictví, společné jmění manželů apod.). Navíc v úpravě chybí výslovná povinnost vlastníka se z bytu, k jehož užívání ztratil právní titul, odstěhovat bez poskytnutí bytové náhrady.⁷⁸

4.3. Zvláštní způsoby ochrany s přihlédnutím k budoucí úpravě

Zvláštní ustanovení upravující řešení konfliktů mezi členy družstva či společenství vlastníků v případě, že některý z nich porušuje své povinnosti, odrážejí základní princip, že vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých. S ohledem na mimořádné postavení potřeby bydlení je ochrana jeho narušování zesílena zvláštními instituty jak u bytových družstev, tak ve společenství vlastníků.

Družstvo v takovém případě může svého člena za dodržení formálních náležitostí vyloučit, společenství může své nároky zajistit zástavním právem nebo přímo

⁷⁸ Dvořák, T. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů podle zákona č. 72/1994 Sb. Právní fórum, 2010, roč. 7, č. 6, str. 270

rušitele vlastnictví zbavit. Všechny uvedené postupy jsou velmi zásadním zásahem do práv rušitele, i nová právní úprava jim proto věnuje zvýšenou pozornost. Zákon o obchodních korporacích upravuje vyloučení člena družstva § 614 a násl., speciální úpravu pro vyloučení člena družstva - nájemce pak ještě doplňuje v § 735. Důvody, tedy hrubé porušování povinností zůstávají stejné. Nově je upřesněno, že na vyloučení družstevníka - nájemce nelze použít obecná ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu, čímž je podpořeno jeho specifické postavení nájemce, který se ale je současně na majetku družstva jako pronajímatele podílel. Stejně tak formální postup vyloučení je zpřesněn podle otázek vyloučených z dosavadní judikatury (doručování a obsah výstrahy a samotného vyloučení apod.),

Zachována zůstala i možnost podání návrhu na prodej jednotky vlastníka porušujícího povinnost zdržet se porušování práv ostatních vlastníků, uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu (§ 1184 NOZ). Nový občanský zákoník ale nepřejal úpravu § 13 ObčZ a § 15 odst. 3 ObčZ, která umožňovala společenství zajistit své pohledávky nebo nároky z náhrady škody zástavním právem na jednotce. Společenství nebo poškozený vlastník tak nadále bude moci postupovat jen podle obecné úpravy vymáhacího řízení. Spolu s tím ztrácí nárok na přednostní uspokojení z majetku dlužníka v rámci případného konkurzního řízení. Mám za to, že tím došlo k oslabení pozice společenství, které, například na rozdíl od obchodních partnerů, vstupuje do vztahu s vlastníkem jednotky povinně a nemůže tak vznik případných dluhů či škod jakkoliv ovlivnit.

5. Některé majetkové principy v právní úpravě bytových družstev a společenství vlastníků

5.1. Bytové družstvo

Správu a rozvoj vlastního majetku lze považovat bezesporu za hlavní účel existence družstva. Družstvo je přitom vlastníkem majetku, který byl do něj členy družstva vložen či jej získalo vlastní činností (u bytových družstev zejména pronájmem bytů a nebytových prostor nečlenům nebo poskytování správy nemovitostí jiným subjektům), a je oprávněno s ním nakládat podle rozhodnutí příslušných orgánů a chránit jej i proti neoprávněným zásahům ze strany vlastních členů.

