

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

PRÁVNICKÁ FAKULTA

Katedra obchodního práva

**ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A
JEJICH ROZHODOVÁNÍ**

Diplomová práce

Kateřina Holá

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Jaroslav Oehm

Praha, červen 2011

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou prací na téma „Orgány společenství vlastníků jednotek a jejich rozhodování“ vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 28. června 2011

Kateřina Holá

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala JUDr. Jaroslavu Oehmovi, vedoucímu mé diplomové práce, za cenné rady a připomínky k této práci, dále pracovníkům advokátní kanceláře Janstová, Smetana & Nevečeřal za možnost seznámit se s daným tématem v praxi a další nejen odbornou pomoc a v neposlední řadě také svým blízkým za jejich podporu.

Obsah

1 ÚVOD.....	5
2 PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY.....	10
3 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	15
3.1 ZÁKLADNÍ VYMEZENÍ ORGÁNŮ.....	15
4 SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	17
4.1 PŮSOBNOST SHROMÁŽDĚNÍ.....	17
4.2 SVOLÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ.....	20
4.2.1 PRÁVO NA ÚČAST NA SHROMÁŽDĚNÍ.....	20
4.2.2 ZPŮSOB SVOLÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ.....	21
4.2.3 OSOBY OPRÁVNĚNÉ SVOLAT SHROMÁŽDĚNÍ.....	23
4.2.4 PRVNÍ SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ.....	25
4.2.5 ORGANIZACE JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ.....	29
4.3 HLASOVÁNÍ NA SHROMÁŽDĚNÍ.....	31
4.3.1 POČET HLASŮ.....	31
4.3.2 USNÁŠENÍ SCHOPNOST.....	35
4.3.3 POTŘEBNÁ VĚTŠINA.....	44
4.4 USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ.....	46
5 VÝBOR A POVĚŘENÝ VLASTNÍK.....	51
5.1 PŮSOBNOST VÝBORU (POVĚŘENÉHO VLASTNÍKA).....	52
5.1.1 VÝBOR JAKO VÝKONNÝ ORGÁN SPOLEČENSTVÍ.....	53
5.1.2 VÝBOR JAKO STATUTÁRNÍ ORGÁN SPOLEČENSTVÍ.....	56
5.2 FUNKCE ČLENA VÝBORU.....	59
5.2.1 FUNKČNÍ OBDOBÍ VÝBORU.....	62
5.2.2 VZNIK A ZÁNİK FUNKCE ČLENA VÝBORU.....	62
5.3 ROZHODOVÁNÍ VÝBORU.....	67
5.4 ODPOVĚDNOST ČLENŮ VÝBORU.....	68
6 OSTATNÍ ORGÁNY.....	71
7 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ DE LEGE FERENDA.....	73
ZÁVĚR.....	77
SEZNAM ZKRATEK.....	80
PRAMENY.....	80
SHRNUTÍ.....	84
ABSTRACT.....	86

1 ÚVOD

Okamžité vymezení orgánů společenství vlastníků jednotek a způsobu jejich rozhodování hned v úvodu této práce podle mého názoru není možné, a tím spíše ne vhodné, a to s ohledem na skutečnost, že daná problematika je pouhým prvkem celé komplexní soustavy právních vztahů a nelze ji tedy posuzovat samostatně. Pro její pochopení je nejprve nezbytně nutné definovat i některé další pojmy s tímto institutem související a tím postupně přejít až k jádru celé věci.

Nejširším a nejobecnějším z těchto pojmů je bezpochyby vlastnictví bytů a nebytových prostor (dále pro zjednodušení pouze jako „**vlastnictví bytů**“). Dohromady jej tvoří poměrně rozsáhlý okruh záležitostí, z nichž některé dokonce pro dané téma nejsou podstatné, ani relevantní.¹

V současné době je vlastnictví bytů jako takové v České republice rozšířeným fenoménem, což také potvrzují dostupné statistické údaje. Při sčítání lidu v roce 2001 bylo na území České republiky evidováno 3 827 678 obydlených a 353 296 neobydlených bytů.² Z toho více než 1,5 milionu představují podle informací Ministerstva pro místní rozvoj bytové jednotky ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o vlastnictví bytů**“). Toto číslo přitom zahrnuje zhruba 1/3 všech občanů České republiky.³

Samotný institut vlastnictví bytů sahá poměrně daleko do historie – jeho počátky

1 Jak bude podrobněji rozebráno dále, institut vlastnictví bytů se týká i takových bytů, jenž nejsou jednotkami ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, tedy tento zákon se na ně nevztahuje a tím pádem se na ně nevztahují ani jednotlivá ustanovení upravující orgány společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby vznikající, zjednodušeně řečeno, právě v souvislosti s vymezením takových jednotek.

2 Český statistický úřad [online]. 13. 12. 2005, Aktualizováno dne 26. 10. 2006 [cit. 2011 06-20]. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001*. Tabulka 51. Domy a byty podle velikostních skupin obcí a podle hlavních charakteristik. Dostupné z URL: [http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D60035CF7E/\\$File/41320551.pdf](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D60035CF7E/$File/41320551.pdf)

3 Oehm, J. *Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů*. Právní zpravodaj, 2008, č. 11. s. 10 a násl.

lze vysledovat již v antice a starověkém Blízkém východě.⁴ Bez ohledu na tuto skutečnost bylo vlastnictví bytů v českých zemích uzákoněno poprvé až v roce 1966, zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Vzhledem k době svého vzniku však tento zákon neměl výraznějšího významu, byl však nahrazen až dosud účinným zákonem o vlastnictví bytů.

Pro pochopení základních zásad a principů, na kterých český zákon o vlastnictví bytů stojí, je třeba nejprve krátce pojednat o jednotlivých směrech, které v této oblasti napříč nejrůznějšími státy existují. V zásadě je možné říci, že v současné době lze ve světě rozlišit dva základní systémy a velké množství jejich modifikací.⁵

System anglosasko-francouzský, jenž ve světě poměrně přesvědčivě „vítězí“, stojí na základní zásadě, podle které k vlastnictví jednotky jako předmětu vlastnictví „přirůstá“ akcesoricky a automaticky podílové spoluvlastnictví společných částí domu a zastavěného pozemku. Současně s vlastnictvím předmětné jednotky vzniká kromě dalšího konkrétnímu nabyvateli také povinné a nezrušitelné členství v právnické osobě, jejíž právní subjektivita je limitována jejím předmětem činnosti – správou domu, v němž se daná jednotka nachází.

Obecně lze rozlišit dvě různé modifikace výše definovaného anglosasko- francouzského pojetí vlastnictví bytů. Dualistická teorie jako jedna z těchto modifikací stojí na principu, jenž s vlastnictvím bytové jednotky neoddělitelně a akcesoricky spojuje spoluvlastnictví společných částí domu, ve kterém se tato jednotka nachází, a spoluvlastnictví takto zastavěného pozemku. Jedná se o konstrukci, jež ve světě převládá, neboť umožňuje relativně efektivní správu společných částí domu a pozemku. K této koncepci se přiklání i český zákon o vlastnictví bytů.

Monistická teorie naproti tomu uznává pouze vlastnictví bytové jednotky jakožto předmětu právního vztahu. Společné části domu, ve kterém se předmětná jednotka nachází, fakticky existují, nikoli však právně. To je z logiky věci na obtíž možnosti efektivně tyto společné části (a pozemek) spravovat.

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

5 Op. cit. sub. 4, s. 669 a násl.

Vedle systému anglosasko-francouzského stojí takzvaný systém německý. Jak již z názvu vyplývá, je právně zakotven typicky ve Spolkové republice Německo, obecně však není příliš pozitivně přijímán. Tento systém vůbec nepovažuje bytové jednotky za předměty právních vztahů. Nemovitostí je tak pouze pozemek (jehož součástí je stavba s byty) ve spoluvlastnictví jednotlivých spoluvlastníků a právě s podílem na tomto pozemku je spojeno právo trvalého bydlení v konkrétním bytě. Kromě toho neexistuje právnická osoba, jež by zajišťovala vlastní činností správu domu.

Samotný zákon o vlastnictví bytů byl vytvořen jako jakýsi kompromis mezi základními dvěma systémy. Vzhledem k odmítnutí zásady „superficies solo cedit“, podle které je stavba součástí pozemku, bylo možné stanovit, že bytové jednotky představují samostatné předměty právních vztahů.⁶

Původně v českém pojetí institutu vlastnictví bytů nebyla právně zakotvena existence právnické osoby jakožto správce domu. Pod vlivem potřeb praxe byla tato zavedena jednou z novel zákona o vlastnictví bytů a celá koncepce tohoto zákona se tedy přiklonila k systému anglosasko-francouzskému. Bohužel však vzhledem k neznalosti dané problematiky a nejrůznějším tlakům z vnější vznikl v českém prostředí zákon, jenž s sebou přináší nezvykle vysoké množství praktických problémů, které nadále přetrvávají a to i přes několik přijatých novel, i přes existenci nemalého množství soudních rozhodnutí. Bližší stanovisko k tomuto zásadnímu problému bude uvedeno hned na několika místech této práce.

Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, jíž tento status přiznává zmiňovaný zákon o vlastnictví bytů jakožto zákon, jenž přináší základní úpravu problematiky společenství. Jako takové společenství vzniká odlišným způsobem, než je obvyklé u jiných právnických osob. K jeho vzniku tedy nedochází zápisem do zákonem určeného rejstříku na základě předchozího založení společenskou smlouvou či jinou obdobnou zakládací listinou, nýbrž přímo ze zákona po splnění předpokladů specifikovaných zákonem o vlastnictví bytů.⁷

⁶ Dvořák, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. Právní rozhledy. 2007, č. 18, s. 669 a násl.

⁷ Podle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou

Existence společenství je vždy vázána na existenci budovy rozdělené na jednotky⁸, jeho členy jsou pak všichni vlastníci těchto jednotek bez rozdílu, zda se jedná o fyzické či právnické osoby.⁹ Členové společenství kromě vymezené jednotky vlastní současně také podíl na společných částech domu, kdy právě ke správě těchto společných částí společenství vzniká, jak bude podrobněji popsáno dále. Stávající úprava zákona o vlastnictví bytů je založena na tzv. spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem bytová nebo nebytová jednotka – ke spoluvlastnictví budovy tak vždy přistupuje vlastnictví jednotky.¹⁰

Další zvláštností společenství je způsob vymezení jeho právní subjektivity. Ač je právnickou osobou, není mu přiznána plná právní subjektivita, nýbrž pouze tzv. subjektivita speciální či omezená, tedy způsobilost mít jen taková práva a povinnosti, která jsou součástí jeho předmětu činnosti.¹¹

Samotný zákon o vlastnictví bytů stanovuje, že společenství je „způsobilé 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 zákona o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

Pojem, který zákon o vlastnictví bytů označuje legislativní zkratkou jako „správu domu“, zákon o vlastnictví bytů sám nijak nedefinuje. Pomůckou pro jeho výklad může být do jisté míry čl. III vzorových stanov společenství (dále jen „**vzorové stanovy**“), jež

o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků.

8 Jednotkou se v souladu s ustanovením § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytů.

9 Společenství je tedy právnickou osobou založeno na nuceném členství, kdy je vyžadována minimálně pasivní účast vlastníků jednotek v domě (Petr, P. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? Právní fórum, 2010, č. 6. s. 279 a násl.).

10 Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1. Páté, jubilejní aktualizované vydání*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 361

11 Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání*. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 103.

tvoří přílohu k nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**nařízení, kterým se vydávají vzorové stanovy**“). Toto ustanovení vzorových stanov uvádí demonstrativní výčet záležitostí, jež lze podřadit obecnému pojmu „správa domu“. Takovouto záležitostí může být například zajišťování provozu domu a pozemku, údržby a oprav společných částí domu, protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů, prohlídek a čištění komínů, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu včetně vedení příslušné dokumentace a další. Vzájemný vztah mezi zákonem o vlastnictví bytů a vzorovými stanovami bude rozebrán v kapitole věnované pramenům právní úpravy.

Realizaci předmětu činnosti společenství, tj. správy domu, nezajišťují přímo členové společenství, ale jeho orgány. Jednotliví členové společenství se však na této činnosti mohou podílet různými způsoby. Zejména jsou obligatorními členy nejvyššího orgánu společenství - shromáždění vlastníků jednotek - již na základě samotné skutečnosti, že v domě, ve kterém dané společenství působí, vlastní alespoň jednu jednotku. Vedle toho je také členům společenství dána možnost být zvolen do dalších orgánů tohoto společenství a to buď do funkce člena orgánu voleného obligatorně – výboru společenství (případně do funkce pověřeného vlastníka), nebo do orgánu, na jehož existenci se společenství svým rozhodnutím usneslo (takovým orgánem může být například kontrolní komise).

Základní podmínky fungování a zejména pak rozhodování těchto orgánů, jak byly uvedeny výše, včetně jejich vzájemných vztahů a rozdělení jednotlivých záležitostí mezi ně, upravuje zákon o vlastnictví bytů. Po srovnání s jinými typy právnických osob, jež jsou obvykle upraveny velmi komplexně (a případné nejasnosti dodatečně objasňují početná soudní rozhodnutí), lze konstatovat, že zákon o vlastnictví bytů ve svých nemnohých ustanoveních týkajících se této problematiky upravuje orgány společenství (a vlastně i společenství samo) pouze velmi obecně.

Platná právní úprava nereflektuje stále rostoucí počet bytových a nebytových jednotek a tím pádem současně také společenství¹², a i přes četné pokusy o novelizaci či

¹² V této souvislosti je však třeba upozornit na celkový propad výstavby nových bytů výrazný i v prvním

dokonce přijetí nového zákona o vlastnictví bytů ji lze považovat za nedostačující. Mnoho potřebných ustanovení zákona o vlastnictví bytů zcela chybí, některá jsou naproti tomu definována způsobem působícím při výkladu praktické problémy, které vyšší soudy řeší zcela minimálně. Výsledkem je stav právní nejistoty, s nímž se čím dál častěji setkávají v různých situacích setkávají jednotlivá společenství, jejich orgány i členové.

S ohledem na výše uvedené bych se vedle obecného vymezení orgánů společenství chtěla zaměřit zejména na kritické zhodnocení problémů vyplývajících ze současné právní úpravy, včetně shrnutí judikatury týkající se dané problematiky, a v neposlední řadě na srovnání s úpravou orgánů společenství, jež přináší návrh nového občanského zákoníku.

Tato práce vychází z právního stavu ke dni 15. 6. 2011.

2 PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY

Jak již bylo řečeno výše, historicky prvním zákonem zabývajícím se problematikou vlastnictví bytů na českém území byl až zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů. Ač se jednalo o právní úpravu na tehdejší poměry relativně moderní, ve výsledku nepřinesla zamýšlené výsledky, zřejmě také z toho důvodu, že byty mohly do svého vlastnictví nabývat pouze fyzické osoby a to ještě s omezením, podle kterého takto získat bylo možné pouze jeden jediný byt.¹³ Podle výsledků sčítání obyvatelstva bylo v osobním vlastnictví československých občanů ke dni 3. 3. 1991 pouze 31 164 bytů.¹⁴

Po roce 1989 se jako zásadní ukázalo být budoucí přijetí nové právní úpravy oblasti vlastnictví bytů. Hlavním důvodem překvapivě nebyla snaha odstranit nedostatky

čtvrtletí roku 2011, který jistě lze z větší části přičíst doznívající hospodářské krizi a považovat tento stav pouze za dočasný. (Pištora, L. Český statistický úřad [online]. 19. 5. 2011, Aktualizováno dne 23. 5. 2011 [cit. 2011 06-20]. *Bytová výstavba v minulosti a dnes*. Dostupné z URL: <http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/bytova_vystavba_v_minulosti_a_dnes20110519>)

13 Petr, P. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? Právní fórum, 2010, č. 6. s. 279 a násl.

14 Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 9.

stávající úpravy, nýbrž příprava podmínek pro zamýšlenou privatizaci státního a bytového fondu. Po poměrně dlouhém vyjednávání byl konečně přijat zákon o vlastnictví bytů, účinnosti nabyl 1. května 1994.

Zákon o vlastnictví bytů, který je kromě dalšího základním právním předpisem, jež upravuje institut orgánů společenství, jakož i společenství samotné. S ohledem na současný stav v oblasti vlastnictví bytů lze označit tento zákon za právní úpravu nedostačující, jež se stále, i přes své četné novelizace, nedokázala vypořádat s množstvím výkladových obtíží i legislativních chyb.

Samotný zákon o vlastnictví bytů stanovuje, že vnitřní poměry společenství, jež za podmínek tohoto zákona vzniklo, se řídí stanovami schvalovanými takovým společenstvím. Na základě zmiňovaného zákonného zmocnění jsou přijaté stanovy společenství, není-li shledán jejich rozpor s platnou právní úpravou, závazné obdobně jako samotný zákon. Porušení stanov společenství je poté považováno za porušení zákona.

Zákon o vlastnictví bytů dále také vymezuje ty náležitosti stanov, jenž v nich musí být povinně uvedeny – sídlo společenství a jeho název¹⁵, předmět činnosti (tedy správa domu), práva a povinnosti členů společenství, způsob úhrady nákladů spojených se správou domu a způsob nakládání s majetkem společenství. Pro případ, že některé společenství stanovy nepřijme, upravuje zákon o vlastnictví bytů jakési „náhradní řešení“ této situace – dotčené společenství se poté řídí vzorovými stanovami.

Zejména pro oblast orgánů společenství je otázka vzájemného stavu samotného zákona o vlastnictví bytů a vzorových stanov vydaných výše uvedeným nařízením vlády zásadní. V této souvislosti je třeba nejprve upozornit na skutečnost, že podle názoru některých odborníků na bytové právo¹⁶ je ustanovení čl. 1 odst. 1 nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy, v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů.

Dotčené ustanovení zmíněného nařízení, kterým se vydávají vzorové stanovy, totiž

15 Ustanovení § 9 odst. 14 specifikuje požadavky na název společenství – tento musí označovat dům, pro který dané společenství vzniklo, a kromě toho také obsahovat označení „společenství“.

16 Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání.* Praha : C.H.Beck, 2011. s. 110.

stanovuje, že „do doby schválení stanov společenství vlastníků jednotek nebo do doby, kdy schválené stanovy společenství nabudou účinnosti, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami...“. Z formulace tohoto ustanovení je jasné, že vzorové stanovy by se použily vždy ihned po vzniku společenství minimálně do okamžiku přijetí vlastních stanov. Což ovšem není v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, jenž případné použití vzorových stanov zakotvuje až pro situaci, kdy by nebyly přijaty vlastní stanovy daného společenství. Tento rozpor právních předpisů je třeba řešit za pomoci právního principu „*lex superior derogat legi inferiori*“, tedy zásady, kdy právní předpis vyšší právní síly má přednost před předpisem nižší právní síly.

S odhlédnutím od výše popsané situace je však třeba vzájemný vztah zákona o vlastnictví bytů a vzorových stanov definovat pro takové případy, kdy se již o rozpor dvou právních předpisů nejedná. Je zřejmé, že takové vymezení má význam zejména pro situace, kdy zákon o vlastnictví bytů o některých zásadních otázkách mlčí, tím více vzhledem k tomu, že tento zákon zcela neomluvitelně opomíjí celou řadu důležitých záležitostí.

Zásadní otázkou, jež musí být s ohledem na výše uvedené v každém jednotlivém případě zodpovězena, je určení, zda se v dané situaci použijí také ustanovení vzorových stanov či nikoli. Upravuje-li některou záležitost výslovně zákon o vlastnictví bytů, bude třeba použít přímo jej. Mnohem častější však budou situace, kdy tento zákon o daných otázkách mlčí a je tedy třeba vymezit, zda lze takové mezery v zákoně vyplnit aplikací vzorových stanov.

Není pochyby o tom, že vzorové stanovy se pro dané společenství použijí vždy, když toto společenství nepřijme vlastní stanovy způsobem, jenž bude popsán níže.¹⁷ Stejně tak i v případě, kdy samo společenství vyjádří svou vůli se řídit vzorovými

17 Otázkou však v tomto případě zůstává, od jakého okamžiku lze toto náhradní ustanovení použít. Musí se nejprve konat shromáždění, na které nejsou přijaty vlastní stanovy? Takovému názoru by nebylo možné přisvědčit zejména proto, že v praxi je časté, že se první schůze shromáždění koná po několika měsících, někdy až letech od samotného vzniku společenství. Je ovšem obtížné bez jakékoli opory v zákoně stanovit přesnější lhůtu, když 60 dní od vzniku společenství, kdy by se měla konat první schůze jeho shromáždění a rozhodovat o stanovách, je třeba považovat za nepřiměřeně krátkou dobu.

stanovami a například tak na schůzi svého vrcholného orgánu přijme stanovy ve znění stanov vzorových.

Složitější situace nastává v případě, kdy společenství sice přijme vlastní stanovy (odlišné od těch vzorových), nicméně některou záležitost v nich vynechá. V takovém případě je třeba rozlišovat, zda byly takto vynechány otázky, jež zákon o vlastnictví bytů výslovně uvádí jako náležitosti podstatné, které musí být zahrnuty ve stanovách každého společenství, nebo takové, na něž tento zákon nepamatuje.

I v případech, kdy chybí ve stanovách přijatých konkrétním společenstvím některá ze záležitostí, jež je však zákonem výslovně vyžadována, nelze bez dalšího konstatovat, že jsou neplatné celé stanovy, tedy i taková jejich ustanovení, jež jsou v souladu se zákonem. Je tomu tak zejména proto, že je třeba vždy upřednostnit vůli samotných členů daného společenství, ač není zcela dokonalá (a není-li tato v celkovém pohledu v rozporu se zákonem), než automaticky předpokládat vázanost celého společenství vzorovými stanovami.¹⁸

Nařízení, kterým se vydávají vzorové stanovy, upravuje tuto situaci tak, že pokud stanovy přijaté společenstvím neobsahují zákonem o vlastnictví bytů vyžadované náležitosti, řídí se právní poměry společenství v těchto neupravených záležitostech vzorovými stanovami. Neplatnost takových stanov pro absenci jejich obligatorních ustanovení tedy není výslovně dána.

Jak je tomu však v případě, kdy stanovy daného společenství nezahrnují některé otázky, jež nejsou upraveny ani samotným zákonem o vlastnictví bytů, ale pamatují na ně vzorové stanovy? Zde je již situace o poznání komplikovanější, ani odborná literatura ohledně této problematiky není jednotná. A to zejména vzhledem k faktu, že výslovné řešení nenabízí již ani vzorové stanovy, a je tedy třeba si pomoci výkladem, který se ve svém výsledku může diametrálně lišit.

