

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Mgr. Kristýna Bukovská

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
ASSOCIATION OF UNIT OWNERS

Rigorózní práce

Konzultant rigorózní práce: JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce: říjen 2013

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

V Praze dne 21. října 2013

Mgr. Kristýna Bukovská

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych ráda poděkovala JUDr. Mgr. Josefu Salačovi, Ph.D. za připomínky a odborný dohled nad zpracováním této rigorózní práce.

Obsah

| | |
|---|----|
| 1. Úvod..... | 9 |
| 2. Vznik společenství vlastníků jednotek..... | 10 |
| 2.1. Vznik společenství vlastníků jednotek dle BytZ..... | 10 |
| 2.1.1. Podmínky pro vznik společenství vlastníků jednotek | 10 |
| 2.1.1.1. LBD a SBD jako původní vlastník budovy..... | 12 |
| 2.1.2. Nečinnost vlastníků směřující k založení společenství vlastníků jednotek..... | 13 |
| 2.2. Zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek dle BytZ..... | 14 |
| 2.2.1. Rejstřík společenství vlastníků jednotek | 14 |
| 2.2.2. Název | 15 |
| 2.2.3. Sídlo | 16 |
| 2.2.4. Identifikační číslo..... | 16 |
| 2.2.5. Den vzniku | 16 |
| 2.2.6. Orgány..... | 17 |
| 2.2.7. Další údaje zapisované do rejstříku společenství vlastníků jednotek..... | 18 |
| 2.2.8. Návrh na zápis do rejstříku | 19 |
| 2.2.8.1. Přílohy | 20 |
| 2.3. Založení a vznik společenství vlastníků dle NOZ..... | 21 |
| 2.3.1. Založení společenství vlastníků | 23 |
| 2.3.1.1. Prohlášení..... | 23 |
| 2.3.1.2. Smlouva o výstavbě | 24 |
| 2.3.1.3. Schválení stanov v ostatních případech | 24 |
| 2.3.2. Vznik společenství vlastníků..... | 24 |
| 2.3.3. Blokování převodů jednotek do doby vzniku společenství vlastníků | 26 |
| 2.3.4. Období před vznikem společenství vlastníků..... | 28 |
| 2.3.4.1. Zákaz změny stanov | 28 |
| 2.3.4.2. Správce..... | 28 |
| 2.3.4.3. Osoby jednající za společenství vlastníků po jeho založení před jeho vznikem..... | 30 |
| 2.3.5. LBD a SBD jako správce | 30 |
| 3. Stanovy společenství vlastníků jednotek..... | 32 |
| 3.1. Stanovy dle BytZ | 32 |

| | | |
|------------|---|----|
| 3.1.1. | Povinné náležitosti | 32 |
| 3.1.2. | Absence povinných náležitostí ve stanovách | 35 |
| 3.1.3. | Vzorové stanovy dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb. ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb..... | 36 |
| 3.1.4. | Soudní přezkum stanov | 36 |
| 3.2. | Stanovy dle NOZ | 37 |
| 3.2.1. | Povinné náležitosti stanov | 37 |
| 3.2.1.1. | Členská práva a povinnosti | 38 |
| 3.2.1.2. | Orgány..... | 38 |
| 3.2.1.3. | Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí | 39 |
| 3.2.1.4. | Pravidla pro tvorbu rozpočtu, příspěvky | 39 |
| 3.2.1.4.1. | Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství..... | 39 |
| 3.2.1.4.2. | Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro úhradu cen služeb | 39 |
| 3.2.1.4.3. | Pravidla pro způsob určení výše příspěvků na správu domu placené jednotlivými vlastníky jednotek a pravidla pro způsob určení výše příspěvků (záloh) na úhradu cen služeb placené jednotlivými vlastníky jednotek | 40 |
| 3.2.2. | Forma stanov, změny stanov | 40 |
| 3.2.3. | Přizpůsobení stanov již existujících společenství vlastníků jednotek nové právní úpravě..... | 42 |
| 4. | Právní způsobilost společenství vlastníků jednotek a jeho činnost..... | 45 |
| 4.1. | Právní způsobilost dle BytZ..... | 45 |
| 4.1.1. | Právní subjektivita a způsobilost k právním úkonům | 45 |
| 4.1.1.1. | Správa domu..... | 46 |
| 4.1.1.2. | Ostatní činnosti společenství vlastníků jednotek dle BytZ | 47 |
| 4.1.1.3. | Uzavírání zástavní smlouvy k jednotce..... | 48 |
| 4.1.2. | Společenství vlastníků jednotek jako účastník soudního řízení | 49 |
| 4.1.2.1. | Věcná legitimace společenství vlastníků jednotek v soudních sporech | 49 |
| 4.1.2.2. | Nařízení prodeje jednotky | 50 |
| 4.1.2.3. | Vymáhání pohledávek..... | 52 |
| 4.1.2.3.1. | Věcná příslušnost soudů..... | 52 |
| 4.1.2.3.2. | Zákonné zástavní právo k jednotce | 53 |
| 4.1.2.3.3. | Pořadí pohledávky při rozvrhu..... | 55 |
| 4.1.2.3.4. | Insolvenční řízení | 56 |
| 4.1.3. | Nabývání majetku společenstvím vlastníků jednotek | 56 |

| | | |
|--------------|--|----|
| 4.1.4. | Úprava činnosti společenství vlastníků jednotek v jiných právních předpisech . | 58 |
| 4.2. | Právní způsobilost společenství vlastníků dle NOZ..... | 59 |
| 4.2.1. | Právní osobnost a svéprávnost společenství vlastníků..... | 59 |
| 4.2.1.1. | Správa domu a pozemku | 60 |
| 4.2.1.2. | Zastupování vlastníků při uplatňování práv vadou jednotky | 60 |
| 4.2.1.3. | Sdružování společenství vlastníků | 64 |
| 4.2.1.4. | Některé nové povinnosti společenství vlastníků v NOZ..... | 65 |
| 5. | Orgány společenství vlastníků jednotek..... | 66 |
| 5.1. | Orgány společenství vlastníků jednotek dle BytZ..... | 66 |
| 5.1.1. | Shromáždění..... | 66 |
| 5.1.1.1. | První schůze shromáždění..... | 66 |
| 5.1.1.1.1. | Svolání první schůze shromáždění..... | 66 |
| 5.1.1.1.2. | Schválení stanov..... | 68 |
| 5.1.1.1.3. | Volba statutárního orgánu | 69 |
| 5.1.1.2. | Další schůze shromáždění | 70 |
| 5.1.1.2.1. | Svolání shromáždění..... | 70 |
| 5.1.1.2.2. | Hlasování, usnášení schopnost shromáždění..... | 71 |
| 5.1.1.2.3. | Zápis..... | 74 |
| 5.1.1.2.4. | Náhradní schůze shromáždění..... | 75 |
| 5.1.1.2.5. | Hlasování per rollam..... | 75 |
| 5.1.1.2.6. | Obrana vlastníků jednotek proti rozhodování shromáždění..... | 77 |
| 5.1.1.2.6.1. | Usnesení nebylo přijato..... | 78 |
| 5.1.1.2.6.2. | Usnesení bylo přijato..... | 80 |
| 5.1.2. | Výbor | 85 |
| 5.1.2.1. | Počet a volba členů výboru | 85 |
| 5.1.2.2. | Podmínky pro vznik a výkon funkce..... | 86 |
| 5.1.2.3. | Funkční období..... | 87 |
| 5.1.2.4. | Náhradníci členů výboru | 88 |
| 5.1.2.5. | Jednání výboru, funkce ve výboru | 88 |
| 5.1.2.6. | Odpovědnost členů výboru..... | 89 |
| 5.1.2.7. | Zánik členství ve výboru | 90 |
| 5.1.2.7.1. | Odstoupení | 90 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 5.1.2.7.2. | Odvolání..... | 90 |
| 5.1.2.7.3. | Pozbytí vlastnictví jednotky..... | 90 |
| 5.1.3. | Pověřený vlastník..... | 91 |
| 5.1.4. | Nezvolení statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek..... | 91 |
| 5.1.4.1. | Nezvolení statutárního orgánu tam, kde bylo původním vlastníkem budovy družstvo dle § 24 odst. 1 a 2 BytZ..... | 94 |
| 5.1.5. | Fakultativní orgány..... | 94 |
| 5.2. | Orgány společenství vlastníků jednotek dle NOZ..... | 94 |
| 5.2.1. | Shromáždění..... | 95 |
| 5.2.1.1. | Usnášeníschopnost a potřebná většina pro rozhodnutí..... | 95 |
| 5.2.1.2. | Svolání shromáždění, jeho konání a zápis..... | 95 |
| 5.2.1.3. | Působnost shromáždění..... | 96 |
| 5.2.1.3.1. | Změna záležitostí, které jsou obsahem prohlášení..... | 97 |
| 5.2.1.3.2. | Záležitosti určené na program výročního shromáždění..... | 98 |
| 5.2.1.4. | Hlasování per rollam..... | 99 |
| 5.2.1.5. | Soudní ochrana proti rozhodování shromáždění..... | 100 |
| 5.2.2. | Statutární orgán – výbor / předseda společenství vlastníků..... | 100 |
| 5.2.2.1. | Podmínky pro vznik a výkon funkce, funkční období, zánik členství..... | 101 |
| 5.2.2.2. | Odpovědnost za výkon funkce..... | 102 |
| 5.2.3. | Fakultativní orgány..... | 102 |
| 6. | Práva a povinnosti vlastníků jednotek, členů společenství vlastníků jednotek..... | 103 |
| 6.1. | Práva a povinnosti vlastníků jednotek, členů společenství dle BytZ..... | 103 |
| 6.1.1. | Práva a povinnosti vlastníků jednotek..... | 103 |
| 6.1.1.1. | Práva vlastníků jednotek..... | 103 |
| 6.1.1.2. | Povinnosti vlastníků jednotek..... | 105 |
| 6.1.1.3. | Ručení..... | 106 |
| 6.1.1.4. | Spoluvlastnictví jednotky..... | 106 |
| 6.1.1.5. | Přechod práv a povinností při nabytí jednotky..... | 107 |
| 6.1.2. | Práva a povinnosti členů společenství vlastníků jednotek..... | 108 |
| 6.1.2.1. | Práva členů společenství vlastníků jednotek..... | 108 |
| 6.1.2.2. | Povinnosti členů společenství vlastníků jednotek..... | 109 |
| 6.2. | Práva a povinnosti vlastníků jednotek, členů společenství dle NOZ..... | 110 |
| 6.2.1. | Práva vlastníka jednotky..... | 110 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 6.2.1.1. | Práva ve vztahu ke společenství vlastníků | 111 |
| 6.2.2. | Povinnosti vlastníka jednotky | 112 |
| 6.2.2.1. | Povinnosti ve vztahu ke společenství vlastníků jako osobě odpovědné za správu domu..... | 113 |
| 6.2.3. | Přechod práv a povinností při nabytí jednotky..... | 114 |
| 7. | Zánik společenství vlastníků jednotek | 117 |
| 7.1. | Zánik společenství vlastníků jednotek dle BytZ | 117 |
| 7.1.1. | Zánik domu | 117 |
| 7.1.2. | Změna vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy | 118 |
| 7.1.3. | Zrušení vymezení jednotek v domě jediným vlastníkem..... | 118 |
| 7.1.4. | Jiné způsoby zániku společenství vlastníků jednotek | 118 |
| 7.1.5. | Likvidace společenství vlastníků jednotek..... | 119 |
| 7.1.6. | Výmaz společenství vlastníků jednotek z rejstříku společenství vlastníků jednotek..... | 120 |
| 7.2. | Zrušení a zánik společenství vlastníků dle NOZ..... | 121 |
| 7.2.1. | Zrušení společenství vlastníků | 121 |
| 7.2.1.1. | Zrušení dobrovolně založeného společenství vlastníků | 121 |
| 7.2.2. | Likvidace společenství vlastníků | 122 |
| 7.2.3. | Zánik společenství vlastníků | 122 |
| 8. | Nejvýznamnější problémy společenství vlastníků jednotek dle současné právní úpravy a zhodnocení přínosu nové právní úpravy | 123 |
| 9. | Závěr | 126 |
| | Seznam zkratk | 130 |
| | Seznam použité literatury..... | 131 |
| | Summary | 133 |
| | Abstrakt..... | 135 |
| | Klíčová slova..... | 135 |
| | Abstract | 136 |
| | Keywords | 136 |

1. Úvod

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou vznikající za účelem zajištění správy domu. Právní úprava, kterou se společenství vlastníků jednotek řídí, je obsažena v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Přestože přínos zákonné úpravy tohoto institutu je nesporný, obsahuje zákon i řadu problematických ustanovení, jejichž výklad se v řadách odborné veřejnosti různí a z nichž mnohá doposud nebyla soudy vůbec vykládána. Tato problematika se přitom netýká pouze malého počtu případů, když dle údajů Českého statistického úřadu se k 31. prosinci 2011 v České republice nacházelo 50375 společenství vlastníků jednotek a v nich 1 199 346 bytů, přičemž od roku 2004 každoročně vzniká průměrně 3500 nových společenství vlastníků jednotek.

Od 1. ledna 2014 vstupuje v účinnost NOZ, který obsahuje novou úpravu bytového spoluvlastnictví. V původním návrhu nového občanského zákoníku úprava bytového spoluvlastnictví obsažena nebyla, tato byla do návrhu vložena až dodatečně. Tato úprava reaguje na některé praktické i výkladové problémy vyplývající z dosavadní právní úpravy, přináší však také řadu nových problematických ustanovení.

Cílem této práce je popsat právní úpravu institutu společenství vlastníků jednotek de lege lata z různých hledisek rozdělených do jednotlivých kapitol této práce, poukázat na problematické otázky z této úpravy vyplývající a nabídnout jejich možná řešení. V druhé části každé kapitoly je potom nastíněna právní úprava obsažená v NOZ zejména z hlediska odchylek od dosavadní právní úpravy a nastínění budoucích výkladových problémů, které přináší, společně se snahou o jejich řešení. Pro odlišení dosavadní a nové právní úpravy je v textu níže používán pojem „společenství vlastníků jednotek“ tam, kde se hovoří o dosavadní právní úpravě a pojem „společenství vlastníků“ tam, kde se hovoří o úpravě obsažené v NOZ. Práce je uzavřena k datu 10. října 2013.

Důvodem, proč jsem si tuto problematiku vybrala jako téma pro svou rigorózní práci, je skutečnost, že se dotýká téměř každého z nás, přičemž řada otázek s ní spojených doposud nenalezlo v praxi obecně uznávané odpovědi, a dále potom má osobní zkušenost s každodenní činností společenství vlastníků jednotek jako jeho předsedy.

2. Vznik společenství vlastníků jednotek

2.1. Vznik společenství vlastníků jednotek dle BytZ

Vznik společenství vlastníků jednotek dle současné právní úpravy neprobíhá, na rozdíl od jiných právnických osob, dvoufázově – tedy jeho založením a následným zápisem do rejstříku. Společenství vlastníků jednotek vzniká přímo ze zákona, a to splněním podmínek v zákoně uvedených, jak je uvedeno níže, přičemž jeho zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek je zápisem deklaratorním.

2.1.1. Podmínky pro vznik společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek vzniká dle ustanovení § 9 odst. 3 BytZ v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků.

Podmínky pro vznik společenství vlastníků jednotek jsou tedy následující:

1. existence domu s nejméně pěti jednotkami,
2. jednotky v domě musí být ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků,
3. doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu (vlastnického práva) do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto (tří) vlastníků.

První podmínkou pro vznik společenství vlastníků jednotek je existence domu s nejméně pěti jednotkami. Společenství vlastníků jednotek tedy dle dosavadní právní úpravy nevzniká v domě, ve kterém se nachází jedna až čtyři jednotky. Dle budoucí právní úpravy je však možné, aby společenství vlastníků vzniklo i v domě, ve kterém se nachází méně než pět jednotek¹. Předpokladem pro splnění první podmínky bude existence prohlášení vlastníka budovy, kterým vlastník vymezí v předmětném domě (budově) alespoň pět jednotek či uzavřená smlouva o výstavbě, kterou dojde

¹ Srov. oddíl 2.3. této práce níže.

k vymezení jednotek, a zároveň existence nejméně pěti jednotek² v téže budově, které jsou alespoň v podobě rozestavěného bytu či nebytového prostoru. Pro vznik společenství vlastníků jednotek není podstatné, zda se jedná o jednotky bytové či nebytové.

Společenství vlastníků jednotek vzniká vždy právě pro jeden dům, nikoli např. pro komplex domů. V této souvislosti je však třeba upozornit na to, že domem se pro účely zákona o vlastnictví bytů může stát také pouze sekce se samostatným vchodem³, což není příliš šťastné řešení.

Druhou podmínkou pro vznik společenství vlastníků jednotek je, že jednotky v domě musí být ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků. Společenství tedy nevzniká ani v takovém domě, ve kterém se nachází pět a více jednotek, jsou-li všechny tyto jednotky ve vlastnictví jednoho či dvou vlastníků.

Výše uvedené počty jednotek a jejich vlastníků byly nastaveny již při přijetí zákona o vlastnictví bytů v jeho původní podobě. Důvodová zpráva v odůvodnění zvolených limitů uvádí, že zvolení těchto limitů se jeví jako vhodné s ohledem na dosavadní zkušenosti z privatizace bytového fondu. Další odůvodnění této vhodnosti se již v důvodové zprávě nenachází. Jak z pohledu zásady *tres faciunt collegium*, tak také z praktického hlediska, kdy v případě dvou vlastníků není účelné zřizovat speciální právnickou osobu za účelem správy domu, je limit tří různých vlastníků pochopitelný. Ne zcela tomu tak je však v případě podmínky pěti různých jednotek. Je otázkou, zda nebylo vhodné přehodnotit výše uvedený počet jednotek také na tři, když běžně se vyskytují domy o čtyřech jednotkách ve vlastnictví různých vlastníků, kde však společenství vlastníků jednotek nevzniká, byť by to bylo za účelem správy domu vhodné⁴.

Třetí a poslední podmínkou pro vznik společenství vlastníků jednotek je doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu (vlastnického práva) do katastru nemovitostí nebo jiné

² V §17 odst. 6 BytZ se hovoří o „rozestavěné jednotce“, toto označení je však nepřesné, neboť zákon definuje jednotku (srov. §2 písm. h) BytZ), a to jako byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo nebytový prostor; označení jednotky jako rozestavěná je tedy nadbytečné, když samo označení jednotka v sobě zahrnuje možnost rozestavěnosti takto vymezen části domu.

³ Srov. § 2 odst. a) a d) BytZ.

⁴ Budoucí právní úprava již možnost dobrovolného vzniku společenství vlastníků v takových případech umožňuje.

listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků (tedy třetímu vlastníku jednotky). Touto jinou listinou může být například rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví. Zvolení tohoto časového okamžiku bylo pravděpodobně inspirováno faktem, že o tom, zda proběhl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a o tom, že se určitá osoba stala vlastníkem jednotky, se tato konkrétní osoba běžně dozví až v okamžiku, kdy je jí doručena příslušná listina opatřená razítkem katastrálního úřadu o provedeném vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. S okamžikem doručení této listiny vlastníkově však nejsou spojeny žádné jiné právní účinky, toto datum lze tedy bez součinnosti katastrálního úřadu zjistit jen stěží. Zákon sice ukládá katastrálnímu úřadu (resp. ostatním osobám, které nabyly vlastnictví k jednotce jiným způsobem než smlouvou) povinnost o nabytí vlastnického práva ostatní vlastníky vyrozumět, nestanoví však žádné sankce⁵ pro případ, že se tak nestane. V důsledku současné zákonné úpravy tedy běžně dochází k tomu, že příslušní vlastníci jednotek se o skutečnosti, že společenství vlastníků jednotek již vzniklo, dozvídají se značným zpožděním, a to mnohdy pouze v důsledku vlastního investigativní činnosti, když praxe je taková, že k výše uvedenému vyrozumění katastrálním úřadem v mnoha případech nedochází. Dalším problémem může být i samotná otázka doručení této listiny třetímu z vlastníků, když některé katastrální úřady v případě, že si vlastník příslušnou listinu na výzvu katastrálního úřadu nevyzvedne, takovou listinu tomuto vlastníkově již nedoručují.⁶

2.1.1.1. LBD a SBD jako původní vlastník budovy

Výše uvedené podmínky o vzniku společenství vlastníků jednotek však neplatí v případě, kdy původním vlastníkem budovy bylo družstvo uvedené v ustanovení § 24 odst. 1 a 2 BytZ⁷ či pokud družstvo vzniklé vyčleněním z původního družstva podle § 29 zákona o vlastnictví bytů plní povinnosti správce podle § 9 BytZ ve znění účinném před 1.7.2000. V takovém případě totiž společenství vlastníků jednotek vzniká až

⁵ Narozdíl od předchozího znění zákona.

⁶ Viz. 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 str. 92.

⁷ Jedná se o případy, kdy na výstavbu budovy ve vlastnictví popř. spoluvlastnictví družstva byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů a případy lidových bytových družstev dle zákona č. 53/1954 Sb. ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb.

prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou takovému družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu. Do doby vzniku společenství vlastníků jednotek se použijí ustanovení § 9, 11 a § 15 odst. 2 BytZ ve znění účinném před 1.7.2000.

2.1.2. Nečinnost vlastníků směřující k založení společenství vlastníků jednotek

Z výše uvedeného je zřejmé, že ke vzniku společenství vlastníků jednotek dochází ze zákona za splnění výše uvedených podmínek. Dle současné právní úpravy tedy není třeba žádného dalšího úkonu vlastníků směřujícího k založení a vzniku společenství vlastníků jednotek tak, jak předchází např. vzniku obchodních společností.

V případě, že vlastníci neučiní žádný další úkon směřující k zápisu společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek postupem podle § 10 BytZ, tedy zejména pokud se do šedesáti dnů ode dne vzniku společenství vlastníků jednotek (k problematice data vzniku společenství srov. výše) nesejde shromáždění vlastníků jednotek⁸ jakožto nejvyšší orgán společenství vlastníků jednotek, plní funkci orgánů společenství vlastníků jednotek vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, tedy nejčastěji původní vlastník budovy (toto ustanovení se nejčastěji použije v případě výstavby budovy developerskou společností, která postupně převádí byty do vlastnictví jednotlivých kupujících), jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství vlastníků jednotek dnem jeho vzniku. Nejčastěji se bude jednat právě o tři vlastníky, mezi kterými však také bude původní vlastník budovy, neboť jeho vlastnictví k jednotce vzniká vždy před vznikem společenství vlastníků jednotek, a tedy se stává členem společenství vlastníků jednotek dnem jeho vzniku. V případech družstev uvedených v § 24 odst. 1 a 2 BytZ, která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu, plní funkci orgánů společenství vlastníků jednotek toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství vlastníků jednotek zvoleny.⁹ Dle § 9 odst. 10 BytZ, pokud nedojde ke

⁸ O shromáždění společenství vlastníků jednotek níže srov. oddíl 5.1.1. této práce.

⁹ Tato úprava je systematicky ne příliš vhodně zařazena do odstavce desátého paragrafu devátého zákona o vlastnictví bytů, který řeší problematiku nepřijetí stanov shromážděním.

schválení stanov společenství vlastníků jednotek, řídí se právní poměry společenství vlastníků jednotek vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády.¹⁰

2.2. Zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek dle BytZ

Jak již bylo uvedeno výše, společenství vlastníků jednotek dle současné právní úpravy vzniká splněním podmínek uvedených v zákoně. Vzniku společenství vlastníků jednotek tedy nepředchází jeho založení, jako je tomu u obchodních společností.