a) Vkladová povinnost

S členstvím v družstvu je nerozlučně spjata tzv. vkladová povinnost jeho členů. Na ustavující schůzi družstva musí být stanovena výše zapisovaného základního kapitálu (min. 50.000 Kč) a zájemci o členství v družstvu se na zavazují uhradit do 15 dnů ode dne konání schůze základní členský vklad nebo alespoň jeho část (vstupní vklad) tak, aby před návrhem na zápis družstva do obchodního rejstříku byla uhrazena alespoň polovina zapisovaného základního kapitálu. (§ 225 ObchZ). Zbývající část členského vkladu je člen povinen splatit nejpozději do 3 let, nestanoví-li stanovy lhůtu kratší. Splacení členského vkladu je základní členskou povinností, jejíž porušení může být sankcionováno až vyloučením z družstva. Pokud to stanovy umožňují, mohou se členové zavázat k upsání dalších členských vkladů či k jiné majetkové účasti v družstvu, obvykle spojených se získáním nějaké výhody od družstva. Další členské vklady je možné dle dohodnutých podmínek vzít zpět i za trvání členství v družstvu, na rozdíl od základního členského vkladu. Souhrn vkladů, k jejichž splacení se členové zavázali (tedy základních i dalších vkladů), tvoří základní kapitál družstva.

b) Vypořádací podíl

V případě zániku členství v družstvu vzniká členovi nárok na vypořádací podíl podle § 233 ObchZ. Způsob výpočtu výše vypořádacího podílu mohou upravit stanovy,

neučiní-li tak, je určen dle § 233 odst. 2.⁷⁹ Nárok na vypořádací podíl členovi přitom nevznikne, pokud člen svůj členský podíl převede na jinou osobu, případně může být nárok na jeho výplatu náležet jiné osobě (např. zaniklo-li členství následkem výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, exekucí či konkurzem). Vázanost vypořádacího podílu na délku členství přitom kritizuje T. Dvořák,⁸⁰ podle nichž např. tato konstrukce nezohledňuje osobní zásluhy člena na fungování družstva a navíc neřeší nárok na vypořádací podíl člena s členstvím kratším než jeden rok. Dle důvodové zprávy zákona o korporacích měla nová úprava přiblížit vypořádací podíl v družstvu úpravě obchodních společností. Druhé námitky proto bylo vyhověno, když nově se dle § 623 již k délce členství nepřihlíží. Tento krok však F. Helešic považuje za nedostatečný a trvá na posílení vlivu osobní účasti člena na výši vypořádacího podílu, neboť ta je pro družstvo specifická.⁸¹

c) Ručení členů bytového družstva

Jak již bylo řečeno v kapitole druhé této práce, mezi základní znaky družstev patří i skutečnost, že družstvo odpovídá za své závazky celým svým majetkem, zatímco člen za závazky družstva neručí (§ 222 ObchZ).

V případě, že družstvo vytvoří zisk, rozhoduje o jeho rozdělení mezi členy členská schůze (§ 236 ObchZ), přičemž se zisk rozdělí podle podílů splacených členských vkladů, neurčí-li stanovy jinak. V bytových družstvech je zisk obvykle použit na údržbu nemovitostí a členům se nevyplácí. Pokud však činnost družstva vede ke ztrátě, i přes neručení členů za závazky družstva mohou být družstevníci finančně postiženi, a to tzv. uhrazovací povinností. Tedy povinností uhradit v případě ztráty družstva částku nepřesahující trojnásobek členského vkladu, určí-li tak předem stanovy. Stanovy přitom mohou určit uhrazovací povinnost všem členům nebo jen některým, například členům výkonných orgánů s ohledem na jejich vyšší vliv na hospodářský výsledek družstva. Jde o závazek člena vůči družstvu, nikoliv vůči věřitelům družstva.⁸² Ze znění § 222 odst. 2 bohužel nevyplývá, zda je pro výši uhrazovací povinnosti

⁷⁹ § 223 odst. 2 - *Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství.*

⁸⁰ Dvořák, T. Družstevní právo. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2001, str. 94.

⁸¹ Helešic, F.: Základy teorie evropského a českého družstevního práva. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 191

⁸² Římanová, O., Holejšovský, J. Družstva. Praha: C. H. Beck, 1999, str. 82

určující základní členský vklad nebo i další členský vklad, což by znevýhodňovalo ty členy, kteří dobrovolně do družstva vloží další prostředky. Současně není jasné, zda tato povinnost na člena dopadá opakovaně při každé ztrátě nebo se po dobu úhrada sčítá. Přikláním se k názoru T. Dvořáka⁸³ i I. Štenglové,⁸⁴ že člen je povinen uhradit ztrátu jen do výše trojnásobku základního členského vkladu a to v souhrnu.