První takový názor, jež se vyjadřuje k výše uvedené situaci, odmítá bez dalšího automatické použití vzorových stanov tam, kde ve stanovách přijatých společenstvím chybí jiné než jejich podstatné náležitosti. Přiklání se tedy k pojetí vzorových stanov

¹⁸ Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 118.

jako „vhodné metodické pomůcky“.¹⁹ Pak ovšem vzniká závažný problém, jak řešit záležitosti, jež stanovy přijaté konkrétním společenstvím ani zákon vůbec neupravují, avšak je vážný zájem na tom se jimi zabývat.²⁰

Z tohoto důvodu se přijatelnějším jeví názor v zásadě opačný, tedy že vzorové stanovy se použijí i tam, kde ony samy danou záležitost upravují, ale zákon o vlastnictví bytů ani stanovy přijaté některým společenstvím nikoli. Není totiž žádoucí, aby neexistovala žádná právní úprava pro poměrně základní otázky týkající se společenství, tím spíše i jeho orgánů včetně jejich fungování.²¹ Ani takové analogické použití vzorových stanov však není absolutní, vždy je třeba mít na paměti zásadu, že povinnosti mohou být stanoveny pouze zákonem a při rozporu podzákoného právního předpisu se zákonem má vždy přednost zákon.

Ač je z důvodu zachování alespoň určité úrovně právní jistoty třeba se přiklonit spíše k výkladu směřujícímu k analogickému používání vzorových stanov, není možné nezmínit, že stávající stav právní úpravy je zcela neúměrný dosavadnímu vývoji v této oblasti. Není únosné, aby základní otázky týkající se struktury společenství a jeho orgánů (ať již se to týká funkce místopředsedy výboru, úplného vymezení vzniku a zániku funkce členů výboru či mnoha dalších) byly upraveny pouze podzákoným právním předpisem, tedy nařízením vlády.

Obávám se však, že uspokojivé řešení celé situace nepřinese ani nový občanský zákoník, jenž do budoucna nahradí zákon o vlastnictví bytů, za předpokladu, že jeho ustanovení týkající se předmětné problematiky zůstanou ve stejném znění, v jakém

19 Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 134-136.

20 Například se může jednat o situaci, kdy předseda výboru, výkonného a statutárního orgánu společenství, jenž za výbor a tedy i za celé společenství jedná navenek, je dlouhodobě indisponován, aniž by na takový případ pamatovaly stanovy společenství. Vzorové stanovy přitom upravují funkci místopředsedy výboru. Podle mého názoru je mnohem přijatelnější řídit se pak v tomto ohledu vzorovými stanovami, než vystavit společenství situaci, jež nemá východisko, a ve svém konečném důsledku ochromuje chod celého společenství.

21 Shodně Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání*. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 126 a dále Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 276-277.

existují dnes²² a jak budou popsány v kapitole pojednávající o právní úpravě de lege ferenda.

3 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

3.1 ZÁKLADNÍ VYMEZENÍ ORGÁNŮ

Z obecného vymezení společenství jako právnické osoby vyplývá, a to i přes některá výše uvedená specifika, jeho podobnost s jinými právnickými osobami. Jako takové společenství zřizuje své orgány (což je jedním z typických znaků právnických osob).²³

Soustava orgánů společenství v mnohém připomíná organizační uspořádání obchodních společností, případně družstev – ať již existencí nejvyššího orgánu sdružujícího všechny členy této právnické osoby a vyjadřujícího jejich kolektivní vůli – shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „**shromáždění**“), ale také pojetím postavení statutárního orgánu – výboru společenství (dále jen „**výbor**“), případně pověřeného vlastníka. Kontrolní orgán, typický zejména pro kapitálové společnosti (družstvo), je však ve společenství zřizován pouze fakultativně.

Orgány společenství lze rozdělit do dvou základních skupin – na orgány zřizované obligatorně a fakultativně. Obligatorní orgány společenství jsou zřizovány přímo zákonem o vlastnictví bytů pro každé jednotlivé společenství a jsou jimi shromáždění a výbor (případně pověřený vlastník). Naproti tomu fakultativní orgány jsou zákonem o vlastnictví bytů pouze zmíněny jako „další orgány podle stanov společenství“, aniž by dále bylo naznačeno, o jaké orgány se jedná.²⁴ Tím tedy zákonodárce ponechává na uvážení samotného společenství, resp. jeho shromáždění, zda tyto orgány zřídí a v jaké podobě. O zřízení fakultativního orgánu společenství se na základě usnesení

22 Vládní návrh nového občanského zákoníku (sněmovní tisk č. 362/0, VI. volební období Poslanecké sněmovny) Dostupný z URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

23 Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání.* Praha : C.H.Beck, 2011. s. 109.

24 Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář.* Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 127.

shromáždění provede příslušná úprava ve stanovách společenství, poté již může dojít k volbě člena nebo členů do takového orgánu.²⁵ Typicky za takový orgán lze označit orgán kontrolní (kontrolní komise, dozorčí rada, atd.).

Vzájemný vztah orgánů obligatorních a fakultativních, ani obligatorních nebo fakultativních mezi sebou navzájem zákon o vlastnictví bytů nijak nespécifikuje, lze jej pouze dovozovat. Je však zřejmé, že stanoví-li tento zákon, že některá záležitost spadá do působnosti některého z obligatorně zřizovaných orgánů, není možné tuto záležitost delegovat na jiný, obligatorní ani fakultativní orgán, a obráceně, žádný orgán nemůže přebírat zákonem stanovenou výlučnou působnost obligatorního orgánu. Jedinou výjimku představuje oprávnění shromáždění usnést se (obdobně jako je tomu v případě valné hromady společnosti s ručením omezeným), že bude rozhodovat i o otázkách, které patří do působnosti jiných orgánů.²⁶ Analogie, která by dovozovala takové oprávnění i pro další orgány společenství, však není přípustná, jedná se tedy o výhradní právo shromáždění.

Obecně lze konstatovat, že kromě absence vzájemných vztahů mezi jednotlivými orgány, postrádá zákon o vlastnictví bytů také přesné, úplné a přehledné vymezení působnosti jednotlivých orgánů, ač je to u jiných právnických osob (obchodních společností, obecně prospěšných společností a dalších) obvyklé. Samotným společenstvím však nic nebrání v tom (a dokonce je to více než vhodné), aby v úpravě vlastních stanov, při respektování příslušných ustanovení zákona o vlastnictví bytů, působnost svých orgánů vymezila dostatečně určitě. Při takovém vymezení však není možné, aby konkrétní společenství ve vlastních stanovách překročilo zákonem vymezený předmět činnosti, tedy správu domu. V souladu s výše uvedeným výkladem se za určitých podmínek použije úprava působnosti jednotlivých orgánů obsažená ve vzorových stanovách.

Pro všechny orgány, ať již zřizované obligatorně či fakultativně, zákon o vlastnictví bytů požaduje, aby ve stanovách společenství byla kromě názvu orgánu uvedena alespoň práva a povinnosti tohoto orgánu, tedy aby byla vymezena jeho působnost,

25 Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 304.

26 Op. cit. sub. 25, s. 304.

a upraven způsob jeho svolávání. Kromě toho je dále nutné určit počet členů výboru (případně i dalších orgánů, jsou-li zřizovány, pochopitelně vyjma shromáždění, jehož členy jsou vždy všichni členové konkrétního společenství) a délku jejich funkčního období.

Kromě některých výše uvedených shodných rysů orgánů společenství jsou tyto upraveny velmi odlišně, což je dáno také jejich různou povahou a působností. Následující kapitoly proto budou zaměřeny na vymezení těchto orgánů, předmětu jejich činnosti, vnitřních zásad jejich fungování a dalších specifik.

4 SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

4.1 PŮSOBNOST SHROMÁŽDĚNÍ

Shromáždění je orgán společenství definovaný zákonem o vlastnictví bytů jako nejvyšší orgán společenství, který jakožto orgán obligatorní vzniká v zásadě již samotným vznikem společenství. Jedná se o orgán stálý, který sdružuje všechny vlastníky jednotek v konkrétním domě, svou povahou připomíná například valnou hromadu u společnosti s ručením omezením nebo členskou schůzi družstva definované zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**obchodní zákoník**“).

Jak již bylo zmíněno výše, působnost shromáždění je v zákoně o vlastnictví bytů vymezena jen velmi okrajově, nicméně ji lze dovést již ze samotného označení za „nejvyšší orgán společenství“. Podle významu, který je tomuto výrazu přiřítán v jiných právnických osobách, lze alespoň přibližně odhadnout, o jakých otázkách je shromáždění zmocněno rozhodovat. Mělo by se jednat o všechny záležitosti, které lze podřadit pod předmět činnosti společenství, pokud zákon o vlastnictví bytů nesvěřuje rozhodování o takových otázkách jinému orgánu společenství.²⁷

27 Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 94-95.

Úplný výčet záležitostí, kterými je shromáždění oprávněno se zabývat a rozhodovat o nich, tedy zákon o vlastnictví bytů nepřináší. Lze jej tedy dovozovat, když tento vyjmenovává záležitosti pro společenství natolik významné, že rozhodnutí o nich lze na shromáždění přijmout pouze větším počtem hlasů než v případech ostatních, tj. v případech týkajících se běžné správy domu. Za takto zásadní je samotným zákonem o vlastnictví bytů považováno rozhodování o:

1. věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, čímž se rozumí změny takového prohlášení, respektive některých jeho náležitostí, jimiž jsou například určení společných částí budovy, které budou společné všem vlastníkům všech jednotek v takové budově, případně jen některým těmto vlastníkům, stanovení spoluvlastnických podílů vlastníkům jednotek na společných částech domu atd.,
2. schválení nebo změně stanov,
3. schválení uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,
4. rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek,
5. změně účelu užívání stavby,
6. změně stavby,
7. modernizaci, rekonstrukci a stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
8. volbě dalších orgánů společenství (vždy alespoň členů výboru nebo pověřeného vlastníka) a jejich odvolání.

Kromě toho zákon o vlastnictví bytů rozptýleně na několika různých místech upravuje i některé z otázek, jež nejsou považovány za tak významné, aby se o nich na shromáždění rozhodovalo vyšším počtem hlasů než představuje prostá většina hlasů členů společenství. Rozhoduje se o nic pouze tímto základním způsobem. Takovými otázkami jsou například rozhodování o rozúčtování záloh služeb na jednotlivé vlastníky jednotek nebo výši záloh na příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.

Další záležitosti, které nejsou v zákoně o vlastnictví bytů výslovně vyjmenovány, je oprávněno si každé společenství upravit ve vlastních stanovách (případně může shromáždění rozhodnout, že se bude zabývat konkrétní věcí přímo ve svém usnesení),

přičemž je limitováno vymezením předmětu činnosti společenství, příslušnými ustanoveními zákona a také výlučnou působností výboru (pověřeného vlastníka) jako statutárního orgánu společenství.

Na rozdíl od zákona o vlastnictví bytů vzorové stanovy obsahují na jediném místě přehledný výčet záležitostí spadajících do výlučné působnosti shromáždění. Stejně jako zákon o vlastnictví bytů vzorové stanovy upravují možnost shromáždění si kromě otázek výslovně vyjmenovaných k rozhodnutí vyhradit i další otázky spojené se správou domu jakožto předmětem činnosti společenství. Vedle toho vzorové stanovy rozšiřují výčet otázek, o nichž rozhoduje výlučně shromáždění jako nejvyšší orgán společenství tak, že do něj spadá i rozhodování o následujících záležitostech:

1. o schválení účetní závěrky,
2. o vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle jeho stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
3. o změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
4. o nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
5. stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
6. rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
7. pravidlech pro užívání společných částí domu,
8. schvalování rozpočtu společenství.

4.2 SVOLÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ

4.2.1 PRÁVO NA ÚČAST NA SHROMÁŽDĚNÍ

K tomu, aby bylo možné realizovat předmět činnosti shromáždění (a tím tedy i předmět činnosti samotného společenství) a rozhodnout o otázkách alespoň přibližně vymezených výše, je třeba svolat všechny členy daného společenství k jejich účasti na shromáždění. Každý člen společenství má právo být informován o konání shromáždění bez ohledu na to, zda se jej skutečně chce zúčastnit. Je třeba za všech okolností zajistit, aby se člen společenství v případě zájmu mohl shromáždění zúčastnit a to vzhledem ke skutečnosti, že právo na účast na shromáždění představuje jedno ze základních práv člena každého společenství.

Podle Z. Pražáka je toto právo kromě jiného chráněno i tím, že v každém případě, ve kterém soud řeší platnost přijetí usnesení shromáždění, zkoumá také řádné svolání tohoto shromáždění, tedy zda byla ve svém důsledku všem vlastníkům jednotek v domě, pro jehož správu vzniklo společenství, umožněna účast na tomto shromáždění. Zjistí-li, že tomu tak nebylo, bude předmětné usnesení z formálních důvodů zrušeno.²⁸

Opačného názoru je ale Vrchní soud v Praze, který v jednom ze svých rozhodnutí²⁹ uvedl, že „Z žádného ustanovení zákona o vlastnictví bytů, kterým se společenství řídí, nevyplývá, že by shromáždění vlastníků mohlo být soudem prohlášeno za neplatné z důvodu, že shromáždění nebylo řádně svoláno, případně z důvodu, že rozhodlo o záležitosti neuvedené na pozvánce.“. Podle mínění Vrchního soudu v Praze takové ustanovení obsahuje jen obchodní zákoník ve vztahu k obchodním společnostem, nicméně jej nelze vztahovat i na společenství jakožto právnickou osobu, jejíž právní režim upravuje odlišný zákon.

Obecně lze ale říci, že ačkoli zákon o vlastnictví bytů způsob svolání shromáždění výslovně nestanovuje, ukládá každému společenství povinnost jej upravit ve svých stanovách jako jejich obligatorní náležitost. Zvolený způsob svolání je poté pro dané společenství závazný, z čehož vyplývá, že jsou-li ustanovení stanov o řádném svolání

²⁸ Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 3. vydání. Praha : Leges , 2010. s. 106.

²⁹ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 7 Cmo 297/2009.

shromáždění porušena, je porušen současně i zákon. Z tohoto důvodu by tedy bylo skutečně žádoucí, aby zákonná úprava umožňovala dovolat se neplatnosti rozhodnutí shromáždění a to i v tomto konkrétním případě. Více k této problematice bude uvedeno v kapitole věnované usnesení shromáždění.

4.2.2 ZPŮSOB SVOLÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ

Jak již bylo řečeno, i přes to, že zákon o vlastnictví bytů svolávání shromáždění sám vůbec neupravuje, je povinností každého společenství tak učinit ve svých stanovách. Pokud tak neučiní, a stejně tak i v některých dalších případech, je třeba se řídit úpravou obsaženou ve vzorových stanovách.

Pouze v jediném případě zákon o vlastnictví bytů nemluví o svolání shromáždění, ale o jeho schůzi – v případě 1. schůze. Stejně tak vzorové stanovy se pojmu „schůze shromáždění“ snaží vyhnout, když mluví pouze o „shromáždění“ případně „jednání shromáždění“.³⁰ Z toho lze usuzovat, že se jedná o výraz spíše nadbytečný, když v zásadě postačí využívat pojmu „shromáždění“.³¹

Podle vzorových stanov se shromáždění svolává písemnou pozvánkou, jež musí být doručena všem členům daného společenství a současně vyvěšena na domovní vývěsce společenství a to alespoň 15 dnů přede dnem konání shromáždění. Náležitostmi této pozvánky (pouze demonstrativně) jsou datum, hodina a místo konání shromáždění, dále jeho program, včetně informace, kde se členové společenství mohou seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům programu shromáždění (ovšem pouze za předpokladu, že tyto tvoří přílohu pozvánky na shromáždění).

Místo, datum a hodina konání shromáždění by měly být zvoleny tak, aby co nejméně omezovaly možnost členů společenství se tohoto shromáždění zúčastnit. Takové vymezení zákon o vlastnictví bytů pochopitelně sám neobsahuje, jedná se

30 Holejšovský, J., Nephlechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s.94.

31 Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání*. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 110.

o formulaci téhož pravidla pro akciovou společnost zakotveného v § 184 odst. 4 obchodního zákoníku. Ačkoli lze obecně říci, že analogické použití ustanovení obchodního zákoníku o obchodních společnostech by pro doplnění chybějící úpravy v zákoně o vlastnictví bytů bez dalšího nemělo být možné, a to s ohledem na odlišnou povahu obchodních společností zaměřených v drtivé většině případů na vytváření zisku³², v tomto konkrétním případě se lze přiklonit k umožnění výjimky z tohoto pravidla. A to zejména proto, že v tomto případě samotná povaha obchodních společností nebo společenství nehraje roli – každý člen těchto právnických osob by měl mít možnost se zúčastnit jednání nejvyššího orgánu. V tom by mu nemělo být bráněno svoláním schůze tohoto nejvyššího orgánu na objektivně nevhodnou denní dobu (uprostřed běžné pracovní doby) nebo nevhodné místo (svolání shromáždění do Brna, i když dům, ve kterém společenství působí, je v Praze).

O programu shromáždění a jeho jednotlivých bodech rozhoduje svolatel, přičemž shromáždění samo se může přímo při svém jednání rozhodnout, zda navrhované záležitosti projedná či ne. Pokud by však měla být shromážděním projednána otázka, která součástí oznámeného programu vůbec nebyla, bylo by takové jednání v rozporu s dobrými mravy. Důvodem předchozího sdělení programu členům společenství ještě před samotným konáním shromáždění, je skutečnost, že každý se na základě obsahu takového programu může rozhodnout, zda má zájem o účast na shromáždění či nikoli. Opačný závěr, tedy libovolné projednání jakékoli záležitosti nezahrnuté do programu jednání shromáždění, by se tedy přičil dobrým mravům.³³ Výjimku z této zásady lze spatřovat v situaci, kdy se předmětného shromáždění zúčastní všichni členové společenství a tedy disponují celými 100% hlasů.³⁴

Je však nutné poznamenat, že Vrchní soud v Praze v situaci, kdy shromáždění rozhodne o věci neuvedené v programu, stejně jako ve výše popsáném případě, kdy není shromáždění řádně svoláno, nespatřuje důvod neplatnosti přijatého usnesení. Ani s tímto závěrem Vrchního soudu v Praze nelze zcela souhlasit (zásadně ze stejných důvodů, jaké již byly uvedeny při zhodnocení usnesení shromáždění, při němž nebylo

32 Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 105-107.

33 Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 311.

34 Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 7 Cmo 297/2009.

respektováno ustanovení stanov společenství týkající se způsobu svolání shromáždění).

Otázkou, kterou již neřeší ani vzorové stanovy je způsob, jakým má proběhnout doručování pozvánky na shromáždění. Je tedy na každém společenství, jakou možnost zvolí, přičemž je vhodné vybrané řešení zakotvit ve stanovách. Pokud tak ovšem společenství neučiní, nic nebrání tomu zvolit takový způsob ad hoc, podle toho, jaká varianta se příslušnému společenství jeví jako nejvhodnější. Pozvánka na shromáždění může být zaslána zejména dopisem, doporučeným dopisem, doporučeným dopisem s doručenkou, doporučeným dopisem s doručenkou do vlastních rukou, korespondenčním lístkem, faxem, nebo i elektronickou cestou prostřednictvím e -mailu. Po vzoru akciových společností by také připadalo v úvahu zveřejnění informace o konání shromáždění v určeném deníku, ale s ohledem na povahu samotného institutu společenství nelze tento způsob považovat za příliš vhodný. I přes to, že by tak nebylo ve stanovách společenství přesně stanoveno, lze na žádost konkrétního člena společenství zvolit pro informování tohoto člena o konání shromáždění jiný způsob než pro ostatní.³⁵

4.2.3 OSOBY OPRÁVNĚNÉ SVOLAT SHROMÁŽDĚNÍ

Obdobně jako v mnoha dalších případech zákon o vlastnictví bytů přímo nestanovuje, jaké osoby jsou oprávněny a povinny svolávat shromáždění (s výjimkou svolání první schůze shromáždění, jak bude popsáno níže), nicméně ve svém ustanovení § 9 odst. 14 písm. c) stanovuje každému společenství povinnost stanovit ve stanovách způsob svolání jednotlivých orgánů. Z toho by bylo možné dovodit, že stanovy musí stanovit i osoby svolávající shromáždění.

Samotná dikce zákona o vlastnictví bytů je v tomto případě poněkud nejasná, když hovoří o tom, že shromáždění se sejde „z podnětu výboru, pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů“, aniž by dále rozváděl, co je touto formulací zamýšleno. Odbornou literaturou je poměrně jednomyslně přijímán závěr, že v drtivé většině případů bude shromáždění svoláváno statutárním orgánem

³⁵ Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 310-311.

společenství a za předpokladu, že tento svou povinnost shromáždění svolat nesplní, přichází v úvahu možnost, že by shromáždění mohlo být svoláno vlastníky s alespoň čtvrtinou všech hlasů.³⁶

Významem spojení „podnět ke svolání shromáždění“ se podrobněji zabývá například J. Holejšovský³⁷ Podle jeho názoru by institut podnětu ztrácel smysl, kdyby jej měl statutární orgán podávat sám sobě. Podnět, který zmiňuje zákon o vlastnictví bytů, by tedy bylo možné chápat jako žádost o svolání shromáždění ze strany osoby, která shromáždění není oprávněna svolat sama.

Na absenci zákonné úpravy osoby oprávněné a povinné svolávat shromáždění reagují vzorové stanovy, když za svolavatele shromáždění výslovně označují statutární orgán, tj. výbor nebo pověřeného vlastníka. Nejsou-li zvoleni, pak přebírá tuto povinnost ta osoba nebo osoby, jež plní funkci orgánů společnosti. Touto osobou je podle zákona o vlastnictví bytů i vzorových stanov vlastníků (tedy člen společnosti), jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domů činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společnosti dnem jeho vzniku (otázkou zůstává, kdo by zastával tuto funkci v případě, že by takové osoby ve společnosti již nebyly).

Oprávnění statutárního orgánu svolat shromáždění by nemělo být vykládáno jako jeho možnost učinit tak zcela libovolně. Předně jsou výbor, pověřený vlastníků nebo osoby, jež plní jejich funkci, podle zákona o vlastnictví bytů povinni shromáždění svolat alespoň jednou ročně (jistě je vhodné termín konání tohoto „řádného shromáždění“ upravit ve stanovách společnosti). Jedná se však o ustanovení imperfektní³⁸, zákon současně neupravuje žádné právní následky, jež by byly spojeny s nedodržením této povinnosti.

Ke svolání shromáždění by zásadně mělo dojít v případech stanovených zákonem,

36 Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 171-172 nebo Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 312.

37 Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. *Společensví vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. s. 99-100.

38 Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 312.

stanovami nebo za účelem projednání takové otázky, na jejíž urychleném přijetí má dané společenství naléhavý zájem. Vzorové stanovy navíc ukládají svolateli povinnost shromáždění svolat i pokud o to požádají členové společenství disponující alespoň jednou čtvrtinou všech hlasů ve společenství. Shromáždění se pak musí konat do třiceti dnů od doručení předmětné žádosti.