2.2.1. Rejstřík společenství vlastníků jednotek

Rovněž ustanovení § 10 odst. 1 BytZ však předpokládá zápis společenství vlastníků jednotek do veřejného seznamu, kterým je rejstřík společenství vlastníků jednotek vedený soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku. Rejstřík společenství vlastníků jednotek je tedy veden tzv. rejstříkovými soudy, kterými jsou krajské soudy (resp. Městský soud v Praze). Společenství vlastníků jednotek jsou zapisována do oddílu S rejstříku společenství vlastníků jednotek. Tento rejstřík žádné jiné oddíly nemá.

Označení oddílu S je pozůstatkem předchozí právní úpravy účinné do 31.12.2001, kdy se společenství vlastníků jednotek zapisovala do oddílu S obchodního rejstříku. Tím se však společenství vlastníků jednotek stávala formálně podnikatelem ve smyslu § 2 odst. 2 písm. a) obchodního zákoníku, což s sebou přinášelo řadu povinností v oblasti daňové a v oblasti účetnictví včetně povinnosti zakládat účetní závěrku do sbírky listin, které v případě společenství vlastníků jednotek, jakožto osoby, jejíž právní subjektivita i způsobilost k právním úkonům je omezena pouze na správu domu, však nebyly odůvodněné. Na společenství vlastníků jednotek se dále vztahovala rovněž úprava závazkových vztahů obsažená v části třetí obchodního zákoníku. Zákonem č. 451/2001 Sb. byl tedy založen rejstřík společenství vlastníků jednotek jako samostatný rejstřík, oddělený od obchodního rejstříku. Společenství vlastníků jednotek, která byla před 31.12.2001 zapsána do obchodního rejstříku, byla na základě hlavy II. odst. 4 zákona č. 451/2001 Sb. rejstříkovými soudy i bez návrhu z obchodního rejstříku vymazána a zapsána do rejstříku společenství vlastníků jednotek, a to nejpozději do 31.12.2002.

¹⁰ K problematice vzorových stanov společenství srov. oddíl 3.1.3. této práce .

Nadále je tedy již zřejmé, že společenství vlastníků jednotek podnikatelem ve smyslu § 2 odst. 2. písm. a) obchodního zákoníku není a výše uvedené povinnosti se na něj nevztahují. Pro rejstřík společenství vlastníků jednotek, jeho vedení a řízení ve věcech rejstříku se použije obdobně ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu vztahující se na obchodní rejstřík, jeho vedení a řízení ve věcech obchodního rejstříku, nestanoví-li BytZ jinak¹¹.

Zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek je blíže upraven v ustanoveních § 10 BytZ. Do rejstříku společenství vlastníků jednotek se dle ustanovení § 10 odst. 1 BytZ zapisují tyto údaje¹²:

- a) název společenství, jeho sídlo a identifikační číslo osoby,
- b) den vzniku společenství,
- c) orgány společenství a jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka.

2.2.2. Název

Název společenství vlastníků jednotek musí dle ustanovení § 9 odst. 14 písm. a) BytZ obsahovat označení domu, pro který společenství vzniklo, přičemž tento název musí obsahovat slovo „společenství“. Dle rozhodnutí Vrchního soudu v Praze spis. zn. 7 Cmo 956/2000 musí tento název kromě čísla popisného domu obsahovat uvedení obce, a je-li rozdělena na ulice i označení ulice. Výsledkem aplikace výše uvedeného názoru Vrchního soudu v Praze jsou však mnohdy velmi rozsáhlé názvy společenství vlastníků jednotek, zejména tehdy, jedná-li se o společenství vlastníků jednotek vzniklé v domě s několika čísly popisnými, což může být velmi nepraktické. Existují i názory, dle kterých není nutné požadavkům tohoto rozhodnutí plně vyhovět, neboť cílem zákonné úpravy bylo odlišit společenství mezi sebou a připouštějí i možnost názvu fantazijního.¹³ Vzhledem k tomu, že sídlo společenství vlastníků jednotek nemusí být umístěno v domě, pro který vzniklo, má požadavek řádného označení domu v názvu společenství své opodstatnění. Skutečností však je, že existuje řada společenství vlastníků jednotek, která požadavky výše uvedeného rozhodnutí Vrchního soudu

¹¹ Srov. § 10 odst. 4 BytZ..

¹² Srov. § 10 odst. 1 BytZ.

¹³ Srov. 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 str. 164.

v Praze nesplňují. Název společenství vlastníků jednotek je obligatorní náležitostí jeho stanov.

2.2.3. Sídlo

Sídlem společenství vlastníků jednotek je místo, kde má společenství umístěno svoji správu a kde se veřejnost může se společenstvím stýkat. Tím bývá nejčastěji adresa domu, pro který společenství vzniklo, což je žádoucí stav. V případě společenství vlastníků jednotek může být jeho sídlo umístěno i v bytě. Není však vyloučeno, aby se sídlo společenství vlastníků jednotek nacházelo na místě jiném, např. v místě sídla správce. Pro zápis sídla do rejstříku společenství vlastníků jednotek by měl být doložen právní důvod užívání prostor, v nichž je sídlo umístěno. V praxi však soudy v případě společenství vlastníků jednotek, jehož sídlo je umístěno v domě, pro který vzniklo, obvykle žádné další doložení nevyžadují. Sídlo společenství vlastníků jednotek je třeba určit dostatečně určitě, je-li tedy sídlo umístěno v domě, ve kterém se nachází více čísel popisných, je třeba určit konkrétní vchod a tedy pouze jedno číslo popisné, ve kterém se sídlo nachází.¹⁴ Z praktického hlediska je třeba potom na tuto adresu umístit dopisní schránku, do které bude společenství vlastníků jednotek doručována pošta. Rovněž sídlo je obligatorní náležitostí stanov, avšak stanovy mohou obsahovat pouze určení obce, ve které se sídlo bude nacházet s tím, že přesnou adresu sídla pro účely zápisu do rejstříku společenství určí až statutární orgán společenství.

2.2.4. Identifikační číslo

Identifikační číslo osoby přiděluje společenství vlastníků jednotek rejstříkový soud, soudu jej poskytne správce základního registru osob dle zákona č. 111/2009 Sb. o základních registrech, kterým je Český statistický úřad. Rejstříkový soud posléze identifikační číslo uvede v usnesení, kterým se povoluje zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

2.2.5. Den vzniku

Dnem vzniku společenství vlastníků jednotek je, jak již bylo výše uvedeno, den, kdy došlo k doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva do katastru

¹⁴ Viz. rovněž rozhodnutí Vrchního soudu v Praze spis. zn. 7 Cmo 956/2000.

nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, třetímu vlastníku jednotky. Pro účely zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek je nutné doložit rejstříkovému soudu potvrzení katastrálního úřadu o datu, kdy došlo k doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva třetího vlastníka (resp. poslednímu ze spoluvlastníků jednotky, k níž je vlastnické právo nabýváno jako třetí v pořadí). V případě, že třetí vlastník nabyl vlastnictví k jednotce jiným způsobem, než je vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, potom je třeba namísto výše uvedeného potvrzení katastrálního úřadu, doložit den, kdy mu byla listina osvědčující jeho vlastnické právo k jednotce vydána, a to např. čestným prohlášením tohoto vlastníka.¹⁵ Tento den je následně rejstříkovým soudem zapsán jako den vzniku společenství vlastníků jednotek.

2.2.6. Orgány

Dle § 10 odst. 1 písm. c) BytZ se do rejstříku společenství vlastníků jednotek dále zapisují orgány společenství vlastníků jednotek, jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka. Zákon na tomto místě nehovoří pouze o statutárních orgánech, jako je tomu v případě obchodních společností, ale požaduje zápis orgánů obecně. Pod tímto pojmem si lze představit veškeré orgány společenství vlastníků jednotek – tedy na prvním místě shromáždění, které je nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek, dále statutární orgány – výbor nebo pověřený vlastník a dále orgány fakultativní, které společenství vlastníků jednotek mít může, ale nemusí - jedná se např. o orgány s kontrolní funkcí jako jsou kontrolní komise či kontrolor. Vzhledem k tomu, že shromáždění je orgánem všech společenství vlastníků jednotek ze zákona, lze jeho zveřejnění považovat za nadbytečné,¹⁶ čímž se řídí i praxe, když shromáždění se do rejstříku společenství vlastníků jednotek fakticky nezapisují. Zápis ostatních orgánů společenství vlastníků jednotek je dle zákona povinný, avšak ohledně zápisu jiných orgánů, než je výbor či pověřený vlastník, existují různé názory včetně soudních rozhodnutí, kdy jsou známa i taková soudní rozhodnutí, která zamítají návrh na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku v části týkající se zápisu kontrolní komise,

¹⁵ Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.7.2008 sp. zn. 29 Odo 974/2006, dostupné z www.nsoud.cz.

¹⁶ Srov. 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 str. 166.

neboť dle názoru soudu nešlo o skutečnost, jež by se do rejstříku dle zákona zapisovala.¹⁷

Jestliže zákon dále požaduje zápis jména členů výboru či jména pověřeného vlastníka, je třeba dle § 10 odst. 4 BytZ ve spojení s § 35 písm. d) a f) obchodního zákoníku, zapsat nejen jména (a příjmení) těchto osob, ale i jejich **rodné číslo a datum narození a bydliště** v případě fyzických osob a **identifikační číslo a sídlo** v případě osob právnických, dále **způsob, jakým tyto osoby jednají** jménem společenství vlastníků jednotek, **den vzniku či zániku členství v orgánu a den vzniku či zániku funkce**¹⁸, případně některé další zápisy např. v souvislosti s insolvenčním řízením.

2.2.7. Další údaje zapisované do rejstříku společenství vlastníků jednotek

Do rejstříku společenství vlastníků jednotek se při jeho prvozápisu dále vzhledem k ustanovení § 10 odst. 4 BytZ ve spojení s § 35 obchodního zákoníku analogicky zapisují následující informace o společenství vlastníků jednotek:

- předmět činnosti – předmětem činnosti společenství vlastníků jednotek je dle § 9 BytZ správa domu,
- právní forma – tou je vždy společenství vlastníků jednotek,
- je-li členem výboru nebo pověřeným vlastníkem právnická osoba, potom jméno a bydliště osob, které jsou jejím statutárním orgánem nebo jeho členem.

Existují však i názory, dle kterých se jiné údaje, než údaje výslovně BytZ požadované, tedy název společenství vlastníků jednotek, jeho sídlo a identifikační číslo, den vzniku společenství, orgány společenství a jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka, do rejstříku společenství vlastníků jednotek nezapisují.¹⁹ Domnívám se však, že vzhledem k velmi omezenému výčtu údajů, jejichž zápis do rejstříků společenství vlastníků jednotek zákon o vlastnictví bytů vyžaduje a dále vzhledem k principu

¹⁷ Tamtéž.

¹⁸ Viz. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8.9.2011 sp.zn. 7 Cmo 323/2011 in Právní rozhledy č. 21/2011.

¹⁹ Viz. rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci ze dne 10.2.2011 ze dne 8 Cmo 374/2010.

materiální publicity, je namíste aplikovat výklad extenzivní a tedy do rejstříku zapisovat veškeré výše uvedené údaje²⁰.

2.2.8. Návrh na zápis do rejstříku

Návrh na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek je dle § 10 odst. 2 BytZ povinen (jménem společenství vlastníků jednotek) podat výbor nebo pověřený vlastník, a to do šedesáti dnů po svém zvolení. Za výbor podává návrh na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku předseda výboru resp. pověřený člen výboru, a to vzhledem k tomu, že se jedná o úkon účastníka v občanském soudním řízení, kde se aplikuje ustanovení § 21 odst. 1 písm. a) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu. Nesplnění výše uvedené lhůty není zákonem nijak sankcionováno, avšak v případě, že výše uvedená lhůta nebude dodržena, je možné, aby návrh podala, po uplynutí patnácti dnů ode dne marného uplynutí výše uvedené lhůty, osoba, která na něm doloží právní zájem a k návrhu přiloží předepsané listiny (přílohy), a to analogicky k ustanovení § 31 odst. 2 obchodního zákoníku. Vzhledem k tomu, že jednou z povinných příloh je i písemný souhlas členů výboru nebo pověřeného vlastníka (srov. níže), tedy osob, které jsou k podání návrhu samy povinny, lze předpokládat, že podání návrhu na prvozápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek osobou od těchto osob odlišnou bude spíše výjimečné. Toto ustanovení se uplatní spíše v případech zápisu změn společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Je-li navrhovatelem společenství vlastníků jednotek, je tento návrh osvobozen od soudních poplatků.²¹ Návrh se podává rejstříkovému soudu, v jehož obvodu má společenství sídlo (tedy ke krajskému soudu, příp. k Městskému soudu v Praze, má-li společenství vlastníků jednotek sídlo v Praze či Středočeském kraji). Návrh lze podat na formuláři dostupném na stránkách Ministerstva spravedlnosti ČR, nicméně podání návrhu na formuláři doposud není povinné, na rozdíl od návrhů na zápis do obchodního rejstříku, které se povinně podávají na formulářích, jejichž náležitosti stanoví vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 414/2011 Sb. o náležitostech formulářů na podávání

²⁰ Shodně viz. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8.9.2011 sp.zn. 7 Cmo 323/2011 in Právní rozhledy č. 21/2011.

²¹ Srov. § 11 odst. 2 písm. n) zákona č. 549/1991 Sb. o soudních poplatcích.

návrhů na zápis do obchodního rejstříku. Do budoucna je však plánováno, že i návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek bude povinně formulářový²².

Ustanovení § 10 odst. 3 BytZ stanoví, že zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek se provede, jsou-li splněny náležitosti návrhu podle ustanovení § 10 odst. 2 BytZ, i v případě, že nejsou dodrženy lhůty pro konání první schůze shromáždění. Jedná se o reakci zákonodárce na rozhodnutí některých rejstříkových soudů, kterými byly zamítnuty návrhy na zápis společenství vlastníků jednotek z toho důvodu, že první schůze se konala po uplynutí lhůty šedesáti dní ode dne jejich vzniku. Dle logiky výše uvedených rozhodnutí by tato společenství vlastníků jednotek nemohla být tedy již nikdy zapsána do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Zákonodárce tedy reagoval přijetím výše uvedeného odst. 3, čímž zároveň došlo k potvrzení pořádkového charakteru lhůty stanovené ke konání první schůze.

2.2.8.1. Přílohy

Ustanovení § 10 odst. 2 BytZ přikazuje, aby byl návrh na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek opatřen následujícími přílohami:

- a) výpis z katastru nemovitostí pro dům s byty a nebytovými prostory,
- b) notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění, na níž byly schváleny stanovy společenství a zvoleny orgány společenství, včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi,
- c) schválené stanovy společenství (tyto bývají již součástí notářského zápisu).

Nad rámec příloh požadovaných BytZ, je navrhovatel povinen dále k návrhu přiložit i další listiny, a to:

- doklad o dni vzniku společenství, kterým je potvrzení katastrálního úřadu o datu, kdy došlo k doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva třetího vlastníka, resp. jiná listina, která osvědčuje den vzniku společenství vlastníků jednotek (viz. výše),
- zápis z jednání výboru společenství, na kterém došlo ke zvolení jednotlivých funkcí členů výboru – pravidelně předsedy a dále místopředsedy či místopředsedů společenství,
- písemný souhlas členů výboru nebo pověřeného vlastníka s jejich zápisem do rejstříku společenství, podpis musí být úředně ověřen, ledaže je obsažen v listině vyhotovené ve formě notářského zápisu (tato povinnost vyplývá z analogického použití ustanovení § 31 odst. 3 obchodního zákoníku),
- dle ustanovení § 37 odst. 2 obchodního zákoníku by měl být jednou z příloh i doklad o právním důvodu užívání prostor, v nichž je umístěno sídlo

²² Srov. § 18 VeřRZ

společenství; rejstříkové soudy však tento doklad zpravidla nevyžadují²³, když sídlo společnosti je ve většině případů umístěno v domě, pro který společnost vzniklo, avšak v případě, že by se sídlo mělo nacházet mimo tento dům, je nutné právní důvod užívání prostor, ve kterých bude sídlo umístěno, doložit.

Do sbírky listin vedené při rejstříku společnosti vlastníků jednotek je potom třeba založit:

- schválené stanovy společnosti vlastníků jednotek,
- zápis ze schůze, na kterém byly orgány společnosti zvoleny (v tomto případě kopie notářského zápisu o první schůzi),
- zápis z jednání výboru společnosti, na kterém došlo ke zvolení jednotlivých funkcí

Po novele obchodního zákoníku č. 351/2011 Sb. účinné od 1.1.2012 se již nepožaduje uložení podpisových vzorů členů výboru či pověřeného vlastníka. V případě, že se ve sbírce listin podpisové vzory členů výboru či pověřeného vlastníka již nachází, rejstříkové soudy na žádost toho, koho se podpisový vzor týká, tento podpisový vzor ze sbírky listin odstraní.

2.3. Založení a vznik společnosti vlastníků dle NOZ

Na rozdíl od současné právní úpravy, právní úprava obsažená v novém občanském zákoníku účinná od 1.1.2014, která nahradí stávající právní úpravu, spojuje vznik společnosti vlastníků s jeho zápisem do veřejného rejstříku,²⁴ kterým bude pravděpodobně již existující rejstřík společnosti vlastníků jednotek. Zápisu do veřejného rejstříku pak předchází jeho založení. Zákodárce se tedy při úpravě vzniku společnosti vlastníků do budoucna inspiroval způsobem vzniku obchodních společností, jak jej známe nyní. Budoucí úprava je reakcí na nevyhovující právní úpravu současnou, kdy se ukázalo, že: *„jde o řešení, které není zcela vyhovující, protože z moci zákona vznikaly právnické osoby a zároveň byly zaznamenány případy, že si vlastníci jednotek tento stav neuvědomují nebo jsou k němu lhostejní, neřídili se vzorovými stanovami společnosti stanovenými nařízením vlády, leckdy svolávají první shromáždění společnosti až dlouho dobu po vzniku společnosti a činnost těchto společností se mnohdy vyvíjí dosti živelně; zaznamenány jsou i případy faktického*

²³ Srov. 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 str. 170.

²⁴ Srov. § 1204 NOZ.

*řízení společenství realitními kanceláři zajišťujícími pro společenství správcovskou činnost.*²⁵

Bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví nemovité věci (budovy, která je sama nemovitou věcí, práva stavby, jehož součástí je stavba²⁶ nebo pozemku, jehož součástí je dům ve smyslu nové úpravy) založené vlastnictvím jednotek v již postaveném domě může dle ustanovení § 1158 NOZ nově vzniknout tehdy, pokud se v něm nachází alespoň dva byty. Bytové spoluvlastnictví tedy nebude vznikat tam, kde se budou nacházet dva nebytové prostory či jeden byt a jeden nebytový prostor. Bytem se rozumí prostorově oddělená část domu. Nově není pojem bytu vázán na rozhodnutí stavebního úřadu.

Jednotka zahrnuje byt nebo nebytový prostor a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Zákon výslovně stanoví, že jednotka je věc nemovitá.

Shodně se současnou právní úpravou, i do budoucna bude společenství vlastníků vznikat v budově, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků²⁷ (může však nastat i situace, kdy dojde k tomu, že bude existovat dům s alespoň pěti jednotkami, které budou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků²⁸), podmínkou však je existence alespoň dvou bytů v takové budově.

Dobrovolně mohou společenství vlastníků založit i vlastníci jednotek v domě, ve kterém se nachází méně než pět jednotek, musí s tím však souhlasit všichni vlastníci jednotek.²⁹

Vlastníci jednotek by měli být k založení společenství vlastníků motivováni i tím, že za závazky společenství ručí pouze poměrně do výše svého podílu na společných částech, avšak v případě, že k založení společenství nedojde, potom za splnění závazků týkajících se budovy odpovídají všichni vlastníci společně a nerozdílně dle ustanovení o spoluvlastnictví. Je však třeba si uvědomit, že pro některé vlastníky může být

²⁵ Viz. důvodová zpráva k § 1198 a § 1199 NOZ.

²⁶ Viz. § 1242 NOZ.

²⁷ Srov. ustanovení § 1198 NOZ.

²⁸ Srov. čl. 2.3.3. této práce níže.

²⁹ Srov. ustanovení § 1199 NOZ.

spoluvlastnictví budovy přijatelnější, než členství ve společenství vlastníků, které s sebou nese další náklady související s existencí společenství vlastníků.

2.3.1. Založení společenství vlastníků

Dle nové právní úpravy dochází k založení společenství vlastníků následujícími způsoby:

- a) prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám dle ustanovení § 1166 NOZ,
- b) ujednáním ve smlouvě o výstavbě dle ustanovení § 1170 NOZ,
- c) schválením stanov souhlasem všech vlastníků jednotek³⁰.

2.3.1.1. Prohlášení

Předpokladem pro vznik společenství vlastníků jednotek prohlášením je existence nemovité věci, jejíž součástí je dům s alespoň pěti jednotkami, z nichž alespoň tři mají být ve vlastnictví tří různých vlastníků. Toto prohlášení musí obsahovat alespoň údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území, údaje o jednotce, uvedení věcných a jiných práv a závad, které přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo jen na některé z nich a dále náležitosti stanov společenství vlastníků dle ustanovení § 1200 odst. 2 NOZ. Prohlášení budou přijímat původní vlastníci nemovité věci, jejíž součástí bude budova, tedy zejména developeri, a jeho platnost bude zkoumat katastrální úřad s tím, že dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí, nelze prohlášení již nadále prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba. Na katastrální úřady tedy přechází značná odpovědnost zejména při posuzování platnosti prohlášení. Katastrální úřad však nemůže zkoumat vůli původce prohlášení převést vlastnické právo k jednotkám na další dvě osoby, tedy nebude moci nezapsat vlastnické právo z důvodu chybějících náležitostí stanov společenství vlastníků jednotek. Pokud tedy původní vlastník svůj záměr převést vlastnické právo k jednotkám na další osoby tak, že v domě budou alespoň tři jednotky ve vlastnictví tří různých vlastníků, nepřizná a náležitosti stanov v prohlášení neuvede, potom k založení společenství nedojde. Takový původní vlastník se však vystavuje

³⁰ O stanovách blíže v oddílu 3.2. této práce.

nebezpečí, že převody dalších jeho jednotek mohou být blokovány z toho důvodu, že se s ostatními vlastníky na založení společenství vlastníků nedohodne.

2.3.1.2. Smlouva o výstavbě

Smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek. V případě, že má výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami, potom jsou jednou z nutných náležitostí smlouvy o výstavbě náležitosti stanov společenství vlastníků (za předpokladu, že doposud společenství vlastníků nebylo založeno), a to i tehdy, pokud budou strany smlouvy o výstavbě pouze dvě. Uzavřením smlouvy o výstavbě domu s alespoň pěti jednotkami dochází k založení společenství vlastníků.

2.3.1.3. Schválení stanov v ostatních případech

Nedošlo-li k založení společenství ani jedním z výše uvedených způsobů, potom dochází k jeho založení tam, kde existují jednotky, schválením stanov souhlasem všech vlastníků těchto jednotek. V tomto případě stanovy vyžadují formu veřejné listiny. Zákodárce předpokládal, že tento způsob založení společenství vlastníků se bude vyskytovat pouze v minimálním počtu.³¹ Tento způsob založení společenství se bude vyskytovat zejména u domů, ve kterých se nachází méně než 4 jednotky, jejichž vlastníci se rozhodli pro dobrovolné založení společenství vlastníků.

2.3.2. Vznik společenství vlastníků

Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku. Tímto rejstříkem je rejstřík společenství vlastníků jednotek³².

Do rejstříků společenství vlastníků jednotek se budou zapisovat následující údaje³³:

- a) jméno a sídlo,

Při tvorbě názvu společenství vlastníků jednotek již nebude stačit, aby tento obsahoval pouze slovo „společenství“, nadále budou nově vznikající společenství vlastníků ve svém názvu obsahovat slova dvě, a to: „společenství vlastníků“ a dále

³¹ Viz. důvodová zpráva k § 1195 NOZ.