Nový zákon o korporacích tuto otázku upřesnil v § 587 a násl., když stanovil, že uhrazovací povinnost není možné členovi uložit, pokud již celková uhrazovací povinnost za dobu jeho členství dosáhla trojnásobku základního členského vkladu. Výjimkou je možnost ve stanovách určit uhrazovací povinnost až do výše desetinásobku členům představenstva a kontrolní komise. Cílem této úpravy bylo pravděpodobně chránit členy družstva před neuváženým hospodařením družstevních orgánů, na druhé straně by ale zejména u bytových družstev spravujících samostatné budovy, kde jsou uvedené funkce obvykle vykonávány bezplatně, mohla hrozba vyšší finanční odpovědnosti vést k dalšímu poklesu zájmu členů o podílení se na správě družstva.

Z pohledu členů bytových družstev bylo největším „strašákem“ nezodpovědné hospodaření družstva, které by vedlo až ke konkurzu družstva a následnému prodeji jeho majetku – tedy bytového domu, což by členy fakticky postihlo ztrátou bydlení. V Česku je mediálně známý případ Bytového družstva Kavčí skála Říčany, v němž bylo řešeno, nakolik je platný bezplatný převod bytů na členy družstva, pokud je družstva, pokud družstvo krachuje.⁸⁵

Tato otázka byla nakonec upravena ve prospěch družstevníků novelou zákona o konkurzu a vyrovnání (§ 27 odst. 7) a vložení §30a do BytZ. Podle této úpravy je konkurzní správce povinen respektovat zákonné předkupní právo družstevníků na převod bytu do vlastnictví podle § 23 odst. 1 a 3 a § 24 BytZ a nabídnout jim bezplatně převod bytu. Stejnou konstrukci přejal i nový insolvenční zákon v § 285 odst. 4 (z. č. 182/2006 Sb.). Přesto z ustanovení není jasné, zda na bezplatný převod bytu mají právo

⁸³ Dvořák, T. Družstevní právo. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2001, str. 54.

⁸⁴ Štenglová, I., Plíva, s., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 771

⁸⁵ V bytovém družstvu Kavčí skála vedení zpronevěřilo peníze určené na půdní nástavby. Družstvo těsně před vyhlášením konkurzu v roce 1998 převedlo bezplatně byty se splacenou anuitou na členy - nájemce, správce konkurzní podstaty ale převod napadl jako neúčinný dle § 15 odst.1 písm. c) zákona č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, a byty zahrnul do konkurzní podstaty. Případ nakonec rozhodoval Ústavní soud, který ve svém nálezu sp.zn. III ÚS 258/03 ze dne 6.5.2004 potvrdil platnost smluv o převezech bytů na družstevníky, přičemž uvedl, že bezplatný převod bytů je povinností družstva ex lege dle § 23 odst. 2 a 24 odst. 1 BytZ a nelze jej proto považovat za projev svobodné vůle dlužníka poškozující jiné věřitele.

všichni družstevníci – nájemci nebo jen ti, kterým svědčilo toto právo již před konkurzem. T. Dvořák⁸⁶ zastává stanovisko, že uvedené ustanovení je třeba vykládat restriktivně, neboť jinak byla zakládána nová práva tam, kde nejsou a členové, kteří uvedené právo nemají, by mohli spekulativně uvádět družstvo do úpadku. Ústavní soud ve svém nálezu (PL. ÚS 5/05) vydaném po přijetí novely judikoval, že nájemce, jemuž svědčí zákonné předkupní právo, má v konkurzním řízení postavení věřitele družstva s pohledávkou na bezplatný převod bytu do vlastnictví. Z toho důvodu mám za to, že nesvědčí-li družstevníkovi taková pohledávka, nemůže mu být ani v konkurzu byt bezplatně převeden. Insolvenční správce pak bude postupovat podle § 23 odst. 1 BytZ, tedy musí nájemci nabídnout převod bytu do vlastnictví, nikoliv však bezplatně.