Pro případ, že svolatel svou povinnost svolat shromáždění ve výše vymezených případech nesplní, přináší vzorové stanovy konkrétní řešení. Za této situace jsou oprávněni svolat shromáždění členové společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů ve společenství. Zákon žádné obdobné řešení nepřináší, lze se však setkat s názorem³⁹, že i v tomto případě jsou shromáždění oprávněni svolat členové společenství uvedení v předchozí větě.

Společenství, jež se rozhodnou řídit se vlastními stanovami a nikoli stanovami vzorovými, by měla osoby svolávající shromáždění specifikovat dostatečně přesně, případně určit i postup pro případ, že tyto osoby nebudou zvoleny nebo ochotny aktivně jednat, a to z důvodu předcházení případným komplikacím, jež by mohly v opačném případě v praxi nastat.

4.2.4 PRVNÍ SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ

Samotné shromáždění vzniká spolu se vznikem společenství, nicméně aby bylo možné zajistit řádné fungování tohoto společenství, tj. realizaci předmětu jeho činnosti (správy domu), je třeba v krátké době po jeho vzniku uskutečnit první schůzi shromáždění (jak již bylo řečeno, toto je jediný případ ve kterém zákon o vlastnictví bytů hovoří o „schůzi shromáždění“ místo obvyklého „shromáždění“), na kterém by byla přijata potřebná rozhodnutí.

Lhůta pro konání první schůze shromáždění je zákonem výslovně stanovena – činí 60 dnů po vzniku konkrétního společenství. Pro případ, že shromáždění v tomto časovém úseku svoláno nebude, však není stanovena žádná sankce. První schůze se tedy

³⁹ Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 171.

může sejít i později, přičemž pozdější svolání nemá žádný vliv na její program a formu⁴⁰

Je však třeba vzít v úvahu, že je-li společenství pasivní a konání první schůze je stále odsouváno (a tedy nejsou ani zvoleny orgány, což je jedním ze základních bodů programu první schůze shromáždění), je možné, že v domě již neexistuje vlastník jednotky (a tedy současně i člen společenství), jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu by činil alespoň jednu polovinu, ani původní vlastníci jednotek, kteří se členy společenství stali dnem jeho vzniku. Tyto osoby totiž vykonávají činnost statutárního orgánu až do okamžiku, než je tento zvolen. Jejich absence by tedy až do doby volby členů statutárního orgánu způsobila absolutní neschopnost společenství vykonávat předmět činnosti společenství v rozsahu, v jakém je svěřen výboru či pověřenému vlastníkovi.⁴¹

Svolavatelem první schůze shromáždění je původní vlastník budovy, tedy osoba, jež tuto svou budovu rozdělila na jednotlivé jednotky, převedla část z nich do vlastnictví jiných osob a dala tím vzniknout společenství. Co ovšem vyřešeno není, je situace, kdy původní vlastník budovy již není majitelem žádné z jednotek v domě, kde působí dané shromáždění, a nemá tedy již logicky zájem o dění v tomto domě.

Odborná literatura pro tento případ nabízí různá řešení. Například J. Holejšovský⁴² upozorňuje na existenci přechodných ustanovení k jedné z novel k zákonu o vlastnictví bytů.⁴³ Předmětná ustanovení se vztahovala na společenství vzniklá ke dni 1. července 2000 a kromě toho, že jim prodlužovala lhůtu ke konání první schůze shromáždění, také umožnila, aby tuto schůzi mohla svolat osoba pověřená správou domu nebo kterýkoli vlastník jednotky. J. Holejšovský považuje právě tato ustanovení za úpravu, jíž je třeba analogicky použít k překlenutí mezery v zákoně o vlastnictví bytů, a dovozuje, že první schůzi může v případě nečinnosti původního vlastníka budovy (tedy i v případě, že je

40 Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 110.

41 Op. cit., s. 110.

42 Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. s. 114-115.

43 Konkrétně se jedná o čl. II odst. 2 zákona č. 451/2001 Sb.

stále vlastníkem některé z jednotek v domě, ale shromáždění nesvolá) svolat také kterýkoli vlastník jednotky nebo osoba pověřená správou domu.

Při respektování principu právní jistoty jakožto jedné ze základní zásad právního státu je třeba poněkud krkolomně analogické použití výše uvedených ustanovení spíše odmítnout.

Jako logičtější řešení dané problematiky se jeví varianta, při které se i pro případ první schůze použijí východiska pro určení svolatele všech dalších jednání shromáždění. Vzhledem k tomu, že v době před první schůzi statutární orgán ještě není zvolen, byli by podle tohoto názoru první schůzi shromáždění oprávněni svolat ti členové společenství, jež disponují alespoň jednou čtvrtinou všech hlasů.⁴⁴

V případě, kdy původní vlastník budovy ať už z jakéhokoli důvodu sám první schůzi shromáždění nesvolá, je zřejmě možné také dovodit, že osobami oprávněnými svolat první schůzi shromáždění, jsou i osoby oprávněné vykonávat působnost statutárního orgánu do doby, než je tento zvolen.

Specifickým (a logickým) znakem první schůze shromáždění je zákonná specifikace jednotlivých bodů programu. Na každé první schůzi by měly být projednány a rozhodnuty alespoň následující záležitosti – schválení stanov společenství a volba jeho orgánů, respektive členů těchto orgánů. Tyto otázky by měly vždy následovat po sobě v pořadí: schválení stanov a následně volba orgánů a to s ohledem na skutečnost, že v těchto stanovách bude určeno, jaké orgány společenství volí.⁴⁵ Kromě toho je jistě možné na této první schůzi rozhodovat i o dalších záležitostech, například takto přijmout domovní řád pro budovu, ve které předmětné společenství působí. Více než vhodné je přijetí některých ekonomických rozhodnutí – rozhodnout o výši odměny členů statutárního orgánu nebo stanovit pravidla pro rozúčtování cen služeb.⁴⁶

Pro případ, že na první schůzi nedojde ke schválení stanov nebo zvolení orgánů

44 Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání.* Praha : C.H.Beck, 2011. s. 110.

45 Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí.* Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. s. 116.

46 Op. cit. sub. 44, s. 111.

(případně ani jednoho z těchto bodů programu), přináší zákon o vlastnictví bytů náhradní řešení. Za situace, kdy nejsou shromážděním schváleny stanovy, se právní poměry dotčeného společenství řídí stanovami vzorovými.

Nejsou-li na první schůzi shromáždění zvoleni členové orgánů společenství, případně pokud se k jejich volbě shromáždění vůbec nesejde⁴⁷, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí alespoň jednu polovinu, v případě, že takový neexistuje, přechází toto zmocnění „náhradních orgánů společenství“ na ty vlastníky jednotek, jež se stali členy společenství ke dni jeho vzniku.

V souvislosti s tímto náhradním řešením zákon o vlastnictví bytů upravuje i specifickou situaci, kdy původním vlastníkem budovy (před jejím rozdělením na jednotky a převodem zákonem stanoveného počtu těchto jednotek novým vlastníků) je bytové družstvo. V takovém případě plní funkci orgánů společenství (a vykonává správu domu, v němž toto společenství působí) toto bytové družstvo a to až do okamžiku, kdy jsou orgány společenství řádně zvoleny. Ač není zákonem o vlastnictví bytů v tomto bodě upřesněno, zda bytové družstvo vykonává dočasně působnost všech nebo pouze některých orgánů společenství, s ohledem na formulaci „až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny“ lze usuzovat, že se to týká pouze výboru nebo pověřeného vlastníka (případně dalších volených orgánů, jsou-li zřizovány), nikoli však již shromáždění.⁴⁸

Vzhledem k záležitostem tolik potřebným pro řádné fungování společenství, jež jsou projednány a rozhodnuty na první schůzi shromáždění, pro jejichž povahu je této schůzi přičítána zvláštní důležitost, a také z důvodu právní jistoty, se tato první schůze může konat pouze za účasti notáře.⁴⁹ Ten o jejím průběhu pořizuje notářský zápis, jenž musí

47 Otázkou v tomto případě zůstává, od jakého okamžiku lze toto náhradní ustanovení použít. Od vzniku společenství, uplynutím 60 dnů od vzniku společenství nebo po skončení jiné přiměřené lhůty? Z formulace zákona by se dalo usuzovat, že rozhodným okamžikem bude uplynutí lhůty, ve které by se měla konat první schůze společenství, tedy 60 dní od okamžiku vzniku společenství.

48 Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání.* Praha : C.H.Beck, 2011. s. 112.

49 Op. cit. sub. 48, s. 111.

osvědčovat řádný průběh celého shromáždění, jmenovitě volby a složení orgánů společenství a dále schvalování stanov předmětného společenství. Schválené stanovy tvoří přílohu pořízeného notářského zápisu.

Podle názoru Vrchního soudu v Praze⁵⁰ se požadavek účasti notáře na shromáždění a následné sepsání notářského zápisu ověřujícího předepsané skutečnosti použije nejen na první schůzi shromáždění, protože na té nemusí být stanovy přijaty a orgány zvoleny, ač je to zákonem vyžadováno. To ovšem neznamená, že na další schůzi, kde se tak již stane, by takové rozhodnutí nemělo mít formu notářského zápisu. Tento závěr Vrchního soudu je s ohledem na zmiňovaný požadavek právní jistoty jako samotného důvodu nutnosti notářského zápisu z první schůze shromáždění, logický, nicméně je sporné, zda má oporu v zákoně o vlastnictví bytů.

4.2.5 ORGANIZACE JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ

Průběh jednání shromáždění, které není první schůzí tohoto shromáždění, zákonem již upraven není a to ani základním způsobem. Svou vlastní úpravu opět přináší pouze vzorové stanovy. Ty určují, že shromáždění řídí jeho svolatel, typicky tedy výbor nebo jeho pověřený člen (případně pověřený vlastník). Svolatelem však mohou být i osoby odlišné od statutárního orgánu a to buď ty osoby, které ve výše popsanych situacích plní funkci orgánů společenství, nebo členové společenství, jejichž hlasy čítají alespoň jednu čtvrtinu z celkového počtu hlasů. V takovém případě řídí shromáždění ten člen společenství, jenž je k tomu těmito osobami zmocněn.

Podle vzorových stanov se také o průběhu každého shromáždění vyhotovuje písemný zápis (za jeho vyhotovení odpovídá svolatel), který musí obsahovat alespoň předepsané náležitosti. V každém zápisu ze shromáždění musí být obsaženy údaje prokazující, že se tohoto shromáždění zúčastnili ti členové společenství, jenž disponují počtem hlasů umožňujícím jednání a rozhodování, dále popis průběhu samotného jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud se tyto konaly. Přílohou zápisu by měl být seznam přítomných společně s jejich podpisy a písemné podklady

⁵⁰ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 3. 2006, sp. zn. 7 Cmo 419/2005.

k jednotlivým bodům programu jednání. Veškeré takto pořízené zápisy se archivují u předsedy výboru, který je současně také podepisuje (buď on sám anebo pověřený vlastník není-li výbor zvolen).

Bez ohledu na skutečnost, že vzorové stanovy nejsou obecně závazným dokumentem, je třeba dovodit, že písemný zápis ze shromáždění se pořizuje vždy⁵¹ i v těch společenstvích, jež přijaly stanovy vlastní a tuto otázku v nich nemají upravenou. Důvodem pro takové tvrzení je zejména fakt, že v případě, kdy by zápis ze shromáždění pořizován nebyl a neexistoval by tedy důkaz, že shromáždění proběhlo řádně, odpadla by současně také možnost přezkumu přijatých rozhodnutí způsobem, jenž bude popsán níže.

Kromě toho je také třeba vzít do úvahy, že stejně jako v případě obchodních společností i u společenství se provádí zápis určených skutečností⁵² do veřejného rejstříku – v případě společenství se jedná o rejstřík společenství vlastníků jednotek (dále jen „**rejstřík společenství**“).⁵³ Takový zápis může příslušný úřad učinit pouze na základě předložených podkladů a je zřejmé, že zápis ze shromáždění, kde byla zapisovaná záležitost odhlasována, je podkladem klíčovým.

Vzhledem k absenci úpravy zápisu ze shromáždění v zákoně o vlastnictví bytů, tento ani nepožaduje pro osvědčení řádného průběhu shromáždění formu notářského zápisu (pochopitelně s již popsanou výjimkou pro první schůzi shromáždění). Je-li však navzdory tomu ve stanovách konkrétního společenství tato povinnost notářského zápisu výslovně zakotvena, je takové společenství povinno ji v případech, jež si samo stanovilo, dodržet.⁵⁴

Vzhledem k celkové organizační náročnosti svolání i následného jednání shromáždění se zejména ve společenstvích, jež čítají velké množství členů, objevují i snahy o přijetí jednacích řádů, jež by samotnou organizaci shromáždění poněkud

51 Shodně též Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 316.

52 Takovou skutečností je typicky například obsazení jednotlivých orgánů společenství.

53 Zákonným základem pro zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek je ustanovení § 10 zákona o vlastnictví bytů.

54 Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 3. 2006, sp. zn. 7 Cmo 419/2005 a dále Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 128.

usnadnily. Tyto jednací řády mohou být součástí stanov s tím, že v takovém případě jsou stejně závazné jako samy stanovy. Jsou-li však přijaty jako dokument stojící mimo stanovy, závazné a tím pádem ani soudně vynutitelné nejsou.⁵⁵

4.3 HLASOVÁNÍ NA SHROMÁŽDĚNÍ

Hlasování shromáždění je projevem vůle společenství, současně tímto způsobem svou vůli vyjadřují i jednotliví vlastníci jednotek, jenž jsou členy tohoto společenství. Výsledek takového hlasování tedy lze považovat za vyjádření vzájemného vztahu mezi těmito vlastníky.

Ústavní soud k hlasování shromáždění uvedl následující: „*Hlasování vlastníků jednotek podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů je projevem vzájemného vztahu mezi spoluvlastníky. Existuje-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnické osoby, je rozhodování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle této právnické osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu – shromáždění vlastníků jednotek. V konečném důsledku se tak vytvořila vůle společenství (plurality spoluvlastníků budovy).*“⁵⁶

4.3.1 POČET HLASŮ

Pro uskutečnění hlasování na shromáždění, tj. pro posouzení usnášeníschopnosti a následně také pro stanovení, zda bylo dané rozhodnutí přijato predepsanou většinou, je nutné vymezit počet hlasů připadající na jednoho vlastníka jednotky. Zákon o vlastnictví bytů tak činí tím, že stanovuje, že počet hlasů, které má při hlasování na shromáždění konkrétní vlastník jednotky, se počítá podle spoluvlastnického podílu tohoto vlastníka na společných částech budovy⁵⁷ (neuplatňuje se pravidlo, že každý vlastník jednotky má

⁵⁵ Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 316.

⁵⁶ Nález Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005 sp. zn. I. ÚS 646/04, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu pod číslem 49 ve svazku 36 na straně 525 a násl.

⁵⁷ Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu připadajícího na konkrétní jednotku lze v souladu s § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů určit jako vzájemný poměr velikosti podlahové

jeden hlas). Má-li tedy konkrétní vlastník podíl na společných částech budovy ve výši vyjádřené zlomkem 100/1000, znamená to, že při hlasování na shromáždění disponuje 100 hlasy.

Specifická situace nastává v případě, kdy jednu jednotku v budově vlastní několik osob - spoluvlastníků. V rámci zvláštního typu spoluvlastnictví, tj. spoluvlastnictví budovy přístupujícího akcesoricky k vlastnictví jednotky, jak jej vymezuje zákon o vlastnictví bytů, se totiž v tomto konkrétním případě na některé právní vztahy uplatní i obecná úprava spoluvlastnictví stanovená zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“).

Ve vztahu k hlasování spoluvlastníků jednotky na shromáždění zákon o vlastnictví bytů poněkud nepřesně uvádí, že tito spoluvlastníci mají společně postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Ad absurdum by taková formulace vedla k závěru, že všichni spoluvlastníci jednotky dohromady disponují při následném hlasování pouze jediným hlasem a jsou tedy oproti výlučným vlastníkům jednotek znevýhodněni, což zcela jistě nebylo záměrem zákonodárce.⁵⁸ Tuto situaci je třeba vykládat tak, že hlasy spoluvlastníků v rámci jedné jednotky jsou společné.

Obecně se rozhodování o společné věci, v tomto případě o jednotce, řídí ustanovením § 139 odst. 2 občanského zákoníku – spoluvlastníci o dané záležitosti rozhodují taktéž nadpoloviční většinou, počítanou podle velikosti jejich podílů na společné věci. Pokud mezi spoluvlastníky nastane při takovém rozhodování rovnost hlasů, nebo se dohody jinak nepodaří dosáhnout, je každý z nich oprávněn obrátit se na soud, aby o dané věci rozhodl.

Z toho plyne, že v praxi může spoluvlastnictví jednotky, jak je popsáno výše, ve vztahu k hlasování na shromáždění způsobit jisté obtíže, a to zejména za předpokladu, že spoluvlastníci dané jednotky disponují výrazným počtem hlasů v rámci konkrétního společenství. Nejsou-li se jednotliví spoluvlastníci o některé konkrétní otázce schopni nebo ochotni mezi sebou dohodnout, v samotném důsledku tím pádem nebudou moci projevit svou společnou vůli hlasováním na shromáždění.

plochy této jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě.

58 Shodně též Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. s. 93 a 101.

Také v případě, že se spoluvlastníci pokusí neshodu při rozhodování v rámci jednotky vyřešit soudní cestou, se konečné rozhodnutí samotného shromáždění vlastníků odsune přinejmenším do doby, než soud v dané věci závazně rozhodne.

Nemožnosti dosáhnout společné dohody mezi spoluvlastníky o konkrétní otázce v rámci jedné jednotky lze předejít tím, že spoluvlastníci určí, že rozhodnutí ohledně této jednotky bude činit zásadně pouze jeden z nich a jeho rozhodnutí budou považována za vůli všech.

Samotná společenství na spoluvlastnictví jednotek v některých případech reagují tak, že s přihlédnutím k této problematice upraví postup hlasování spoluvlastníků na shromáždění ve svých stanovách. V rámci shromáždění se následně hlasuje tak, že se o dané věci nejprve rozhodne mezi spoluvlastníky jednotky a teprve v návaznosti na to, jednotliví vlastníci jednotek (včetně těchto spoluvlastníků) vyjádří svou konkrétní vůli hlasováním. Význam takového opatření je sporný. Přináší sice jistotu v tom, že se spoluvlastníci o dané věci mezi sebou skutečně dohodli a hlasování je tedy řádným projevem jejich společné vůle, což ale může fungovat pouze za předpokladu, že se shromáždění vlastníků zúčastní všichni dotčení spoluvlastníci a budou mít zájem na tom se skutečně dohodnout.

Příslušných ustanovení občanského zákoníku je třeba obdobně použít také v případě, že jednotku vlastní manželé a tato tedy spadá do jejich společného jmění manželů.

Výše uvedené pravidlo, že počet hlasů připadajících na jednu jednotku se řídí velikostí spoluvlastnického podílu vlastníka (případně spoluvlastníků) této jednotky na společných částech domu, lze užít bez problémů téměř ve všech případech, kdy zákon o vlastnictví bytů hovoří o hlasování na shromáždění a následném přijetí konečného rozhodnutí potřebným počtem hlasů.

Výjimku z tohoto pravidla představuje ustanovení § 11 odst. 5 zavedené do zákona o vlastnictví bytů až jeho novelou, zákonem č. 171/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Toto ustanovení zavádí pro přijetí usnesení o vyjmenovaných záležitostech (modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy

a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu) nutný souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Podle doslovného výkladu je tedy v těchto případech zcela opuštěna obecná zásada stanovující počet hlasů vlastníka konkrétní jednotky v závislosti na její rozloze, a naopak zavedena zásada, podle které je každému vlastníku (případně spoluvlastníkům) jednotky v domě pro účely hlasování o vyjmenovaných záležitostech přiznán jeden jediný hlas.

Jaký úmysl vedl zákonodárce k tomu, aby zvolil právě takovou formulaci zcela odlišnou od výše uvedené obecné zásady pro určení počtu hlasů, není možné zcela přesně určit.⁵⁹ Důvodová zpráva k původnímu znění navrhovaných změn zákona o vlastnictví bytů⁶⁰ (návrh byl později přijat ve znění pozměňovacích návrhů jako zákon č. 171/2005 Sb.) vysvětluje, že tříčtvrtinová většina má napomoci snadnějšímu rozhodování o některých běžných záležitostech spojených se správou domu, ve kterém působí konkrétní společenství vlastníků jednotek. Toto zjednodušení odvozuje od úpravy původní, kdy o těchto věcech rozhodovali všichni vlastníci. Současně však takto určený počet hlasů má představovat vyšší limit, než je požadován v § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, když o záležitostech uvedených v tomto ustanovení rozhoduje tříčtvrtinová většina všech hlasů.

Zůstává tedy otázkou, proč se zákonodárce rozhodl změnit v tomto jediném případě obecně stanovený způsob výpočtu hlasů. Není úplně jasné, zda se zákonodárce pokoušel oprostít od zásady spočívající na základě, že čím větší jednotku její vlastník vlastní, tím rozsáhlejší je jeho rozhodovací pravomoc, a tím chránit „menšinové vlastníky“.⁶¹ I

59 J. Holejšovský in Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. str. 101 nazývá tento „počín“ zákonodárce dokonce „flagrantním nepochopením základních principů rozhodování v rámci společenství“

60 Zveřejněná jako součást sněmovního tisku č. 664/0, IV. volební období Poslanecké sněmovny, 2004, návrh poslanců. Dostupné z URL : <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=4&CT=664&CT1=0>

61 Domnívám se, že takové vymezení nelze považovat za spravedlivé, ani mravné. Rozhodnutí, které by na jeho základě bylo přijato, by se totiž následně v souladu s ustanovením § 13 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů realizovalo za účasti (zejména finanční) jednotlivých vlastníků jednotek v rozsahu určeném rozlohou jejich jednotky.

pokud by toto skutečně bylo jeho záměrem, není příliš jasné, z jakého důvodu by tak učinil pouze a právě v případech, které v důvodové zprávě k původním návrhu⁶² sám označuje za „obvyklé činnosti“.

K názoru, že zákon o vlastnictví bytů ve svém ustanovení § 11 odst. 5 pouze nepřesně formuluje skutečnou vůli zákonodárce, tj. aby o tam vyjmenovaných věcech bylo rozhodováno tříčtvrtinovou většinou hlasů vlastníků jednotek, se přiklání Vrchní soud v Praze⁶³, když konstatuje, že „*k přijetí usnesení shromáždění o způsobu financování celkového zateplení objektu formou půjčky (úvěru) od stavební spořitelny je nutný souhlas 3/4 většiny hlasů všech členů SVJ podle § 11 odst. 5 věty druhé zákona ...*“

4.3.2 USNÁŠENÍŠCHOPNOST

Základním předpokladem možnosti na shromáždění hlasovat a současně přijmout požadované rozhodnutí, je usnášenischopnost takového shromáždění. Zákon o vlastnictví bytů usnášenischopnost definuje jako přítomnost vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů, na daném shromáždění.