³² § 1 odst. 1 VeřRZ

³³ § 25 VeřRZ.

označení domu, pro který společenství vzniklo. Ustanovení § 25 odst. 1 písm. a) VeřRZ sice hovoří o jménu, nicméně v případě společenství vlastníků jednotek se bude jednat o název ve smyslu § 1200 odst. 2 písm. a) NOZ.

Sídlo společenství vlastníků je zákonodárcem primárně umístěno v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo, a pouze v případě, že by to nebylo možné, je možné sídlo umístit na jiném vhodném místě.

- b) předmět činnosti – správa domu a pozemku,
- c) právní forma – tedy společenství vlastníků jednotek,
- d) den vzniku a zániku,
- e) identifikační číslo,
- f) název statutárního orgánu, neplyne-li z právního předpisu, počet členů statutárního orgánu, jméno nebo firmu a sídlo nebo trvalý pobyt, případně také bydliště, liší-li se od trvalého pobytu, osoby, která je členem statutárního orgánu právnické osoby, s uvedením způsobu, jak za právnickou osobu jedná, a den vzniku a zániku její funkce; je-li členem statutárního orgánu právnická osoba, též jméno a trvalý pobyt, případně bydliště, liší-li se od trvalého pobytu, osoby, která ji při výkonu funkce zastupuje,
- g) další skutečnosti, o kterých to stanoví jiný právní předpis, nebo jiné důležité skutečnosti, o jejichž zápis požádá zapsaná osoba, má-li na takovém zápisu zapsaná osoba právní zájem.

Jedná se tedy o stejné údaje, které jsou zapisovány do rejstříku společenství vlastníků jednotek dle současné úpravy s tím, že nadále bude do rejstříku možné zapsat též jiné důležité skutečnosti, pakliže společenství vlastníků doloží, že na zápisu těchto skutečností má právní zájem.

Návrh na zápis (jedná se o prvozápis) společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek dle VeřRZ podávají všichni členové výboru společně nebo předseda společenství vlastníků jednotek³⁴. Tato úprava se liší od úpravy obsažené v § 1203 NOZ, kdy má návrh na zápis společenství vlastníků do rejstříku společenství podávat správce. V případě, že nedojde ke sjednocení úpravy obsažené v § 1203 NOZ a

³⁴ Srov. § 11 a § 40 VeřRZ

v § 40 VeřRZ, bude se aplikovat pravidlo *lex posteriori derogat legi priori* a tedy bude třeba postupovat podle ustanovení § 40 VeřRZ. Návrh na změnu nebo výmaz zápisu podává již společenství vlastníků. Nesplní-li výše uvedení navrhovatelé svoji povinnost podat návrh na zápis do patnácti dnů ode dne, kdy jim tato povinnost vznikla, může návrh na zápis podat každý, kdo na něm doloží právní zájem a k návrhu přiloží listiny, jimiž mají být doloženy skutečnosti zapisované do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

2.3.3. Blokování převodů jednotek do doby vzniku společenství vlastníků

Zákonodárce v § 1198 odst. 2 NOZ blokuje zápis vlastnického práva k další³⁵ převedené jednotce do doby, dokud není prokázáno nikoli pouze založení, ale dokonce vznik společenství vlastníků. Toto ustanovení tedy nutí původního vlastníka domu, který chce převést vlastnické právo k jednotkám v domě, aby vyvinul iniciativu k založení a vzniku společenství vlastníků jednotek a zároveň též pravděpodobně nesl náklady s tím spojené, čemuž se mnozí developeři doposud vyhýbali.

Dle ustanovení § 1203 NOZ stíhá povinnost podat návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku správce, a to do šedesáti dnů ode dne, kdy ztratil většinu hlasů a do devadesáti dnů od tohoto dne je povinen svolat shromáždění. Správce však často neztratí většinu hlasů bez převodu dalších jednotek, který je však ustanovením § 1198 odst. 2 NOZ blokován do doby založení společenství. Mohlo by se zdát a z textu důvodové zprávy³⁶ by bylo možné vyvozovat, že ustanovení § 1198 odst. 2 NOZ chybně požaduje vznik společenství namísto jeho pouhého založení. Z úmyslu zákonodárce vyloučit případy neexistence či nefunkčnosti společenství vlastníků v důsledku nečinnosti jeho členů (zejména původního vlastníka budovy) lze však vyvodit, že zápis převodu další jednotky je třeba blokovat do doby vzniku a nikoli pouze založení společenství vlastníků. Dále je třeba zdůraznit, že dle § 40 VeřRZ podávají návrh na zápis založeného společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek všichni členové výboru nebo předseda společenství vlastníků jednotek a s

³⁵ Výklad tohoto pojmu níže v tomto článku této práce.

³⁶ Důvodová zpráva k §1198 a §1199 NOZ, která hovoří o založení a nikoli o vzniku společenství vlastníků.

ustanovení § 1203 NOZ se v části ukládající správci podat návrh na zápis společenství vlastníků jednotek do veřejného rejstříku neuplatní.

Nutno poznamenat, že i samotný výklad toho, kdy nastane okamžik uvedený v § 1198 odst. 2 NOZ, tedy který převod bude blokován, se již nyní různí, což je v případě takto zásadního ustanovení velmi nežádoucí. Dle výkladového stanoviska Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti k ustanovení § 1198 odst. 1 a 2 NOZ³⁷ je blokován převod další jednotky převodem jednotky následujícím po převodu první jednotky (tedy té, k jejímuž převodu došlo až po převodu prvních tří jednotek). Autoři stanoviska však patrně opomněli, že vlastnické právo minimálně k první jednotce se nenabývá převodem, ale právě rozdělením práva nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám či výstavbou domu s jednotkami na základě smlouvy o výstavbě, a tedy k tomu, aby tři různé jednotky vlastnili tři různí vlastníci, není zapotřebí tří převodů, ale nejvýše dvou převodů různých jednotek (pokud tedy nedochází k převodu na jednoho z původních vlastníků). Existuje však i odlišný výklad, který uvádí JUDr. Schödelbauerová v komentáři k bytovému spoluvlastnictví v NOZ³⁸, dle kterého: *„Lze uvést, že k založení a vzniku SVJ musí dojít zejména, pokud je v domě pouze jeden první vlastník (nejméně pěti jednotek), nejpozději po převodu první jednotky na jinou osobu, resp. před převodem druhé jednotky, tj. předtím, než má dojít k nabytí vlastnického práva ke třetí různé jednotce třetím různým vlastníkem“* V této otázce se lze přiklonit k výkladu obsaženém v odůvodnění výše uvedeného výkladového stanoviska Expertní skupiny KANCL k ustanovení § 1198 odst. 1 a 2 NOZ, kdy ustanovení druhé odstavce § 1198 NOZ navazuje na ustanovení odstavce prvního, v jehož hypotéze je obsažen předpoklad existence alespoň pěti jednotek, z nichž alespoň tři již jsou ve vlastnictví různých tří vlastníků. Zákonodárce umožňuje převod ještě jedné (slovy zákona nešťastně „první“) jednotky, dojde tedy obvykle k situaci, že v domě o nejméně pěti jednotkách jsou již čtyři různí vlastníci, avšak další převod jednotky je blokován až do doby vzniku společenství vlastníků jednotek. Pokud by však tímto dalším převodem nabýval vlastnictví k jednotce první vlastník (či jeden z prvních – původních vlastníků), k blokaci nedochází.

³⁷ Dostupné z http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-1198-odst-2.pdf.

³⁸ Viz. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, str. 221.

Jakkoli je motiv zákonodárce pro blokaci převodů jednotek pochopitelný, jeho zákonné vyjádření není příliš srozumitelné. Zároveň bude pravděpodobně docházet k případům, kdy v situaci před blokací bude některý z vlastníků mít v úmyslu převést svoji jednotku, avšak ostatní vlastníci nebudou souhlasit se založením společenství vlastníků, když k založení společenství vlastníků jinak než prohlášením či smlouvou o výstavbě dochází schválením stanov se souhlasem všech vlastníků jednotek. Potom takový vlastník nebude moci svou jednotku převést, čímž dojde k omezení jeho vlastnického práva. To by mohlo být shledáno jako protiústavní, neboť dle článku 11 Listiny má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu a omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu a za náhradu, přičemž tyto podmínky dle mého názoru v takovém případě naplněny nejsou. Je však pravdou, že každý z potenciálních zájemců o vlastnictví jednotky má možnost si zjistit počet jednotek v domě a ověřit, zda společenství vlastníků pro tento dům již vzniklo či nikoli.

2.3.4. Období před vznikem společenství vlastníků

2.3.4.1. Zákaz změny stanov

Po založení společenství vlastníků toto ještě neexistuje, avšak již existují pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí pro období po vzniku společenství vlastníků včetně pravidel pro úhradu ceny služeb apod. tak, jak jsou obsažena ve schválených stanovách (resp. prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ve smlouvě o výstavbě). Schválené stanovy lze obecně měnit. Zákonodárce však výslovně zakazuje změny stanov do doby vzniku společenství vlastníků tehdy, bylo-li založeno prohlášením nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, a to z důvodu transparentnosti podmínek pro zájemce o nabytí vlastnického práva k jednotce³⁹. Toto omezení ve změnách stanov se nevztahuje na případy, kdy bylo společenství vlastníků založeno pouze schválením stanov souhlasem všech vlastníků jednotek.

2.3.4.2. Správce

Dokud má některý zakladatel společenství vlastníků většinu hlasů, je dle ustanovení § 1202 NOZ správcem domu a pozemku. Pro tento účel se na strany smlouvy o výstavbě

³⁹ Viz. důvodová zpráva k §1201 NOZ.

hledí jako na jednu osobu. Správce je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku. Bude se zpravidla jednat o původního vlastníka domu či ty, kteří společně uzavřeli smlouvu o výstavbě. Může se však jednat i o takového vlastníka jednotky, který vlastní jednotku v domě, kde došlo k založení společenství až schválením stanov dle ustanovení § 1200 NOZ, jehož podíl na společných částech domu je vyšší než 50%. Nejsou-li splněny výše uvedené podmínky, může být správcem většinou hlasů vlastníků jednotek zvolena jakákoli jiná osoba. Funkce správce trvá až do vzniku společenství vlastníků, když okamžikem jeho vzniku se osobou odpovědnou za správu domu stává společenství vlastníků a funkce správce jako osoby odpovědné za správu domu tedy zaniká.

Zákon dále v ustanovení § 1202 NOZ stanoví, že na správu se použijí pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se obdobně použijí ustanovení o shromáždění. K těmto rozhodnutím svolává vlastníky jednotek správce, přičemž při rozhodování se nepřihlíží k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek. Tím je zajištěno, aby správce z důvodu své většiny hlasů nemohl při rozhodování ve věcech správy přehlasovat ostatní vlastníky jednotek.

Jak již bylo uvedeno výše, vzhledem k předpokládanému nabytí VeřRZ účinnosti k 1.1.2014 budou podávat návrh na zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek všichni členové výboru nebo předseda výboru. Správce má však i nadále povinnost do devadesáti dnů ode dne, kdy ztratí většinu hlasů, svolat shromáždění. Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoli vlastník jednotky. V této době však nemusí být ještě společenství vlastníků zapsané do veřejného rejstříku a tedy nemusí existovat.

Lze však předpokládat, že vznik společenství vlastníků bude v zájmu původního vlastníka domu (a rovněž i v zájmu vlastníků jednotek - mimo jiné také proto, že vlastníci jednotek ručí za dluhy společenství pouze poměrně podle výše svého podílu na společných částech, ale v případě, kdy společenství nevznikne, potom jsou z právních jednání týkajících se budovy spoluvlastníci zavázáni společně a nerozdílně), a tedy bude pravděpodobně docházet k tomu, že osoba správce bude totožná s osobou předsedy společenství, eventuálně se členem výboru společenství a návrhy na zápis společenství vlastníků do rejstříku společenství vlastníků jednotek budou podávány bez zbytečného odkladu po jeho založení.

2.3.4.3. Osoby jednající za společenství vlastníků po jeho založení před jeho vznikem

Přestože nová právní úprava počítá v souvislosti se správou domu a pozemku bez společenství vlastníků s tím, že tuto bude zajišťovat správce, nelze dle mého názoru vyloučit ani jednání za společenství vlastníků před jeho vznikem jinou osobou dle obecného ustanovení obsaženého v § 127 NOZ. Pokud společenství vlastníků na sebe účinky takového jednání do tří měsíců od svého vzniku převezme, platí, že je z tohoto jednání oprávněno a zavázáno od počátku. Pokud je ve výše uvedené lhůtě nepřevzme, je z tohoto jednání oprávněn a zavázán ten, kdo za společenství vlastníků jednal.

2.3.5. LBD a SBD jako správce

Vzhledem k tomu, že úprava obsažená v NOZ již neřeší osud správy těch domů, kde bylo původním vlastníkem budovy bytové družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 BytZ plnící povinnosti správce podle § 9 BytZ ve znění účinném do 30.6.2000, došlo k přijetí zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, účinného od 1.1.2014, jehož ustanovení § 24 na tuto situaci pamatuje.

Pokud se spoluvlastnický podíl výše uvedeného bytového družstva na společných částech domu nesnížil k 1.1.2014 na méně než jednu polovinu, potom se toto družstvo stává od 1.1.2014 správcem domu a pozemku ve smyslu NOZ a na správu se přiměřeně použijí ustanovení § 1191 až 1193 NOZ. Ustanovení § 1198 NOZ upravující blokování převodu jednotek se nepoužije.

Sníží-li se po dni nabytí účinnosti tohoto zákona spoluvlastnický podíl výše uvedeného bytového družstva na společných částech domu na méně než jednu polovinu, je toto družstvo povinno svolat nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu, shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků. Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoliv vlastník jednotky. K založení dojde schválením stanov, ke kterému však v tomto případě postačuje souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu, že úprava obsažená v zákoně č.

311/2013 Sb. nevyklučuje použití ustanovení § 1200 odst. 3 NOZ, bude v případě schválení stanov vyžadována forma veřejné listiny.

Návrh na zápis do veřejného rejstříku je statutární orgán společenství vlastníků povinen podat nejpozději do 30 dnů ode dne založení společenství vlastníků. Dnem vzniku společenství vlastníků zaniká bytovému družstvu funkce správce.

Do doby vzniku společenství vlastníků dle výše uvedeného jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni z právních jednání týkajících se společné věci v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Ustanovení § 1127 NOZ, dle kterého jsou z právního jednání týkajícího se společné věci (tedy budovy) všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně, se nepoužije do vzniku společenství vlastníků, došlo-li k jeho založení a podání návrhu na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku nejpozději ve výše uvedených lhůtách, jinak pouze do doby uplynutí 90 dnů ode dne, kdy budou správci doručeny listiny, dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu na méně než jednu čtvrtinu.

3. Stanovy společenství vlastníků jednotek

Stanovy jsou základním dokumentem společenství vlastníků jednotek. Jedná se o vnitřní dokument, který upravuje zejména vztahy uvnitř společenství vlastníků jednotek, avšak obsahuje i důležité skutečnosti projevující se navenek společenství – název, sídlo, statutární orgán. Povahou jsou stanovy smlouvou sui generis, která je závazná jak vůči samotnému společenství vlastníků jednotek, tak vůči všem jeho členům.

3.1. Stanovy dle BytZ

Jak již bylo výše uvedeno, stojí současná právní úprava na principu, kdy společenství vlastníků jednotek nejprve vznikne ze zákona (bez ohledu na vůli jeho členů – vlastníků jednotek) a teprve následně dochází k jeho zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Tím stanovy ztrácí významný prvek povahy zakladatelského dokumentu, tedy dokumentu, kterým se právnická osoba konstituuje. Přesto je lze ve smyslu § 38 odst. 1 písm. a) obchodního zákoníku ve spojení s ustanovením § 10 odst. 4 BytZ považovat za zakladatelský dokument.

Stanovy přijímá shromáždění vlastníků jednotek na své ustavující schůzi. Pro přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov zákon požaduje souhlas kvalifikované většiny hlasů, a to tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů. O schvalování stanov na prvním – ustavujícím shromáždění se pořizuje notářský zápis. V případě následujících změn stanov již není nutné o takových usneseních shromáždění notářský zápis pořizovat, pokud ovšem samy přijaté stanovy neobsahují úpravu, která takovou podmínku stanoví.

3.1.1. Povinné náležitosti

Ustanovení § 9 odst. 14 BytZ stanoví následující povinné náležitosti stanov:

- a) sídlo společenství vlastníků jednotek a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a musí v něm být obsaženo slovo „společenství“,
- b) předmět činnosti, kterým je správa domu,
- c) orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání,
- d) práva a povinnosti členů společenství vlastníků jednotek,

- e) způsob úhrady nákladů spojených se správou domu,
- f) způsob nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

O náležitostech uvedených pod písm. a) až d) výše je pojednáno v jiných kapitolách této práce.

Co se týče způsobu úhrady nákladů spojených se správou domu, jedná se vlastně o podkategorii oddílu práva a povinnosti členů společenství vlastníků jednotek. Povinnost vlastníků přispívat na tyto náklady je stanovena v ustanovení § 15 BytZ. Tyto náklady nesou vlastníci poměrně podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu, nedohodnou-li se jinak. Vlastníci jsou povinni platit společenství vlastníků jednotek na jeho účet, eventuálně na účet správce, zálohy ve výši stanovené usnesením shromáždění. K přijetí usnesení o stanovení výše záloh je třeba v souladu s ustanovením § 11 odst. 4 BytZ tříčtvrtinová většina přítomných hlasů, neboť se jedná o věc, která je obsahem prohlášení vlastníka budovy. Výše záloh by měla být stanovena tak, aby odpovídala potřebám společenství vlastníků jednotek. Výše vyúčtovatelných záloh může být usnesením shromáždění stanovena i jinak než pouze tak, že se řídí poměrem spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků na společných částech domu, avšak tyto zálohy musí být následně vždy vyúčtovány tak, aby každý vlastník nesl podíl na nákladech spojených se správou domu v poměru odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, pokud se všichni vlastníci nedohodnou jinak ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 BytZ.

Za náklady spojené se správou domu jsou považovány zejména náklady na údržbu a opravy společných částí domu, náklady na odměny orgánů společenství, náklady na odměny správce, náklady na právní a účetní služby, náklady na pravidelný úklid. Je zřejmé, že některé z výše uvedených nákladů jsou využity v rámci pravidelných (ročních) cyklů, a zálohy na ně lze pravidelně vyúčtovat, jiné – zejména náklady na budoucí opravy a údržbu naleznou své uplatnění až v po delší době, pokud vůbec. V souladu s tímto praxe často zavádí tzv. fond oprav, což je v podstatě pouze označení záloh, které nebyly využity ani vráceny vlastníkům, a které slouží k vytvoření finanční rezervy pro společenství pro případ potřeby nákladných oprav či jiných investic do společných částí domu. Prostředky, které jsou placeny do fondu oprav, tedy nebývají při jejich nečerpání vráceny, ale zůstávají na účtu společenství vlastníků jednotek. Často

bývá ještě tvořen tzv. fond služeb, ve kterém společenství vlastníků jednotek shromažďuje prostředky pro pokrytí jeho běžné činnosti, jejíž náklady lze předvídat a kam patří zejména náklady na odměny orgánů společenství vlastníků jednotek, účetní služby, úklidové služby, náklady na elektřinu do společných prostor apod. Zálohy, které vlastníci platí do fondu služeb, potom společenství vlastníků jednotek obvykle pravidelně v ročním horizontu vyúčtovávají a přebývající prostředky vlastníkům vrací, případně po vlastnících požadují zaplacení podílu na nákladech na takových službách, které nebyly složenou zálohou pokryty. V obou případech se však jedná o náklady spojené se správou domu a pozemku ve smyslu § 15 odst. 1 BytZ. V případě, kdy se změní vlastník jednotky, není společenství vlastníků jednotek povinno vypořádávat vůči bývalému vlastníku jednotky zálohy, které uhradil jako zálohy na náklady spojené se správou domu ve smyslu ustanovení § 15 BytZ a tyto prostředky tedy zůstávají společenství vlastníků jednotek k využití pro účely, na které byly složeny s tím, že jejich užití bude následně vyúčtováno vždy aktuálním vlastníkům jednotek.

Vlastníkům však v souvislosti s užíváním jednotek vznikají i další náklady, z nichž část si platí sami (např. elektřina přivedená do jednotek, televizní poplatky apod.), avšak část je jim poskytována na základě smluv uzavřených s poskytovateli služeb společenstvím vlastníků jednotek, typicky se jedná o dodávky vody, tepla, ohřevu teplé vody (pokud je toto prováděno centrálně pro celou budovu). V tomto případě se jedná o náklady na služby ve smyslu § 9a BytZ, o jejichž rozúčtování rozhoduje shromáždění rovněž tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů, není-li rozúčtování cen takových služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Takovým zvláštním právním předpisem je zejména vyhláška č. 372/2001 Sb. Způsob úhrady těchto nákladů na ceny služeb ve smyslu § 9a zákona o vlastnictví bytů se tedy řídí výše uvedenými předpisy, eventuálně rozhodnutím shromáždění, nejedná se však o povinnou náležitost stanov. V případě, že nebude rozúčtování cen těchto služeb upraveno zvláštním právním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, ani o něm shromáždění nerozhodne, je nutné pro rozúčtování nákladů na takové služby použít pravidlo obsažené v ustanovení § 13 odst. 1 BytZ, a rozúčtovat náklady na tyto služby podle poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu, neboť zajištění těchto služeb je třeba považovat za správu domu v širším slova smyslu.

V rámci způsobu úhrady nákladů spojených se správou domu jako podstatnou náležitostí stanov by však stanovy měly obsahovat také ustanovení o tom, že tyto náklady z prostředků zálohově jim poskytnutých vlastníky jednotek, hradí společenství vlastníků jednotek, případně kdo za společenství vlastníků jednotek je oprávněn takové úhrady provádět. Pravidelně to bude nejspíše výkonný orgán společenství vlastníků jednotek – tedy pověřený vlastník nebo výbor a za něj buď předseda výboru případně jiný pověřený člen výboru, lze si však představit i situace, kdy konkrétní odsouhlasené platby fakticky provádí např. účetní či správce.

Společenství vlastníků jednotek může nabývat i vlastní majetek. O nakládání s ním rozhoduje statutární orgán, nicméně stanovy mohou a měly by omezit statutární orgán v nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek obecně či od určité hodnoty tak, že jej podmíní souhlasem shromáždění. Takováto úprava spadá pod pojem způsob nakládání s majetkem společenství ve smyslu ustanovení § 9 odst. 14 písm. f) BytZ.

3.1.2. Absence povinných náležitostí ve stanovách

Zákon nepředvídá důsledky toho, kdy stanovy některou z obligatorních náležitostí neobsahují. Možná řešení jsou dvě. Za první by neexistence povinné náležitosti ve stanovách mohla mít za důsledek neplatnost celých stanov. V takovém případě by nastal důsledek předvídaný ustanovením § 9 odst. 10 BytZ, tedy právní poměry společenství vlastníků jednotek by se řídily vzorovými stanovami. Druhou možností je, že absentující povinná náležitost bude nahrazena úpravou obsaženou ve vzorových stanovách, jak je uvedeno v § 1 odst. 2 nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, s tím, že ostatní úprava stanov přijatých shromážděním by zůstala zachována. Správnější variantou se jeví být řešení druhé, a to zejména z toho důvodu, že vůle členů společenství vlastníků jednotek, kteří stanovy (byť neobsahující všechny povinné náležitosti) přijaly, má mít přednost před obecnou úpravou.⁴⁰

⁴⁰ 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 str. 118, Holejšovský, J. Nepřechová M. Olivová, K., Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, 1. vydání. Praha : IFEC, 2003, str. 276.