Z postavení člena družstva jako nájemce bytové jednotky vyplývá i povinnost hradit družstvu nájemné a náklady na služby s nájmem spojené. Její neplnění je považováno za hrubé porušování členských povinností a může vést k vyloučení člena z družstva.

5.2. Společenství vlastníků

Společenství je osobou s omezenou subjektivitou a není vlastníkem nemovitosti, jako je tomu u družstva. Společenství podle § 9 BytZ sice může nabývat vlastní majetek, pouze však za účelem správy domu. Někteří autoři⁸⁷ považují možnost společenství nabývat i nemovitosti, byť omezeně, za nešťastnou, neboť takové vlastnictví lze zřídka považovat za související se správou domu a může společenství neúměrně zatížit. Např. J. Holejšovský varuje, že pořízení nemovitosti společenstvím a její následné pronajímání by bylo možné posoudit jako neoprávněné podnikání dle § 2 odst. 1 ObchZ.⁸⁸ Je tedy nutné posuzovat, nakolik je daný právní úkon společenství opravdu účelným pro správu domu.

a) Ručení vlastníků jednotek za závazky společenství

I v tak omezeném rozsahu hospodaření s majetkem však může společenství vzniknout ztráta, například pokud některý z vlastníků neplní výše uvedenou povinnost

⁸⁶ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 215

⁸⁷ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 253

⁸⁸ Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, str. 89.

podílet se na nákladech na právu domu. V takovém případě se uplatní ustanovení § 13 odst. 7 BytZ, které upravuje ručení vlastníků jednotek za závazky společenství – vlastníci ručí celým svým majetkem v poměru odpovídajícím jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. Jde o ručení akcesorické, věřitel se tedy může uspokojení své pohledávky domáhat písemně na vlastnicích jednotek, jen pokud nemohl uspokojit svou pohledávku z majetku společenství jednotek. Uhrazenou část závazku pak mohou vlastníci vymáhat na společenství v rámci regresu.

Speciálním případem je ručení podle § 9 odst. 2 BytZ, který umožňuje společenství sjednávat úvěrové smlouvy a zřizovat jimi zástavní právo k jednotkám (tedy k věci cizí dle § 161 odst. 2 ObčZ) za předpokladu, že s tím předem vyslovily souhlas na shromáždění alespoň tři čtvrtiny přítomných vlastníků a vlastník zastavené jednotky. Úvěrová smlouva však musí být sjednána k účelu souvisejícímu se správou domu a věřitel se pak může uspokojit z prodeje zastavené jednotky.

5.3. Porovnání majetkových principů a jejich ochrany v družstvu a ve společenství vlastníků

Jak vyplývá z výše uvedeného, zásadní rozdíl v majetkových principech je spojen s tím, že bytové družstvo je díky členským vkladům vlastníkem určitého souboru majetku, zejména domu, a jeho členové mají postavení nájemců bytů, zatímco společenství obvykle vlastní majetek nemá a dům jen v míře nezbytné spravuje.

Vlastníci jednotek nemají povinnost vkládat do společenství žádné vklady, což s sebou ale na druhé straně přináší povinnost ručení za závazky společenství. Naopak družstevníci za závazky družstva neručí nebo ručí jen v omezené výši, což se může zdát jako výhoda. Domnívám se však, že jde jen o výhodu optickou – pokud přijde družstvo o majetek, přijdou družstevníci o bydlení velmi obdobně jako mohou být postiženi vlastníci jednotek. Vzhledem k omezené subjektivitě společenství a nemožnosti podnikat a tedy podstupovat zvýšené riziko jsou tedy dle mého názoru méně pravděpodobné finanční problémy společenství než družstva.

IV. Závěr

Cílem této diplomové práce bylo nastínit základní rozdíly i podobnosti v právní úpravě dvou hlavních forem užívání bytu, tedy v družstevním a osobním vlastnictví. Smyslem právních úprav obou forem je vytvářet podmínky pro nerušené užívání bytů a stanovit vzájemná práva a povinnosti členů družstev i společenství.