Je třeba zdůraznit, že by nemělo být dostačující usnášenischopnost zjistit a konstatovat pouze na začátku konkrétní schůze shromáždění. Zejména pokud shromáždění projednává v průběhu jedné schůze několik různých záležitostí, což s sebou mnohdy nese i jistou časovou náročnost. Z toho důvodu se může stát (a v praxi se tak skutečně děje), že v průběhu některý z vlastníků jednotek místo, kde schůze shromáždění probíhá, byť i dočasně, opustí, jiný vlastník naopak může dorazit později. Proto je nutné pro řádný průběh shromáždění jeho usnášenischopnost zjišťovat před každým samotným hlasováním a tuto skutečnost současně také zaznamenat v zápisu ze shromáždění (aby bylo v případě eventuálního sporu možné prokázat, že shromáždění proběhlo v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a stanovami příslušného společenství).

62 Sněmovní tisk č. 664/0, IV. volební období Poslanecké sněmovny, 2004, návrh poslanců, dostupný na URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=4&CT=664&CT1=0>

63 Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008, publikovaný v časopisu Právní rozhledy, 2009, č. 10. s. 377 a násl.

Ačkoli zákon o vlastnictví bytů povinnost zjišťovat usnášenischopnost před každým hlasováním shromáždění sice výslovně neupravuje, ze smyslu zákona je ji podle názoru Vrchního soudu v Praze možné ji dovodit.⁶⁴ Na tomto závěru je pak nutné trvat nehledě na počet členů konkrétního společenství, ač jsou nároky na organizaci schůzí shromáždění takových společenství jistě vyšší.

Vrátíme-li se k samotné podmínce usnášenischopnosti shromáždění, ač se tato jeví relativně jednoduše, může se ukázat být nepřekonatelným problémem a to zejména ve společenstvích s vyšším počtem jednotek, ve kterém je kromě jiného také vyšší pravděpodobnost pasivity jednotlivých vlastníků jednotek a jejich nezájmu o věci spojené se správou budovy. S uvolněním možnosti nabývání nemovitostí v České republice⁶⁵ přistupuje k již zmíněnému také skutečnost, že část jednotek v konkrétní budově může být ve vlastnictví cizích státních příslušníků, kteří na našem území nepobývají, tudíž se ani nezúčastňují schůzí shromáždění. Vše dohromady spolu s absencí zcela uspokojivého řešení ze strany zákonodárce může v krajním případě vést až k úplnému ochromení společenství, k objektivní neschopnosti rozhodnout o žádné věci spojené se správou dotčené budovy (pokud tato spadá do působnosti shromáždění). Nicméně nelze bez dalšího konstatovat, že se jedná o situaci neřešitelnou.

Je třeba poznamenat, že sám zákon o vlastnictví bytů, stejně jako v celé řadě dalších případů, na situaci vzniklou tím, že se shromáždění nesejde v takovém počtu vlastníků, aby po sečtení jejich hlasů bylo takové shromáždění usnášenischopné, nereaguje.⁶⁶ A to

64 Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008, publikovaný v časopisu Právní rozhledy, 2009, č. 10. s. 377 a násl.

65 Nabývání nemovitostí v České republice cizinci upravuje zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „devizový zákon“). Přistoupením k Evropské unii se podmínky stanovené devizovým zákonem měly změnit tak, aby byly plně v souladu s právem Evropské unie. České republiky však vyjednala dvě přechodná období právě pro nabývání nemovitostí cizinci. První z nich, vztahující se prakticky na všechny nemovitosti kromě zemědělských a lesních pozemků, uplynulo ke dni 1. 5. 2009. Od toho data mohou na území České republiky cizinci bez omezení nabývat výše vymezené nemovitosti (ač devizový zákon na tuto situaci dosud nereagoval, je třeba dát přednost právu Evropské unie před právem tuzemským).

66 Požadavek zákonné konstrukce ochrany řádných vlastníků jednotek před nezájmem většiny vlastníků požaduje i T. Dvořák in Dvořák, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. Právní rozhledy, 2007, č. 18. s. 669.

bez ohledu na skutečnost, že jiné právní předpisy, zejména obchodní zákoník ve vztahu ke společnosti s ručením omezením nebo družstvu, takový případ předpokládají. V případě společenství je však nutné z důvodu chybějící zákonné úpravy hledat možná východiska zejména v rozhodovací činnosti soudů.

Podle názoru T. Dvořáka⁶⁷ lze situaci, za které je shromáždění neschopné usnášení, řešit extenzivním výkladem ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, respektive jeho věty druhé, která zní „*Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kterékoli vlastníka jednotky soud*“. Z formulace citovaného ustanovení není zřejmé, zda zákonodárce zamýšlel zakotvit možnost nechat usnesení shromáždění posoudit soudem pouze za předpokladu, že nebyl na shromáždění pro konkrétní rozhodnutí získán potřebný počet hlasů, nebo vždy, když takové rozhodnutí nebylo přijato. Vzhledem k absenci jakéhokoli jiného možného řešení v zákoně o vlastnictví bytů a současně vzhledem k nutnosti zajistit řádné fungování společenství za každé situace, se lze přiklonit k tomuto názoru a konstatovat, že § 11 odst. 3 věta druhá zákona o vlastnictví bytů se vztahuje i na případy, kdy shromáždění není usnášeníschopné.⁶⁸ V zájmu ochrany menšiny vlastníků jednotek, kteří by se jinak nemohli bránit proti nečinnosti a nezájmu většiny ostatních vlastníků jednotek, je tedy jedině logické souhlasit i s možností obrátit se na soud s návrhem na nahrazení vůle shromáždění.

S výše uvedeným názorem na výklad § 11 odst. 3 věty druhé zákona o vlastnictví bytů, se ztotožňuje také Nejvyšší soud České republiky (dále jen „**Nejvyšší soud**“), když shrnuje, že účelem žaloby dle § 11 odst. 3 je nahradit potřebné usnesení shromáždění jako projev vůle společenství a to z různých důvodů – nedošlo-li ke svolání shromáždění subjektem k tomu povolaným, nebo bylo-li svoláno, ale nebylo usnášeníschopné, nebo bylo-li usnášeníschopné, ale dospělo k rovnosti hlasů nebo

⁶⁷ Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 315.

⁶⁸ Opět T. Dvořák v jiném odborném článku však dovozuje přesný opak - že je nežádoucím jevem, aby soud nahrazoval svým projevem vůle chybějící rozhodnutí shromáždění, které jej nemohlo učinit jen proto, že nebylo usnášeníschopné. (Dvořák, T. *Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí*. Právní fórum, 2004, č. 1. s. 40 a násl.). Předchozí publikace je však pozdějšího data, proto se lze domnívat, že autor pod vlivem absence jakéhokoli jiného řešení, připustil, že tato by měla být přeci jen tolerována.

nedosáhlo potřebné většiny či dohody.⁶⁹

I přes možnost domáhat se u soudu nahrazení vůle shromáždění, není-li toto shromáždění schopné se usnášet, jak již bylo popsáno výše, je otázkou, do jaké míry je toto řešení efektivní, když je v rámci konkrétního společenství vlastníků nutné urychleně přijmout opatření zásadní povahy (například vzhledem ke skutečnosti, že správce budovy vůbec nevykonává svěřené úkoly a společenství vlastníků jednotek by tím mohla vzniknout škoda). Vzhledem k tomu, že soudu by v takové situaci mohlo trvat i několik měsíců, než by o věci rozhodl, je zjevné, že by zákon o vlastnictví bytů měl umožnit i jiné rychlejší a tím pádem i účinnější řešení. Nicméně žádné takové neexistuje. Některá společenství se z tohoto důvodu rozhodla do svých stanov začlenit opatření analogická k některým ustanovením obchodního zákoníku – zejména konání náhradní schůze shromáždění se sníženým kvórem pro usnášeníšopnost případně hlasování mimo valnou hromadu neboli per rollam. I přes naléhavou potřebu obdobných opatření se v soudní praxi setkáváme s odmítnutím obou zmíněných případů analogie s obchodním zákoníkem.

Obchodní zákoník akciové společnosti i družstvu umožňuje konání náhradní valné hromady (členské schůze) v případě, že se nepodařilo dosáhnout její usnášeníšopnosti na „řádné“ valné hromadě (členské schůzi). Za splnění dalších podmínek je náhradní valná hromada (členská schůze) usnášeníšopná nehledě na zákonem stanovené kvórum. Otázkou zůstává, zda lze takovéto řešení doporučit i pro společenství.

Podle názoru T. Dvořáka⁷⁰ by analogie ustanovení o náhradní valné hromadě (členské schůzi) zakotvených v obchodním zákoníku mohla ve svém důsledku při aplikaci na společenství znamenat rozpor se zásadou ochrany vlastnického práva jakožto zásadou ústavněprávní. Nelze přitom opomenout, že nepřítomnost vlastníka jednotky na shromáždění nemusí být vždy pouze projevem jeho nezájmu o záležitosti spojené se správou budovy. Je třeba počítat s neúčastí ze zdravotních či jiných závažných důvodů vlastníka jednotky, ale i s jeho zcela úmyslnou neúčastí, kterou

69 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007, publikován ve Sbirce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. 17/2009 ve svazku 2, ročník 2009, s. 169 a násl.

70 Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. str. 313.

vyjadřuje svou vůli, aby na shromáždění nebylo navrhované rozhodnutí přijato, či o něm dokonce ani nebylo možné hlasovat. Lze tedy shrnout, že podle názoru zastávaného T. Dvořákem předešlé kvórum usnášeníschopnosti nelze za žádných okolností snižovat.⁷¹

Výše uvedený postoj ve věci analogického užití ustanovení o náhradní valné hromadě (členské schůzi) zastává i Vrchní soud v Praze⁷². V rámci své rozhodovací činnosti konstatuje, že ustanovení § 11 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, tj. ustanovení stanovující kvórum usnášeníschopnosti shromáždění, je ze své povahy normou kogentní. Nelze jej tedy rozšiřovat výkladem za pomoci analogie s obchodním zákoníkem, tím spíše, že na analogické použití tohoto právního předpisu zákon o vlastnictví bytů výslovně odkazuje pouze v souvislosti s rejstříkem společenství.

Přesto podle Vrchního soudu v Praze u společenství obecně není náhradní shromáždění zcela vyloučené, lze jej však konat pouze v tzv. širším smyslu. To znamená, že není-li shromáždění usnášeníschopné a má-li dotčené společenství takovou možnost zakotvenou ve svých stanovách, může svolat „náhradní shromáždění“ se stejným programem jako mělo původní a to v kratší lhůtě pro svolání, než má shromáždění „řádné“. Nicméně je třeba mít na paměti, že kvórum pro usnášeníschopnost zůstává i na tomto „náhradním shromáždění“ nezměněno. Z toho je tedy patrné, že takové náhradní shromáždění v širším smyslu postrádá stejný účel jako má institut náhradní valné hromady (členské schůze) podle obchodního zákoníku – za tento účel lze považovat konání náhradní valné hromady (členské schůze) s tím, že usnášeníschopnost je v takovém případě dána bez ohledu na zákonem stanovené kvórum.

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že institut náhradního shromáždění v širším slova smyslu, by své opodstatnění našel pouze v situacích, kdy by neusnášeníschopnost shromáždění byla způsobena příčinami, které lze náhradním shromážděním zhojit. Takovými příčinami by mohlo být zejména neočekávané onemocnění klíčového

71 Shodně též Čáp, J. *Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů*. Právní fórum, 2010, č. 5. s. 245 a násl.

72 Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 2. 2. 2010, sp. zn. 7 Cmo 494/2009, publikované v časopisu Právní rozhledy, 2010, č. 7. s. 262 a násl.

vlastníka nebo jiné záležitosti bránící mu pouze v určité omezené době zúčastnit se „řádného“ shromáždění. Náhradního shromáždění by se ale již zúčastnit mohl a problém by byl vyřešen. Shromáždění, jež je neusnášeníschopné z důvodu nečinnosti vlastníků jednotek, ale tento způsob řešení, byť soudem prohlášený za možný a zákonem o vlastnictví bytů dovolený, ze zcela logických příčin nevyužije.

Není však bez zajímavosti, že ač byla možnost náhradního shromáždění v užším slova smyslu analogická k tomuto institutu, jak jej upravuje obchodní zákoník, Vrchním soudem v Praze i odborníky popřena jako protizákonná, návrh novely zákona o vlastnictví bytů, který na počátku roku 2010 projednávala Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky⁷³, respektive jeho znění s pozměňovací návrhy, s tímto institutem náhradního shromáždění vysloveně počítal. Jedním tímto pozměňovacím návrhem⁷⁴ bylo navrhováno zapracování takového ustanovení zákona o vlastnictví bytů, které by umožňovalo konání náhradního shromáždění nejdříve po 15 dnech se sníženým kvórem usnášeníschopnosti na 1/3 všech vlastníků jednotek. Stejně snížené kvórum navrhoval i jiný pozměňovací návrh⁷⁵, ten však dokonce umožňoval náhradní shromáždění konat již po 3 hodinách po shromáždění původním.⁷⁶

Návrh nového občanského zákoníku (podrobněji bude rozebrán v kapitole pojednávající o orgánech společenství de lege ferenda), jež obsahuje i ustanovení upravující vlastnictví bytů a nahrazující současný zákon o vlastnictví bytů, s náhradním shromážděním výslovně počítá.

73 Návrh novely zákona o vlastnictví bytů o vlastnictví bytů poslanců Zdeňky Horníkové a Jana Bürgermeistra (sněmovní tisk č. 843/0, V. volební období Poslanecké sněmovny, dostupný z URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=5&ct=843&ct1=0>) prošel obecnou i podrobnou rozpravou ve 2. čtení, ale jeho schválení ve 3. čtení se již s ohledem na končící volební období Poslanecké sněmovny nekonalo.

74 Usnesení výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj ze dne 14. 1. 2010 ke sněmovnímu tisku č. 843/0 (sněmovní tisk č. 843/2, V. volební období Poslanecké sněmovny). Dostupný z URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=5&CT=843&CT1=2>

75 Tento pozměňovací návrh poslankyně Zdeňky Horníkové byl přednesen ve druhém čtení na schůzi Poslanecké sněmovny dne 29. 1. 2011.

76 Oba podané pozměňovací návrhy byly zpracovány jako sněmovní tisk č. 843/3 s pozměňovacími a jinými návrhy k sněmovnímu tisku č. 843/0, V. volební období Poslanecké sněmovny. Dostupný z URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=5&ct=843&ct1=3>

Poněkud otevřeněji je v současné době, jak již bylo naznačeno, přijímána možnost hlasování shromáždění způsobem nazývaným též „per rollam“.⁷⁷ Tento způsob hlasování výslovně upravuje obchodní zákoník pro společnost s ručením omezeným – jeho podstatou je hlasování mimo valnou hromadu této společnosti. V takovém případě osoba oprávněná svolat valnou hromadu oznámí společníkům, že hlasování proběhne mimo valnou hromadu a že svůj souhlas s navrhovaným rozhodnutím mohou vyjádřit písemnou formou v předem stanovené lhůtě. Nevyjádří-li se společník v této lhůtě, hledí se na něj, jako by s navrhovaným rozhodnutím nesouhlasil. Po uplynutí lhůty osoba oprávněná svolat valnou hromadu oznámí výsledky hlasování.

Kromě toho v podmínkách společnosti s ručením omezeným existuje ještě další případ, kdy lze hlasovat mimo valnou hromadu – společníci, kteří nebyli přítomni na předem stanovené valné hromadě, mohou svůj souhlas s navrhovaným rozhodnutím doručit společnosti v písemné podobě do jednoho měsíce od konání této valné hromady.

Je však otázkou, zda by takového způsobu hlasování bylo možné využít i v podmínkách společenství. Pokud ano, jednalo by se o porušení ustanovení § 11 odst. 2 zákona o vlastnictví, které vyžaduje k usnášeníschopnosti přítomnost nadpoloviční většiny všech vlastníků? Doslovným výkladem by se dospělo k závěru, že takový způsob hlasování mimo shromáždění, kde o přítomnosti jednotlivých vlastníků jednotek nemůže být řeč, je zcela nepochybně porušením citovaného ustanovení. Doslovný výklad téměř jakéhokoli ustanovení týkajícího se společenství však není příliš šťastným řešením, přihlédneme-li ke skutečnosti, že samotný zákon o vlastnictví bytů věnuje problematice společenství vlastníků jednotek pouhé čtyři paragrafy.

Někteří autoři zabývající se bytovým právem se k hlasování mimo shromáždění staví velmi opatrně. S ohledem na fakt, že umožnění hlasování per rollam fakticky znamená uvolnění rozhodování nejvyššího orgánu společenství, je třeba současně zajistit adekvátní ochranu práv vlastníků jednotek, jež jsou povinnými členy společenství a jsou tedy vždy dotčeni jeho rozhodováním. Právě z tohoto důvodu by měl

⁷⁷ S hlasováním per rollam výslovně souhlasí například Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 306. Požadavek zákonné konstrukce ochrany řádných vlastníků jednotek před nezájmem většiny vlastníků požaduje opět Dvořák, T. *Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda*. *Právní rozhledy* 2007, č. 18, s. 669 a násl.

být tento způsob hlasování připuštěn jen ve výjimečných, přesně vymezených otázkách.⁷⁸ Je tedy třeba institut hlasování per rollam legislativně upravit tak, aby nemohl být zneužitelný.⁷⁹

Takový požadavek je zcela oprávněný a měl by bezpodmínečně vždy být zohledněn. Není však úplně jasné, jak bezpečně zajistit, aby hlasování mimo shromáždění v daném společenství proběhlo vždy zcela „předpisově“. Přicházelo by tak například v úvahu vymezení povinnosti výboru, jenž tento způsob hlasování zajišťuje, archivovat po určitou dobu všechna doručená písemná vyjádření souhlasu či nesouhlasu s navrhovaným rozhodnutím a umožnit jakémukoli členu společenství do těchto dokumentů nahlédnout. Povinnost výboru oznámit výsledek předmětného hlasování za využití metody per rollam včetně podrobného popisu jeho průběhu pak již považují za nezbytně nutnou náležitost budoucí zákonné úpravy.

Bez ohledu na výše uvedené, se lze mezi odbornou veřejností setkat i s názorem zcela odmítajícím možnost použití hlasování per rollam v podmínkách společenství⁸⁰. Zákaz hlasování mimo shromáždění dovozuje i soudní praxe, i když je třeba poznamenat, že obdobná věc zatím nebyla vyložena Nejvyšším soudem, ale pouze soudy představujícími nižší články soudní soustavy. Vrchní soud v Praze se však k této otázce staví jednoznačně⁸¹ – podle jeho názoru zákon o vlastnictví bytů neupravuje možnost členů daného společenství, kteří z jakéhokoli důvodu nebyli přítomni na shromáždění, vyjádřit svou vůli i mimo takové shromáždění, respektive s tímto případným projevem vůle zákon o vlastnictví bytů nespojuje žádné právní následky.

I přes toto jednoznačné odmítnutí Vrchního soudu v Praze je třeba zmínit, že návrh

78 Oehm, J. *Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů*. Právní zpravodaj, 2008, č. 11. s. 10 a násl.

79 Čáp, J. *Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů*. Právní fórum, 2010, č. 5. s. 245 a násl.

80 Analogii s obchodním zákoníkem obecně odmítá Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 105 a násl. - a to z důvodu specifických znaků obchodních společností a družstev, zejména nejobvyklejšího důvodu jejich existence – vytváření zisku, oproti tomu SVJ primárně pouze hospodaří s peněžními prostředky poskytnutými členy SVJ pro účely správy domu. Se samotným hlasováním per rollam pak vyslovuje svůj nesouhlas v téže publikaci na straně 173.

81 Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008, publikovaný v časopisu Právní rozhledy, 2009, č. 10. s. 377 a násl.

nového občanského zákoníku⁸² možnost přijmout rozhodnutí mimo shromáždění nejen že nevylučuje, dokonce ho výslovně uvádí jako jeden z možných způsobů přijetí rozhodnutí v rámci společenství.

Vzorové stanovy sice v současnosti výslovně povolují jistý způsob vyjádření vůle vlastníka jednotky mimo shromáždění, ale pouze v záležitostech (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů), o kterých musí rozhodnout všechny hlasy příslušného společenství vlastníků. Pak je možné souhlas s navrhovaným usnesením v takové věci projevit i mimo shromáždění. Nicméně tuto možnost lze opět považovat za řešení pouze za předpokladu, že shromáždění bylo neusnášeníschopné z jiného důvodu než nečinnosti vlastníků jednotek, a pochopitelně pouze u těch společenství, jež se vzorovými stanovami řídí.

Závěrem k této problematice lze poznamenat, že absence vhodného zákonného ustanovení i zcela přesvědčivé judikatury do doby, než bude přijata vyhovující právní úprava, by měla být jistou motivací pro členy konkrétního společenství, zejména pak pro výbor či pověřeného vlastníka jako jejich zástupce, snažit se vyřešit danou situaci lidsky. Tedy pokusit se zvýšit informovanost členů společenství o dění v budově s tím, že při rozhodování o věcech správy domu, které by neměly být lhostejné žádnému jeho obyvateli, záleží na každém hlasu. Díky fungujícím mezilidským vztahům mezi jednotlivými spoluvlastníky (i za cenu nezbytných ústupků), lze totiž snadněji dosáhnout tolik potřebné dohody téměř v jakékoli věci.

Nástrojem k dosažení takového cíle může být i využití možnosti zastoupení jednotlivých členů konkrétního společenství na jeho shromáždění a to na základě plné moci. Samotný zákon o vlastnictví bytů tento způsob zastupování sám neupravuje, proto lze využít obecné úpravy dané problematiky, jak ji upravuje občanský zákoník v § 31 a následujících.⁸³ Takovouto plnou mocí lze zmocnit jiného člena společenství, případně i osobu nečlena (zákon o vlastnictví bytů to nevylučuje⁸⁴) k účasti a hlasování

82 Vládní návrh nového občanského zákoníku (sněmovní tisk č. 362/0, VI. volební období Poslanecké sněmovny) Dostupný z URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

83 Tento výklad potvrzuje i rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 7 Cmo 297/2009.

84 Možnost zmocnění nečlena společenství k hlasování na shromáždění dovozuje např. Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 172.

na shromáždění. Ustanovení § 31 odst. 4 občanského zákoníku vyžaduje pro plnou moc písemnou formu v takovém případě, kdy se netýká pouze určitého právního úkonu. Lze tedy konstatovat, že plná moc k zastupování na shromáždění musí být písemná a to ať již je speciální (tedy týká-li se pouze účasti a hlasování na jediném shromáždění), nebo generální (jež může zmocněnce opravňovat k zastupování zmocnitele ve všech věcech spojených s vlastnictvím jednotky v budově, kde vzniklo společenství).