3.1.3. Vzorové stanovy dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb. ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.

Dle ustanovení § 9 odst. 10 BytZ, pokud shromáždění neschválí stanovy společenství vlastníků jednotek, řídí se právní poměry společenství vlastníků jednotek vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. Jedná se o nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

Je zřejmé, že zákonodárce zvolil tuto úpravu v situaci, kdy fakticky mohou existovat společenství vlastníků jednotek, která nemají základní vnitřní předpis. Tato konstrukce však neodpovídá povaze stanov jako smlouvě sui generis, neboť obsahem vzorových stanov není vůle členů společenství vlastníků jednotek. Vzorové stanovy dále na některých místech odporují zákonu o vlastnictví bytů, na jiných místech potom ukládají povinnosti členům společenství nad právní úpravu stanovenou zákonem, což je vzhledem k tomu, že vzorové stanovy mají povahu nařízení vlády, v rozporu s čl. 4 odst. 1 Listiny. Ze všech uvedených důvodů jsou proto vzorové stanovy některými autory⁴¹ odmítány.

Přes výše uvedené je třeba říci, že zákon jednoznačně přijetí nařízení vlády, které vydává vzorové stanovy, předvídá, a tedy v té části, kde vzorové stanovy obsahují úpravu v rámci zákona, je třeba je považovat za platné. Tam, kde je právní úprava obsažená ve vzorových stanovách v rozporu se zákonem, je úprava vzorových stanov neplatná, stejně jako ta úprava, kde vzorové stanovy ukládají povinnosti nad rámec zákona.

3.1.4. Soudní přezkum stanov

Prvotní přezkum stanov resp. jejich částí vztahujících se k zapisovaným skutečnostem provádí rejstříkový soud v rámci řízení o zápisu společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek a dále při změně zapisovaných skutečností.

Soud dále může přezkoumávat usnesení shromáždění, které rozhodlo o schválení či změně stanov v řízení dle ustanovení § 11 odst. 3 věty druhé BytZ (k tomuto viz. oddíl 5.1.1.2.6.2. této práce).

⁴¹ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s 298 – 299.

Soudnímu přezkumu dále podléhají stanovy v řízení o neplatnost stanov či jejich části dle ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu.

V úvahu dále připadá soudní přezkum stanov v rámci předběžné otázky, kdy je žalováno na plnění povinnosti člena společenství, která má oporu ve stanovách. Výsledkem řízení potom není určení neplatnosti stanov, ale rozhodnutí o plnění. Možnost přezkoumání stanov v rámci předběžné otázky dovodila i judikatura⁴².

3.2. Stanovy dle NOZ

Stanovy dle úpravy v NOZ již zcela plní funkci zakladatelského dokumentu společenství vlastníků, když k založení společenství vlastníků dochází jejich schválením, případně přijetím prohlášení dle ustanovení § 1166 NOZ či uzavřením smlouvy o výstavbě dle ustanovení § 1170 NOZ, přičemž součástí obou těchto dokumentů jsou však všechny povinné náležitosti stanov.

Tam, kde k založení společenství vlastníků dochází samotným schválením stanov, požaduje zákonodárce pro jejich platnost formu veřejné listiny ve smyslu § 567 NOZ. K jejich změně však již forma veřejné listiny vyžadována není.

3.2.1. Povinné náležitosti stanov

Povinnými náležitostmi stanov dle ustanovení § 1200 odst. 2 NOZ jsou:

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

⁴² Srov. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 413/2009.

Rozsah povinných náležitostí dle NOZ je tedy oproti dosavadní právní úpravě zpřesněn a rozšířen.

3.2.1.1. Členská práva a povinnosti

U členských práv a povinností vlastníků jednotek se požaduje uvést i způsob jejich uplatňování. Je vhodné upozornit na to, že práva a povinnosti vlastníků jednotek upravená v zákoně nejsou označena jako členská, ve stanovách tedy bude třeba upravit zejména ta práva a povinnosti, která má vlastník jednotky vůči společenství z titulu svého členství v něm.

3.2.1.2. Orgány

Zákon specifikuje své požadavky na okruh záležitostí týkajících se orgánů, které tvoří povinnou náležitost stanov. Jedná se o jejich určení, působnost, počet členů volených orgánů, funkční období členů orgánů, způsob svolávání, jednání a usnášení uvnitř orgánů. Stanovy musí povinně obsahovat údaje o shromáždění a statutárním orgánu, kterým je výbor nebo předseda společenství vlastníků. Zřídí-li stanovy další (fakultativní) orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou zákonem shromáždění nebo statutárnímu orgánu. Zákon již nadále nehovoří o funkčním období orgánu, ale o funkčním období jeho členů. Stanovy tedy budou moci umožnit trvání funkčního období člena voleného orgánu ode dne jeho zvolení, aniž by bylo limitováno funkčním obdobím celého orgánu.

Stanovy dále budou nově povinně obsahovat určení prvních členů statutárního orgánu. Toto ustanovení se dle mého názoru obdobně vztahuje i na případ, kdy první statutární orgán bude jednočlenný, tedy předseda společenství, potom budou stanovy obsahovat určení předsedy společenství a nikoli členů výboru. Je třeba dále vyřešit otázku, zda tuto informaci o prvních členech statutárního orgánu bude nutné doplňovat do stanov společenství vlastníků jednotek, která vznikla za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, kdy se do stanov informace o prvních členech statutárního orgánu neuváděla. Domnívám se, že v takových případech společenství vlastníků tuto náležitost ve stanovách uvádět povinně nebude⁴³, za prvé ne vždy bude tato informace známa, neboť zápisy v rejstříku společenství vlastníků jednotek nemusí být nutně úplné, za druhé

⁴³ Shodně Čech, P., Pelikán, R.: Několik dalších nedorozumění v nové úpravě bytového spoluvlastnictví, Právní rádce, 8/2013.

podstatou této náležitosti je určení statutárního orgánu, tedy stanovení, kdo bude statutárním orgánem poté, co společenství vlastníků vznikne, což v případě již vzniklých společenství vlastníků jednotek nemá žádný význam, přičemž pozdější změny stanov již první statutární orgán či jeho členy určovat nemohou.

3.2.1.3. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

Stanovy budou nově povinně obsahovat pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí. Při tvorbě těchto pravidel se lze inspirovat v části II. článku III. vzorových stanov obsažených v nařízení vlády č. 371/2004 Sb., obsahujících ustanovení o správě domu. Co se týče užívání společných částí, zde se předpokládá zejména úprava obsažená obvykle v domovních řádech upravujících povolené chování osob ve vztahu ke společným částem, stejně tak jako přístup k jejich užívání. V rámci nové úpravy bude možné například učinit domovní řád nedílnou součástí stanov, čímž dojde k naplnění povinné náležitosti pravidla pro užívání společných částí.

3.2.1.4. Pravidla pro tvorbu rozpočtu, příspěvky

Ustanovení § 1200 odst. 2 písm. g) NOZ stanoví, že povinnou náležitostí stanov jsou pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek. Pro uvědomění si přesného obsahu tohoto obsáhlého ustanovení je žádoucí jednotlivé položky zkoumat odděleně, je však samozřejmé, že spolu úzce souvisejí.

3.2.1.4.1. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

Společenství vlastníků budou povinně sestavovat rozpočet podle pravidel stanovených ve stanovách. Tato pravidla budou obvykle obsahovat pravidla pro sestavení příjmové a výdajové části rozpočtu, jakož i předpokládaný způsob jeho financování, jakož i podmínky pro změny rozpočtu.

3.2.1.4.2. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro úhradu cen služeb

Není zcela zřejmé, co má být náplní těchto náležitostí stanov, když schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období, jakož i rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, schválení druhu služeb patří do výlučné působnosti shromáždění. Zákonodárce měl také patrně v úmyslu v rámci tohoto ustanovení stanovit povinnost přijmout pravidla pro zálohy (nikoli příspěvky) na úhradu

cen služeb, avšak v důsledku komplikovaného vyjádření celého obsahu uvedeného pod písm. g) předmětného ustanovení se tak nestalo. Obsahem stanov naplňujícím tuto náležitost tedy pravděpodobně budou obecná ustanovení o tom, co v této otázce náleží do působnosti toho kterého orgánu společenství vlastníků.

3.2.1.4.3. Pravidla pro způsob určení výše příspěvků na správu domu placené jednotlivými vlastníky jednotek a pravidla pro způsob určení výše příspěvků (záloh) na úhradu cen služeb placené jednotlivými vlastníky jednotek

Schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o jejich vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků patří do působnosti shromáždění. Rovněž schválení výše záloh na úhradu služeb jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky jsou svěřena shromáždění. Stanovy budou spíše obsahovat obecná pravidla pro určení výše plateb, když výše konkrétních příspěvků a záloh bude proměnlivá. Tato pravidla jsou rovněž obsažena v ustanovení § 1180 a § 1181 NOZ. Ve stanovách lze doporučit například upravení splatnosti jednotlivých plateb vlastníků, jakož i důvody, pro které dojde ke zvýšení či snížení jednotlivých plateb.

3.2.2. Forma stanov, změny stanov

Ustanovení § 1200 odst. 3 NOZ věta první stanoví, že stanovy vyžadují formu veřejné listiny. Věta druhá potom stanoví výjimku, a to pro případ, že se společenství vlastníků zakládá prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (nebo) ujednáním ve smlouvě o výstavbě. Výklad dopadů tohoto ustanovení bude do budoucna zcela jistě předmětem diskuzí. Schválení stanov vyžaduje souhlas vlastníků všech jednotek.

Přestože věta druhá citovaného ustanovení neobsahuje spojku nebo, je zřejmé, že formu veřejné listiny budou vždy vyžadovat stanovy tehdy, dochází-li k založení společenství vlastníků až jejich schválením (tedy nikoli předchozím prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku ve smyslu § 1166 NOZ či uzavřením smlouvy o výstavbě dle ustanovení § 1170 NOZ). V případě prohlášení či smlouvy o výstavbě postačí písemná forma. Není zcela zřejmé, z jakého důvodu zákonodárce požaduje formu veřejné listiny

pouze v tomto konkrétním případě, který má být dle důvodové zprávy případem menšinovým. Někteří autoři uvádějí, že je tomu tak proto, že je k jejich přijetí vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek⁴⁴. Domnívám se, že tato skutečnost požadavek zpřísnění formy přijetí stanov neodůvodňuje, neboť souhlas všech zúčastněných je vyžadován i v případě smlouvy o výstavbě. Jedním z důvodů patrně bude, že jak prohlášení, tak smlouva o výstavbě se zakládají na katastrálním úřadě a jsou tedy veřejně dostupné, přičemž až do vzniku společenství vlastníků jsou jakékoliv jejich změny zakázány, nicméně v případě prostého schválení stanov není tento dokument až do jeho předložení rejstříkovému soudu nikde dostupný. Dalším, avšak méně pravděpodobným důvodem, by mohlo být to, že jak u původního vlastníka, tak u stran smlouvy o výstavbě se předpokládá jejich lepší znalost problematiky společenství vlastníků, avšak ostatním zakladatelům bude třeba pomoci osoby znalé práva (notáře).

Změna stanov patří dle ustanovení § 1208 písm. a) NOZ do působnosti shromáždění, přičemž nestanoví-li stanovy jinak, vyžaduje se k jejímu schválení souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků (za účasti nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků. Ustanovení § odst. 3 NOZ však otázku formy změn stanov komplikuje. Dle ustanovení § 564 NOZ, vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě. Pokud zákon stanoví, že stanovy od 1.1.2014 (pakliže NOZ skutečně 1.1.2014 v účinnost vstoupí) vyžadují formu veřejné listiny, nejedná-li se o založení prohlášením nebo smlouvou o výstavbě, potom pro právní jednání požaduje určitou formu, a dle jazykového výkladu by tedy jakékoliv změny stanov po 1.1.2014 měly mít formu veřejné listiny⁴⁵, a to i v případě, že se jedná o stanovy přijaté před 1.1.2014.

Dalším možným výkladem vzhledem ke znění § 1200 odst. 3 NOZ by bylo, že tuto formu budou vyžadovat všechny změny stanov s výjimkou těch, které byly součástí prohlášení dle § 1166 NOZ či smlouvy o výstavbě. Eventuálně by bylo možné dovodit, že změny stanov ve formě notářského zápisu budou vyžadovány pouze u těch společenství vlastníků, kde pro jejich založení byla tato forma schválení stanov

⁴⁴ Viz. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, str. 232.

⁴⁵ srov. Čech, P., Pelikán, R.: Několik dalších nedorozumění v nové úpravě bytového spoluvlastnictví, Právní rádce, 8/2013

zákonem požadována. Oba závěry však ústí v naprosto nedůvodnou nerovnost mezi společenstvími, proto je třeba je odmítnout.

Avšak ani požadavek formy veřejné listiny pro změny všech stanov není přijatelný, když zákon pro zakladatelská právní jednání obecně vyžaduje pouze písemnou formu. Ani dle dosavadní právní úpravy nebyla přísnější forma pro změny stanov vyžadována. Předmětné ustanovení je tedy třeba vykládat tak, že přísnější forma stanov v podobě veřejné listiny je požadována pouze v případě jejich prvního schválení, kterým dojde k založení společenství vlastníků a jejich pozdějších změn až do doby vzniku společenství vlastníků. K tomuto závěru lze dospět zejména výkladem teleologickým, když veškeré myslitelné důvody pro zpřísnění formy přijetí stanov se váží pouze k založení společenství vlastníků, dále potom výkladem systematickým, když předmětné ustanovení je zařazeno v oddíle věnovaném založení společenství vlastníků a dále částečně i výkladem jazykovým, když druhá věta předmětného ustanovení ve spojitosti s případy, kdy se tento požadavek neuplatní, hovoří o založení společenství vlastníků.

3.2.3. Přizpůsobení stanov již existujících společenství vlastníků jednotek nové právní úpravě

Právní povaha právnických osob upravených v NOZ se dle § 3041 odst. 1 NOZ řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti. Dle § 3041 odst. 2 NOZ taková ustanovení společenské smlouvy nebo statutu právnických osob uvedených v odst. 1, která odporují donucujícím ustanovením tohoto zákona, pozbývají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti. Právnická osoba je povinna přizpůsobit do tří let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona společenskou smlouvu nebo statut úpravě tohoto zákona a doručit je tomu, kdo vede příslušný veřejný rejstřík. V případě nesplnění této povinnosti hrozí právnické osobě sankce v podobě jejího zrušení.

Je otázkou, zdali se výše uvedená přechodná ustanovení týkají i již existujících společenství vlastníků jednotek a jejich stanov, či nikoli. První problém spočívá v tom, že pojem jednotky dle BytZ není totožný s pojmem jednotky dle NOZ⁴⁶. Současné

⁴⁶ Shodně viz. stanovisko Expertní skupiny KANCL k § 3063 NOZ dostupné z http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/3063_NOZ.pdf.

jednotky tak, jak existují ve smyslu BytZ, budou existovat i nadále a vedle nich budou vznikat jednotky ve smyslu NOZ. Společenství vlastníků dle NOZ je právnickou osobou, která je spojena s vlastnictvím jednotek dle NOZ⁴⁷. Existují tedy důvodné pochybnosti o tom, zda společenství vlastníků upravené v NOZ je toutéž právnickou osobou, kterou je společenství vlastníků jednotek vzniklé na základě BytZ a zda se tedy právní povaha původních společenství vlastníků jednotek bude řídit ustanoveními NOZ či nikoli. Zákon však v ustanovení § 1194 odst. 1 NOZ stanoví, že společenství vlastníků (jednotek) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Přestože původní společenství vlastníků jednotek nebyla zakládána, ale rovnou vznikala, lze na základě tohoto ustanovení, zejména díky vymezení účelu společenství dospět k závěru, že ustanovení NOZ se budou vztahovat i na společenství vlastníků jednotek vzniklá před jeho účinností. Z toho zatím ve svých stanoviscích vychází i Expertní skupina KANCL i další autoři⁴⁸.

Vzhledem k tomu, že existují společenství vlastníků jednotek, jejichž právní poměry se řídí vzorovými stanovami, které budou k 31.12.2013 zrušeny, je třeba se dále vypořádat s otázkou jejich dalšího osudu. Dle stanoviska Expertní skupiny KANCL k § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů⁴⁹ mohou společenství vlastníků jednotek i po nabytí účinnosti NOZ nadále vycházet ze vzorových stanov vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb., i když bude tento právní předpis nabytím účinnosti NOZ zrušen. Případná ustanovení vzorových stanov, která by odporovala donucujícím ustanovením NOZ by po 1.1.2014 pozbyla závaznosti.

I v případě, že přijmeme závěr, že NOZ se na úpravu původních společenství vlastníků jednotek vztahuje, není dále zřejmé, zda se na ni vztahuje i povinnost uvedená v § 3041 odst. 2 NOZ, když společenství vlastníků jednotek nemá ani společenskou listinu ani statut. Dle důvodové zprávy má toto ustanovení cílit na veškerá zakladatelská právní jednání a rovněž na stanovy (stanovy původních společenství vlastníků jednotek totiž zakladatelským právním jednáním v pravém slova smyslu nejsou), není však zřejmé, proč celý tento výčet neobsahuje i text zákona. Doposud dostupná stanoviska Expertní

⁴⁷ Viz. ust. § 1194 odst. 2 NOZ.

⁴⁸ Viz. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, str. 334.

⁴⁹ Viz. stanovisko Expertní skupiny KANCL k §9 odst. 10 BytZ dostupné z http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-vzorove-stanovy-SVJ.pdf.

skupiny KANCL i další autoři⁵⁰ však prozatím jednotně zastávají takový právní názor, že se tato povinnost vztahuje i na současná společenství vlastníků jednotek. Domnívám se však, že pro případ nesplnění této povinnosti společenstvími vlastníků jednotek jim nehrozí sankce v podobě jejich zrušení soudem, neboť tento způsob zrušení společenství vlastníků zákon nezná a neumožňuje to ani jeho zvláštní povaha.⁵¹ O eventuální možnosti zrušení soudem by bylo možné uvažovat v případě fakultativně založených společenství vlastníků, neboť tam není jeho existence ze zákona povinná, avšak ani tu zákon neupravuje. Společenství vlastníků dále nevstupuje do likvidace, jak předvídá aplikace ustanovení § 3041 odst. 2 NOZ. Z výše uvedených důvodů se tedy domnívám, že zrušení rozhodnutím soudu v důsledku nenaplnění dispozice uvedené v § 3041 odst. 2 NOZ stávajícím společenství vlastníků jednotek nehrozí.

⁵⁰ Srov. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, str. 334.

⁵¹ Shodně Čech, P., Pelikán, R.: Několik dalších nedorozumění v nové úpravě bytového spoluvlastnictví, Právní rádce, 8/2013.

4. Právní způsobilost společenství vlastníků jednotek a jeho činnost

4.1. Právní způsobilost dle BytZ

4.1.1. Právní subjektivita a způsobilost k právním úkonům

Společenství vlastníků jednotek je dle ustanovení § 9 odst. 1 BytZ právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství vlastníků jednotek může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k výše uvedeným účelům.

Panuje obecná shoda⁵² na tom, že společenství vlastníků jednotek podle současné právní úpravy má tzv. speciální či omezenou právní subjektivitu, je tedy způsobilé pouze k právům a povinnostem, které jsou součástí jeho předmětu činnosti a dále shodně s tím má pouze omezenou způsobilost k právním úkonům, která mu umožňuje nabývat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu v širším pojetí, případně provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám a dále má způsobilost k těm právním úkonům, ke kterým je mu výslovně přiznána zákonem (jedná se zejména o ustanovení § 9a BytZ, ale i další).

Důsledkem omezené právní subjektivity společenství vlastníků jednotek a jejich způsobilosti k právním úkonům je zejména významné omezení v tom, do jakých vztahů může společenství vlastníků jednotek vstupovat. Statutární orgán, členové společenství vlastníků jednotek ale i osoby, které se se společenstvím vlastníků jednotek chystají uzavřít smlouvu, musí mít vždy na paměti, že taková smlouva musí respektovat tuto

⁵² Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s.248, Holejšovský, J. Neplechová M. Olivová, K., Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, 1. vydání. Praha : IFEC, 2003, str.61, 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 str.103.

omezenou způsobilost k právním úkonům. V případě, že společenství vlastníků jednotek uzavře smlouvu, která se nebude týkat správy domu nebo jiné činnosti, k jejímuž výkonu byl zákonem oprávněn, je taková smlouva nicotná resp. absolutně neplatná dle ustanovení § 39 občanského zákoníku.

4.1.1.1. Správa domu

Zákon zavádí legislativní zkratku správa domu (v širším smyslu) pro správu (v užším smyslu), provoz a opravy společných částí domu. Tento pojem v sobě zahrnuje neurčitou množinu všech činností, které s výše uvedeným mohou souviset, podrobnější (avšak ne úplný) výčet těchto činností podávají vzorové stanovy, když pod pojem správy domu zahrnují: zajišťování provozu domu a pozemku, údržby a oprav společných částí domu, protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, revizí a oprav různých zařízení, které jsou společnými částmi domu, prohlídek a čištění komínů, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků jednotek, dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků jednotek z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu. Společenství vlastníků jednotek dále dle vzorových stanov zajišťuje kontrolu plnění jím uzavřených smluv, uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů, vybírání příspěvků na správu domu a pozemku, vedení evidence plateb členů společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství, zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky vedení účetnictví a vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek.

Jak je z výše uvedeného patrné, správou domu lze rozumět vše, co může společenství vlastníků jednotek k řádnému fungování a zabezpečení provozu společných částí domu a pozemku potřebovat. V souladu s tímto postupuje i judikatura, když správu domu vykládá spíše extenzivně. Tak například Krajský soud v Hradci Králové dovedl, že mezi výkon správy domu spadá i: *„nabytí pozemku za účelem lepšího využití domu, tedy takového pozemku, který bude sloužit k uspokojování potřeb jeho obyvatelů, pokud tyto*

*potřeby jsou spojeny se správou bytového domu*⁵³ – v daném případě se jednalo o pozemek, který měl sloužit jako parkoviště. Lze se setkat například s rozhodnutím soudu, podle kterého je společenství vlastníků jednotek v rámci správy domu oprávněno řešit nadměrný hluk obtěžující obyvatele domu z ulice.⁵⁴

Správou domu může společenství vlastníků jednotek bezesporu smluvně pověřit profesionálního správce. To lze v řadě případů doporučit, neboť problematika správy domu je rozsáhlá a mnohdy komplikovaná.

4.1.1.2. Ostatní činnosti společenství vlastníků jednotek dle BytZ

BytZ výslovně vymezuje způsobilost společenství vlastníků jednotek k právním úkonům v ustanovení § 9a, když stanoví, že společenství vlastníků jednotek je oprávněno činit právní úkony, zejména uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle tohoto zákona a dále příkladmo stanoví, že se jedná o právní úkony týkající se:

- a) zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Posledně uvedené oprávnění společenství vlastníků jednotek pronajímat jednotky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek není příliš koncepční⁵⁵ a není zřejmé, z jakého důvodu zákonodárce tuto možnost společenství vlastníků jednotek ponechal, neboť se zcela jistě nejedná o činnost nutnou ke správě domu, navíc toto ustanovení se uplatní i tehdy, pokud budou spoluvlastnické podíly vlastníků na takové jednotce rozdílné od těch, které vlastníci jednotek mají na společných částech domu a pozemku.

Ve vztahu k vlastníků jednotek je potom společenství vlastníků jednotek (a v rámci něho shromáždění tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných vlastníků) oprávněno

⁵³ Viz. rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 30 Ca 44/2002.