Po zhodnocení uvedené problematiky jsem dospěla k názoru, že přestože historicky jsou důvody vzniku družstev a společenství i jejich současné právní postavení značně odlišné, neboť družstva byla zakládána zejména s cílem shromáždit dostatečné prostředky na zajištění bydlení, zatímco společenství je opravdu jen správcem budovy v oblastech, které nedokáží zajistit vlastníci samostatně, ve výsledku je jejich dnešní hlavní aktivita - správa budovy - řízena shodnými principy. Tedy zejména snahou umožnit svým členům aktivně se podílet na činnosti daného subjektu a demokraticky určovat jeho směřování při zachování jeho akceschopnosti.

Oba subjekty se při rozhodování řídí zejména většinovým názorem svých členů. Z tohoto pohledu se mi jeví pro ochranu tak zásadního statku, jakým je bydlení, o něco vhodnější úprava společenství, která více akcentuje spravedlnost před rovností a zároveň lépe chrání vlastníky s menšinovými názory. Její nevýhodou však může být nižší schopnost reagovat na nečinnost některých vlastníků (např. kvůli neexistenci náhradního „shromáždění“), případně se vyrovnat kategorickým nesouhlasem menšiny s většinovými návrhy.

Nová úprava družstev v zákoně o obchodních korporacích a úprava společenství vlastníků v novém občanském zákoníku víceméně zareagovala na největší výtky nebo nejasnosti v současné právní úpravě, zejména na ponechání příliš mnoha otázek úpravě v podzákoných předpisy. Výsledkem je ucelenější stanovení práv a povinností, které ale místy zabíhá možná příliš do detailu a neponechává prostor pro individuální přístup. Odpůrci zařazení družstev mezi obchodní společnosti bohužel vyslyšeni nebyli, ač bytová družstva by si vzhledem ke své neziskovosti přesun jistě zasloužila. Možná je to proto, že se s nimi při současném ekonomickém trendu výstavby bytů silným investorem a jejich následném rozprodání jednotlivcům do budoucna tolik nepočítá.

Přestože dnes snaha získat byt v osobním vlastnictví jasně převládá, mají i družstva své zastánce zejména mezi těmi, kteří upřednostňují větší vliv družstva na dění v domě před větší svobodou, ale občas i přílišným individualismem vlastníků jednotek.

Seznam použitých zkratek

ByzT	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)
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
ObchZ	zákon č. 512/1990 Sb., obchodní zákoník
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
NS ČR	Nejvyšší soud České Republiky
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
ÚS	Ústavní soud České republiky
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Seznam literatury

Knižní publikace:

- Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 568 s.
- Dědič, J. a kol. Obchodní zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: Polygon, 2002. 4 sv.
- Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. Praha: C. H. Beck, 2009. 342 s.
- Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007. 392 s.,
- Dvořák, T. Družstevní právo. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2001. 254 s.
- Dvořák, T. Družstevní právo. Vyd. 3. Praha: C. H. Beck, 2006. 390 s.
- Eliáš, E., Bartošiková, M., Pokorná, J., a kol. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005. 617 s.
- Fiala, J., Kindl, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. 2 sv.
- Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2010. 261 s.
- Helešic, F. Družstevní právo v kostce. Praha. Eurolex bohemia, a.s., 2006. 230 s.
- Helešic, F. Evropské a české družstevní právo. Praha: Eurolex Bohemia, 2006. 510 s.
- Helešic, F.: Základy teorie evropského a českého družstevního práva. Praha: C. H. Beck, 2009. 396 s.
- Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 473 s.
- Nováková, H.: Rádce člena společenství vlastníků jednotek. Praha: BOVA POLYGON, 2007.
- Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání, Praha: C. H. Beck, 2011, 600 s.
- Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, 186 s.
- Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek. 3. přepracované vydání. Praha: Leges, 2010. 277 s.

Římanová, O., Holejšovský, J. Družstva. Praha: C. H. Beck, 1999. 407 s.