S ohledem na nutnost přiměřené ochrany členů společenství by však tato plná moc neměla zmocňovat členy dalších orgánů společenství, jak se však v praxi často děje, což může vést k prosazování zájmů těchto osob na úkor zájmů celého společenství. Ze stejného důvodu by jedna osoba neměla být zástupcem na základě na takové plné moci pro větší množství vlastníků jednotek, tedy členů daného společenství.⁸⁵

Celé pojednání o problematice usnášeníschopnosti shromáždění lze uzavřít konstatováním, že vzhledem k absenci vhodných řešení v zákoně o vlastnictví bytů se nejedno společenství může ocitnout v situaci, kdy je jeho činnost ochromena neschopností se usnášet. Jako nejvhodnější řešení této věci, ne však vždy vyhovující (zejména v budově s velkým počtem jednotek je to způsob časově i organizačně náročný), se jeví zvýšené úsilí výboru jednat s vlastníky, kteří o činnost společenství nejeví zájem, aby se tito sami častěji účastnili shromáždění, případně k tomu zmocnili jinou osobu.⁸⁶

4.3.3 POTŘEBNÁ VĚTŠINA

Za předpokladu, že se shromáždění podaří dosáhnout jeho usnášeníschopnosti vyžadované zákonem, lze přistoupit k samotnému hlasování o záležitostech stanovených programem pro toto konkrétní shromáždění. Usnesení o projednané věci je přijato obecně tehdy, je-li navrhované řešení odsouhlaseno většinou hlasů členů společenství – podle toho, jaká otázka se rozhoduje, je vyžadována buď většina hlasů

85 Oehm, J. *Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů*. Právní zpravodaj, 2008, č. 11. s. 10 a násl.

86 Shodně též Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 173-174.

přítomných členů společenství, nebo většina hlasů všech těchto členů. Ve výjimečných případech může být rozhodnutí shromáždění přijato jen za předpokladu, že pro něj hlasují všichni členové společenství.

Jak již bylo naznačeno výše, zákon o vlastnictví bytů rozlišuje několik skupin otázek, podle toho, jakým nejmenším počtem hlasů o nich lze při hlasování na shromáždění rozhodnout. Nestanoví-li tento zákon jinak, platí obecné pravidlo, že k přijetí rozhodnutí (usnesení) je zapotřebí nadpoloviční většiny „přítomných hlasů“. Tento podíl hlasů je stanoven pro případy běžné správy domu, jejich výčet zákonná úprava nepřináší. Nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství se tak například rozhoduje o výši záloh na příspěvek na náklady spojené se správou domu.

Poněkud vyšší nároky na počet hlasů nutných k přijetí rozhodnutí klade zákon o vlastnictví bytů na shromáždění, na němž se hlasuje o volbě členů výboru nebo o volbě pověřeného vlastníka. Pro zvolení těchto osob do dané funkce je třeba, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů společenství.

Další skupinu otázek s odlišným režimem představují taxativně vyjmenovaná rozhodnutí, jež musí být přijata tříčtvrtinovou většinou hlasů členů společenství, kteří jsou přítomni na shromáždění. Jedná se typicky o rozhodnutí o schválení či změně stanov.

Problematickým se ukázalo být ustanovení o záležitostech, pro jejichž přijetí zákon o vlastnictví bytů vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů společenství. Těmito záležitostmi jsou pouze modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Jak již bylo uvedeno v kapitole pojednávající o počtu hlasů při hlasování na shromáždění, záměrem zákonodárce v tomto případě zřejmě nebylo stanovení diametrálně odlišného způsobu, jakým pro vyjmenované případy určit počet potřebných hlasů, než jak jej vymezil v ostatních případech. Toto ustanovení zákona o vlastnictví bytů je s největší pravděpodobností třeba vykládat za použití stejných zásad, jako je tomu i u ostatních způsobů určení počtu hlasů. Vyjmenovaná rozhodnutí lze tedy

přijmout tříčtvrtinovou většinou všech hlasů, nikoli tříčtvrtinovou většinou hlasů všech členů společenství.⁸⁷

Nejpřísnější podmínky jsou stanoveny zejména pro přijetí následujících rozhodnutí – usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby. Vzhledem k jejich závažnosti a skutečnosti, že se dotýkají práv každého člena společenství, je k jejich přijetí třeba souhlasu všech těchto členů.

Bez ohledu na výše uvedené lze s největší pravděpodobností dovodit, že pro případy, ve kterých je třeba rozhodnutí přijmout prostou (nadpoloviční většina hlasů) nebo kvalifikovanou většinou (tříčtvrtinová většina) lze ve vlastních stanovách společenství určit vyšší (nikoli nižší) potřebný počet hlasů. Takové ustanovení by nicméně mohlo vést až k ochromení funkčnosti shromáždění tohoto společenství.⁸⁸

4.4 USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ

Výsledkem rozhodovacího procesu v rámci shromáždění je usnesení. Jako problematická se v praxi ukázala otázka právní povahy usnesení shromáždění a právních následků s tím spojených. Lze přijmout myšlenku, že na rozhodnutí shromáždění se, pro jeho podobnost s rozhodnutím vrcholných orgánů některých obchodních společností, analogicky použijí stejná východiska, jaká přináší diskuze o právní povaze usnesení valné hromady společnosti s ručením omezeným či akciové společnosti? U právnických osob, jejichž vůli reprezentují členové této právnické osoby hlasováním v jejím nejvyšším orgánu, již z podstaty takového způsobu přijímání rozhodnutí vyplývají mnohé shodné rysy. V tomto případě se tedy lze přiklonit k názoru, že na usnesení shromáždění jako nejvyššího orgánu společenství, se budou aplikovat poznatky ustálené právní praxe ve věci právní povahy usnesení valné hromady společnosti s ručením omezeným (akciové společnosti)⁸⁹

I přes odlišnost názorů na danou otázku ve vztahu k obchodním společnostem, se

87 Shodně též Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 314.

88 Op. cit. sub. 87, s. 314.

89 Op. cit. sub. 87, s. 317-318.

soudní praxe v této věci⁹⁰ ustálila na stanovisku, že usnesení valné hromady společnosti s ručením omezeným (akciové společnosti) není ze své povahy právním úkonem⁹¹. Za právní úkon tedy na základě analogie, jejíž použití bylo odůvodněno výše, nelze považovat ani usnesení shromáždění.

Nejvyšší soud se danou problematikou posléze zabýval i přímo ve vztahu ke společenství.⁹², kde výslovně uvedl, že posuzovat, zda usnesení shromáždění odporuje obecným ustanovením občanského zákoníku o právních úkonech není důvodné, neboť usnesení shromáždění není právním úkonem společenství. Právní úkony může jménem společenství činit pouze jeho statutární orgán, kterým je výbor společenství.

Tím je však zodpovězena pouze otázka, čím usnesení shromáždění není. Usnesení shromáždění zřejmě není možné zcela jednoznačně zařadit do určité kategorie, tedy stanovit, zda by mělo být považováno například za jinou právní skutečnost⁹³ nebo právní jednání svého druhu. Zcela nepochybně jej však lze ve vztahu ke společenství vymezit jako projev vůle vlastníků jednotek jakožto členů právnické osoby, jenž je současně i projevem vůle této právnické osoby, se kterým zákon spojuje vznik, změnu či zánik právních vztahů.

Určení, zda se na usnesení shromáždění alespoň přiměřeně použijí obecná ustanovení občanského zákoníku týkající se právních úkonů, má význam zejména pro zodpovězení otázky, je-li možné toto usnesení prohlásit za neplatné obdobně jako to je možné u právních úkonů. Je poněkud sporné zejména, zda při chybějící speciální úpravě v zákoně o vlastnictví bytů lze analogicky použít § 39 občanského zákoníku. Podle tohoto usnesení je neplatný takový právní úkon, jež svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází nebo se přičí dobrým mravům. Při splnění některého

90 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 12. 1997, sp. zn. Odon 88/97, Soudní judikatura – rozhodnutí soudů ČR ve spolupráci se soudci Nejvyššího soudu z oblasti občanského, obchodního a pracovního práva, 1998, č. 8, s. 182 a násl.

91 Opačného názoru je například K. Eliáš in Eliáš, K. K právní povaze usnesení valné hromady, Právní rozhledy, 1999, č. 12, s. 624 a násl.

92 Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007.

93 Shodně například Dvořák, T. *Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí*. Právní fórum, 2004, č. 1. s. 40 a násl.

z těchto předpokladů lze takový právní úkon prohlásit za neplatný v řízení „o určení, zda tu právní vztah je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem“ (dále jen „**žaloba na určení**“) podle § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský soudní řád**“). Zda je přípustné se žalobou na určení domáhat prohlášení neplatnosti také usnesení shromáždění bude podrobněji rozebráno dále.

Samotný zákon o vlastnictví bytů výslovně upravuje pouze jediný způsob, jakým se lze domoci „nápravy“ rozhodnutí shromáždění - § 11 odst. 3 tohoto zákona umožňuje přehlasovanému vlastníkovi, aby v tzv. důležité záležitosti požádal soud, aby o ní rozhodl.⁹⁴ Lze se pouze dohadovat, co v tomto případě zákonodárce zamýšlel formulací „důležitá záležitost“. Pro výklad tohoto pojmu je třeba vycházet z účelu a smyslu zákona o vlastnictví bytů, zejména ze skutečnosti, o čem všem je shromáždění oprávněno rozhodovat a jakým počtem hlasů. Za důležitou záležitost pak lze považovat například změnu stanov, rozúčtování cen služeb nebo rozhodnutí o významné opravě domu.⁹⁵ Nejvyšší soud pak volí poněkud odlišný přístup k této otázce – za důležitou záležitost ve smyslu předmětného ustanovení označuje takovou „skutečnost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití“.⁹⁶

Je však již popsán postup podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů jediným způsobem, jakým se lze obrátit na soud a požadovat, aby rozhodl o přijatém usnesení shromáždění, nebo je možné připustit i další způsoby, jak bylo naznačeno výše? Obecně lze k této věci v zásadě přistupovat dvěma způsoby. Většina odborníků na bytové právo se spíše přiklání k variantě první, tedy takové, že § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů je skutečně jediným způsobem, jakým se lze domoci změny již přijatého rozhodnutí

94 Žaloba, kterou podává vlastník jednotky jakožto člen společenství proti usnesení shromáždění tohoto společenství, nemusí obsahovat návrh věcného řešení konkrétního případu, stačí v ní vyjádřit nesouhlas s předmětným usnesením. Pokud by totiž toto řešení dané situace muselo být v žalobě vždy zahrnuto, mohlo by celé soudní řízení ve svém důsledku vést k úspěšnému prosazení názoru minoritního vlastníka proti většinovému rozhodnutí ostatních vlastníků, což je jistě nežádoucí. (Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009)

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

96 Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007.

shromáždění.⁹⁷

Takový přístup klade důraz zejména na právní jistotu a zachování funkčnosti samotného společenství, jež mají být zajištěny možnostmi jen úzkého spektra prostředků, kterými lze ve výsledku zapříčinit změnu usnesení shromáždění. V zájmu ochrany spoluvlastnického práva všech vlastníků a jejich společné vůle vyjádřené usnesením shromáždění se může konkrétní člen společenství vlastníků jednotek domoci zásahu soudu proti takovému usnesení jen v případech, které zákon o vlastnictví bytů považuje za důležité.

Avšak ani jiný přístup k této věci není zcela bezpředmětný. Podle něj vedle již zmiňovaného ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, lze i v podmínkách společenství uplatnit možnost podat soudu návrh na vyslovení neplatnosti s usnesením shromáždění a to v podobě žaloby na určení podle § 80 písm. c) občanského soudního řádu.⁹⁸ Tímto výkladem by bylo možné zhojit absenci příslušného ustanovení v zákoně o vlastnictví bytů a poskytnout členům společenství nástroj proti libovůli některých jiných (zejména většinových) členů, když tito zákonem fakticky nejsou nijak nuceni dodržovat podmínky řádného procesu přijímání rozhodnutí na svém shromáždění.

V opačném případě by se proti usnesením, jež by se nezabývala „důležitou záležitostí“, jak ji zmiňuje zákon o vlastnictví bytů, přijatým v rozporu se zákonem (například neusnášeníschopným shromážděním) nebylo možné žádným způsobem bránit. Použití § 80 písm. c) občanského soudního řádu by do dané situace jistě přineslo tolik potřebné řešení, nicméně s ohledem na důvody, jež budou uvedeny níže, lze takový výklad zatím ospravedlnit jen stěží.

K závěru, který odmítá možnost analogického užití ustanovení o neplatnosti

97 Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s.104 nebo Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání*. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 177.

98 Podle T. Dvořáka by se i pro posouzení neplatnosti usnesení shromáždění měla vždy analogicky použít úprava občanského zákoníku, když zákon o vlastnictví bytů žádnou takovou úpravu neobsahuje. Na základě tohoto předpokladu by pak mělo být umožněno členům společenství domáhat se neplatnosti usnesení u soudu právě přes ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu. (Dvořák, T. *Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí*. Právní fórum, 2004, č. 1. s. 40 a násl.).

právních úkonů, lze dospět i za pomoci srovnání s úpravou obsaženou v obchodním zákoníku pro obchodní společnosti (družstva) – vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady (členské schůze) se může domáhat společník pouze podle speciálního ustanovení obchodního zákoníku, analogické užití zákoníku občanského (a tedy i řízení podle § 80 písm. c) občanského soudního řádu) je tím zcela vyloučeno. Stejně stanovisko je nutné použít i v podmínkách společenství vlastníků jednotek.

V neposlední řadě, jak již bylo uvedeno, nelze usnesení shromáždění považovat za právní úkon a z toho důvodu jej bez dalšího jako takové nelze zneplatnit. Tento názor potvrzuje i aktuální rozhodovací činnost Vrchního soudu v Praze v této věci.⁹⁹

Lze tedy shrnout, že za současných podmínek nelze, vzhledem k chybějící úpravě této záležitosti v zákoně o vlastnictví bytů, prohlásit neplatnost usnesení shromáždění a to ani za pomoci analogie s jinými právními předpisy, pokud se toho však nedomáhá přehlasovaný vlastník v důležité záležitosti podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Potřebné komplexní řešení, podle kterého se bude možné domáhat neplatnosti usnesení shromáždění, včetně vymezení podmínek, by však měl přinést nový občanský zákoník, jak ostatně bude uvedeno v příslušné kapitole této práce.

S výše uvedeným souvisí také výklad týkající se účinnosti shromážděním odsouhlaseného usnesení. Přijetím na shromáždění se dané usnesení stává platným, ale pouze za předpokladu, že proces, kterým bylo přijato, proběhl zcela v souladu s právními předpisy (soud by nicméně mohl prohlásit neplatnost tohoto usnesení jen za předpokladu, že by se jej dovolával přehlasovaný vlastník jednotky v důležité záležitosti podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů). Okamžik, kdy usnesení nabývá účinnosti, tedy způsobilosti vyvolat zamýšlené účinky ve vztahu ke společenství, či jednotlivým vlastníkům jednotek, není určen takto jednoznačně. Ponechává se na vůli shromáždění, aby stanovilo, jakým dnem nabývá jím přijaté usnesení účinnosti (samozřejmě s vědomím toho, že retroaktivita je v českém právu až na některé výjimky nepřípustná).

Není-li žádný takový (pozdější) okamžik nabytí účinnosti v konkrétním usnesení výslovně určen, stává se usnesení účinným již okamžikem přijetí, jeho platnost a

⁹⁹ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 2. 2010, sp.zn. 7 Cmo 297/2009 a usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 19. 3. 2010, sp. zn. 7 Cmo 413/2009.

účinnost tedy v takovém případě splývají. Bez ohledu na vůli daného shromáždění některá jeho rozhodnutí (například změna způsobu jednání statutárního orgánu) mohou nabýt účinnosti až po zápisu do rejstříku společenství.¹⁰⁰ Je tomu tak z důvodu ochrany dobré víry třetích osob v obsah veřejných rejstříků, jak ji vyjadřuje obchodní zákoník, jehož ustanovení se pro vedení rejstříku společenství použijí obdobně.

5 VÝBOR A POVĚŘENÝ VLASTNÍK

Druhým obligatorním orgánem společenství je jeho výbor jako orgán kolektivní. Pro případ, že tento není společenstvím zvolen, přebírá jeho funkci shromážděním pověřený vlastník jednotky v domě, pro jehož správu dané společenství vzniklo. V tomto případě se jedná o orgán monokratický.

Může si však společenství bez dalšího vybrat, že zvolí pověřeného vlastníka jako svůj výkonný a statutární orgán, aniž by předtím došlo k volbě, respektive alespoň hlasování o volbě, výboru? J. Holejšovský dovozuje¹⁰¹, že takový výběr je jistě možný a měl by být učiněn již na první schůzi shromáždění prostřednictvím přijatých stanov, případně následně faktickou volbou.

Podle mého názoru s takovým pojetím této situace nelze souhlasit. Z výkladu znění zákona o vlastnictví bytů je zřejmé, že prioritním typem výkonného a statutárního orgánu společenství je výbor, a funkce pověřeného vlastníka je pouhou eventualitou pro případ, že se nepodaří výbor sestavit. Kolektivní orgán vždy představuje větší „pojistku“ proti případné libovůli jednotlivých osob, které tvoří tento orgán. V praxi je proto třeba vždy nejprve alespoň navrhnout kandidáty na členy výboru a hlasovat o nich, teprve pokud se shoda ohledně potřebného počtu takových členů ukáže být v daném případě nemožná, je možné přistoupit k volbě pověřeného vlastníka.

100 Dvořák T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, a.s., 2007, s. 318.

101 Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 126.

5.1 PŮSOBNOST VÝBORU (POVĚŘENÉHO VLASTNÍKA)

Působnost výboru (pověřeného vlastníka) je základním způsobem dána jeho postavením statutárního a současně výkonného orgánu společenství, přesnější vymezení však v zákoně o vlastnictví bytů opět chybí, když tento velmi neurčitě stanovuje, že „výbor či pověřený vlastník rozhodují o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění“. Jedná se o ustanovení poněkud nešťastně formulované, protože je jasné, že výbor (pověřený vlastník) nemůže rozhodovat nejen o záležitostech, jež si shromáždění výslovně atrahuje, ale také o těch, jež patří do výlučné působnosti shromáždění.¹⁰² Dále je nutné mít na paměti, že společenství může svými stanovami zřídit i jiné orgány, než výbor (pověřeného vlastníka) a shromáždění.¹⁰³ V takovém případě by dané společenství mělo ve stanovách určit také výlučnou působnost tohoto orgánu, aby bylo jasné, že řešení takto vymezených záležitostí nepřísluší rozhodovat výboru (pověřenému vlastníku).

S ohledem na skutečnost, že statutární orgán právnických osob je zásadně současně také orgánem výkonným (nestanoví-li příslušný zákon výjimečně jinak), dávají někteří autoři přednost rozdělení působnosti tohoto orgánu podle jeho dvou základních oprávnění – na působnost vnitřní (interní) a vnější (externí).¹⁰⁴

Je však třeba poznamenat, že vymezení vnitřní působnosti jako zajištění efektivního fungování domu (a pozemku), v němž působí společenství, prostřednictvím běžné „každodenní“ správy tohoto domu, lze bez problémů zaměnit za pojem „výkonný orgán společenství“.

Obdobně je tomu tak i s definicí vnější působnosti – oprávnění činit jménem společenství veškerá právní jednání (a zejména právní úkony) s třetími osobami, tj. jednatelské oprávnění, má statutární orgán společenství. S ohledem na zaměnitelnost výše uvedených termínů tedy v této práci autorka pro její přehlednost bude pracovat pouze s pojmy „výkonný orgán společenství“ a „statutární orgán společenství“.

102 Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 143.

103 Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 124.

104 Dvořák T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, a.s., 2007, s. 307.

5.1.1 VÝBOR JAKO VÝKONNÝ ORGÁN SPOLEČENSTVÍ

Jak již bylo řečeno, výbor v sobě spojuje dva druhy odlišné působnosti. Jako orgán výkonný zajišťuje běžnou správu domu, respektive takovou činnost, jež není stanovami určena k rozhodování shromážděním (případně jinému orgánu zřízenému stanovami společenství) a tu činnost, jež si shromáždění nevyhradí k rozhodnutí. Zákon o vlastnictví bytů tedy přináší negativní (a neurčité) vymezení úkolů, o nichž přísluší rozhodovat výboru (pověřenému vlastníku).

Zákonná úprava výbor (pověřeného vlastníka) jako výkonný orgán společenství výslovně pověřuje pouze třemi záležitostmi.¹⁰⁵ Zmocňuje jej k podání návrhu na zápis společenství do rejstříku společenství, ke svolání shromáždění (respektive k podnětu k jeho svolání, samotná pravomoc shromáždění svolat byla dovozena až výkladem, jak je uvedeno výše) a ke sdělování výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku na základě usnesení shromáždění, včetně dne splatnosti.

Jak již bylo uvedeno výše, jednou z povinných náležitostí každých jednotlivých stanov společenství je kromě dalšího vymezení práv a povinností orgánů tohoto společenství. V rozsahu, v němž zákon o vlastnictví bytů nesvěřuje konkrétní záležitosti do výlučné působnosti shromáždění, mohou stanovy společenství rozhodování o takových otázkách svěřit výboru (pověřenému vlastníku).

Obdobně tak činí vzorové stanovy, když doplňují zákonné vymezení úkolů výboru (pověřeného vlastníka) jako výkonného orgánu o další otázky, o nichž tento rozhoduje. Výbor (pověřený vlastníkem) pak zejména:

1. zajišťuje plnění usnesení shromáždění a tomu také odpovídá za svou činnost,
2. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav¹⁰⁶, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených

¹⁰⁵ Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 143.

¹⁰⁶ V případě oprav je výbor ve svém rozhodování limitován výslovným ustanovením zákona o vlastnictví bytů – o opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů, rozhoduje shromáždění tříčtvrtinovou většinou všech svých hlasů. Bylo by však velmi nepraktické, kdyby takto shromáždění rozhodovalo i o drobných opravách – je tedy více než účelné toto svěřit do rozhodovací pravomoci výboru (pověřeného vlastníka).

s užíváním jednotek,

3. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním (pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů),
4. připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
5. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
6. zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
7. sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku (tento úkol výboru stanovuje i samotný zákon o vlastnictví bytů) a výši záloh na úhradu za služby,
8. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
9. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

Kromě již uvedeného lze jistě dovodit i některé další záležitosti, jež by z povahy věci měl vykonávat výkonný orgán společenství – například vyhotovovat zápisy ze shromáždění, usnesení shromážděním přijatá, stejně jako zápisy z jednání vlastního, dále reagovat na připomínky a podněty vlastníků a v neposlední řadě učinit všechny opatření k zajištění úhrady dluhů členů společenství a to včetně vedení případných soudních sporů.¹⁰⁷

Z důvodu předcházení následným problémům je třeba všechny tyto záležitosti náležitě vymezit ve stanovách společenství. Kromě toho je jistě také rozumné přímo

¹⁰⁷ Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 3. vydání. Praha : Leges, 2010. s. 133.

ve stanovách vytvořit určitý „kontrolní mechanismus“ proti případnému zneužití pravomoci výborem (pověřeným vlastníkem). A to vzhledem k tomu, že výbor na základě svého zmocnění následně zavazuje společenství (právní úkony výbor činí jako statutární orgán společenství, jak bude popsáno níže). Přesto jsou to jednotliví členové společenství jako spoluvlastníci, kdo hradí podle svých podílů veškeré peněžité závazky společenství (ač obvykle zprostředkovaně prostřednictvím příspěvku na správu společných částí domu), je tedy zřejmé, že je v jejich vlastním zájmu, aby byli co nejlépe chráněni již samotnými stanovami.