⁵⁴ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.11.2010 sp. zn. 22 Cdo 3281/2008 dostupné z www.nsoud.cz.

⁵⁵ Shodně Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 252.

rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Toto ustanovení je logickým důsledkem toho, že je společenství vlastníků jednotek oprávněno smlouvy o poskytování služeb uzavírat a zároveň je hradit ze záloh složených pro tento účel vlastníky jednotek.

Ustanovení § 11 odst. 7 BytZ ukládá společenství vlastníků jednotek povinnost oznámit katastrálnímu úřadu do 30 dnů všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Společenství vlastníků jednotek je dále dle ustanovení § 10 odst. 5 BytZ povinno přihlásit se k registraci místně příslušnému správci daně do třiceti dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podrobené dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň a zálohy na ni. Společenství vlastníků jednotek nejčastěji vznikne povinnost platit zálohou nebo srážkovou daň v souvislosti s placením odměn členům výboru, případně zaměstnancům společenství vlastníků jednotek.

4.1.1.3. Uzavírání zástavní smlouvy k jednotce

Dle ustanovení § 9 odst. 2 BytZ je společenství vlastníků jednotek se souhlasem vlastníka jednotky oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Jedná se tedy o situaci, kdy společenství vlastníků jednotek uzavře smlouvu o úvěru, ve které bude vystupovat jako dlužník, přičemž splnění závazků společenství vlastníků jednotek z této smlouvy o úvěru bude zajištěno zástavním právem k jednotce ve vlastnictví osoby od společenství vlastníků jednotek odlišné – vlastníka jednotky. Vlastník jednotky však není stranou smlouvy o úvěru.

Podmínkou pro platnost takové smlouvy je udělení předchozího souhlasu vlastníkem jednotky, která má být zástavním právem zatížena a dále skutečnost, že prostředky ze smlouvy o úvěru budou použity k úhradě nákladů spojených se správou domu. Uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce podléhá rovněž předchozímu schválení

shromáždění vlastníků jednotek, přičemž pro přijetí takového usnesení shromáždění zákon v ustanovení § 11 odst. 4 BytZ vyžaduje tříčtvrtinovou většinu přítomných hlasů.

Dle ustanovení § 9 odst. 2 věty druhé BytZ vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy. Toto ustanovení bývá vykládáno tak, že se jedná o chybné vyjádření vztahu mezi vlastníkem zástavy a zástavním věřitelem, když se nejedná o vztah ručitele a věřitele, a je tedy pouze vyjádřením toho, že zástavní věřitel se může v případě neplnění dluhu společenstvím vlastníků jednotek uspokojit zpeněžením jednotky, a to až do výše ceny jednotky.⁵⁶ K tomuto závěru je možné se přiklonit. Druhým možným výkladem je, že toto ustanovení skutečně zakládá ručitelský závazek vlastníka jednotky, přičemž se jedná o omezení ručení⁵⁷ dle ustanovení § 13 odst. 7 BytZ, podle něhož vlastníci jednotek ručí celým svým majetkem, avšak pouze dílčím způsobem, tedy v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

4.1.2. Společenství vlastníků jednotek jako účastník soudního řízení

Společenství vlastníků jednotek je způsobilé být účastníkem řízení (neboť je způsobilé k právům a povinnostem) a má rovněž procesní způsobilost, tedy může samostatně před soudem jednat jako účastník, a to od svého vzniku do svého zániku⁵⁸.

4.1.2.1. Věcná legitimace společenství vlastníků jednotek v soudních sporech

V minulosti bylo vedeno mnoho sporů ohledně věcné legitimace společenství v soudních sporech. Rozporné názory panovaly zejména ohledně pasivní legitimace společenství vlastníků jednotek v řízeních podle § 11 odst. 3 BytZ, když bylo analogicky k úpravě spoluvlastnictví dovozováno, že jde o: „*spor mezi členy společenství navzájem a nikoli mezi členem společenství a společenstvím samotným.*“⁵⁹ Následně však náleží Ústavního soudu ČR ze dne 8.3.2005 sp. zn. I. ÚS 646/04 vyslovil

⁵⁶ Srov. 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 str. 106.

⁵⁷ Tamtéž.

⁵⁸ Srov. Holejšovský, J. Neplechová M. Olivová, K., Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, 1. vydání. Praha : IFEC, 2003 str. 63.

⁵⁹ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2381/2002 ze dne 30.6.2004 (posléze zrušené nálezem Ústavního soudu ČR spis. zn. I. US 646/04).

právní názor, že: „hlasování podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů je sice rozhodováním ve vztahu mezi spoluvlastníky, a to i tehdy, je-li společenství vlastníků jednotek právnickou osobou, avšak existuje-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnické osoby, je toto hlasování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle této právnické osoby. V konečném důsledku se tak vytvořila vůle společenství a podle toho, zda má či nemá právní subjektivitu, je dána i pasivní legitimace v případném sporu podle § 11 odst. 3 i.f. zákona o vlastnictví bytů.“ Tento právní názor je od vydání předmětného nálezu Ústavního soudu ČR soudy v souladu s čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky respektován⁶⁰.

Od novely č. 451/2001 Sb. je zcela zřejmé, že společenství vlastníků jednotek je aktivně legitimováno v řízeních o plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů⁶¹ - tedy k vymáhání dlužných pohledávek vůči vlastníků jednotek vzniklých dle ustanovení § 13 odst. 1, 2 a 4 BytZ a § 15 odst. 1 a 2 BytZ.

Společenství vlastníků jednotek je dále věcně legitimováno ve sporech týkajících se správy domu. Přitom za takový spor je dle existující judikatury třeba považovat i spor týkající se nadměrného hluku z ulice⁶² či spor o vyklizení společné části domu.⁶³ Společenství vlastníků jednotek však prozatím není aktivně legitimováno ve sporech k odstranění vad společných částí domu z kupních smluv, které neuzavřelo společenství vlastníků jednotek, ale jednotliví vlastníci jednotek.⁶⁴ Budoucí úprava však již počítá i s takovouto aktivní legitimací společenství vlastníků.

4.1.2.2. Nařízení prodeje jednotky

Zákon dává společenství vlastníků jednotek, ale rovněž i jednotlivým vlastníků, možnost domáhat se u soudu nařízení prodeje jednotky takového vlastníka, který zasahuje do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně

⁶⁰ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.8.2007 sp. zn. 28 Cdo 2618/2007 dostupný z www.nsoud.cz.

⁶¹ Srov. ustanovení § 9a odst. 3 BytZ.

⁶² Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.11.2010 sp. zn. 22 Cdo 3281/2008 dostupné z www.nsoud.cz.

⁶³ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.11.2007 sp. zn. 28 Cdo 3372/2007 dostupné z www.nsoud.cz.

⁶⁴ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.5.2007 sp. zn. 32 Cdo 1389/2007 dostupné z www.nsoud.cz.

omezuje nebo znemožňuje jeho výkon za podmínky, že nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu⁶⁵. Bude se nejčastěji jednat o zásah do vlastnického práva vlastníků, například o zabránění společného prostoru jen jedním z vlastníků, kdy dochází k znemožnění výkonu užívacího práva ostatních vlastníků. V případě, že tedy existuje pravomocné rozhodnutí soudu, které dotčený vlastník nerespektuje, a zároveň tím omezuje nebo znemožňuje výkon práva ostatních vlastníků, je možné podat návrh na nařízení prodeje jednotky. Na návrh oprávněné osoby soud rozhodne o nařízení prodeje jednotky v nalézacím řízení, v němž posoudí splnění podmínek stanovených v ustanovení § 14 BytZ, přičemž následný výkon tohoto rozhodnutí bude proveden analogicky dle ustanovení § 335 a násl. občanského soudního řádu⁶⁶.

Nařízení prodeje jednotky dle § 14 BytZ je možné uplatnit i v řízeních, ve kterých dochází k vymáhání pohledávek, pravidlem však bývá, že v případě, kdy vymáhání pohledávky za neplaticím vlastníkem dojde do fáze pravomocného rozhodnutí soudu prvního stupně, bývá již jednotka zatížena exekučním příkazem k prodeji ve prospěch jiného věřitele, neboť náklady na bydlení bývají často jedna z posledních plateb, kterou dlužníci přestávají platit, přičemž prodej jednotky dle § 14 BytZ pak do ukončení tohoto řízení až donedávna nebylo možné realizovat. Od 1.1.2013 je však možné se bránit, pokud není dražba jednotky v předchozích řízeních včas provedena, a to na základě ustanovení § 15a odst. 1 zákona č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí, dle kterého neučiní-li orgán, který exekuci provádí, i přes výzvu oprávněného z přerušené exekuce bezdůvodně po dobu delší než 3 měsíce úkon směřující k dražbě nemovitosti, může se oprávněný z přerušené exekuce domáhat toho, aby byla prováděna exekuce, jejíž nařízení navrhl.

Samotná existence pravomocného rozsudku, kterým se neplaticímu vlastníkovu ukládá povinnost zaplatit, však umožňuje společenství vlastníků jednotek jako věřiteli využít rychlejší cestu prostřednictvím podání exekučního návrhu eventuálně návrhu na výkon rozhodnutí prodejem jednotky podle občanského soudního řádu. V případě vymáhání pohledávek není tedy uplatnění práva společenství vlastníků jednotek navrhopat nařízení prodeje jednotky dle ustanovení § 14 BytZ efektivní.

⁶⁵ Srov. ustanovení § 14 BytZ.

⁶⁶ Srov. 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 str. 208.

4.1.2.3. Vymáhání pohledávek

Patrně nejčastějšími soudními spory, v nichž společenství vlastníků jednotek figurují, jsou spory, kterými dochází k vymáhání pohledávek společenství za vlastníky jednotek zejména z důvodu neplacení záloh či dluhů z vyúčtování služeb spojených s jednotkou a dluhů na zálohách na náklady spojené se správou domu a pozemku.

4.1.2.3.1. Věcná příslušnost soudů

Aktivní legitimace společenství vlastníků jednotek v řízeních o zaplacení peněžité částky je dána ustanovením § 9a odst. 3 BytZ. Spornou záležitostí se v poslední době jeví být věcná příslušnost soudu k řešení takovýchto sporů. Donedávna tyto věci běžně rozhodovali v prvním stupni soudy okresní, v poslední době však okresní soudy svoji věcnou příslušnost popírají s odkazem na rozhodnutí Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15.1.2008, sp. zn. Ncp 2702/2007 a usnesení Nejvyššího soudu 29 Cdo 37/2011 ze dne 26.10.2011, dle kterého jsou k rozhodování takových sporů příslušné krajské soudy, a to dle ustanovení § 9 odst. 3 písm. u) občanského soudního řádu, dle kterého jsou k řízení ve věcech jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek a sporů z toho vzniklých příslušné v prvním stupni krajské soudy. Tento závěr soudů považují za nešťastný. Výše uvedené typy řízení jsou řízeními o zaplacení peněžité částky, nejedná se o řízení dle ust. § 11 odst. 3 BytZ, které jediné je způsobilé přezkoumávat jednání shromáždění a usnesení z toho vzešlá. Dokonce i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí 29 Cdo 3399/2010 ze dne 23.5.2012 potvrzuje, že platnost usnesení shromáždění nelze posoudit ani jako předběžnou otázku v jiném řízení, než v řízení zahájeném dle § 11 odst. 3 BytZ. Přestože tedy soud nebude zkoumat platnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek, je věcná příslušnost soudů právě s odkazem na jednání shromáždění vlastníků jednotek a sporů z toho vzniklých přisuzována krajským soudům jako soudům prvního stupně, a to i přesto, že se o takový spor jednoznačně nejedná. Rovněž v domech, kde nevzniklo společenství vlastníků jednotek (např. v domech o 4 jednotkách) existuje povinnost vlastníků platit stejné náklady, na spory o jejich zaplacení však ustanovení § 9 odst. 3 písm. u) občanského soudního řádu aplikovat nelze. Výsledkem výše uvedeného právního názoru Nejvyššího soudu a Vrchního soudu v Praze tedy bude zpomalení řízení proti neplaticím vlastníků, a to jak z důvodu přetížení krajských soudů, tak z toho důvodu, že ve velké většině případů budou

žaloby v těchto věcech zcela logicky podávány u okresních soudů, které tuto věc dále předkládají Vrchním soudům a teprve po jejich rozhodnutí je řízení fakticky zahájeno.

4.1.2.3.2. Zákonné zástavní právo k jednotce

Dle ustanovení § 15 odst. 3 BytZ vzniká k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinností přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku dle ustanovení § 15 odst. 1 BytZ dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníků jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka. Je otázkou, zdali toto zástavní právo k jednotce vzniká i ve prospěch společenství vlastníků jednotek tam, kde pohledávky za neplaticím vlastníkem ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 BytZ bytů žaluje namísto jednotlivých vlastníků společenství.

Ustanovení tohoto znění se v zákoně o vlastnictví bytů nachází ode dne jeho přijetí – tedy od 1.5.1994 v nezměněné podobě. V této době však ještě neexistovalo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba v dnešní podobě – ta byla do zákona zanesena až velkou novelou zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb. V době před touto novelou bylo nutné, aby pohledávky související se správou domu vymáhali jednotliví vlastníci. Důvodem pro zavedení institutu společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby s právní subjektivitou bylo usnadnění správy domu a souvisejících záležitostí jednotlivým vlastníkům a svěřeni této správy do rukou zákonného správce, kterým je společenství vlastníků jednotek.

Vzhledem k výkladovým nejasnostem ohledně aktivní legitimace společenství vlastníků jednotek ve sporech o vymáhání pohledávek za vlastníky bytů bylo do zákona o vlastnictví bytů dále novelou č. 451/2001 Sb. vloženo ustanovení § 9a, jehož odst. 3 zní: „Společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle tohoto zákona.“ V současné době je to tedy společenství vlastníků jednotek (v domě, kde vzniklo), které je věřitelem, kterému jsou vlastníci jednotek povinni platit pohledávky související se správou domu a je to právě společenství vlastníků jednotek, které je jediné aktivně legitimováno k vymáhání těchto pohledávek za vlastníky jednotek.

V důvodové zprávě k výše uvedené novele č. 103/2000 Sb., kterou se zavádí společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba s právní subjektivitou (zvláštní

část, komentář k bodu 9) se uvádí: „Jsou dva druhy pohledávek: pohledávka z povinností přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku a pohledávka z povinnosti odstranit závady a poškození, které na společných částech domu způsobil vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. První pohledávka je dostatečně zajištěna zástavním právem k jednotce, je-li přisouzena.“ Je tedy zřejmé, že zákonodárce v okamžiku, kdy zaváděl do právního řádu institut společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, počítal s tím, že i nadále budou pohledávky z povinností přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku zajištěny zákonným zástavním právem.

Ve světle výše uvedeného a vzhledem k tomu, že zástavním věřitelem je vždy ten, kdo byl při vzniku zástavního práva nositelem zajišťované pohledávky, tedy ten, kdo byl z této pohledávky oprávněným a komu z pohledávky svědčilo zajišťované právo – v tomto případě tedy společenství vlastníků jednotek, je nutné ustanovení § 15 odst. 3 BytZ vykládat tak, že zástavním věřitelem je společenství vlastníků jednotek a zástavní právo ve výše uvedeném případě vzniká ve prospěch společenství vlastníků jednotek. Opačný výklad by totiž znamenal nedůvodnou nerovnost v zajištění pohledávek za neplatícími vlastníky v domech, kde společenství vlastníků jednotek vzniklo a v domech, kde nevzniklo (obvykle domy s méně než pěti jednotkami)⁶⁷.

Obdobně je třeba nahlížet na vznik zákonného zástavního práva k jednotce dle ustanovení § 13 odst. 2 věty druhé BytZ, a to v důsledku nesplnění povinnosti odstranit závady a poškození, které na společných částech domu způsobil vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají a zároveň na vznik zákonného zástavního práva k věcem movitým nacházejícím se v jednotce (eventuálně zadržovacího práva v případě jejich odstraňování)⁶⁸.

Nová právní úprava s předpokládanou účinností od 1.1.2014 již zřízení zákonného zástavního práva v těchto případech neupravuje.

⁶⁷ Shodný názor zastává též JUDr. Jiří Čáp v Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s. 2009 s. 227 a JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D. v Dvořák T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s. 2007, s. 227 – 228.

⁶⁸ Analogicky k § 672 odst. 2 občanského zákoníku.

4.1.2.3.3. Pořadí pohledávky při rozvrhu

Dle ustanovení § 16 odst. 1 BytZ se pohledávky vlastníků jednotek vzniklé z neplnění povinností uvedených v § 13 odst. 2 a § 15 odst. 1 BytZ při rozvrhovém jednání uspokojí z podstaty podle § 337 odst. 1 občanského soudního řádu po uspokojení pohledávek daní a poplatků, před ostatními pohledávkami. Rovněž v tomto případě, shodně s úpravou zákonného zástavního práva, jsem toho názoru, že citované ustanovení je třeba vykládat tak, že upřednostňuje nejen pohledávky jednotlivých vlastníků, ale i pohledávky společenství vlastníků jednotek. Nutno říci, že idea přednostního uspokojení pohledávek jednotlivých vlastníků a společenství vlastníků jednotek z výše uvedených důvodů (tedy z důvodů neodstranění závad a poškození na jednotkách či společných částech domu a z důvodu neplnění povinnosti přispívat na správu domu a pozemku) je správná a potřebná. Je totiž třeba mít neustále na paměti, že členství ve společenství vlastníků jednotek je vynucené vlastnictvím jednotky, a že možnost jednotlivých členů ovlivnit, kdo další se stane členem společenství vlastníků jednotek, je nulová. Citované ustanovení však bohužel v současné době nemá žádný význam, neboť v důsledku dalších novelizací občanského soudního řádu došlo k takovým jeho změnám, že výše uvedené pohledávky by se dle tohoto ustanovení uspokojily až v šesté skupině, přičemž vzhledem k existenci zákonného zástavního práva budou uspokojeny ve skupině třetí. V případě, že by nebyl aplikován výše uvedený právní názor ohledně vzniku zákonného zástavního práva ve prospěch společenství vlastníků jednotek, je toto pořadí jednoduché získat v exekučním řízení zřízením exekutorského zástavního práva případně soudcovského zástavního práva k jednotce. Ve skutečnosti však v případě nuceného prodeje jednotky pohledávky společenství vlastníků jednotek velmi často uspokojovány nejsou, neboť uspokojení obvykle skončí ve skupině druhé, kdy dochází k uspokojení pohledávek z hypotéčních úvěrů. Domnívám se, že takovéto rozdělení je nespravedlivé, když banky na rozdíl od společenství vlastníků jednotek mají možnost si smluvního partnera zvolit, poskytnutí hypoték předcházejí v dnešní době detailní lustrování, přičemž v případě uvedení nepravdivých údajů hrozí pachateli dokonce trestní postih. Naproti tomu společenství vlastníků jednotek mohou jen nečinně přihlížet, kdo se stane jejich členem, bez možnosti to jakkoli ovlivnit. Zejména z tohoto důvodu se domnívám, že pohledávky společenství vlastníků jednotek by měly být uspokojovány jako druhé v pořadí před

pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů, a to bez nutnosti jejich přiznání v soudním řízení (avšak s možností ostatních věřitelů takové pohledávky popřít).

4.1.2.3.4. Insolvenční řízení

Vlastníci jednotek, kteří neplatí své dluhy vůči společenství vlastníků jednotek, se velmi často ocitnou v situaci, kdy je zjištěn jejich úpadek ve smyslu ustanovení § 3 insolvenčního zákona. I po dobu od podání insolvenčního návrhu, přes zjištění úpadku, stanovení způsobu jeho řešení až po okamžik, kdy dojde k zpeněžení jednotky, však společenství vlastníků jednotek vznikají další pohledávky za vlastníkem jednotky, které však vlastník jednotky není schopen a po prohlášení úpadku ani oprávněn hradit pod hrozbou postihů vyplývajících ze zvýhodňování věřitele. Po uplynutí lhůty k přihlášení pohledávek však již společenství vlastníků jednotek nemohou své pohledávky přihlásit. Vzhledem ke skutečnosti, že insolvenční řízení jsou časově velmi náročná a běží po dobu několika let, dosahují pohledávky, které po dobu trvání společenství vlastníků jednotek vznikly, vysokých částek. Domnívám se, že pohledávky společenství vlastníků jednotek za vlastníky jednotek související s jednotkou by z výše uvedených důvodů měly být posuzovány jako pohledávky za majetkovou podstatou, výslovné zákonné ustanovení v tomto smyslu však v insolvenčním zákonu chybí. Dle mého názoru by bylo vhodné, aby v budoucnu došlo k zakotvení jejich přednostního hrazení v případě zpeněžení majetkové podstaty prodejem jednotky.

4.1.3. Nabývání majetku společenstvím vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek na rozdíl od jiných právnických osob nepotřebuje ke svému založení vlastnit žádný majetek. Jako správce budovy hospodaří zejména s prostředky vlastníků jednotek, které mu byly svěřeny jako zálohy na náklady na správu domu a zálohy na náklady na služby související s provozem domu.

I společenství vlastníků jednotek může nabývat majetek, tedy věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, avšak pouze k účelům správy domu v širším smyslu a výkonu činností uvedených v BytZ.

Společenství vlastníků jednotek bude pravidelně nabývat zejména drobný majetek – kancelářské vybavení, zahradní náčiní, apod., u kterého není sporu o tom, zda jej

nabývá k účelům uvedeným v zákoně. V případě nemovitostí (příp. bytů a nebytových prostor) však již je zcela legitimní si tuto otázku pokládat. Jak již bylo uvedeno, dle existujícího soudního rozhodnutí, je společenství vlastníků jednotek způsobilé nabýt pozemek, který bude sloužit obyvatelům domu k parkování⁶⁹. Judikatura dále dospěla k tomu, že společenství vlastníků jednotek je způsobilé nabýt pozemek sousedící s pozemkem, na němž stojí dům, ke kterému společenství vlastníků jednotek vykonává správu.⁷⁰ Dle mého názoru je však i v případě sousedícího pozemku nutné zkoumat splnění podmínky účelu uvedeného v zákoně, neboť těžko může společenství vlastníků jednotek ke svým činnostem potřebovat např. lán pole, přestože sousedí s jeho domem. Společenství vlastníků jednotek patrně bude moci nabývat vlastnické právo k nebytovému prostoru, který upotřebí jako kočárkárnu, nicméně situace nebude tak jednoznačná v případě, kdy společenství vlastníků jednotek nabude nebytový prostor, aby jej následně ihned po nabytí pronajalo jako prodejnu potravin. Přestože pronájem vlastních nebytových prostor není považován za podnikání, nelze se v tomto případě ztotožnit ani se závěrem, že nabytí takového nebytového prostoru slouží ke správě domu či jiným účelům, za nimiž může společenství vlastníků jednotek majetek nabývat. Otázkou, která se dostává do popředí zejména v souvislosti s dražbami jednotek neplatících vlastníků, je, zda může společenství vlastníků jednotek nabýt vlastnické právo k jednotce v dražbě za účelem zbavení vlastnického práva k takové jednotce vlastníka, který svoji povinnost platit zálohy ve prospěch společenství vlastníků jednotek neplní s tím, že by taková jednotka byla posléze prodána. Dle mého názoru je toto nabytí již na samé hraně povolených účelů, pro které společenství vlastníků jednotek může majetek nabývat, avšak vzhledem k tomu, že se často jedná o jedinou možnost, jak se neplatícího vlastníka zbavit (a tím minimalizovat výši jeho dluhů), domnívám se, že společenství vlastníků jednotek je oprávněno takovou jednotku v dražbě nabýt, avšak pokud ji dále nevyužije k účelu správy domu (či dalším činnostem společenství vlastníků jednotek dle zákona), nemělo by pravděpodobně svými dalšími příhozy mařit vydražení jednotky jiným dražebníkem, neboť účel, pro který ji mělo v úmyslu nabýt, byl již splněn tím, že jednotku vydražila jiná osoba.