Selucká, M., Petrová, R. Vlastnictví bytu. Brno: Computer Press, a.s., 2006. 184 s.

Štenglová, I., Plíva, s., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, 1528 s.

Články:

Beránek, V.: Poznámka ke členství v bytovém družstvu. Ad Notam, 2005, č. 4, str. 140-141.

Čáp J. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů, Právní fórum, 2010, roč. 7, č. 6, str. 245- 253.

Ditmarová, M. Vlastnictví bytů a společenství vlastníků ve světle rekonstrukce. Právní fórum č. 7/2011, str. 311 – 322.

Dvořák, T. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů podle zákona č. 72/1994 Sb. Právní fórum, 2010, roč. 7, č. 6, str. 254-278.

Dvořák, T. Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí. Právní fórum 2004, č. 1, s. 40 an.

Dvořák, T.: Několik úvah k otázce přípustnosti zákazu nebo omezení členství v družstvu. Právní fórum, 2009, č. 8, str. 323 – 326.

Dvořáková Závodská, J. Družstevní byt či bytová jednotka ve vlastnictví? Právní fórum, 2010, roč. 7, č. 6, str. 289 – 298.

Fiala, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek, Právní fórum, 2005, č. 4.

Králík, M. Vlastnické žaloby spoluvlastníků a ochrana jejich práv vůči třetím osobám (vybrané otázky). Právní rozhledy, 2008, roč. 18, č. 22, str. 795-800.

Oehm, J. K problematice hlasování podle § 11 odst. 5 věty druhé BytZ. Právní rozhledy, 2011, č. 19, str. 702-706

Oehm, J.: Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu. Právní fórum, 2008, č. 10, str. 410-415.

Pauldura, L. K dohodám o převodu členství a členského podílu. Právní fórum, 2009, č. 11, str. 496-500.

Petr, P. Společenství vlastníků v novém kabátě? Právní fórum, 2010, č. 6, str. 279-282

Zítek, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy, 2010, č. 14, str. 501-503

Elektronické zdroje

Z historie bytového družstevnictví a družstva Rozkvět zvláště
<http://www.rozkvet.vysocina.cz/index.php?p0=9> [cit. 5.2.2012]

Fiala, J. Vyloučení člena z bytového družstva
<http://pravnihradce.ihned.cz/c1-14018410-vyloucen-clena-z-bytoveho-druzstva>
[cit. 5. 2. 2012]

Důvodová zpráva k zákonu č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích
http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni%20navrh%20zakona%20o%20obchodnich%20korporacich_2011_DZ.pdf [cit. 25. 4. 2012]

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf
[cit. 25. 4. 2012]

Soudní rozhodnutí

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.5.1998, sp.zn. 20Co 370/97

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.7.1999, sp.zn. 21 Cdo/ 327/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 2002, sp. zn. 29 Odo 838/2001

Usnesení Vrchního soud v Praze ze dne 7. 5.2001, sp. zn. 7 Cmo 15/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.8.2003, sp.zn. 28 Cdo 1312/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČRze dne 1.7.2003, sp.zn. 14 Co 235/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 11. 2003, sp. zn. 26 Cdo 501/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 5. 2006, sp. zn. 29 Odo 920/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČRze dne 29.3.2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005

Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 42/03 z 28.3.2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.5.2008, sp.zn. 28 Cdo 5216/2007

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 1. 2009, sp. zn. 29 Cdo 2693/2008

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.12.2010, sp. zn. 29 Cdo 4002/2009

Abstrakt

Právní řády snad všech zemí se snaží vytvářet vhodné podmínky pro zajištění základní lidské potřeby bydlení. Cílem této práce je poskytnout rozbor a srovnání ochrany práv členů bytových družstev a vlastníků jednotek ve společenství vlastníků českém právním řádu, a to jak ve vztahu členů k uvedeným subjektům tak vůči sobě navzájem. Nejprve se krátce věnuji historickému vývoji právní úpravy obou institutů, z něhož vyplývá dlouholetá tradice družstevnictví v Česku ve srovnání s moderní úpravou společenství. Následně jejich právnímu postavení podle současného právního řádu.