Není neobvyklé že v domě, ve kterém působí společenství, vedle výboru (pověřeného vlastníka) jako výkonného orgánu funguje také správce. Tím může být jakákoli fyzická osoba nebo právnická osoba (existují i specializované „správcovské společnosti“), s níž společenství uzavře smlouvu, na jejímž základě pak tento spravuje budovu. Zavedení této funkce se jeví jako více než vhodné zejména v těch společenstvích, ve kterých funkci statutárního orgánu vykonávají osoby bez potřebného vzdělání a schopností k řádnému zajištění své funkce.¹⁰⁸ Bylo by však mylné se domnívat, že funkce výkonného orgánu společenství a správce se v takovém případě kryjí.

Je třeba vzít vždy do úvahy, že správce je podnikatelem, v jehož zájmu je vykonávat svou podnikatelskou činnost za účelem dosažení co nejvyššího zisku. Naproti tomu výkonný orgán společenství, jenž je složen výhradně ze členů tohoto společenství, reprezentuje ekonomické zájmy společenství. Výbor (pověřený vlastníkem) by tedy měl věnovat zvýšenou pozornost výběru osoby, se kterou následně bude uzavřena smlouva o správcovské činnosti.¹⁰⁹

Jak již bylo řečeno, existují-li v konkrétním domě jak výbor (pověřený vlastníkem), tak

108 Ditmarová, M. *Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek*. Právní fórum, 2010, č. 6. s. 283 a násl.

109 Dvořák T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, a.s., 2007, s. 308 v této souvislosti považuje za nanejvýše vhodné, aby stanovy svěčily rozhodování o osobě externího správce a obsahu smlouvy s ním uzavírané do působnosti shromáždění. Návrh na schválení konkrétní osoby správce by pak shromáždění předkládal výbor (pověřený vlastníkem) a následně s touto osobou jménem společenství uzavřel smlouvu o „správcovské činnosti“.

i správce, neznamená to, že by jejich funkce snad byla shodná. Úkolem správce je obecně v rámci svých odborných schopností upozornit výkonný orgán na záležitosti spojené se správou domu, jež vyžadují své řešení. Výbor (pověřený vlastník) složený z převážné většiny z „laiků“ pro danou oblast, po nichž nelze spravedlivě vyžadovat stejné znalosti jako po správci, je tím, kdo na základě zhodnocení situace správcem v dané věci přijme potřebné opatření (nebo informuje shromáždění, je-li v konkrétní věci oprávněno rozhodovat). Takto správce například upozorní výkonný orgán na rozbité vchodové dveře a výbor (pověřený vlastník) poté rozhodne, zda dveře vyměnit či nikoli a realizaci tohoto rozhodnutí zadá správci.¹¹⁰

Pro úplné vymezení výboru jako výkonného orgánu je třeba doplnit tento výklad o funkci předsedy výboru. Není již žádným překvapením, že zákon o vlastnictví bytů tento institut v dané souvislosti vůbec neupravuje.¹¹¹ Proto je nutné stejně jako v dalších případech čerpat z úpravy vzorových stanov. Podle nich předseda výboru nejen, že organizuje, svolává a řídí činnost výboru, kromě toho organizuje i běžnou činnost celého společenství.¹¹²

5.1.2 VÝBOR JAKO STATUTÁRNÍ ORGÁN SPOLEČENSTVÍ

Výbor (pověřený vlastník) není jen výkonným orgánem společenství, ale i jeho orgánem statutárním. Statutární orgán právnické osoby obecně vymezuje občanský zákoník – je jím ten orgán, jenž je na základě smlouvy o zřízení právnické osoby, zakládací listiny nebo zákona pověřen činit jménem právnické osoby právní úkony. Jednání statutárního orgánu je pak považováno za jednání samotné právnické osoby. Je třeba však mít vždy na paměti, že v případě společenství je výbor (pověřený vlastník) vždy limitován předmětem jeho činnosti, tedy správou domu, ve kterém toto společenství vzniklo a působí. Kromě toho obdobně jako u dalších právnických osob, typicky obchodních společností, je možné toto jeho jednatelské oprávnění omezit

110 Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 3. vydání. Praha : Leges, 2010. s. 133.

111 Zákon o vlastnictví bytů se o funkci předsedy výboru zmiňuje pouze v rámci jednatelského oprávnění výboru, tedy jako součást působnosti výboru jako statutárního orgánu.

112 Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 143-144.

(například ustanovením, jenž pro smlouvy na plnění od určité výše vyžaduje předchozí schválení shromážděním). Takových omezení se však již logicky nelze dovolávat ve vztahu ke třetím osobám.

Na rozdíl od výše uvedeného vymezení většiny otázek, o nichž výbor (pověřený vlastníkem) rozhoduje jako výkonný orgán společnosti, je mu působnost orgánu statutárního svěřena výlučně. To znamená, že si ji shromáždění nemůže vyhradit k vlastnímu rozhodování, ani nemůže být svěřena jinému orgánu.

K této problematice se vyjadřuje i Nejvyšší soud¹¹³, když uvádí, že jediným orgánem, jenž je oprávněn jménem společnosti činit právní úkony, je jeho výbor.¹¹⁴ Jak již bylo uvedeno výše, ve vztahu k usnesení shromáždění to znamená, že takovéto rozhodnutí shromáždění tedy nelze považovat za právní úkon, vzhledem ke skutečnosti, že není učiněn výborem daného společnosti.

Přesto ani působnost výboru (pověřeného vlastníka) jako statutárního orgánu není zákonem o vlastnictví bytů upravena podrobněji, v zásadě se jí věnuje pouze jediný odstavec. Ten určuje úlohu výboru (pověřeného vlastníka) jakožto statutárního orgánu. Kromě toho již jen stanovuje, že za samotný výbor jedná navenek jeho předseda (zvolený z řad členů výboru), který také spolu s dalším členem výboru podepisuje jeho písemné právní úkony. Je-li statutárním orgánem společnosti pověřený vlastník podepisuje písemné právní úkony společnosti on sám.

Vzorové stanovy doplňují působnost výboru (pověřeného vlastníka) jako statutárního orgánu společnosti o několik dalších záležitostí. Výbor (pověřený vlastníkem) pak kromě výše uvedeného také:

1. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených

113 Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007.

114 Nejedná se však o jediný způsob, jakým může společnost činit právní úkony – jako i u jiných právnických osob je vždy otevřená cesta § 31 občanského zákoníku, tedy zastupování na základě plné moci. I zde však svou roli hraje výbor (pověřený vlastníkem), když právě on jménem společnosti takovou plnou moc uděluje. Obvykle takto zmocňuje subjekt specializovaný na výkon správy domu. Není však vyloučeno ani jednání společnosti prostřednictvím jeho zaměstnanců, má-li takové. (Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání.* Praha : C.H.Beck, 2011. s. 117).

smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

2. jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,¹¹⁵
3. plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku.¹¹⁶

Společenství také dále mohou ve svých stanovách určit i některé další úkoly, jež svěří výboru (pověřenému vlastníkovi).

Jak již bylo řečeno za výbor samotný jedná navenek jeho předseda. Je-li výsledkem takového jednání písemný právní úkon, musí být podepsán právě předsedou a dalším členem výboru, jinak je tento úkon absolutně neplatný pro svůj rozpor se zákonem, konkrétně s ustanovením § 39 občanského zákoníku.¹¹⁷ Pověřený vlastník pochopitelně jedná jménem společenství zásadně sám.

Zde však zákonná úprava končí a zcela bezdůvodně opomíjí velmi prostou a přitom tak běžnou otázku – jak postupovat v případě, kdy předseda výboru není členy tohoto výboru zvolen, nebo kdy dlouhodobě nemůže vykonávat svou funkci. Dispozicí ve stanovách společenství je však možné po vzoru stanov vzorových vytvořit funkci „náhradníka předsedy“. Typicky se jedná o místopředsedu výboru, jenž zastupuje předsedu do doby, než je tento schopen převzít svůj „úřad“.

Není-li však zvolen ani tento zastupující člen výboru je třeba se přiklonit k výkladu, že jednat jménem výboru je oprávněn každý jeho člen, a tím předejít situaci, kdy společenství nebude dlouhodobě schopné o otázkách svěřených výboru vůbec rozhodovat.¹¹⁸

Otázce volby vhodných kandidátů na pozici statutárního orgánu společenství je vždy

¹¹⁵ Zejména vymáhá příspěvky spojené se správou domu a zálohy na ně, které ve většině případů tvoří jediný zdroj finančních prostředků tohoto společenství.

¹¹⁶ Tím je krajský soud, v jehož obvodu dané společenství sídlí.

¹¹⁷ Dvořák T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, a.s., 2007, s. 331.

¹¹⁸ Holejšovský, J., Nepleichová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 134.

záhodno věnovat zvýšenou pozornost – jednání těchto osob je následně přičitatelné společenství, které ho nemůže odmítnout vzhledem k tomu, že jednání výboru či pověřeného vlastníka je jednáním tohoto společenství a přímo jej zavazuje.¹¹⁹

5.2 FUNKCE ČLENA VÝBORU

Zákon o vlastnictví bytů jako takový žádnou bližší úpravu podmínek pro výkon funkce člena výboru (pověřeného vlastníka) neobsahuje. Tato skutečnost však nemůže vést k domněnce, že do této funkce může být zvolen každý. Předně je nutné dovodit, že členem výboru (pověřeným vlastníkem) může být pouze a jedině vlastník jednotky v domě, tedy člen daného společenství. Tento závěr lze učinit na základě formulace zákona o vlastnictví bytů, kdy tento uvádí, že pověřeným vlastníkem je „*ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru*“. Výkladem lze tento požadavek vztáhnout i na jednotlivé členy výboru.¹²⁰

Je však sporné, do jaké míry lze tuto podmínku výkonu funkce výkonného a statutárního orgánu společenství považovat za vhodnou. Argumentem pro zachování výše uvedeného výkladu by nepochybně bylo tvrzení, že o záležitostech společenství by měla vždy rozhodovat osoba, jež má na výsledku takového rozhodování zájem, když rozhoduje i o svých vlastních právech. Na druhou stranu je třeba poznamenat, že kupříkladu ve společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti může být statutárním orgánem vždy třetí osoba stojící mimo tyto obchodní společnosti, obvykle taková osoba, jež je větším odborníkem na řízení podniku (a má tomu odpovídající schopnosti a zkušenosti), než by většinou mohl být jakýkoli člen společnosti.

Ač je nepochybné, že povaha obchodních společností a společenství je v některých ohledech poměrně výrazně odlišná, závěr pro tento případ zůstává stejný. Podle mého

¹¹⁹ Za spíše úsměvné považuji pojednání Z. Pražáka (Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 3. vydání. Praha : Leges , 2010. s. 131-132), ve kterém vysvětluje, osoby jakých povolání považuje za vhodné pro funkci člena výboru (pověřeného vlastníka). Takto například odmítá právníky, protože bývají často ješitní. Podle mého názoru, ač odborné znalosti mohou být výhodou, je vždy rozhodující celková povaha konkrétního jedince.

¹²⁰ Dvořák T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, a.s., 2007, s. 333.

názoru může jakákoli právnická osoba velmi dobře naplňovat účel, pro nějž vznikla, i pokud jejím jménem jedná a rozhoduje o některých záležitostech osoba, jež sama není členem této právnické osoby.¹²¹

Vzhledem k tomu, že statutární orgán jménem společenství jedná, je nutné, aby osoba, jež je jeho členem, sama měla způsobilost k právním úkonům. Ta se zásadně nabývá v plném rozsahu dovršením 18 let věku (nebo uzavřením manželství, jedná-li se o osobu starší 16 let).

Kromě výše uvedeného by jistě bylo z důvodu ochrany ostatních vlastníků jednotek v budově, pro niž vzniklo dané společenství, vhodné, aby k těmto podmínkám výkonu funkce statutárního orgánu přistoupila také bezúhonnost (ve smyslu předpisů o živnostenském podnikání) osoby, jež by měla tuto funkci vykonávat, případně také osvědčení, že budoucí člen statutárního orgánu není v úpadku (a nebyl-li v úpadku určitou dobu od svého zvolení).¹²²

Nicméně ani vzorové stanovy tyto dva požadavky na budoucího člena výboru (pověřeného vlastníka) nezahrnují, ubírají se v příslušných ustanoveních zcela jiným směrem. Podle nich nemůže být členem výboru (pověřeným vlastníkem) člen jiného voleného orgánu společenství. Tímto „jiným orgánem společenství“ bude ve většině případů zejména kontrolní komise, tudíž je požadavek vzájemné neslučitelnosti funkcí zcela legitimní.

Kromě toho ale vzorové stanovy určují další podmínku pro členství ve voleném (tedy zejména statutárním) orgánu společenství – jeho členem zásadně nemůže být ten, kdo je příbuzným v přímé řadě, sourozenec nebo manžel (manželka) jiného člena voleného orgánu. Tento požadavek považuji za téměř absurdní. Důvodem pro jeho zakotvení ve vzorových stanovách zřejmě měly být pravděpodobné silné vazby

121 Současně by takový výklad nabízel i řešení pro situace, kdy funkci člena výboru nebo pověřeného vlastníka postupně odmítnou všichni členové společenství, což by ostatně bylo jejich právo, když k výkonu takové funkce nemohou být nijak nuceni. (Shodně též Ditmarová, M. *Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek*. Právní fórum, 2010, č. 6. s. 283 a násl.)

122 Obě tyto podmínky pro výkon funkce člena statutárního orgánu společenství zakotvuje nový občanský zákoník.

mezi těmito osobami. Je však zcela zřejmé, že mezi osobami, jež spolu nejsou takto spřízněny, mohou vzniknout z různých důvodů vztahy mnohem pevnější.

Z. Pražák¹²³ k tomu zcela správně podotýká, že nelze odhlédnout od toho, že může nastat situace, kdy společenství vznikne v budově, jejíž jednotlivé jednotky jsou vlastněny výhradně příbuznými v řadě přímé, sourozenci nebo manželi. Takové společenství by pak objektivně nebylo vůbec schopné výbor jako svůj výkonný a statutární orgán sestavit. Z tohoto důvodu se úprava ve vzorových stanovách jeví jako nesprávná a nevhodná.

Toto však není poslední spornou záležitostí týkající členství ve výboru (funkce pověřeného vlastníka). Další otázka zní – může být členem orgánu společenství také právnická osoba? Zákon o vlastnictví bytů v tomto opět mlčí. Výklad zohledňující rovnost vlastnictví fyzických a právnických osob by poměrně záhy vedl k závěru, že není důvod, aby členem výboru (pověřeným vlastníkem) nemohla být také právnická osoba (a jejím jménem by tuto funkci vykonával její statutární orgán či zmocněný zástupce – fyzická osoba).¹²⁴

Vzorové stanovy však vyjadřují opačný názor zákonodárce. Podle nich může voleným orgánem nebo jeho členem „*pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby – člena společenství*“. Je tedy zřejmé, že vzorové stanovy přímo právnickou osobu jako člena volených orgánů, zejména výboru, odmítají. Takový názor by měl být striktně odmítnut jako ustanovení, jež je v rozporu s ústavní zásadou rovnosti vlastnictví.¹²⁵

Vlastní stanovy společenství mohou určit, zda je možné jednoho člena společenství zvolit do funkce výboru (pověřeného vlastníka) i opakovaně. Vzorové stanovy to

123 Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 3. vydání. Praha : Leges , 2010. s. 129- 130.

124 Holejšovský, J., Nephlechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 130-131. K tomuto názoru se dále přiklání i Ditmarová, M. *Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek*. Právní fórum, 2010, č. 6. s. 283 a násl.

125 Shodně též Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání*. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 135.

umožňují.

5.2.1 FUNKČNÍ OBDOBÍ VÝBORU

Funkční období výboru (pověřeného vlastníka) je zákonem o vlastnictví bytů vymezeno pouze neurčitě, když tento stanovuje, že funkční období výboru určují stanovy společenství, může však být nejdéle pětileté. Takové vymezení však zcela jasně neříká, zda se týká funkčního období celého výboru jako celku nebo jeho jednotlivých členů. Ze samotné formulace předmětného zákonného ustanovení lze dovozovat spíše záměr zákonodárce stanovit funkční období celému výboru. V případě, že tedy v průběhu takto stanovené doby dojde k zániku členství některému z členů výboru, musí být zvolen člen nový, jehož funkční období však trvá pouze do skončení funkčního období výboru, které započalo prvotním zvolením předem stanoveného počtu členů.¹²⁶

Vzorové stanovy však přináší zcela jiný názor, když stanovují, že funkční období jednotlivých členů volených orgánů je 5 let – počíná dnem zvolení do funkce a končí zejména uplynutím funkčního období. V takovém pojetí by pak bylo možné, že by funkční období členů uplynula nezávisle na sobě v jinou dobu. Konečné řešení výše popsané situace ani zhodnocení platnosti předmětných ustanovení vzorových stanov zatím nepřinesla ani judikatura.¹²⁷

5.2.2 VZNIK A ZÁNİK FUNKCE ČLENA VÝBORU

Členy výboru (pověřeného vlastníka) volí shromáždění v počtu, jež stanoví stanovy konkrétního společenství, s tím, že musí respektovat příslušné ustanovení zákona o vlastnictví bytů, který předepisuje minimální počet členů výboru na 3. Poněkud problematická situace nastává v případě, kdy se společenství řídí vzorovými stanovami.

¹²⁶ Shodně též Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 114-115 a Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, 2007. s. 341.

¹²⁷ Nový občanský zákoník upravuje tuto problematiku obdobně jako vzorové stanovy. Ustanovení k samotnému společenství v této věci odkazují k přiměřenému použití úpravy spolku. Ta vymezuje „funkční období členů volených orgánů“.

Ty totiž nepřináší jasné určení, kolik členů má výbor mít, nýbrž opisují příslušné zákonné ustanovení. Výbor tak má mít podle vzorových členů alespoň 3 členy.

Takto dosti neurčité vymezení pochopitelně otevírá prostor výkladu. Lze se přiklonit k názoru, podle kterého by v případě, kdy počet členů výboru ve stanovách (ať již vlastních či vzorových) není vyjádřen konkrétní číslovkou, bylo vhodné na příslušném shromáždění hlasovat nejprve o počtu členů výboru pro dané funkční období. Teprve po přijetí takového usnesení by mělo shromáždění přistoupit k samotné volbě. Je však třeba poznamenat, že v obdobné situaci je v praxi často počet členů dán až faktickým hlasováním o volbě jednotlivých členů a záleží tedy na skutečnosti, o kolika kandidátech na tuto funkci se podaří danému shromáždění dosáhnout shody.¹²⁸

Zákon o vlastnictví bytů sám nezmiňuje možnost současné volby náhradníků, pro případ, že některým členům výboru (netýká se však volby do funkce pověřeného vlastníka) zanikne jejich funkce ještě před skončením funkčního období, ani možnost kooptace těchto členů, tedy dočasného doplnění počtu členů tohoto orgánu¹²⁹. Vzorové stanovy však tuto úpravu obsahují, alespoň co se týče volby náhradníků. Ta podle tohoto právního předpisu může proběhnout současně s volbou „řádných“ členů výboru (pověřeného vlastníka) s tím, že takto zvolený počet náhradníků nesmí přesáhnout počet zvolených členů výboru. Bezpochyby se jedná o velmi praktické řešení dané situace.

V případě, kdy náhradníci nejsou zvoleni, nebo se dané společenství řídí svou vlastní úpravou ve stanovách, je třeba dovodit, že pokud zanikne účast některého člena výboru, plní funkci zbývajících členové tohoto výboru s tím, že by co nejdříve měli svolat shromáždění k volbě chybějícího člena výboru.¹³⁰ Pokud takto zbude již jen jediný člen výboru, zřejmě by mohl sám rozhodovat v některých záležitostech, nemohl by však činit jménem společenství písemné právní úkony, k jejichž platnosti je třeba podpisu předsedy

128 Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání.* Praha : C.H.Beck, 2011. s. 113-114.

129 Kooptace v obchodních společnostech představuje pružné řešení případů, kdy některý z členů jeho volených orgánů náhle odpadne. Její podstatou je volba chybějícího člena na dobu jen přechodnou, omezenou nejbližším konáním valné hromady. (Eliáš, K., Bartošíková, M., Pokorná, J. a kol. *Kurs obchodního práva. Právnícké osoby jako podnikatelé. 5. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2005. s. 296).

130 Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka.* 3. vydání. Praha : Leges, 2010. s. 136- 137.

a dalšího člena výboru.

Funkce člena výboru (pověřeného vlastníka) vzniká okamžikem jeho platného a účinného zvolení (společenství může v předmětném usnesení o volbě stanovit pozdější den účinnosti volby než dnem, kdy samotná volba proběhla) – vždy za předpokladu, že byly současně splněny výše uvedené podmínky pro výkon funkce člena výboru (pověřeného vlastníka). Následný zápis do rejstříku společenství, jenž je povinen zajistit právě výbor, má pak již pouze deklaratorní účinek.¹³¹

Způsob vzniku funkce člena výboru je tedy pouze jeden jediný, naproti tomu zaniknout může tato funkce několika způsoby. Zákon o vlastnictví bytů však zcela nevysvětlitelně tuto problematiku, jako mnoho dalších, zcela opomíjí. Vzhledem k tomu, že ani občanský zákoník neobsahuje obecnou úpravu zániku funkce člena statutárního orgánu (což by mělo změnit přijetí nového občanského zákoníku), je třeba za nejbližší právní úpravu považovat tu, jež je obsažena ve vzorových stanovách.¹³²

Funkce člena výboru (pověřeného vlastníka) z logiky věci zaniká vždy v případě jeho smrti (nebo jeho zániku, umožňují-li stanovy, aby statutárním orgánem byla právnická osoba), v případě, kdy přestává být vlastníkem jednotky v domě, nebo v případě, kdy zanikne samo společenství, jež v tomto domě vzniklo. Dalším takovým obvyklým způsobem je zánik funkce člena výboru (pověřeného vlastníka) uplynutím funkčního období vymezeného ve stanovách. Jak již bylo uvedeno, lze se spíše přiklonit k názoru, že členství zaniká všem stávajícím členům výboru najednou uplynutím doby, jež byla stanovena jako funkční období tohoto orgánu a počala běžet zvolením příslušného počtu členů výboru nehledě na to, že někteří tito členové byli ve funkci nahrazeni jinými.