⁶⁹ Srov. rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 30 Ca 44/2002.

⁷⁰ Srov. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 11 Cmo 212/2005.

4.1.4. Úprava činnosti společenství vlastníků jednotek v jiných právních předpisech

Práva a povinnosti společenství vlastníků jednotek nejsou stanoveny pouze zákonem o vlastnictví bytů, ale upravují je i zvláštní právní předpisy, z nichž některé jsou uvedeny níže.

Dle ustanovení § 125 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, má společenství vlastníků jednotek povinnosti vlastníka stavby týkající se dokumentace skutečného provedení stavby, přičemž společenství vlastníků jednotek může být rovněž stavebníkem dle výše uvedeného zákona. Od 1.1.2013 již společenství vlastníků jednotek nejsou účastníky územního řízení dle ustanovení § 85 odst. 2 stavebního zákona.

Společenství vlastníků jednotek mají povinnosti účetních jednotek dle zákona č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví s tím, že dle ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) tohoto zákona mohou vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu.

Ustanovení § 6a, § 7 a § 7a zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií ukládají společenství vlastníků jednotek povinnosti související s kontrolou provozovaných kotlů a rozvodů tepelné energie a klimatizačních systémů, se snižováním energetické náročnosti budovy a týkající se pořízení průkazu energetické náročnosti budovy, energetického auditu a energetického posudku.

Dle ustanovení § 2 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu je společenství vlastníků jednotek odběratelem dle tohoto zákona.

Dle ustanovení § 2 odst. 2 písm. c) bodu 2 a 5 zák. č. 458/2000 Sb., energetického zákona může být společenství vlastníků jednotek dodavatelem či odběratelem tepelné energie.

Dle ustanovení § 2 písm. g) vyhlášky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, je společenství vlastníků jednotek vlastníkem zúčtovací jednotky nebo její části.

Dle ustanovení § 3 odst. 2 nařízení vlády č. 468/2012 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů může společenství vlastníků jednotek obdržet úvěr ze Státního fondu rozvoje bydlení.

4.2. Právní způsobilost společenství vlastníků dle NOZ

4.2.1. Právní osobnost a svéprávnost společenství vlastníků

Nová úprava zavádí v oblasti právní způsobilosti v obecné rovině nové pojmy, a to právní osobnost, kterou je způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti, a svéprávnost, která je způsobilostí nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (právně jednat). Institut právní osobnosti se kryje s obsahem právní subjektivity neboli způsobilosti k právům a povinnostem dle současné právní úpravy a institut svéprávnosti má totožný obsah s institutem způsobilosti k právním úkonům.

Co se týče společenství vlastníků, nová úprava řeší situaci obdobně s úpravou dle BytZ, když dle ustanovení § 1194 NOZ je společenství vlastníků osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku, která je při naplňování svého účelu způsobilá nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

Právní osobnost a svéprávnost společenství vlastníků je tedy limitována jeho účelem, kterým je správa domu a pozemku. Společenství vlastníků je výslovně zakázáno podnikat a přímo či nepřímo se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i se třetími osobami. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

Nabývání majetku společenstvím vlastníků a nakládání s ním je rovněž omezeno jeho účelem, tedy správou domu a pozemku.

4.2.1.1. Správa domu a pozemku

Správa domu a pozemku je v NOZ nově definována. Dle ustanovení § 1189 NOZ zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Má se za to, že správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Dle dikce zákona se v tomto případě jedná o vyvratitelnou právní domněnku. Ve stanovách (prohlášení dle § 1166 NOZ nebo smlouvě o výstavbě) bude tedy možné ujednat jinak.

4.2.1.2. Zastupování vlastníků při uplatňování práv vadou jednotky

Ustanovení § 1196 odst. 2 NOZ stanoví: „Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.“ Jedná se o zcela nové ustanovení, které doposud nemá v současném právním řádu obdoby. V souvislosti s ním vyvstávají nové výkladové otázky. Níže uvedený text si neklade za cíl spolehlivě odpovědět na všechny níže uvedené otázky, ale zejména poukázat na možný přínos tohoto ustanovení, avšak stejně tak poukázat i na možné nežádoucí důsledky a upozornit na potřebu jeho upřesnění.

- Na které vady jednotky se ustanovení vztahuje?

Vady věci se obecně dělí na právní a faktické. Vzhledem k tomu, že zákon hovoří pouze o vadách, bude se jednat o uplatňování práv jak z vad právních, tak faktických.

Vady jednotky se také mohou týkat buď bytu jako prostorově vymezené části nebo pouze společných částí. Z doslovného výkladu plyne, že předmětné ustanovení se vztahuje jak na vady bytu, tak na vady společných částí, což by však mohlo vést k absurdním závěrům, kdy společenství vlastníků bude např. uplatňovat práva nabyvatele jednotky v důsledku právní vady – trvajícího nájmu bytu, o kterém nabyvatel nevěděl. Nejen, že ingerence společenství vlastníků v tomto případě je

naprosto nevhodná, ale je třeba si uvědomit, že náklady, které s takovým uplatněním vzniknou, se budou rozpočítávat na všechny vlastníky jednotek.

Existuje však i další možný výklad, a to ten, že společenství vlastníků bude uplatňovat pouze ta práva, která vzniknou vadou společných částí⁷¹, případně takovou vadou jednotky, která má přímý dopad na zájem všech spoluvlastníků ve smyslu ustanovení § 1189 NOZ. Pro tento výklad hovoří zařazení předmětného ustanovení pod ustanovení § 1196 odst. 1 NOZ, které vymezuje způsobilost společenství vlastníků právně jednat, přičemž tato způsobilost je i v tomto ustanovení vymezena účelem společenství vlastníků, kterým je správa domu a pozemku. Předmětné ustanovení může být tedy rovněž vykládáno jako zpřesnění způsobilosti společenství vlastníků právně jednat, přičemž i toto právní jednání může být pouze v rámci správy domu a pozemku. Dle mého názoru by mělo být toto ustanovení aplikováno právě v tomto smyslu, aby nedocházelo k případům zneužívání společenství vlastníků pro zájmy pouze jednoho vlastníka.

- Která práva může společenství vlastníků uplatňovat?

Pro uplatnění jakýchkoli práv z vadného plnění je nejprve třeba vadu zciziteli bez zbytečného odkladu vytknout. V tomto případě je institut zákonného zastoupení společenství vlastníků na místě, a to zejména v případech nabývání jednotek od původního vlastníka jednotky⁷².

Obecně platí, že v případě odstranitelných vad se nabyvatel může domáhat opravy nebo doplnění toho, co chybí, anebo přiměřené slevy z ceny. U neodstranitelných vad lze požadovat slevu z ceny nebo odstoupit od smlouvy.

V případě vadného plnění z kupní smlouvy podstatným porušením smlouvy má kupující právo na odstranění vady dodáním nové věci bez vady nebo dodáním chybějící věci, na odstranění vady opravou věci, na přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo odstoupit od smlouvy. Kupující je povinen sdělit prodávajícímu, jaké právo si

⁷¹ Shodně Čech, P., Pelikán, R.: Několik dalších nedorozumění v nové úpravě bytového spoluvlastnictví, Právní rádce, 8/2013.

⁷² Je však pravdou, že první statutární orgány společenství jsou mnohdy propojeny s developery, kteří jsou původními vlastníky budov, a tedy hrozí, že práva z vad nebudou společenstvími uplatňována.

zvolil, při oznámení vady, nebo bez zbytečného odkladu po oznámení vady. V případě vadného plnění, které je nepodstatným porušením smlouvy, má kupující právo na odstranění vady, anebo na přiměřenou slevu z kupní ceny. Ustanovení o právech z vadného plnění v případě kupní smlouvy se obdobně použijí na práva z vadného plnění v případě smlouvy o dílo.

V případě zastoupení společenstvím vlastníků si lze představit, že společenství vlastníků bude uplatňovat zejména právo na odstranění vady neboli opravy či doplnění toho, co chybí. Lze si dokonce i představit, že společenství vlastníků bude uplatňovat slevu z kupní ceny.

Avšak případ, kdy společenství vlastníků bude v zastoupení vlastníka uplatňovat právo na odstoupení ze smlouvy, resp. od smlouvy za vlastníka odstoupovat, v důsledku čehož vlastník přestane být členem společenství vlastníků, je již velice nevhodný.

- Je vlastník jednotky tímto ustanovením limitován v tom uplatnit samostatně, bez ingerence společenství vlastníků, svá práva vzniklá vadou jeho jednotky?

Ačkoli z textu zákona by bylo možno dovodit, že práva z vad jednotky může uplatňovat pouze společenství vlastníků, dle mého názoru vlastníka jednotky nelze omezit v tom, uplatnit svá práva z vad plnění dle smlouvy, kterou uzavřel, samostatně. Uplatnění práv z vad předmětu plnění je třeba provést velmi záhy po objevení vady a rovněž v krátkém časovém horizontu je nutné zvolit své právo z takové vady. Případné zdržení či opomenutí společenství vlastníků by mohlo pro vlastníka jednotky mít důsledky v podobě ztížení či znemožnění vymahatelnosti jeho práv. Proto nelze vlastníkově upřít možnost své záležitosti si vyřídit sám. Je však žádoucí, aby vlastník v takovém případě bezodkladně o tomto svém postupu společenství vlastníků informoval.

Domnívám se tedy, že předmětné ustanovení má za cíl stanovit rozsah způsobilosti společenství vlastníků k právním jednáním, nikoli omezit vlastníka jednotky v možnosti uplatnění svých práv.

Existuje však i výklad opačný, a to ten, že společenství vlastníků jako zákonný zástupce je jediné oprávněno uplatňovat práva z vad jednotky. Tento výklad je však třeba modifikovat v tom smyslu, že se jedná pouze o vady společných částí⁷³.

- Je společenství vlastníků povinno vlastníka jednotky na jeho žádost vždy zastupovat?

V případě, že se bude jednat o oprávněnou žádost, tedy vada bude skutečně existovat, je společenství vlastníků dle tohoto ustanovení dle mého názoru vlastníka povinno zastupovat vždy, pokud se vada jednotky bude týkat společných částí.

Pokud by však předmětné ustanovení bylo vykládáno tak, že se vztahuje na všechny vady jednotky tedy včetně vad bytu, jak tomu nasvědčuje text předmětného ustanovení, potom by tuto povinnost společenství vlastníků mělo i v případě, který se společných částí a ostatních vlastníků vůbec netýká. Tento závěr je však v rozporu s účelem společenství vlastníků, kterým je správa domu a pozemku ve smyslu ustanovení § 1189 NOZ, tedy vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Zároveň by takový závěr do budoucna znamenal časté zneužívání ze strany těch vlastníků jednotek, kteří nechtějí uplatňovat svá práva, neboť by náklady s jejich uplatnění nesli oni sami, avšak v tomto případě je ponosou všichni vlastníci jednotek poměrně podle svých podílů na společných částech domu.

- Bude nutné udělovat společenství vlastníků plnou moc?

Z textu zákona se zdá, že se bude jednat o zákonné zastoupení. Potom by udělení plné moci nebylo třeba.

Pokud se však výklad ustálí na tom, že se jedná o specifikaci způsobilosti společenství vlastníků k právním jednáním, potom taková plná moc potřeba bude.

- Vůči komu může společenství vlastníků práva uplatnit?

Předmětné ustanovení je velmi žádoucí pro uplatnění práv z vad jednotek ve vztahu k původnímu vlastníku domu či poskytovateli služeb dle smlouvy o dílo, avšak

⁷³ Srov. Čech, P., Pelikán, R.: Několik dalších nedorozumění v nové úpravě bytového spoluvlastnictví, Právní rádce, 8/2013.

zákon žádné takové omezení nestanoví a nelze k němu dospět ani výkladem. Proto se bude pravděpodobně jednat i o práva vzniklá vůči dalšímu vlastníku jednotky, který vlastnické právo k jednotce převedl na nového nabyvatele.

Z výše uvedeného rozboru jasně plyne, že předmětné ustanovení, byť v něm lze shledat dobrý úmysl, je nutné podrobit revizi a upravit je pokud možno tak, aby byl jeho účel zřejmý.

V ideálním případě by toto ustanovení mělo mířit na práva z vad společných částí a možnost jejich uplatnění vůči původnímu vlastníku domu či poskytovateli služeb dle smlouvy o dílo. Vhodná by byla konstrukce, dle které by společenství vlastníků bylo způsobilé k notifikaci vady jednotky vedle vlastníka jednotky, aniž by byl jeden či druhý z této možnosti vyloučen, přičemž společenství vlastníků by bylo oprávněno uplatnit právo na opravu či doplnění společných částí po předchozí dohodě s vlastníkem jednotky nebo poté, co by vlastník jednotky na výzvu společenství vlastníků k volbě uplatněného práva po stanovenou dobu nereagoval. Vůči dlužníku ze smlouvy by potom bylo rozhodné uplatnění toho práva, které mu došlo jako první.

4.2.1.3. Sdružování společenství vlastníků

Zákon výslovně umožňuje, aby se společenství vlastníků sdružilo s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu (bude se tedy jednat zejména o účast ve společnosti dle ustanovení § 2716 a násl. NOZ) nebo aby se stalo členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení.

Společenství vlastníků však v rámci takového sdružování může poskytnout pouze členský vklad nebo platit členské příspěvky. Nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti. Rovněž se nepřihlíží k závazku společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit.

Sdružování společenství vlastníků za účelem zajištění správy domu bylo možné i dle současné právní úpravy, avšak výslovná úprava doposud v zákoně chyběla.

4.2.1.4. Některé nové povinnosti společenství vlastníků v NOZ

Nová právní úprava ukládá společenstvím vlastníků některé nové povinnosti. Nejvýznamnější z nich budou shrnuty níže.

Dle ustanovení § 1186 odst. 2 NOZ, převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu. Z tohoto ustanovení plyne povinnost společenství vlastníků vydávat na žádost vlastníka jednotky potvrzení o dluzích souvisejících se správou domu a pozemku.

Dle ustanovení § 1220 NOZ je v případě změny prohlášení osoba odpovědná za správu domu, tedy společenství vlastníků tam, kde vzniklo, vyhotovit jeho úplné znění a bez zbytečného odkladu je založit do sbírky listin katastru nemovitostí. Obdobně se toto ustanovení uplatní i v případě, kdy budou náležitosti prohlášení obsaženy ve smlouvě o výstavbě. Společenství vlastníků rovněž založí prohlášení bez zbytečného odkladu v úplném znění i do sbírky listin u rejstříkového soudu. Domnívám se, že namísto duplicitního zakládání prohlášení by bylo vhodnější do sbírky listin u rejstříkového soudu zakládat aktuální znění stanov.

Dle ustanovení § 1208 písm. d) NOZ patří do působnosti shromáždění rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu. Lze tedy dovodit, že společenství vlastníků bude povinno v případech, kdy tak shromáždění rozhodne, vypořádat nevyčerpané příspěvky na správu domu – tedy vrátit tyto částky vlastníkům jednotek. Lze zároveň dovodit, že statutární orgán bude povinně tuto otázku předkládat k rozhodnutí na výroční schůzi shromáždění společně se schválením účetní závěrky a dalších obdobných otázek. Toto ustanovení považuji za nebezpečné pro stav domu, neboť dojde-li k vyčerpání veškerých úspor z tzv. fondu oprav, může se stát, že vlastníci a tedy ani společenství vlastníků nebudou mít dostatek prostředků na nutné opravy, které v budoucnu vyvstanou.

5. Orgány společenství vlastníků jednotek

5.1. Orgány společenství vlastníků jednotek dle BytZ

Orgány společenství vlastníků jednotek dle ustanovení § 9 odst. 7 BytZ jsou:

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

5.1.1. Shromáždění

Nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek je shromáždění. Shromáždění jsou vyhrazeny nejzásadnější rozhodnutí ve věcech společenství vlastníků jednotek. Jedná se o schválení stanov společenství vlastníků jednotek a jejich případných změn, volbu statutárního orgánu, přijetí usnesení o věcech, která jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy dle § 4 BytZ, přijetí usnesení o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek a přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby. Shromáždění si dále může vyhradit rozhodnutí o věcech spojených se správou domu.⁷⁴

5.1.1.1. První schůze shromáždění

5.1.1.1.1. Svolání první schůze shromáždění

Zákon předepisuje zvláštní požadavky pro konání první schůze shromáždění. Pro konání první schůze shromáždění zákon stanoví lhůtu šedesáti dnů ode dne vzniku společenství vlastníků jednotek. První schůzi má dle ustanovení § 9 odst. 8 BytZ svolat původní vlastník budovy. Tato lhůta je lhůtou pořádkovou, pro případ, že tato lhůta není dodržena, nestanoví zákon žádnou sankci. Praxe však ukazuje, že ne vždy původní vlastník budovy schůzi skutečně svolá. Je tomu tak z mnoha důvodů, v některých případech má původní vlastník dojem, že pokud schůzi nesvolá, bude rozhodovat o věcech týkajících se domu sám, bez ingerence ostatních vlastníků, čemuž potom

⁷⁴ Viz. ustanovení § 9 odst. 11 BytZ.

nasvědčuje i jeho další postup. Tyto případy se týkají domů, kde je původní vlastník domu vlastníkem jednotky či více jednotek v domě a na domě mu více méně záleží. Vlastníci ostatních jednotek potom většinou do vzniku prvního problému tento stav akceptují, ať již z nevědomosti o existenci společenství vlastníků jednotek ze zákona, či z pohodlnosti, kdy se v podstatě nemusí o správu domu nijak starat. Dalším z důvodů nesvolání první schůze může být naopak skutečnost, že jediným cílem původního vlastníka domu, v tomto případě obvykle developera, je rozprodat co nejdříve jednotky v domě, a další budoucnost domu jej nezajímá, zejména nemá v úmyslu vynakládat na věci spojené s domem další náklady, které jsou se svoláním první schůze spojeny, tedy náklady na notáře, rozeslání pozvánek, zajištění místa konání schůze apod., a to i přes to, že na jejich náhradu má ze strany společenství právo. Vzhledem k tomu, že porušení povinnosti svolat první schůzi shromáždění není zákonem nijak sankcionováno, záleží svolání první schůze většinou na vůli původního vlastníka. Otázkou je, zda je původní vlastník oprávněn schůzi svolat i tehdy, pokud již není vlastníkem žádné z jednotek v domě. Přestože zákonodárce patrně počítal s tím, že původní vlastník budovy bude v domě svolání shromáždění vlastníkem některé z jednotek v domě, domnívám se, že i tehdy je původní vlastník osobou oprávněnou a povinnou první schůzi shromáždění svolat, neboť zákon podmínku současného trvání jeho vlastnického práva k jednotce v domě nestanoví.⁷⁵ V případě, že původní vlastník, který již není vlastníkem jednotky v domě, schůzi shromáždění svolá za dodržení ostatních požadavků na svolání shromáždění, jedná se dle mého názoru o svolání řádné, neboť plně splňuje dikci zákona, přičemž nedochází k žádným zásahům do práv třetích osob, a nelze z tohoto důvodu napadnout platnost usnesení přijatých na shromáždění. V případě, že původní vlastník budovy shromáždění nesvolá, jsou k jeho svolání oprávněni vlastníci jednotek, kteří mají alespoň čtvrtinu hlasů.⁷⁶ Tito vlastníci by měli dle vzorových stanov nejprve požádat původního vlastníka budovy o svolání shromáždění, pokud jim není vyhověno do třiceti dnů, potom mohou svolat shromáždění sami. Z textu vzorových stanov není zřejmé, zda je nutné ve lhůtě třiceti dnů pouze doručit pozvánku nebo zda se má v této lhůtě schůze rovněž konat. Pro svolání první schůze shromáždění lze doporučit řídit se

⁷⁵ Opačný názor zřejmě zastává JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D. in Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, str. 300 a rovněž autoři komentáře 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 str. 110.

⁷⁶ Srov. ustanovení § 11 odst. 1 BytZ.

podmínkami stanovenými v čl. VII. odst. 7 a 8 vzorových stanov obsažených v nařízení vlády č. 371/2004 Sb. – tedy svolat shromáždění písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství vlastníků jednotek a vyvěsí se rovněž v domě na domovní vývěsce. Tato pozvánka by měla být doručena a vyvěšena nejméně patnáct dní předem dnem konání shromáždění a obsahovat zejména přesný termín a místo konání shromáždění a program jednání shromáždění s tím, že je třeba rovněž uvést, kde se mohou členové společenství vlastníků jednotek seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání (v tomto případě se bude jednat zejména o text navrhovaných stanov). Přestože ke vzorovým stanovám existuje řada výhrad, lze konstatovat, že pokud bude schůze shromáždění svolávána postupem podle vzorových stanov uvedeným výše, potom by tento způsob svolání shromáždění neměl být v budoucnu soudem hodnocen jako nezákonný. Pokud by se svolavatel odchýlil např. v tom, že pozvánku doručí vlastníkům v kratším než patnáctidenním odstupu před konáním schůze, mohla by být tato lhůta soudem hodnocena jako nedostatečná z hlediska možnosti člena společenství vlastníků jednotek připravit se na shromáždění a zajistit svoji účast na něm.

Zákon stanoví minimální program první schůze shromáždění, a to schválení stanov společenství a volba orgánů společenství vlastníků jednotek. První schůze se může konat pouze za účasti notáře, který o jejím průběhu včetně volby a složení orgánů společenství vlastníků jednotek a schvalování stanov pořídí notářský zápis. Přílohou tohoto notářského zápisu by potom měly být schválené stanovy společenství vlastníků jednotek. Pokud však shromáždění stanovy neschválí, měl by notář v notářském zápisu konstatovat, že ke schválení stanov nedošlo, s tím, že ze zákona se právní poměry společenství řídí vzorovými stanovami, a potom učinit přílohou notářského zápisu vzorové stanovy. Na ustavující schůzi lze dále doporučit schválení výše záloh a příspěvků jednotlivých vlastníků na náklady spojené se správou domu a pozemku.

5.1.1.1.2. Schválení stanov

Ke schválení stanov společenství vlastníků jednotek je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů, pokud jsou členové společenství vlastníků jednotek pouze tři vlastníci jednotek, je ke schválení stanov třeba souhlasu každého z nich. Dle ustanovení § 9 odst. 10 BytZ, pokud shromáždění neschválí stanovy společenství vlastníků jednotek, řídí se právní poměry společenství vlastníků jednotek vzorovými stanovami

vydanými nařízením vlády. Otázkou vzorových stanov se tato práce zabývá v oddíle věnovaném rozboru stanov výše.

5.1.1.1.3. Volba statutárního orgánu

K volbě členů výboru či pověřeného vlastníka je zapotřebí, aby pro něj hlasovala nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků, pokud se tedy schůze shromáždění účastní pouze tolik vlastníků jednotek, kolik jich v součtu má těsnou nadpoloviční většinu hlasů, je nutné, aby všichni tito vlastníci hlasovali pro zvolení člena výboru či pověřeného vlastníka. V případě, že shromáždění volí i další orgány – např. kontrolní komisi či revizora, je třeba při počtu potřebných hlasů vycházet z textu stanov. Zákon totiž neobsahuje úpravu, dle které by pro zvolení člena fakultativního orgánu měla být třeba kvalifikovaná většina hlasů. Dle vzorových stanov volí kontrolní komisi a revizora shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor, v takovém případě by tedy bylo třeba nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků, schválené stanovy společenství však mohou obsahovat podmínky mírnější, nejméně však bude třeba dosáhnout pro zvolení člena orgánu společenství vlastníků jednotek nadpoloviční většinu přítomných hlasů, neboť to je zákonnou podmínkou pro přijetí jakéhokoliv usnesení. Zákon dále obsahuje v ustanovení § 9 odst. 9 BytZ zcela ojedinělou úpravu pro případ, že se shromáždění nesejde k volbě orgánů společenství vlastníků jednotek nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, v takovém případě má plnit funkci orgánů společenství vlastníků jednotek vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství vlastníků jednotek dnem jeho vzniku. V případech družstev uvedených v § 24 odst. 1 a 2 zákona, která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu, plní funkci orgánů společenství vlastníků jednotek toto družstvo do doby, kdy budou orgány společenství vlastníků jednotek zvoleny. Podrobněji je o této problematice pojednáno níže v oddílu věnovaném výboru.