Hlavní část práce je obsažena v kapitole III., která poskytuje přehled a rozbor základních práv a jejich ochrany. Jmenovitě v oddíle 2. této kapitoly se zabývám právy spojenými se vznikem a zánikem členství v dané právnické osobě a kde základním rozdílem je fakt, že členství v družstvu je dobrovolné, zatímco ve společenství vzniká ze zákona. Nastíněna je též problematika převodů družstevních bytů do vlastnictví členů družstev.

Oddíl 3. stejné kapitoly je věnován způsobu utváření vůle entity, tedy způsobu ustavování a rozhodování v orgánech družstev a společenství vlastníků. Zvláštní pozornost je též zaměřena na značně odlišné možnosti bránit se rozhodnutí orgánů, ať už v rámci samotné entity nebo za pomoci soudního řízení, kde úprava společenství dává vlastníkům výrazně větší pravomoci. Shrnuta je též otázka odpovědnosti orgánů družstev a společenství za způsobenou škodu.

Obsahem oddílu 4. jsou práva a povinnosti členů družstev a společenství vůči sobě navzájem a dále způsoby, jakými mohou tyto právnické osoby vynucovat plnění závazků na svých členech.

Poslední část se soustřeďuje na majetkové otázky členství v družstvu a ve společenství, tedy u členství v družstvu na vzájemné nároky člena a družstva na poskytnutí členského vkladu a následně vypořádacího vkladu, u obou pak hlavně na ručení členů entit za závazky družstva či společenství.

Ve všech částech jsou zmiňovány též hlavní změny, kterými se pokusila reagovat na četné výtky vůči kvalitě současných zákonů nová úprava v občanském zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Tu lze již teď považovat bezesporu za ucelenější a přínášející řadu potřebných ustanovení, i když její kvality prověří až čas.

Summary

The legal orders of almost all countries strives to create suitable conditions to ensure basic human need of housing. The aim of this work is to provide analysis and comparison of the protection of rights of members of housing cooperatives and owners in the homeowner association, both in relation to members of those bodies mutually and among members and the entity. At the beginning I briefly deals with the historical development of the legislation of both institutes, which shows the long tradition of cooperatives in the Czech Republic in comparison with modern regulation of homeowner associations. Subsequently I studied their legal status under current law.

The main part of this thesis is contained in Chapter III. which provides an overview and analysis of basic rights and their protection. Namely, Section 2 of the same chapter concerns with the rights associated with the creation and termination of membership in the legal entity, where the basic difference is that membership in the housing cooperative is voluntary, while in the homeowner association it is established by law. The issue of transfers of cooperative apartments to private ownership of former cooperative members is outlined.

Section 3 is devoted to the method of forming entities will, therefore, the manner of appointment and decision-making of bodies of cooperatives and owners. Special attention is paid to very different opportunity to defend against the decision of the bodies, whether inside the entity itself or by a court, where legislation of homeowner association gives to owners significantly more power. There is summarized question of liability for damages of members of the elected bodies.

Section 4 contents mutual rights and obligations of members of cooperatives and homeowner associations and manners how these legal entities may enforce the commitment of obligations by its members.

The last part focuses on property issues, namely to mutual claims between shareholder and a housing cooperative - an obligation to deposit membership contribution to the capital of the cooperative and right to receive distribution share after termination of membership, respectively in both entities I concerned with the liability of members of cooperative or owners for obligations of mentioned entities.

I also mentioned key changes implemented by new civil and commercial codes that attempted to respond to numerous complaints about the quality of existing

legislation. This new regulation can already be considered as more consistent and undoubtedly brings many necessary provisions, even though its quality shall be proven by time.

Název práce v anglickém jazyce:

Comparison on the legal protection of rights of shareholders in housing cooperatives and owners in homeowner association.

Klíčová slova:

bytové družstvo (housing cooperative)

společenství vlastníků jednotek (homeowner association)