Vzhledem k ústavní zásadě, podle které nesmí být nikdo k výkonu jakékoli funkce nucen, může z funkce statutárního orgánu člen výboru nebo pověřený vlastník z vlastní vůle odstoupit. Nejednotný názor panuje ohledně způsobu, jakým by mělo toto

131 Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 335.

132 Holejšovský, J., Nepelchová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. s. 137.

odstoupení proběhnout. Podle T. Dvořáka¹³³ lze odstoupení jako jednostranný právní úkon realizovat pouhým projevem vůle vůči společenství. Funkce takto odstupujícího člena statutárního orgánu by pak zanikla již samotným dnem doručení společenství. V případě člena výboru by tento svou rezignaci adresoval výboru, respektive jeho zbývajícím členům. Pověřený vlastník by však byl nucen svolat shromáždění, na kterém by oznámil své odstoupení z funkce.¹³⁴ Odstoupení by mělo mít písemnou podobu již proto, že je podkladem pro deklaratorní zápis v rejstříku společenství – výmaz konkrétního člena výboru (pověřeného vlastníka) z tohoto rejstříku.

Vzorové stanovy však uvádí jiný způsob rezignace člena statutárního orgánu na svou funkci.¹³⁵ Nejen že odstoupení z funkce člena výboru výslovně uvádí jako jeden ze způsobů zániku této funkce, kromě toho také podrobněji stanovují také jeho samotný průběh. Svou rezignaci musí odstupující člen statutárního orgánu nejprve oznámit orgánu, jehož je členem, v případě pověřeného vlastníka pak shromáždění. Funkce člena výboru však končí teprve až dnem, kdy příslušný orgán toto odstoupení projedná na své schůzi, nejpozději uplynutím 30 dnů ode dne doručení rezignace. Pověřený vlastník jím přestává být dnem následujícím po schůzi shromáždění, nejpozději však 60 dnů ode dne, kdy doručil své oznámení o tom, že odstupuje z funkce. Takto stanovené lhůty v obou případech jsou jakousi pojistkou pro případ, že by se příslušný orgán do určité doby vůbec nesešel nebo se odmítl danou věcí zabývat.

Tomuto způsobu realizace odstoupení je třeba dát přednost nejen z toho důvodu, že jej takto stanovuje právní předpis (nehledě na to, že se jedná o právní předpis podzákonný), o jehož závaznosti už bylo pojednáno v kapitole této práce o pramenech právní úpravy, ale i z důvodu, že se zdá být také lepším řešením dané situace

133 Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 339-340.

134 V tomto případě se totiž nabízí otázka, komu by měl směřovat pověřený vlastník své odstoupení, když vzorové stanovy říkají, že shromáždění? V danou chvíli by totiž on sám stále byl tím, kdo jménem společenství vyřizuje takové záležitosti. Nejvhodnějším řešením se jeví svolání shromáždění přímo tímto pověřeným vlastníkem, na kterém by oznámil svou rezignaci. (Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání*. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 136).

135 Shodně též Holejšovský, J., Nepelchová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 138-140.

(samozřejmě za předpokladu, že společenství nepřijalo vlastní stanovy s odlišnou úpravou). Tím, že odstoupení z funkce nezpůsobí své účinky ihned, ale až po projednání k tomu příslušným orgánem, případně po uplynutí stanovené lhůty, vzniká společenství prostor v této době vyhledat vhodného nového kandidáta pro tuto funkci a jeho následnou volbu. Ostatně obdobně je upraveno i odstoupení z funkce statutárního orgánu v obchodním zákoníku.

Shledá-li dané společenství, že člen jeho statutárního orgánu je pro výkon takové funkce nevhodný, může jej z funkce odvolat a to i bez udání důvodu, proč tak činí.¹³⁶ Odvolání je záležitostí, spadající do působnosti stejného orgánu, jenž členy výboru nebo pověřeného vlastníka zvolil, tedy shromáždění. Ustanovení stanov, které by vázalo možnost odvolání z funkce pouze na konkrétní důvody, nebo jej zakazovalo úplně, by bylo zřejmě neplatné.¹³⁷

Poslední způsob zániku funkce člena výboru nebo pověřeného vlastníka již neupravují ani vzorové stanovy, ale lze jej nepochybně dovodit pro případ, kdy člen statutárního orgánu ztratí svou způsobilost k výkonu této funkce. Vždy tomu tak bude v případě ztráty (a zřejmě i významného omezení) způsobilosti k právním úkonům. Pokud stanovy společenství stanovují ještě další požadavky na výkon funkce člena statutárního orgánu, pozbývá tento člen svou funkci dnem, kdy již nesplňuje podmínky vyžadované stanovami (ztratí bezúhonnost, je prohlášen jeho úpadek, atd.).¹³⁸

Se zánikem funkce člena výboru nebo pověřeného vlastníka je stejně jako s jejím vznikem spojena povinnost společenství oznámit tuto skutečnost příslušnému rejstříkovému soudu, jenž na základě předložených dokladů provede výmaz příslušné osoby z rejstříku společenství, opět pouze deklaratorní.

136 Zákon o vlastnictví bytů neumožňuje soudům, aby odvolávaly nebo určovaly orgány společenství. (Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4912/2008).

137 Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, 2007. s. 338-339

138 Op. cit.sub. 137, s. 341-342

5.3 ROZHODOVÁNÍ VÝBORU

Pojednání o způsobu, jakým výbor jako orgán kolektivní činí rozhodnutí, se pochopitelně nevztahuje na pověřeného vlastníka, plní-li funkci výkonného a statutárního orgánu společenství, když tento o stanovených otázkách rozhoduje sám, tudíž zvláštní úprava není nutná. S ohledem na povahu výboru jako kolektivního orgánu je zřejmé (ač tuto problematiku samotný zákon o vlastnictví bytů vůbec neupravuje), že jeho rozhodnutí jsou projevem vůle několika osob, členů tohoto výboru. O záležitostech, o nichž následně výbor rozhoduje, je z povahy věci nutné nejprve jednat a poté hlasovat. Podle výsledků tohoto hlasování je předmětné rozhodnutí buď přijato či nikoli.¹³⁹

Bylo by tedy možné dovodit, že pro přijetí rozhodnutí výborem je třeba, aby s ním vyslovila souhlas nadpoloviční většina jeho členů, pokud stanovy konkrétního společenství neurčují jinou (kvalifikovanou) většinu. Každý člen výboru přitom má jeden hlas.¹⁴⁰

Je však třeba poznamenat, že vzhledem k chybějící zákonné úpravě bude vždy rozhodující úprava obsažená ve stanovách přijatých konkrétním společenstvím¹⁴¹, nebo za podmínek popsanych výše ustanovení vzorových stanov. Tyto stanovují, že výbor se schází alespoň jednou za čtvrt roku a že jej svolává jeho předseda. Neučiní-li tak v této lhůtě, může schůzi výboru svolat také jeho místopředseda – tedy funkcionář, na jehož existenci však zákon o vlastnictví bytů, zcela neomluvitelně, vůbec nepamatuje. Není-li ani pak zasedání výboru svoláno, je třeba dovodit, že jsou k tomu oprávnění zbývající členové výboru.¹⁴²

139 Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 126.

140 Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. s. 330.

141 Podle T. Dvořáka by takto mohlo dané společenství zakotvit ve svých stanovách, že jeho výbor se nemusí scházet „fyzicky“, tedy že takové schůze lze z vůle společenství nahradit písemným hlasováním nebo hlasováním prostřednictvím prostředků sdělovací techniky. Z důvodu zachování práva a zároveň povinnosti jednotlivých členů účastnit se zasedání výboru je však současně třeba, aby s takovým způsobem hlasování souhlasili všichni členové výboru. (op. cit. sub. 141, s. 330).

142 Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního,*

Vzorové stanovy dále určují, že z každého zasedání výboru musí být pořízen zápis, jenž musí mít obsahovat zejména:

1. datum a místo konání,
2. údaje prokazující, že výbor byl na tomto svém zasedání schopný jednat a usnášet se,
3. údaje o samotném průběhu jednání včetně předložených návrhů,
4. přijatá rozhodnutí včetně podrobného záznamu výsledků hlasování,
5. námitky členů výboru proti přijatému rozhodnutí, pokud tito požádali o zaprotokolování těchto námitek.

Přílohou každého zápisu ze zasedání výboru by měla být listina přítomných osob a dále písemné podklady k jednotlivým bodům programu.¹⁴³

Povinnost vypracovat zápis dokumentující každou schůzi výboru by měla ve svých stanovách upravit i ta společenství, jež přijala stanovy vlastní. Tento zápis může být důležitým podkladem pro činnost kontrolního orgánu, je-li zřízen, ale zejména slouží jako zcela zásadní důkaz v situaci, kdy by konkrétní člen výboru měl být zbaven odpovědnosti za nezákonné rozhodnutí výboru, protože hlasoval proti němu. Tato situace bude podrobněji rozebrána v následující kapitole pojednávající o odpovědnosti členů výboru.

5.4 ODPOVĚDNOST ČLENŮ VÝBORU

Dalším zjevným pochybením zákona o vlastnictví bytů je zcela jistě úplná absence občanskoprávní odpovědnosti orgánů společenství, jmenovitě jeho výboru. Ač například úprava obchodních společností obsahuje detailní ustanovení týkající se odpovědnosti členů statutárního a výkonného orgánu (včetně procesního vymezení, jakým se pochybení těchto orgánů, z něhož lze dovodit jejich odpovědnost, dokazuje),

daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 126.

143 Op. cit. sub. 142, s. 126

pro společenství lze použít ohledně odpovědnosti jeho orgánů za jednání jménem společenství pouze obecnou úpravu odpovědnosti za škodu, tedy ustanovení § 420 a následující občanského zákoníku. Tomu odpovídají také ustanovení vzorových stanov.

Podle obecné úpravy odpovědnosti za škodu každý odpovídá za takovou škodu, jež způsobil porušením povinnosti. Je-li taková škoda způsobena společenství (například v případě, že výbor rozhodne o uzavření smlouvy, jež je pro společenství výrazně nevýhodná a je třeba kvůli tomu z prostředků společenství vynaložit větší finanční obnos, než bylo zamýšleno), musí toto společenství prokázat nejen vznik škody, ale i její rozsah a zejména skutečnost, že tato vznikla porušením povinností výboru či některých jeho členů při výkonu funkce ve společenství. Tito se však mohou odpovědnosti následně zprostit, když prokáží, že porušení povinnosti nezavinili.¹⁴⁴

Naproti tomu v případě některých obchodních společností, jak již bylo zmíněno, je situace odlišná. Například statutární a výkonný orgán v akciové společnosti, představenstvo, respektive jeho jednotliví členové, mají ze zákona¹⁴⁵ stanovenou povinnost vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře. Neznamená to, že tito členové představenstva jsou nutně odborníky na všechny záležitosti, jež budou nuceni při výkonu své funkce řešit, nicméně je třeba, aby dokázali posoudit, kdy a za jakých podmínek svěřit danou záležitost do rukou specialistů na daný obor a podle jejich doporučení následně správně rozhodnout.

Pojem péče řádného hospodáře lze totiž vymezit například právě v souvislosti s akciovou společností takto: *„Pod pojmem péče řádného hospodáře si lze představovat takovou péči, s jakou by hospodář, který je vybaven potřebnými znalostmi a dovednostmi a chová se odpovědně a svědomitě, pečoval o svůj majetek. Přitom nelze vyžadovat, aby člen představenstva byl odborníkem ve všech oblastech, které je třeba při obchodním vedení společnosti a jednání jejím jménem uplatňovat. Určitou*

144 J. Holejšovský kromě toho považuje za důvod zproštění se odpovědnosti za škodu členem výboru v případě, že tento člen při rozhodování výboru hlasoval proti přijatému rozhodnutí a nechal si tuto svou námitku řádně zaprotokolovat do zápisu ze zasedání výboru. (Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. s. 132). S tímto názorem se plně ztotožňuji.

145 Konkrétně se jedná o ustanovení § 194 odst. 5 obchodního zákoníku.

odbornou kvalifikaci opravňující jej k přijetí funkce člena představenstva, která se však musí bezprostředně týkat předmětu podnikání, však nepochybně mít musí. ¹⁴⁶

S tím souvisí také odlišné pojetí odpovědnosti za škodu, jež spočívá v tom, že aby se dotčený člen představenstva zprostil odpovědnosti za své jednání, při němž vznikla škoda, musí on sám prokázat, že v této situaci jednal s péčí řádného hospodáře.¹⁴⁷ Je zcela zřejmé, že toto pojetí odpovědnosti za škodu klade na jednání členů statutárního orgánu obchodní společnosti mnohem vyšší nároky.

Podle mého názoru by bylo vhodné obdobnou úpravu zavést i v případě společenství, tedy aby členové jeho výboru byli povinni jednat s péčí řádného hospodáře. Je třeba si uvědomit, že v rukou výboru je koncentrována poměrně značná moc, když tento je v zásadě oprávněn činit jménem společenství veškeré jeho právní úkony. Škoda takto způsobená společenství je škodou způsobenou vlastníků jednotek.

148

Svým rozhodováním a jednáním může statutární a výkonný orgán výrazně ovlivnit majetkovou situaci nejednoho vlastníka jednotky v budově, pro kterou společenství vzniklo. Je tedy třeba, aby zákon upravující společenství (ať již zákon současný, či navrhovaná úprava, jež je součástí návrhu nového občanského zákoníku) obsahoval ustanovení dostatečně chránící vlastníky jednotek jako členy společenství, například právě prostřednictvím institutu péče řádného hospodáře.

J. Oehm považuje za nedostatek právní úpravy také skutečnost, že zákon o vlastnictví bytů nedává jednotlivým členům společenství možnost domáhat se přezkumu rozhodnutí jeho výboru. Ten bohužel mnohdy rozhoduje o záležitostech, jež si vyžadují financování velmi vysokými souhrnnými částkami. Z tohoto důvodu doporučuje

146 Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář. 12. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2009. s. 669.

147 Tento institut procesního práva bývá často poněkud nepřesně označován jako „přenesení důkazního břemene“ na člena statutárního orgánu. Ve skutečnosti důkazní břemeno nelze přenášet, toto označení se pouze vžilo pro situace, kdy je stanovena určitá právní domněnka a následně je na žalovaném, aby ji vyvrátil, jinak tato platí. (Winterová, A. a kol. *Civilní právo procesní. 5. aktualizované vydání.* Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 278 – 279).

148 Dvořák T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* Praha : ASPI, a.s., 2007, s. 345.

v budoucnu zakotvit do zákonné úpravy ustanovení, jež umožní přezkum rozhodnutí výboru shromážděním. Toto usnesení by pak za určitých podmínek bylo přezkoumatelné soudem.¹⁴⁹ S takovým požadavkem na ochranu jednotlivých členů společenství je třeba vyjádřit souhlas.

Vedle odpovědnosti občanskoprávní je však třeba zmínit také trestněprávní odpovědnost členů výboru společenství. V českém trestním právu zatím není zavedena odpovědnost právnických osob, ač již v různé podobě existuje v drtivé většině států Evropské unie¹⁵⁰. To však neznamená, že není možné za trestný čin stíhat člena orgánu právnické osoby, jež svým jednáním jménem této právnické osoby naplnil skutkovou podstatu některého trestného činu.¹⁵¹ To ostatně potvrzuje i rozhodovací praxe Nejvyššího soudu.¹⁵²

6 OSTATNÍ ORGÁNY

Kromě orgánů obligatorních, tedy shromáždění a výboru (pověřeného vlastníka), je každé společenství oprávněno ve svých stanovách zakotvit i existenci dalšího, fakultativního orgánu. Zákon o vlastnictví bytů sám o sobě kromě tohoto oprávnění nevěnuje těmto dalším orgánům žádnou pozornost, ani nenaznačuje, o jaký druh orgánů by se mohlo jednat. I přes to platí, že pokud společenství existenci fakultativního orgánu ve svých stanovách předpokládá, musí současně vymezit (jako povinnou náležitost těchto stanov) jejich práva a povinnosti¹⁵³ a způsob jejich svolávání. Pochopitelně je

149 Oehm, J. *Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů*. Právní zpravodaj, 2008, č. 11. s. 10 a násl.

150 Jelínek, J. a kol. *Trestní právo hmotné. I. vydání*. Praha : Leges, 2009, s. 201 – 202.

151 Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. s. 132.

152 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 1998, sp. zn. 5 Tz 43/98, publikován ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. 23/1999 ve svazku 4, ročník 1999, s. 169 a násl.

153 Terminologicky chybným pojmenováním „práva a povinnostmi těchto orgánů“ se má na mysli jejich působnost a postavení, kromě toho by dále měl být uveden počet členů orgány, předpoklady pro výkon této funkce a další. (Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 153).

také třeba stanovit název tohoto orgánu, tak, aby byl dostatečně odlišitelný a pokud možno vyjadřoval funkci či podstatu orgánu.¹⁵⁴ Kromě toho platí již zmiňovaná zásada, že do působnosti fakultativního orgánu nelze svěřit žádnou ze záležitostí, jež rozhodují výlučně shromáždění a výbor (pověřený vlastník).

Zcela jistě je vhodné ve stanovách společenství kromě povinných náležitostí řádně upravit i další otázky, které se k existenci těchto orgánů váží, například další podmínky účasti v orgánu, neslučitelnost funkcí a jiné.¹⁵⁵

Tyto další orgány společenství budou vždy bez ohledu na svou povahu voleny shromážděním, na rozdíl od volby výboru by pro tento případ postačovala k platnému zvolení prostá většina hlasů usnášeníschopného shromáždění, nestanoví-li však stanovy jinak.¹⁵⁶

Nejčastějším typem fakultativních orgánů, budou-li pro dané společenství zavedeny a zvoleny, jsou orgány kontrolní. Tomu odpovídá i úprava obsažená ve vzorových stanovách¹⁵⁷, jež výslovně upravuje jako fakultativní orgán pouze kontrolní komisi (pro společenství s počtem členů nižším než 10 může působnost kontrolní komise vykonávat revizor). Ustanovení vzorových stanov obecně vymezují působnost kontrolní komise, když ji nejprve definují jako „kontrolní orgán společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů“ a dále pak konkretizují způsob její činnosti a především záležitosti, jež tuto činnost tvoří. Poněkud nepřesně je stejně jako v případě výboru určen počet členů komise, mají být minimálně tři. Tento nedostatek lze odstranit například v konkrétním rozhodnutí shromáždění o samotném zřízení kontrolní komise, jehož součástí bude i určení přesného počtu jejích členů (nebo je samozřejmě

154 Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 132.

155 Op. cit. sub. 154, st 132.

156 Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 3. vydání. Praha : Leges, 2010. s. 142.

157 Tato úprava do značné míry přebírá ustanovení obchodního zákoníku, jež upravují působnost kontrolního orgánu družstva či akciové společnosti. (Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. s. 147).

možné přesný počet zapracovat do znění stanov již při jejich schvalování).¹⁵⁸

Skutečnost, že zákon o vlastnictví bytů kontrolní orgán společenství vůbec nezmiňuje, považuji za jeho další výrazný nedostatek. Opět tedy dochází k situaci, kdy danou záležitost upravuje pouze podzákoný právní předpis. Přitom institut kontrolního orgánu společenství má zejména ve společenstvích, jež čítají větší množství členů, jistě své místo. Je významným nástrojem, který umožňuje kontrolovat výkon správy domu, zajišťovaný zejména výborem (pověřeným vlastníkem) společenství, a tedy dohlížet na to, zda výbor (pověřený vlastníkem) nezneužívá svých pravomocí, neuzavírá pro společenství nevýhodné smlouvy, zbytečně neplýtvá finančními prostředky společenství atd.¹⁵⁹ Lze tedy uvažovat i o tom, zda by tento kontrolní orgán neměl fungovat povinně v každém jednotlivém společenství.¹⁶⁰

S ohledem na to, že většina členů společenství nejsou odborníky na tuto problematiku, ani ekonomy nebo právníky vzdělanými osobami, se jeví existence takto specializovaného orgánu, navíc odpovědného pouze shromáždění, jako velmi žádoucí. Vzhledem k požadavku určitého stupně odborných znalostí členů kontrolní komise by jistě bylo vhodné, aby tímto členem mohla být i osoba stojící mimo společenství. Vzorové stanovy a v zásadě i zákon o vlastnictví bytů jsou však v této otázce striktní – členem orgánů společenství může být pouze člen tohoto společenství.

7 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ DE LEGE FERENDA

Současná právní úprava vlastnictví bytů i společenství samého včetně vymezení jeho orgánů do značné míry neodpovídá požadavkům a zkušenostem praxe a to ani navzdory četným novelizacím, jež byly v průběhu let přijímány.¹⁶¹ O skutečnosti, že si

158 Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 132.

159 Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 3. vydání. Praha : Leges, 2010. s. 142.

160 Shodně též Oehm, J. *Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů*. Právní zpravodaj, 2008, č. 11. s. 10 a násl.

161 Zítek, A. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda*. Obchodněprávní revue, 2010, č. 8. s. 232 a násl.

sám zákonodárce uvědomuje nedokonalost stávající právní úpravy, svědčí i fakt, že od přijetí zákona o vlastnictví bytů byl dokonce několikrát připravován zcela nový právní předpis upravující tuto problematiku. Návrhy nového zákona o vlastnictví bytů z let 2005, 2007 a 2009 však nakonec nebyly z různých důvodů přijaty.

V současné době je zcela pochopitelně největší pozornost věnována návrhu nového občanského zákoníku.¹⁶² Tento nový soukromoprávní kodex by měl kromě jiného zahrnovat také komplexní úpravu celé oblasti vlastnictví bytů a úplně tak nahradit současný zákon o vlastnictví bytů. Samotná jeho koncepce, tedy snaha o vytvoření zákona srovnatelného s moderními evropskými předpisy, jenž by sjednotil roztříštěnou právní úpravu mnoha oblastí spadajících do občanského práva, přizpůsobil ji současnému vývoji a odstranil výkladové nesrovnalosti, je rozhodně správná. Je však otázkou, zda autoři¹⁶³ nového občanského zákoníku skutečně vypracovali i kvalitnější úpravu vlastnictví bytů a společenství vlastníků jednotek včetně jeho orgánů.