V souvislosti s volbou statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je vhodné zdůraznit, že dnem, kdy dojde ke zvolení statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek, zaniká postavení dosavadního správce, tedy právo a povinnost dosavadního správce spravovat dům, a to jak v případech, kdy se jedná o družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 BytZ, tak v případech správce uvedeného v prohlášení vlastníka budovy či

v případě správce na základě smluv mezi vlastníky jednotek a správcem.⁷⁷ Je tomu tak právě proto, že teprve zvolením jeho statutárního orgánu se společenství vlastníků jednotek plně ujímá své funkce, kterou je právě správa domu.

5.1.1.2. Další schůze shromáždění

Další schůze shromáždění již mají režim volnější, než první – ustavující schůze. Předně není nutná účast notáře na schůzi, pokud tedy tato není požadována přímo stanovami společenství vlastníků jednotek. Dále zákon již nepředepisuje povinný program. Shromáždění se však musí konat alespoň jednou ročně. Zákon však neobsahuje žádnou sankci pro případ, že tato hypotéza naplněna nebude.

5.1.1.2.1. Svolání shromáždění

Shromáždění se svolává způsobem uvedeným ve stanovách, a to pozvánkou, která musí být doručena všem vlastníků jednotek, tedy všem členům společenství vlastníků jednotek, případně rovněž vyvěšena na domovní vývěsce. V případě, že by některý z vlastníků jednotek nebyl řádně pozván na shromáždění, v důsledku čehož se shromáždění nezúčastnil, lze jej považovat za přehlasovaného vlastníka ve smyslu § 11 odst. 3 poslední věta BytZ.⁷⁸ Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo konání shromáždění, dále program jednání shromáždění, název společenství vlastníků jednotek, o jehož shromáždění se jedná a osoby svolavatele. Vlastníkovi jednotky tedy musí být z pozvánky zřejmé, kdy a kde se shromáždění koná, jaké otázky se na shromáždění budou projednávat. Tuto pozvánku musí obdržet ve lhůtě určené stanovami. V případě, že schválené stanovy společenství vlastníků jednotek tuto otázku neupravují, lze za dostatečnou lhůtu považovat lhůtu určenou ve vzorových stanovách, tedy patnáct dní přede dnem konání shromáždění, dostatečnou délku lhůty by soud posuzoval zejména s ohledem na možnost vlastníků zařídit se tak, aby se mohli shromáždění zúčastnit a dostatečně se na projednávání konkrétních bodů připravit. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D. soudí, že dostatečnou lhůtou by mohla být i lhůta sedmidenní⁷⁹. Dle vzorových stanov je nutné v pozvánce uvést, kde se mohou členové společenství vlastníků jednotek

⁷⁷ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 734/2008 a 22 Cdo 2038/2008 a dále 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 str. 112, a dále Dvořák, T., O obsahu prohlášení vlastníka budovy – nový pokus o kritický výklad obtíženého tématu, Právní rozhledy 23/2010, str. 834.

⁷⁸ Shodně rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 188/2009 in Právní rozhledy č.6/2010 s. 225.

⁷⁹ Viz Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s.311.

seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, případně tyto podklady k pozvánce připojit. Toto lze doporučit i v případě, že má společenství vlastníků jednotek schváleny stanovy s úpravou odchylnou. Zákon stanoví, že shromáždění se schází z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Lze se domnívat, že tímto podnětem je svolání shromáždění, tedy že zákon vyjmenovává osoby oprávněné svolat shromáždění. Svolat shromáždění bude zřejmě také oprávněn ten, kdo plní funkci orgánů společenství vlastníků jednotek, není-li výbor či pověřený vlastník zvolen. Oprávnění ke svolání shromáždění jsou rovněž vlastníci jednotek, kteří mají alespoň čtvrtinu hlasů, a to za podmínek ve stanovách stanovených. Dle vzorových stanov je podmínkou pro to, aby mohlo být shromáždění svoláno vlastníky, kteří mají alespoň čtvrtinu všech hlasů, jejich předchozí žádost doručená výše uvedeným osobám oprávněným ke svolání shromáždění a zároveň skutečnost, že shromáždění nebylo svoláno do třiceti dnů ode dne doručení této žádosti.

5.1.1.2.2. Hlasování, usnášení schopnost shromáždění

Dle § 11 odst. 2 BytZ je shromáždění usnášení schopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Dle ustanovení § 11 odst. 3 BytZ je při hlasování rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Zákon tedy nestanoví, kolik hlasů ten který vlastník má, avšak poměr hlasů různých vlastníků musí odpovídat poměru velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Nejvhodnější tedy je považovat právě hodnotu podílu konkrétního vlastníka jednotky za rovnou hodnotě počtu hlasů. Stanovy však mohou určit například, že vlastník jednotky má jeden hlas za konkrétní podíl na společných částech domu. Přestože to zákon výslovně neuvádí, je zřejmé, že každý vlastník jednotky má právo účastnit se schůze shromáždění a hlasovat na něm. Toto plyne již ze samotného názvu tohoto orgánu, kterým je „shromáždění vlastníků jednotek“, dále potom právě z požadavku § 11 odst. 2 BytZ a dalších ustanovení tohoto zákona upravujících hlasování. Otázkou je, zda je účast na shromáždění nutné považovat za výkon osobního práva jednotlivého člena shromáždění, tedy vlastníka jednotky, či nikoli. Obdobná debata se vedla o otázce, zda je účast na valné hromadě osobním právem akcionáře. Domnívám se, že při neexistenci výslovného zákonného ustanovení, které by stanovilo, že se jedná o osobní právo člena společenství vlastníků jednotek a

zároveň pro neexistenci objektivních důvodů, proč by tomu tak mělo být (např. výkon funkce, pro kterou je ta či ona osoba volena), se o osobní právo nejedná. Je však nutné uvést, že Nejvyšší soud ČR či alespoň jeho senát 29 Cdo je názoru opačného a účast člena společenství vlastníků jednotek za výkon jeho osobního práva považuje. V souvislosti s tím vyvstala otázka, zda je možné, aby se vlastník jednotky jako člen společenství vlastníků jednotek nechal na shromáždění zastoupit na základě plné moci, a to jak k účasti na tomto shromáždění, tak k hlasování na něm. Až do nedávna byla možnost zastoupení na základě plné moci obecně přijímána⁸⁰ a až na výjimky⁸¹ většina autorů nepovažovala za nutné se touto problematikou zabývat. Nedávné rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 29 Cdo 3399/2010 ze dne 23.5.2012 však znamenalo zásadní průlom ve vnímání této otázky. V citovaném rozhodnutí Nejvyšší soud ČR uvádí, že ze zákona „oprávnění vlastníka jednotky nechat se na shromáždění vlastníků jednotek zastoupit neplyne“. Tento závěr Nejvyšší soud ČR odůvodňuje právě tím, že účast na shromáždění je osobním právem vlastníka jednotky, přičemž se nejedná o právní úkon tohoto vlastníka jednotky. Vlastník jednotky by tedy teoreticky mohl zmocnit třetí osobu k hlasování na shromáždění, neboť v tomto případě se jedná o právní úkon, ale již ji dle názoru Nejvyššího soudu ČR nemůže zmocnit k účasti na shromáždění, která je předpokladem k hlasování na shromáždění. Z tohoto výkladu lze tedy usoudit, že Nejvyšší soud ČR připouští možnost, aby vlastník jednotky zmocnil jiného vlastníka jednotky k hlasování na shromáždění, neboť ten právo účasti na shromáždění má z titulu svého vlastního členství ve společenství vlastníků jednotek. Nejvyšší soud ČR ve výše uvedeném rozhodnutí rovněž dospívá k závěru, že vzhledem k ustanovení § 9 odst. 14 písm. d) BytZ, které jako obligatorní náležitost stanov označují rovněž práva a povinnosti členů společenství vlastníků jednotek, je možné, aby právo člena společenství vlastníků jednotek nechat se na shromáždění zastupovat třetí osobou (tedy právo účasti i hlasování) umožnily stanovy. Vzhledem ke skutečnosti, že většina společenství vlastníků jednotek má stanovy totožné se zněním vzorových stanov, které o právu člena společenství vlastníků jednotek nechat se zastupovat na shromáždění mlčí, není dle názoru Nejvyššího soudu ČR v takových případech zastoupení člena společenství vlastníků jednotek třetí osobou možné, čímž se ovšem

⁸⁰ Dvořák, T. Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí, publikováno v časopise Právní Forum 1/2004, Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009 str. 172.

⁸¹ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, str. 309.

situace řady společenství vlastníků jednotek komplikuje. Domnívám se, že uvedený závěr Nejvyššího soudu ČR o nemožnosti zastoupení člena společenství třetí osobou správný není, a to z toho důvodu, že se v případě účasti na shromáždění nejedná o osobní výkon práva člena společenství vlastníků jednotek a tedy i v případě, že se účast na shromáždění nebude považována za právní úkon, lze třetí osobu k účasti na shromáždění a tedy i k zastupování na shromáždění analogicky dle ustanovení § 853 a § 31 a násl. občanského zákoníku zmocnit. V zájmu zachování právní jistoty lze však společenstvím vlastníků jednotek, u kterých to je možné, doporučit, aby vzhledem k existujícímu právnímu názoru Nejvyššího soudu ČR do svých stanov oprávnění člena společenství vlastníků jednotek zmocnit třetí osobu k zastupování na shromáždění zakotvila, a to ideálně tak, že vyjmenují veškerá možná oprávnění takového zástupce – tedy účast na shromáždění, právo nahlížet do podkladů, činit vyjádření, podávat námítky, činit protinávrhy a hlasovat na shromáždění.

Co se přijetí jednotlivých usnesení shromáždění týče, ustanovení § 11 odst. 2 BytZ stanoví, že k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů. Spoluvlastníci jednotky potom mají postavení vlastníka jednotky (tedy takový počet hlasů, který by měl vlastník takové jednotky, pokud by měl jednotku ve výlučném vlastnictví). Zákon však stanoví výjimky, ve kterých je pro přijetí usnesení zapotřebí kvalifikované většiny. Jedná se o případy uvedené v § 11 odst. 4, 5 a 6 BytZ. Tříčtvrtinovou většinu přítomných hlasů zákon požaduje k přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy (z těchto však vzhledem k existenci speciálních ustanovení zákona upravujícím práva vlastníků jednotek a dále oprávnění výboru připadají do úvahy zejména věci, které si v souvislosti se správou domu vyhradí shromáždění a dále věci, které shromáždění vyhrazuje zákon či stanovy), o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 BytZ. Souhlas všech vlastníků jednotek je požadován k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby. Ustanovení § 11 odst. 5 BytZ dále stanoví, že ve věcech, kdy jde o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Výklad tohoto ustanovení se stal rovněž předmětem akademických debat,

když rozdílné většiny bude dosaženo tehdy, jestliže tříčtvrtinovou většinu budeme počítat podle hlav všech vlastníků, jak by tomu nasvědčoval jazykový výklad, nebo podle podílů neboli hlasů všech vlastníků, čemuž nasvědčuje výklad systematický a zejména teleologický (kdy základním principem ovládajícím vztahy mezi vlastníky je, že míra jejich práv a povinností se řídí právě velikostí jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu⁸²). Oba názory mají své zastánce, přičemž zastánci prvního uvedeného argumentují nejen jazykovým výkladem, ale rovněž možným úmyslem zákonodárce „ochránit“ vlastníky s menšími spoluvlastnickými podíly na společných částech domu před zvůlí vlastníků s velkými podíly. Zastánci druhého proudu argumentují tím, že výše uvedené úpravy domu jsou financovány dle výše podílu na společných částech domu a tedy právě výše podílu by měla být rozhodující. Vzhledem k neexistenci významnějšího soudního rozhodnutí v této věci lze doporučit společenstvím vlastníků jednotek, která mají v úmyslu o podobných záležitostech rozhodovat, a kde panuje obava, že by mohlo dojít k různým interpretacím platnosti takového rozhodnutí, vyčkat účinnosti nové právní úpravy.

Hlasování probíhá vždy o jednotlivých usneseních. Před hlasováním o každém usnesení je nutné zjišťovat usnášeníschopnost shromáždění, tedy přítomnost alespoň těch vlastníků, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů. Absence takového zjištění podle rozsudku Vrchního soudu v Praze spis. zn. 7 Cmo 160/2008 znamená neplatnost takového usnesení. Tento požadavek je zcela logický, když během schůze shromáždění vlastníci přicházejí a odcházejí, a tedy počet hlasů přítomných vlastníků se mění.

5.1.1.2.3. Zápis

O průběhu shromáždění se pořizuje zápis. Zákon a dokonce ani vzorové stanovy nestanoví lhůtu, ve které má být zápis pořízen. Mělo by se tedy jednat o lhůtu přiměřenou vzhledem k rozsahu programu shromáždění. Právě zápis je do budoucna hlavním důkazem o rozhodování shromáždění, každý člen společenství vlastníků jednotek má tedy právo do zápisu nahlédnout. Toto právo lze dovodit mimo jiné i z práva vlastníka jednotky domáhat se žalobou dle § 11 odst. 3 BytZ, aby rozhodl ve věcech rozhodnutí shromáždění, kdy takové právo vlastníka jednotky prekluduje uplynutím lhůty šesti měsíců ode dne, kdy bylo rozhodnutí shromáždění přijato.

⁸² Viz. 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 str. 185.

Vzhledem k tomu, že na soud se ve výše uvedené věci může obrátit i ten, kdo se shromáždění vůbec nezúčastnil, je zápis prostředkem, díky kterému se takový vlastník jednotky o konkrétním rozhodnutí shromáždění přijatém na schůzi shromáždění dozví.⁸³ Právu vlastníka nahlížet do zápisu potom odpovídá i povinnost společenství vlastníků jednotek resp. svolavatele schůze shromáždění zajistit vyhotovení zápisu.

5.1.1.2.4. Náhradní schůze shromáždění

Jak bylo již výše uvedeno, ustanovení § 11 odst. 2 BytZ stanoví, že shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Řada společenství se však potýká s tím, že vlastníci jednotek se shromáždění neúčastní v dostatečném počtu. Často se stává, že se shromáždění neúčastní tolik vlastníků jednotek, kolik jich má celkem nadpoloviční většinu hlasů, v důsledku čehož je potom shromáždění neusnášeníschopné, přičemž tato situace se může opakovat do nekonečna a tím může dojít k paralyzování činnosti společenství vlastníků jednotek. V reakci na tuto skutečnost se objevily případy, kdy společenství v případě, kdy se na shromáždění nedostavil dostatečný počet vlastníků, konala náhradní schůzi shromáždění analogicky dle ustanovení § 239 odst. 8 obchodního zákoníku o náhradní členské schůzi družstva či § 185 odst. 3 obchodního zákoníku o náhradní valné hromadě akciové společnosti, kdy u těchto náhradních schůzí shromáždění nepožadovala zákonem požadované kvorum nadpoloviční většiny všech hlasů. Takováto analogie však není možná, neboť ustanovení § 11 odst. 2 BytZ je ustanovením kogentním, od něhož se nelze odchýlit, a zákon v žádném svém dalším ustanovení, na rozdíl od výše uvedených ustanovení obchodního zákoníku, společenství vlastníků jednotek možnost konání náhradního shromáždění, ve kterém by upustil od požadavku účasti vlastníků jednotek majících většinu hlasů, neobsahuje.⁸⁴

5.1.1.2.5. Hlasování per rollam

Řešením tohoto problému by mohlo být umožnění hlasování per rollam. Názory na platnost hlasování per rollam však nejsou jednotné. Jakkoli téměř všichni autoři, kteří se danou problematikou zabývají, konstatují, že hlasování per rollam by bylo žádoucí, málokterý z nich možnost hlasování per rollam bez dalšího připouští, pokud tak činí,

⁸³ Obdobný názor srov. v Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 150.

⁸⁴ Shodně též v usnesení Vrchního soudu v Praze spis. zn. 7 Cmo 494/2009 in Právní rozhledy č. 7/2010.

potom s odkazem na zásadu legální licence, kdy „co není zakázáno, je dovoleno“⁸⁵. Častým názorem, vycházejícím mimo jiné i z úpravy čl. XII vzorových stanov je, že hlasování per rollam je možné tam, kde je jeho možnost upravena stanovami a kde zákon nepožaduje přítomnost vlastníků na hlasování, tedy nepožaduje pro schválení usnesení shromáždění většinou přítomných hlasů. Tyto případy jsou taxativně vyjmenovány v ustanovení § 11 odst. 5 BytZ – jedná se o usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby, kdy je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek, a dále o usnesení týkající se modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, v těchto případech postačuje k přijetí usnesení souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Možnost hlasování vlastníků ve výše vymezených otázkách per rollam výslovně připouští JUDr. Marek Novotný, avšak za splnění dvou podmínek – dostatečné předběžné informovanosti vlastníků o tom, že hlasování per rollam o určité otázce proběhne a dále, že se bezodkladně po hlasování všichni vlastníci dozvědí o jeho výsledku⁸⁶. V odůvodnění požadavku splnění první z těchto dvou podmínek JUDr. Marek Novotný uvádí, že předběžná informovanost vlastníků jednotek je nutná z toho důvodu, aby jednotliví vlastníci mohli vyslovit veřejně svůj názor vůči výboru a případně i dalším vlastníkům jednotek. Přestože by taková informovanost byla zcela jistě žádoucí, domnívám se, že tento požadavek nemá oporu v zákoně a pakliže nebude upraven ve stanovách společenství vlastníků jednotek, nelze dle mého názoru z důvodu jeho nesplnění považovat takto přijaté usnesení za neplatné. Naproti tomu druhý požadavek – tedy oznámení výsledku vlastníků již oporu v zákoně dle mého názoru implicitně má, neboť ode dne přijetí tohoto usnesení počínají vlastníkům plynout lhůty k obraně proti takovému rozhodnutí, a to podáním žaloby dle ustanovení § 11 odst. 3 BytZ. Předpokladem pro takové uplatnění je však možnost vlastníků seznámit se s tímto rozhodnutím, tedy lhůta pro uplatnění obrany by měla počínat od okamžiku, kdy byl výsledek hlasování a tedy přijetí či nepřijetí konkrétního usnesení veřejně sděleno, a to zejména vyvěšením na domovní vývěsce, případně dalšími doprovodnými způsoby.

⁸⁵ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s.306, dále Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 172.

⁸⁶ Rozhovor s JUDr. Markem Novotným publikovaný v článku deníku Právo dne 1. 12. 2007 na str. 17, „Vlastníci bytů hlasují především na schůzi“.

K možnosti projevení vůle vlastníků mimo shromáždění se vyjádřil i Vrchní soud v Praze ve svém usnesení spis. zn. 7 Cmo 160/2008, když dospěl k závěru, že „zákonná úprava v zákoně o vlastnictví bytů neumožňuje členům SVJ, kteří nebyli z jakéhokoliv důvodu přítomni na schůzi shromáždění SVJ, aby projevíli svou vůli dodatečně i mimo shromáždění SVJ s navrhovaným usnesením.“ V tomto případě je však třeba zdůraznit, že se nejedná o posouzení možnosti hlasování per rollam, ale o dodatečný souhlas (případně nesouhlas) vlastníků, kteří nebyli přítomni na schůzi shromáždění, s usnesením, o němž již bylo na této schůzi hlasováno. Tento závěr je naprosto správný, neboť opačný výklad by umožňoval vznik značné právní nejistoty o tom, zda to které usnesení bylo skutečně přijato či nikoli a případně, kdy se tak stalo. Lze tedy shrnout, že dle současné právní úpravy hlasování per rollam možné je, avšak pouze v taxativně vymezených případech viz. výše, za splnění podmínek kladených stanovami společenství vlastníků jednotek a zároveň za splnění podmínky bezodkladného zveřejnění výsledku takového hlasování. Před přistoupením k hlasování tímto způsobem je však vhodné pokusit se o přijetí usnesení přímo na schůzi shromáždění společenství vlastníků jednotek a teprve v případě, kdy se potřebný počet vlastníků nesejde, volit způsob hlasování per rollam. Výše uvedený postup zajistí dostatečnou informovanost aktivních vlastníků jednotek, umožní jim se k otázce vyjádřit vůči ostatním vlastníkům, a tedy v samotném důsledku seznámit vlastníky ještě před hlasováním per rollam se svými námitkami v projednávané otázce. Ačkoli hlasování per rollam může pomoci mnohým společenstvím vlastníků jednotek v řešení jinak neřešitelných problémů, je třeba rovněž poukázat na nedostatky tohoto způsobu hlasování, kdy předkladatel usnesení, bude mít tendenci jednotlivé vlastníky přesvědčovat o správnosti takového rozhodnutí, nicméně při tomto „projednávání“ již nezazní případné nesouhlasné názory či jiné důležité připomínky ostatních vlastníků, což může nakonec vést k nevhodným usnesením. K uzavření tohoto problému je vhodné podotknout, že nová úprava hlasování per rollam výslovně připouští a zároveň upravuje další podmínky, o čemž bude pojednáno níže.

5.1.1.2.6. Obrana vlastníků jednotek proti rozhodování shromáždění

Možnost obrany vlastníků jednotek proti usnesením přijatým shromážděním společenství vlastníků jednotek upravuje ustanovení § 11 odst. 3 věty druhé a třetí BytZ, které stanoví: „Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody,

rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl.“ Zákon tedy rozlišuje dva případy, kdy se vlastník jednotky může obrátit na soud s návrhem na přezkoumání usnesení shromáždění, a to v případě, kdy usnesení vůbec nebylo přijato nebo v případě, kdy usnesení přijato bylo, ale vlastník jednotky žádá jeho změnu příp. zrušení. Rozhodnutí soudu je v obou případech konstitutivní, tedy zakládá vznik, změnu nebo zánik práv a povinností vlastníků jednotek resp. společenství vlastníků jednotek.

Žaloba dle ustanovení § 11 odst. 3 BytZ je zvláštním druhem návrhu na určení. Nejedná se o žalobu dle ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu. Žalobce tedy není povinen prokazovat svůj naléhavý právní zájem či jiný právní zájem, ten je dán již tím, že se jedná o vlastníka jednotky v domě.

Věcně příslušnými soudy jsou v prvním stupni soudy krajské dle ustanovení § 9 odst. 3 písm. u) občanského soudního řádu, neboť se jedná o věc jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek a sporů z toho vzniklých. Místně příslušným je dle § 85 odst. 3 a § 85a občanského soudního řádu soud, v jehož obvodu má společenství sídlo.

5.1.1.2.6.1. Usnesení nebylo přijato

Pokud se jedná o první situaci – tedy o případ, kdy usnesení nebylo přijato, tato situace může nastat v několika formách – od situace, kdy shromáždění není vůbec svoláno (popř. je svoláno ale nikoli řádně), přes situaci, kdy řádně svolané shromáždění není usnášeníschopné nebo kdy je usnášeníschopné, ale o návrhu usnesení se nehlasuje až po případ, kdy jsou splněny všechny podmínky pro přijetí usnesení, nicméně usnesení není přijato, neboť pro něj nehlasuje potřebná většina hlasů. Dikce zákona, podle které je alternativou k nedosažení potřebné většiny nedosažení dohody, je odrazem obdobné úpravy spoluvlastnictví v ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku, avšak tato úprava problematice nahrazení usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek neodpovídá.