Úprava společenství je v rámci systematiky nového občanského zákoníku zařazena do oddílu pojednávajícím o bytovém spoluvlastnictví, konkrétněji dále do pododdílu týkajícího se správy domu a pozemku, jež jsou součástí dílu věnovanému spoluvlastnictví jakožto absolutnímu majetkovému právu. Důvodová zpráva k tomuto návrhu zákona¹⁶⁴ zmiňuje, že zařazení úpravy vlastnictví bytů do občanského zákoníku zajistí její větší přehlednost a současně i zjednodušení (takto ostatně bude do nového občanského zákoníku zařazena celá řada záležitostí, jež v současné době upravují zvláštní zákony). Na druhou stranu se však samy nabízí pochybnosti, zda se tuto avizovanou přehlednost podaří udržet i přes četné novelizace celého právního předpisu, jež budou s dalším vývojem společnosti zcela jistě následovat.¹⁶⁵

162 Vládní návrh nového občanského zákoníku (sněmovní tisk č. 362/0, VI. volební období Poslanecké sněmovny) Dostupný z URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

163 Vzhledem k rozsáhlosti problematiky, na níž se nový občanský zákoník vztahuje, se na jeho přípravě dlouhodobě podílel celý autorský tým pod vedením jeho hlavního zpracovatele, profesora Karla Eliáše.

164 Důvodová zpráva k vládnímu návrhu nového občanského zákoníku (sněmovní tisk č. 362/0, VI. volební období Poslanecké sněmovny). Dostupný z URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

165 Zatímco dnes byly vždy novelizovány jednotlivé zvláštní zákony v ideálním případě jednou

Nový občanský zákoník přináší některé instituty odlišné od pojetí současného zákona o vlastnictví. Takto například stanovuje nový způsob vzniku společenství jako právnické osoby – do budoucna se má přiblížit vzniku jiných právnických osob (bude mu tedy vždy předcházet nejprve založení společenství, to však vznikne až zápisem do veřejného rejstříku). Celkovým rozsahem se však úprava společenství přibližuje současnému stavu. Zákonodárce jej zde totiž vymezuje velmi obecně a ve zbývajícím odkazuje na ustanovení týkající se spolku, jež se mají použít přiměřeně. Tento způsob úpravy podle mého názoru nereflektuje specifickou povahu samotného společenství, když jej přirovnává ke spolku, dobrovolnému a samosprávnému svazku osob vedených stejným zájmem. Kromě toho se tak samozřejmě děje na úkor tolik prosazované přehlednosti právní úpravy celého nového občanského zákoníku.

Co se týče konkrétně orgánů společenství a jejich rozhodování, je třeba ocenit některá nově zaváděná opatření, jež evidentně vycházejí ze současného zcela nevyhovujícího stavu a snaží se jej takto odstranit. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku si klade za cíl vytvořit vhodné podmínky pro činnost společenství jako právnické osoby „za současné liberalizace při úpravě způsobu rozhodování a přijímání v rozhodnutí v orgánech této právnické osoby“ a dále také odstraňuje stav, kdy velmi zásadní záležitosti upravoval pouze podzákoný předpis - vzorové stanovy.

Tato zmiňovaná liberalizace se projevuje například v uvolnění požadavku na přijetí rozhodnutí kvalifikovanou většinou členů společenství. Návrh nového občanského zákoníku zachovává přísnější požadavek na rozhodování pouze pro případy, kdy se mění velikost podílů na společných částech domu či výše příspěvků určených na správu domu – zde se vyžaduje souhlas všech vlastníků. V ostatních případech postačí přijetí rozhodnutí prostou většinou, nestanoví-li stanovy daného společenství jinak.

Na rozdíl od současné právní úpravy přináší nový občanský zákoník velmi podrobný výčet záležitostí, jež spadají výlučně do působnosti shromáždění jako nejvyššího orgánu společenství, je také odstraněna nejasnost ohledně osob svolávajících

za několik let, s ohledem na to, jaké množství různých institutů bude nový občanský zákoník obsahovat, je zřejmé, že novely, či prováděcí předpisy k němu budou přijímány třeba i několikrát měsíčně.

shromáždění.¹⁶⁶ Díky odkazu na ustanovení o spolku je upraven průběh jednání shromáždění, náležitosti pozvánky na toto jednání, zápis ze shromáždění nebo působnost kontrolní komise jako fakultativního orgánu společenství. Do zákonné úpravy je konečně zaveden institut neplatnosti usnesení, jehož se lze domáhat za předpokladu, že tento byl přijat v rozporu se zákonem či stanovami (opět se jedná o přiměřené použití ustanovení o spolku).

Velmi kladně hodnotím zejména snahu nové právní úpravy o odstranění tolik frekventovaného problému mnohých společenství a sice neschopnosti dlouhodobě dosáhnout své usnášéníschopnosti a ve výsledku tedy neschopnosti přijímat rozhodnutí. Nový občanský zákoník předkládá hned několik způsobů, jak výše uvedenou situaci vyřešit. Společenství je tak v případě, že není schopno se usnášet, oprávněno buď se obrátit na soud, aby o dané záležitosti rozhodl (je-li pro to důležitý důvod), využít možnosti hlasování per rollam¹⁶⁷ nebo svolat náhradní schůzi shromáždění, na které je již vždy usnášéníschopné (což je opět převzato úpravy spolku).

Některá ustanovení nového občanského zákoníku jsou však bohužel minimálně problematická, zejména pak nová úprava statutárního orgánu společenství. Ten je vymezen snad ještě stručněji než v současném zákoně o vlastnictví bytů. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku tento stav vysvětluje tím, že pro činnost statutárního orgánu společenství je zcela dostačující obecná úprava jednání právnických osob. S tím není možné zcela souhlasit. Působnost výboru by měla být stanovena alespoň okrajově tak, aby bylo jasné, o kterých otázkách je oprávněn rozhodovat a které náleží jiným orgánům společenství¹⁶⁸ - je tedy téměř opominuta funkce výboru jako orgánu výkonného, jenž v některých záležitostech činí vlastní rozhodnutí. V souvislosti s tím chybí dále i úprava funkce předsedy výboru, jenž by alespoň organizoval jednotlivá jednání tohoto výboru.

166 Co ovšem opět zcela chybí je vymezení pojmu „správa domu“.

167 Bohužel zcela chybí zákonné vymezení podmínek pro řádný průběh tohoto způsobu hlasování, alespoň co se případných povinností výboru týče. Do budoucna by jistě bylo vhodné stanovit opatření zabraňující výboru zneužít takový ne zcela transparentní způsob přijímání rozhodnutí.

168 Shodně též Čáp, J. *Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů*. Právní fórum, 2010, č. 5. s. 245 a násl.

Výbor ale není jediným typem statutárního orgánu, společenství si může podle nového občanského zákoníku vybrat, že tuto funkci bude vykonávat předseda společenství jako orgán monokratický. Z důvodů výše uvedených nejsem o vhodnosti této varianty zcela přesvědčena.

Na druhou stranu je však třeba říci, že některá problematické otázky, týkající se statutárního orgánu společenství, jež v dnešní úpravě prakticky úplně chybí, nový občanský zákoník skutečně řeší. Takto například uvádí, že každý volený člen orgánu právnické osoby (tedy nejen člen orgánu statutárního) je povinen svou funkci vykonávat s péčí řádného hospodáře. Stejně tak je konečně zavedeno řešení situace, kdy počet členů statutárního orgánu klesne pod počet určený ve stanovách společenství – dočasně může tento počet doplnit soud.

Lze počítat s tím, že návrh nového občanského zákoníku bude v dohledné době přijat – Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky jej v prvním čtení dne 8. 6. 2011 podpořila a následně postoupila k projednání svému ústavně-právnímu výboru. Účinnosti by měl nový občanský zákoník nabýt ke dni 1. 1. 2013. Jistě by do té doby bylo vhodné do ustanovení, jež upravují orgány společenství vlastníků jednotek, alespoň doplnit ty záležitosti, na jejichž důležitost již bylo odborníky na bytové právo mnohokrát upozorňováno.

ZÁVĚR

Cílem této práce bylo, kromě základní charakteristiky jednotlivých orgánů, jež společenství vytváří (včetně vymezení způsobu, jaká rozhodnutí tyto orgány činí a jak při tom postupují), zejména nastínit problémy s tímto tématem spojené. Definování orgánů společenství a jejich rozhodování lze jistě ve světle toho, co již bylo uvedeno, označit za problematiku poněkud komplikovanou, která s sebou kvůli absenci zákonných ustanovení v mnoha případech přináší nepříliš žádoucí možnost různého výkladu.

Vzhledem k množství takto nejasných a sporných míst i počtu jejich navrhovaných

řešení je i tato práce poměrně rozsáhlá, ač by se mohlo zdát, že její téma je naopak relativně úzce vymezené. Některá témata byla zmíněna pouze okrajově, jiná, podle mého názoru ta nejzásadnější nebo nejzajímavější, naopak rozvedena poměrně podrobně. Výsledkem by přesto měl být ucelený pohled na danou problematiku.

Oblasti právních vztahů spojených s institutem vlastnictví bytů, jež kromě dalšího zahrnuje i předmět této práce, tedy orgány společenství vlastníků jednotek, je v dnešní době věnována poměrně velká pozornost. Je to zcela přirozený důsledek skutečnosti, že vlastníků bytů v České republice, i přes dočasnou stagnaci, stále přibývá. Současně se také objevují stále další a další otázky zaměřené na tuto problematiku, na něž ale v mnohých případech neexistuje zcela uspokojivá odpověď. Příčinu je třeba hledat zejména v neschopnosti právní úpravy reagovat na tuto stále se vyvíjející oblast.

Současný zákon o vlastnictví bytů bohužel není možné označit za právní předpis, který by přinášel komplexní úpravu vlastnictví bytů, společenství jako právnické osoby, jenž v souvislosti s tím vzniká, ani orgánů realizujících činnost tohoto společenství. Není divu, když tento zákon celé společenství upravuje prostřednictvím pouhých několika svých ustanovení, což u jiných právnických osob (zejména obchodních společností) rozhodně není obvyklé. I přes svou stručnost a strohost, kdy se o mnohých problematických otázkách nezbyvá než pouze dohadovat, se zákon o vlastnictví bytů nevyvaroval ani mnohých nepřesností a dosti nejasných formulací.

Mnohem rozsáhlejší úpravu tohoto tématu nabízí vzorové stanovy. Nelze však opomenout, že tyto jsou vydány nařízením vlády, nemají tedy právní sílu zákona. Rozhodně není žádoucí, aby tolik sporných záležitostí bylo upraveno pouze podzákonným právním předpisem, o němž je na několika místech dokonce sporu, zda není v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů, nebo dokonce se samotnými ústavními principy.

Kromě toho vzorové stanovy nejsou závazné pro každé existující společenství. V takových případech je možné je použít jako pouhou výkladovou pomůcku, od níž se však lze často zcela odklonit. Situace, kdy konkrétní společenství zvolí ve svých stanovách vlastní úpravu, mohou vést až k pochybnostem, zda taková ustanovení nejsou v některých případech v rozporu se zákonem. Takové tvrzení je následně ve většině

případů oprávněn projednat a případně potvrdit pouze příslušný soud, který stejně tak i může vyložit obsah sporných neurčitých právních pojmů. Rozhodnutí v jednotlivých případech nejsou sice obecně závazná, ale představují významnou pomůcku pro další interpretaci a aplikaci práva.

Bohužel je třeba konstatovat, že české soudy jsou v dnešní době doslova zahlceny nejrůznějšími případy, spornými i nespornými, proto může trvat i několik let, než vydají v dané věci konečně rozhodnutí. Judikatura, jež je v této chvíli k problematice orgánů společenství a jejich rozhodování dostupná, tak představuje pouze zlomek sporných záležitostí, jež nastiňuje odborná literatura, nebo s nimiž se jednotlivá společenství setkávají při své každodenní činnosti.

Do budoucna představuje jistou naději zejména přijetí nového soukromoprávního kodexu, který je již v současné době projednáván Poslaneckou sněmovnou České republiky. Ten s sebou přinese i zcela novou úpravu problematiky vlastnictví bytů a zruší tolik diskutovaný zákon o vlastnictví bytů i vzorové stanovy. Návrh tohoto nového občanského zákoníku v aktuálním znění sice neupravuje veškeré sporné otázky spojené s orgány společenství a jejich rozhodováním, a jeho terminologii bude jistě v některých případech třeba předložit soudům k interpretaci. Je ale třeba konstatovat, že zákonodárce v předmětné úpravě zohlednil nejčastěji diskutované záležitosti týkající se vlastnictví bytů a nejméně v tomto směru jistě znamená nová právní úprava krok správným směrem.

SEZNAM ZKRATEK

1. Devizový zákon - Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
2. Občanský soudní řád – Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
3. Občanský zákoník - Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
4. Obchodní zákoník - Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
5. Nařízení, kterým se vydávají vzorové stanovy - Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů
6. Zákon o vlastnictví bytů - Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

PRAMENY

UČEBNICE A MONOGRAFIE:

1. Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009.
2. Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007.
3. Eliáš, K., Bartošíková, M., Pokorná, J. a kol. *Kurs obchodního práva. Právnícké osoby jako podnikatelé. 5. vydání*. Praha : C. H. Beck, 2005.
4. Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008.

5. Jelínek, J. a kol. *Trestní právo hmotné. I. vydání.* Praha : Leges, 2009.
6. Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání.* Praha : C.H.Beck, 2011.
7. Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 3. vydání.* Praha : Leges , 2010.
8. Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář. 12. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2009.
9. Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné I. Páté, jubilejní aktualizované vydání.* Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009.
10. Winterová, A. a kol. *Civilní právo procesní. 5. aktualizované vydání.* Praha : Linde Praha, a.s., 2008.

ČLÁNKY Z ODBORNÝCH ČASOPISŮ

1. Čáp, J. *Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů.* Právní fórum, 2010, č. 5. s. 245 a násl.
2. Ditmarová, M. *Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek.* Právní fórum, 2010, č. 6. s. 283 a násl.
3. Dvořák, T. *Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí.* Právní fórum, 2004, č. 1. s. 40 a násl.
4. Dvořák, T. *Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda.* Právní rozhledy. 2007, č. 18. s. 669 a násl.
5. Eliáš, K. *K právní povaze usnesení valné hromady.* Právní rozhledy. 1999, č. 12, s. 624 a násl.
6. Oehm, J. *Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů.* Právní zpravodaj, 2008, č. 11. s. 10 a násl.
7. Petr, P. *Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě?* Právní fórum, 2010, č. 6. s. 279 a násl.

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

JUDIKATURA

1. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 12. 1997, sp. zn. Odon 88/97, Soudní judikatura – rozhodnutí soudů ČR ve spolupráci se soudci Nejvyššího soudu z oblasti občanského, obchodního a pracovního práva, 1998, č. 8, s. 182 a násl.
2. Nález Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005 sp. zn. I. ÚS 646/04, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č. 49 ve svazku 36, s. 525 a násl.
3. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 3. 2006, sp. zn. 7 Cmo 419/2005
4. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007, publikován ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. 17/2009 ve svazku 2, ročník 2009, s. 169 a násl.
5. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007
6. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007
7. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008, publikovaný v časopisu Právní rozhledy, 2009, č. 10. s. 377 a násl.
8. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 2. 2. 2010, sp. zn. 7 Cmo 494/2009, publikované v časopisu Právní rozhledy, 2010, č. 7. s. 262 a násl.
9. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 2. 2010, 7 Cmo 297/2009
10. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 19. 3. 2010, sp. zn. 7 Cmo 413/2009
11. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4912/2008
12. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo

1423/2009

Soudní rozhodnutí, u kterých není uvedeno, zda byla nějakým způsobem publikována, byla získána prostřednictvím právních informačních systémů ASPI a CODEXIS.

OSTATNÍ ZDROJE

1. Internetové stránky Českého statistického úřadu, dostupné z URL: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/home>
2. Důvodová zpráva k novele zákona o vlastnictví bytů později přijaté ve znění pozměňovacích návrhů jako zákon č. 171/2005 Sb. (sněmovní tisk č. 664/0, IV. volební období Poslanecké sněmovny, 2004, návrh poslanců). Dostupná z URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=4&CT=664&CT1=0>
3. Návrh novely zákona o vlastnictví bytů poslanců Zdeňky Horníkové a Jana Bürgermeistra (sněmovní tisk č. 843/0, V. volební období Poslanecké sněmovny) Dostupný z URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=5&ct=843&ct1=0>
4. Usnesení výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj ze dne 14. 1. 2010 ke sněmovnímu tisku č. 843/0 (sněmovní tisk č. 843/2, V. volební období Poslanecké sněmovny). Dostupný z URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=5&CT=843&CT1=2>
5. Návrh novely zákona o vlastnictví bytů poslanců Zdeňky Horníkové a Jana Bürgermeistra ve znění pozměňovacích návrhů (sněmovní tisk č. 843/3, V. volební období Poslanecké sněmovny.) Dostupný z URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=5&ct=843&ct1=3>
6. Vládní návrh nového občanského zákoníku (sněmovní tisk č. 362/0, VI. volební období Poslanecké sněmovny).
Dostupný z URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>
7. Důvodová zpráva k vládnímu návrhu nového občanského zákoníku (sněmovní tisk č. 362/0, VI. volební období Poslanecké sněmovny). Dostupný z URL: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

SHRNUTÍ

Tato diplomová práce pojednává o orgánech společenství vlastníků jednotek a o způsobu, jakým takové orgány rozhodují, se zaměřením na časté výkladové problémy, které v praxi v souvislosti s touto problematikou vznikají.

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, jíž toto postavení přiznává zákon o vlastnictví bytů, a vzniká za podmínek stanovených tímto zákonem. Jeho existence je vždy spjata s konkrétní budovou rozdělenou na bytové (případně i nebytové) jednotky – členy společenství vlastníků jednotek jsou pak jednotliví vlastníci těchto jednotek.

Zákon o vlastnictví bytů dále vymezuje, že společenství vlastníků jednotek má pouze speciální právní subjektivitu, je tedy způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených s předmětem své činnosti tedy se správou, provozem a opravami společných částí domu - souhrnně se celá tato oblast nazývá správou domu (popřípadě vykonávat další činnosti s tím spojené, stanoví-li tak zákon). Přesnější vymezení činností, jež lze zahrnout pod pojem správa domu, spíše než zákon o vlastnictví bytů nabízí nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Podrobnější vymezení této otázky zahrnuje kapitola 1 - úvod do problematiky hned na začátku této práce a dále kapitola 2 – prameny právní úpravy.

Realizaci výše uvedeného předmětu činnosti společenství vlastníků jednotek, tj. správy domu, nezajišťují přímo členové společenství, ale jeho orgány. Ty lze dělit na jednotlivé skupiny podle různých kritérií. Za základní lze považovat rozlišení na orgány obligatorně zřizované v každém jednotlivém společenství vlastníků jednotek – shromáždění vlastníků jednotek a výbor společenství (případně pověřený vlastník, není-li výbor zvolen). Kromě toho může každé společenství vlastníků zřídit i další orgány fakultativně (například kontrolní orgán), pokud tuto skutečnost zakotví ve svém základním dokumentu – stanovách. Obecně se orgány společenství zabývá kapitola 3 této práce.

Shromáždění vlastníků jednotek je nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek, jež sdružuje všechny vlastníky jednotek v budově, pro níž konkrétní společenství vzniklo. Toto shromáždění se schází alespoň jednou ročně a na svých zasedáních přijímá nejdůležitější rozhodnutí týkající se předmětné budovy – takzvaná usnesení. Podrobnější úpravu shromáždění lze najít v kapitole 4 této práce.

Usnesení shromáždění vlastníků vykonává výbor zvolený tímto shromážděním, nebo pověřený vlastník. Kromě toho přijímá i rozhodnutí vlastní, v méně významných otázkách spojených se správou domu, jež nerozhoduje přímo shromáždění (případně další orgány zřízené v daném společenství vlastníků jednotek). Výbor (pověřený vlastníkem) však není jen výkonným orgánem společenství vlastníků jednotek, ale i jeho orgánem statutárním – jménem tohoto společenství činí veškeré právní úkony. Blíže se výborem zabývá kapitola 5 této práce. Společenství může volit také další orgány, jak je rozebráno v kapitole 6.

Kromě specifikace jednotlivých orgánů společenství vlastníků jednotek a vymezení jejich působnosti se tato diplomová práce zabývá podrobněji také zhodnocením současné právní úpravy, včetně návrhů de lege ferenda (kapitola 7) a aktuální judikaturou českých soudů.

ABSTRACT

This thesis deals with the governing bodies of the association of unit-owners and the way of their decision-making. It is focused on usual interpretative problems, which appear in practice in association with this problematic .

An association of unit-owners is an legal entity, which originates on the grounds of The Act of Housing Property. Its existence is always connected with a concrete building divided into residential (in some cases also nonresidential) units. Membership in the association of unit-owners is inseparably linked to the ownership of each unit in this building.

The Act of Housing Property also establishes that the association of unit-owners has only special legal personality. It means it can execute that kind of discretions and duties which deal with an object of their activities, such as administration, operation and repairs of common parts of the building (in case The Act of Housing Property states, also other associated activities) –this whole area is called administration of the building. The Decree of the government, which issues the model statutes of the association of unit-owners, offers more exact features of the activities, rather than The Act of Housing Property. These activities can be summed up as the building administration. Chapter one and two of this thesis deal with this questions in more detail.

An execution of the administration of the building mentioned above is not realized directly by the members of the association of unit-owners, but by its governing bodies. They could be divided into different separate groups according to various standards. The most important diversification distinguishes two basic groups – firstly governing bodies which have to be established in every association of unit-owners - assembly of unit-owners and committee of the association of unit-owners (or an entrusted owner in case the committee has not been elected). In addition to that, each association of unit-owners is allowed to set up other governing bodies (for instance a control body), but only if this possibility is determinated in the basic document of the association of unit-owners – in its statute). The governing bodies of the association of unit-owners in general are discussed in chapter three of this thesis.

An assembly of unit-owners is the supreme governing body of the association of unit-owners. It associates all owners in the building, for which the actual association of owners was established. This assembly gathers at least once a year and in these meetings it accepts the most significant decisions connected with the administration of the building – so called resolutions. Chapter four of this thesis defines an assembly very closely.

Resolutions of the assembly are executed by a committee of the association of unit-owners or by an entrusted owner – they are also elected by this assembly. Moreover, it also makes its own decision, about less important questions connected with the administration of the building, unless these matters are dealt with directly by the assembly of unit-owners (or eventually by other governing bodies elected by the association of unit-owners). The committee is not only an executive body of the association of unit-owners, but also its statutory body. It means that all legal acts of the association of owners are made by its committee. The assembly is mentioned by chapter five of this thesis. The association of unit-owners is allowed to create also another governing bodies, which are discussed in chapter six of this thesis.

This thesis is not only devoted to the specification of every single governing body of the association of unit-owners and to their activities, but it also comprises more details as far as the estimation of current legal regulations (including also concepts *de lege ferenda* in chapter seven) and practice of the Czech court is concerned.

společenství vlastníků jednotek

shromáždění vlastníků jednotek

výbor společenství (pověřený vlastník)

association of unit-owners

assembly of unit-owners

committee of the association of unit-owners (entrusted owner)