Judikatura dovodila, že ve všech výše uvedených případech, kdy nedojde k přijetí usnesení, může na návrh kteréhokoli vlastníka rozhodnout soud, a to dokonce i v případě, kdy se shromáždění vlastníků jednotek v přiměřené době nesešlo, ačkoli

vlastník jednotky o jeho svolání požádal.⁸⁷ Domnívám se však, že takto široký výklad možnosti vlastníka jednotky obrátit se na soud je třeba aplikovat velice opatrně, a to pouze v případě, kdy tento vlastník nemá dostatečně velký spoluvlastnický podíl k tomu, aby shromáždění svolal sám (tedy alespoň ¼ hlasů všech vlastníků) a dále tehdy, kdy shromáždění nebylo konáno ani v minimálním intervalu 1x za rok (neboť statutární orgán není povinen svolávat shromáždění častěji, pakliže k tomu není vyzván vlastníky disponujícími alespoň ¼ hlasů) a také tehdy, kdy vlastník jednotky tento svůj návrh sdělil svolavateli (nebo tomu, kdo by měl shromáždění svolat) v dostatečném předstihu tak, aby mohl být zařazen na program shromáždění. Zároveň se domnívám, že žalobě v posledně uvedeném případě by mělo být vyhověno jen tehdy, pokud se jedná o důležitou záležitost (byť to zákon nepožaduje), neboť často se lze setkat se situacemi, kdy někteří vlastníci bombardují výbor požadavky na svolání shromáždění v otázce, která postrádá důležitost nebo již byla na shromáždění řešena například v rámci diskuze, aniž k ní bylo přijato usnesení a je zřejmé, že takové usnesení nebude přijato. Pouze za účelem projednání takové otázky se potom velmi často shromáždění nesejde právě z důvodu nezájmu jednotlivých vlastníků, avšak pro společenství vlastníků jednotek znamená náklady související se svoláním shromáždění a zároveň ztrátu času těch vlastníků, kteří se na svolávané shromáždění dostavili.

Aktivně legitimovaným k podání žaloby je kterýkoli vlastník jednotky, formálně se jedná o speciální typ žaloby na nahrazení projevu vůle – v petitu je tedy nutné uvést znění usnesení, které nebylo shromážděním přijato a jehož nahrazení se žalobce domáhá. Pasivně legitimované je společenství vlastníků jednotek (pokud v domě vzniklo) – tento názor nebyl v minulosti jednoznačně přijímán, když soudy považovaly za pasivně legitimované jednotlivé vlastníky jednotek,⁸⁸ a to i v důsledku předchozí právní úpravy (před novelou provedenou zákonem č. 103/2000 Sb.), kdy společenství vlastníků jednotek nemělo právní subjektivitu. Ústavní soud však svým nálezem sp. zn. I. ÚS 646/2004 prosadil právní názor spočívající v tom, že v takovýchto případech, kdy společenství vlastníků jednotek právní subjektivitu má, je pasivně legitimováno právě

⁸⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.5.2008 sp. zn. 28 Cdo 5216/2007 dostupný z www.nsoud.cz.

⁸⁸ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.6.2004 sp. zn. 28 Cdo 2381/2002 dostupné z www.nsoud.cz.

společenství vlastníků jednotek, což se následně projevilo i ve sjednocení rozhodování soudů v těchto věcech.

Otázkou je, v jaké lhůtě musí dojít k podání žaloby. Z jazykového výkladu ustanovení § 11 odst. 3 věty poslední BytZ plyne, že šestiměsíční prekluzivní lhůta, kterou zákon pro podání žaloby stanoví, se počítá od okamžiku, kdy bylo usnesení shromáždění přijato, a tedy se nevztahuje na případy, kdy k přijetí usnesení vůbec nedošlo. Vzhledem k tomu, že právo na podání žaloby se nepromlčuje ani dle obecných ustanovení občanského zákoníku o promlčení, neboť se nejedná o právo majetkové, potom by tedy právo podat žalobu v případě, kdy vlastník žádá nahrazení projevu vůle shromáždění tehdy, kdy usnesení přijato nebylo, nebylo nijak omezeno. Tento závěr však odporuje zájmu vlastníků jednotek i společenství vlastníků jednotek spočívajícímu v existenci právní jistoty ohledně záležitostí správy domu. Pravděpodobně tento důvod tedy vedl Nejvyšší soud⁸⁹ k tomu, aby přijal závěr, dle kterého se výše uvedená šestiměsíční prekluzivní lhůta uvedená v § 11 odst. 3 větě poslední BytZ vztahuje i na situace, kdy je žalováno dle ustanovení § 11 odst. 3 věty druhé zákona BytZ, přičemž počátek jejího běhu je počítán od okamžiku, kdy společenstvím vlastníků jednotek mělo být v této otázce rozhodnuto, resp. kdy se mělo konat shromáždění (nebylo-li svoláno). V zájmu zachování právní jistoty nezbyvá, než s tímto závěrem Nejvyššího soudu souhlasit, nicméně primárním řešením tohoto problému by měla být změna zákona. Bohužel tento problém přetrvává i po nabytí účinnosti NOZ, neboť ani v něm není lhůta pro podání žaloby v tomto případě stanovena.

5.1.1.2.6.2. Usnesení bylo přijato

Dále může nastat situace, kdy shromáždění platně přijalo usnesení o některé záležitosti, avšak přehlasovaný vlastník jednotky se domáhá jeho revize, tedy změny nebo vyslovení za neplatné.

Osobou aktivně legitimovanou k podání žaloby je pouze přehlasovaný vlastník. Je zřejmé, že přehlasovaným vlastníkem je vždy takový vlastník jednotky, který se zúčastnil shromáždění, hlasoval proti přijetí usnesení a byl přehlasován ostatními vlastníky, tedy usnesení, proti němuž hlasoval, bylo přijato. V případě, kdy vlastník,

⁸⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.5.2008 sp. zn. 28 Cdo 5216/2007 dostupný z www.nsoud.cz.

který se shromáždění zúčastnil, vůbec proti usnesení nehlasuje, nemůže být přehlasovaným vlastníkem. Pokud se vlastník při vědomí toho, že se bude shromáždění konat a příslušná otázka se bude projednávat, shromáždění nezúčastní, a tedy nehlasuje, není rovněž přehlasovaným vlastníkem. Jiná situace ovšem nastává v okamžiku, kdy se vlastník o konání shromáždění nebo o programu shromáždění nedozví – resp. o něm není řádně vyrozuměn. Vrchní soud v Praze v této věci dospěl k závěru, že: „*nebyl-li vlastník jednotky řádně pozván na shromáždění vlastníků, tedy nebyla-li mu řádně a včas doručena úplná pozvánka (ve formě a způsobem určeným zákonem a stanovami), přičemž vlastník jednotky se shromáždění proto nezúčastnil, lze jej považovat ve smyslu § 11 odst. 3 poslední věta za přehlasovaného vlastníka.*“⁹⁰ Přehlasovaným vlastníkem je tedy i ten, kdo nebyl řádně pozván na shromáždění, seznámen s tím, že na shromáždění se bude projednávat konkrétní záležitost, a z tohoto důvodu se shromáždění nezúčastnil a o příslušném usnesení nehlasoval. Pro úplnost je třeba uvést, že Nejvyšší soud již ve svém rozhodnutí spis. zn. 22 Cdo 1423/2009 judikoval, že přehlasovaným vlastníkem v důležité záležitosti by dle jeho názoru měl být i ten vlastník, který se shromáždění nezúčastnil a s rozhodnutím nesouhlasí, a to „*zvláště v případech, kdy i při jeho účasti na shromáždění je zřejmé, že s ohledem na většinu vlastníků, která o důležité záležitosti rozhodla, by byl takový vlastník jednotky přehlasován*“. Domnívám se však, že tento výklad je v rozporu se zákonem, když přehlasovaným vlastníkem může být pouze ten, kdo aktivně vystoupil proti přijímanému usnesení alespoň tak, že hlasoval proti němu, dále lze za přehlasovaného vlastníka považovat též toho, kdo se shromáždění nezúčastnil, neboť mu to nebylo umožněno, tedy nebyl na shromáždění pozván v souladu se stanovami, jak je uvedeno výše. Opačný výklad by pouze podporoval současný neblahý trend, kdy lhostejní vlastníci se shromáždění neúčastní, čímž ztěžují činnost společenství vlastníků jednotek. Nejvyšší soud ve výše uvedeném rozhodnutí argumentuje tím, že „*vlastník jednotky, který se nezúčastnil schůze shromáždění např. z vážných zdravotních či jiných obdobných důvodů, by již pro tuto samotnou skutečnost byl vyloučen z možnosti podat žalobu týkající se posouzení většinového rozhodnutí v důležité záležitosti*“, přičemž v opačném případě by takový výklad „*byl v rozporu s rozsahem ústavního práva na soudní ochranu poskytovanou v režimu čl. 36 Listiny základních práv a svobod.*“ Jistou úlevu z tohoto pravidla by bylo eventuálně možné

⁹⁰ Srov. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 188/2009 ze dne 3.12.2009 in Právní rozhledy 6/2010.

přiznat tomu, kdo se shromáždění zúčastnit nemůže z důležitého důvodu (např. nemoci), nicméně i zde by bylo vhodné na prvním místě zkoumat, zda dotyčný mohl zmocnit třetí osobu k zastupování na shromáždění, a v případě, že by to možné bylo, potom ani jemu by žádná úleva poskytována být neměla.

Otázkou je, jak posoudit platnost rozhodnutí shromáždění, jehož projednání nebylo uvedeno v pozvánce, nicméně na shromáždění se sejde 100% všech vlastníků, kteří jednohlasně rozhodnou o změně programu tak, že nový bod zařadí. Domnívám se, že pakliže všichni vlastníci dali svým rozhodnutím o zařazení takového bodu na program shromáždění najevo, že jsou připraveni o tomto bodu jednat, nemělo by jim být nadále umožněno takové rozhodnutí shromáždění napadat a neměli by být považováni za přehlasované vlastníky, přestože pozvánka na shromáždění tento bod neobsahovala. Jinak by tomu však bylo v případě, kdy některý z vlastníků hlasoval proti zařazení takového bodu na program shromáždění. Ten by potom měl být v případě nesouhlasu s přijatým usnesením za přehlasovaného vlastníka považován.

Další podmínkou úspěšnosti žaloby proti přijatému usnesení je skutečnost, že předmětem usnesení je důležitá věc. Žalobce, kterým je přehlasovaný vlastník, musí vždy tvrdit, že se jedná o důležitou věc. Je-li toho třeba, bude žalobce povinen rovněž předložit důkazy na podporu tohoto svého tvrzení, v řadě věcí je však důležitost zřejmá již z obsahu napadeného usnesení. O důležitou věc se dle judikatury jedná tehdy, jde-li o takovou skutečnost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití⁹¹. Důležitou věcí je taková věc, která má významný dopad do právního postavení, práv či povinností společenství vlastníků jednotek a/nebo jeho členů – vlastníků jednotek⁹². Nejvyšší soud rovněž dovodil, že o důležitost věci může rovněž plynout ze samotné povahy věci, kdy o důležitou věc se jedná vždy tehdy, jedná-li se o volbu členů výboru společenství vlastníků jednotek, a to s ohledem na postavení výboru ve struktuře orgánů společenství vlastníků jednotek a na pravomoci, jež mu zákon svěřuje, neboť volba členů výboru má zásadní dopad do postavení společenství vlastníků jednotek a jeho členů.

⁹¹ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.10.2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007 dostupné z www.nsoud.cz.

⁹² Srov. Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.1.2012 sp.zn. 29 Cdo 3706/2010 dostupné z www.nsoud.cz.

Zákon stanoví, že přehlasovaný vlastník může požádat soud, aby o důležité věci rozhodl. Přestože ze znění zákona lze dovodit, že žalobce je oprávněn žádat nahrazení (resp. změnu) usnesení shromáždění soudním výrokem, Nejvyšší soud ČR dospěl ke správnému závěru, že v takovémto případě může soud konstatovat pouze neplatnost přijatého usnesení resp. toto usnesení zrušit. Tento závěr Nejvyšší soud ČR vyslovil a zcela přesvědčivě odůvodnil zejména v rozsudku ze dne 25.5.2011 spis. zn. 22 Cdo 1423/2009, kdy konstatoval, že v řízení dle ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí BytZ se jedná: *„o speciální žalobu na nepřípustnost realizace rozhodnutí o důležité záležitosti, které může soud pouze vyhovět nebo ji zamítnout. Nemůže svým rozhodnutím měnit učiněné většinové rozhodnutí, a to ani tehdy, pokud by návrhu vyhověl a dospěl k závěru, že je namístě jiné rozhodnutí o důležité změně. Zákon podklad pro autonomní rozhodnutí soudu o důležité záležitosti neposkytuje právě z toho důvodu, že se jedná o posouzení již učiněného rozhodnutí založeného na principu majority. Formulace žalobního návrhu musí korespondovat nesouhlasnému stanovisku s většinovým rozhodnutím a bude záviset na jeho konkrétním obsahu.“*

Žalobu je nutné podat v prekluzivní lhůtě šesti měsíců, jinak právo prekluduje. Tato lhůta počíná běžet od okamžiku, kdy bylo usnesení přijato, jedná se o lhůtu objektivní, není tedy rozhodné, zda a kdy se žalobce o přijetí usnesení dozvěděl⁹³. Problém však může nastat v okamžiku, kdy se bude jednat o přehlasovaného vlastníka, který se shromáždění nezúčastnil, neboť na něj nebyl řádně pozván, přičemž neměl možnost se s obsahem usnesení seznámit ani dodatečně, neboť nebyl pořízen zápis.

V soudním řízení zahájeném na základě žaloby přehlasovaného vlastníka dle ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí BytZ soud přezkoumává (v souladu s žalobními tvrzeními) projednávanou otázku zejména z hlediska věcného, za účelem nastolení spravedlivého rozhodnutí ve vztahu k vlastníkům jednotek i společenství vlastníků jednotek samotnému, avšak je třeba připustit i přezkum z hlediska procesního – tedy splnění zákonem a stanovami požadovaných procedurálních podmínek pro přijetí usnesení (např. přijetí potřebným počtem hlasů, zjišťování usnášeníschopnosti shromáždění).

Dle Nejvyššího soudu ČR ustanovení § 11 odst. 3. věty třetí BytZ brání tomu, aby byla platnost usnesení přijatých shromážděním vlastníků jednotek posuzována v jiném

⁹³ Shodně usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 14 Cmo 305/2007.

řízení, a nelze ji tudíž posuzovat v řízení o žalobě podle ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu a ani nemůže být přezkoumávána jakožto předběžná otázka v jiném soudním řízení, s výjimkou řízení o zápis skutečností, vzešlých z dotčeného usnesení, do rejstříku společenství vlastníků jednotek.⁹⁴ Tento závěr však znamená, že na neplatná usnesení se po uplynutí šestiměsíční prekluzivní lhůty fakticky hledí jako na platná. Přestože lze pochopit důvody vedoucí k omezení napadání platnosti rozhodnutí shromáždění (zejména právní jistota, zachování funkčnosti společenství), domnívám se, že tento závěr je třeba relativizovat tak, jak je níže uvedeno.

Judikatura dospěla k závěru, že platnost stanov z hlediska souladu se zákonem lze posoudit i po uplynutí výše uvedené šestiměsíční prekluzivní lhůty. Domnívám se, že tento závěr je třeba uplatnit i v dalších případech, kdy v důsledku takového neplatného a nenapadeného usnesení společenství vlastníků jednotek učiní další právní úkon, který je v rozporu s hmotným právem. Jedná se například o takové rozhodnutí shromáždění, které upravuje způsob rozúčtování nákladů na teplo. Tento způsob je stanoven vyhláškou č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, která upravuje rozúčtování nákladů na teplo ve smyslu § 9a odst. 2 BytZ tak, že fixní složka (kterou hradí všichni vlastníci poměrně dle velikosti podlahových ploch bez ohledu na spotřebu) se vypočítává z 40% - 50%⁹⁵ nákladů na teplo (dle rozhodnutí shromáždění) a variabilní složka (kterou vlastníci hradí dle naměřené spotřeby) se vypočítává ze zbylých 50% – 60% nákladů na teplo. Pokud však shromáždění přijme usnesení, podle něhož fixní složka bude činit 10% a variabilní 90%, je takové usnesení v rozporu s vyhláškou a potažmo zákonem, který provádí, i v případě, že procesní podmínky pro přijetí takového usnesení byly splněny. Vyúčtování tepla provedené na základě tohoto usnesení je tedy svým obsahem také v rozporu se zákonem a právě jeho neplatnost by měli mít vlastníci možnost napadnout i po uplynutí šestiměsíční prekluzivní lhůty od přijetí původního usnesení, a to i z toho důvodu, že takové usnesení působí do budoucna, a tedy působí i vůči těm, kteří se stanou členy společenství vlastníků jednotek v budoucnu. Takové osoby však již

⁹⁴ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.1.2012 sp. zn. 29 Cdo 383/2010 a rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.5.2012 sp. zn. 29 Cdo 3399/2010 dostupné z www.nsoud.cz.

⁹⁵ Od 1.1.2014 z 30 %:70%.

nemohou napadnout platnost usnesení shromáždění dle ustanovení § 11 odst. 3 BytZ, neboť jim uplynula šesti měsíční prekluzivní lhůta. V těchto případech by soud měl mít možnost vyslovit neplatnost vyúčtování tepla jakožto právního úkonu vzešlého na základě takového neplatného usnesení a tím fakticky určit, že takové neplatné usnesení nemá právní účinky.

Závěrem k tomuto oddílu je vhodné uvést, že v řízení o neplatnosti usnesení shromáždění je soud vždy povinen rozhodovat v souladu se zásadou proporcionality, tedy musí zvažovat, zda: *„zjištěným porušením právních předpisů či stanov došlo s ohledem na okolnosti případu k natolik závažnému zásahu do práv vlastníků jednotek či společenství samotného, že odůvodňuje vyslovení neplatnosti napadeného usnesení. Stejně tak musí posuzovat, zda vyslovením neplatnosti usnesení shromáždění nedojde k závažnému zásahu do práv nabytých třetími osobami v dobré víře; vyslovit neplatnost napadeného usnesení může jen tehdy, není-li tomu tak.“*⁹⁶

5.1.2. Výbor

Výbor je statutárním orgánem a zároveň výkonným orgánem společenství vlastníků jednotek. Výbor rozhoduje ve všech věcech týkajících se správy domu s výjimkou těch záležitostí, jejichž rozhodnutí zákon svěřuje shromáždění společenství jakožto nejvyššímu orgánu společenství a dále s výjimkou těch záležitostí, v rozhodování o nichž si shromáždění vyhradilo rozhodovací pravomoc. Výbor dále dle ustanovení § 10 odst. 2 BytZ podává do šedesáti dnů ode dne, kdy byl zvolen, návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Dle § 11 odst. 1 BytZ výbor svolává schůzi shromáždění vlastníků jednotek. Bližší určení pravomocí výboru se může nacházet ve stanovách. Vzorové stanovy upravují pravomoci výboru ve svém článku VIII., přičemž odstavce 9 a 10 tohoto článku stanov demonstrativně vyjmenovávají jejich jednotlivé náplně – jedná se zejména o organizační, řídicí, rozhodovací a kontrolní činnosti.

5.1.2.1. Počet a volba členů výboru

Výbor je kolektivním orgánem. Ustanovení § 9 odst. 11 BytZ požaduje, aby byl minimálně tříčlenný. Stanovení konkrétního počtu členů výboru je tedy ponecháno

⁹⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.5.2012 sp. zn. 29 Cdo 3399/2010 dostupný z www.nsoud.cz.

stanovám společenství vlastníků jednotek. Vzorové stanovy, které slouží většině společenství vlastníků jednotek jako vzor pro přijetí vlastních stanov, bohužel převzaly dikci zákona téměř doslovně a stanoví, že výbor je „alespoň tříčlenný“. Takové určení počtu členů výboru je však neurčitě a pro svou neurčitost tedy také neplatné.⁹⁷ U velké části společenství vlastníků jednotek řídících se takovou úpravou tedy není stanoveno, kolik členů výbor má. Často tedy bývá dovozována vůle shromáždění stanovit, že výbor má tolik členů, kolik jich bylo fakticky zvoleno. Možným a v této věci patrně nejspravedlivějším závěrem je v takovém případě dovozovat konkrétní počet členů výboru z počtu členů zvolených poprvé – pravidelně tedy na první schůzi shromáždění.⁹⁸ Společenstvím vlastníků jednotek, která ve svých stanovách mají stanoven neurčitý počet členů výboru, lze doporučit změnu stanov tak, aby tyto obsahovaly přesný počet členů a bylo tedy zřejmé, kdy je výbor plně obsazen a kdy nikoli. K volbě členů výboru je nutné, aby na schůzi shromáždění, které členy výboru volí, byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Členy výboru tedy nelze volit per rollam, neboť potom by nedošlo ke splnění této zákonné podmínky. Pro zvolení člena výboru je pak potřebná nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Volba členů výboru je důležitou záležitostí ve smyslu § 11 odst. 3 BytZ z povahy věci⁹⁹ a je tedy vždy možné, aby se přehlasovaný vlastník obrátil na soud s žádostí o přezkoumání usnesení, kterým byl jednotlivý člen výboru či celý výbor zvolen.

5.1.2.2. Podmínky pro vznik a výkon funkce

Základní podmínkou pro vznik a výkon funkce člena výboru je jeho způsobilost k právním úkonům. Dle vzorových stanov musí být člen výboru starší 18ti let, avšak v případě, že stanovy společenství vlastníků jednotek tuto podmínku neobsahují, lze uvažovat i o osobě mladší, která způsobilost k právním úkonům nabytím zletilosti před dosažením 18tého roku věku.

⁹⁷ Shodně Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 327, Holejšovský, J. Neplechová M. Olivová, K., Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, 1. vydání. Praha : IFEC, 2003, str. 127.

⁹⁸ Shodně Holejšovský, J; Neplechová, M; Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008 str. 127.

⁹⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.1.2012 sp.zn. 29 Cdo 3706/2010 dostupný z www.nsoud.cz.

Členy výboru volí shromáždění z řad svých členů. Přestože zákon výslovně nestanoví, že členem výboru může být pouze člen společenství vlastníků jednotek, doktrína i judikatura¹⁰⁰ k tomuto závěru dospívá výkladem založeným na tom, že pověřeným vlastníkem, který je alternativou výkonného orgánu v případě, že nebude výbor zvolen, může být pouze vlastník jednotky a dále rovněž na argumentaci upozorňující na zvláštní povahu společenství vlastníků jednotek, jehož členem mohou být pouze vlastníci jednotek¹⁰¹. Je však nutné uvést, že tento závěr má i své odpůrce,¹⁰² kteří zastávají názor, že v tomto případě se uplatní zásada legální licence a vzhledem k tomu, že to zákon nezakazuje, může být členem výboru společenství vlastníků jednotek i nevlastník jednotky. Členem výboru může být i právnická osoba¹⁰³, tato možnost je připuštěna s ohledem na to, že i vlastníkem jednotky se může stát právnická osoba a tedy může dojít i k situaci, že vlastníky všech jednotek v domě budou právnické osoby. Dále respektuje rovněž zásadu rovnosti vlastnických práv všech vlastníků obsaženou v čl. 11 odst. 1 Listiny.

Zákon žádné další podmínky pro vznik funkce, na rozdíl od úpravy jednatelských orgánů v obchodních společnostech, neklade.

5.1.2.3. Funkční období

Funkční období výboru je zákonem svěřeno stanovám, avšak nesmí být delší než pět let. V minulosti existovaly rozpory¹⁰⁴ ohledně toho, zda je funkční období stanoveno pro výbor jako celek. Vzhledem k tomu, že zákon hovoří doslova o funkčním období výboru a nikoli o funkčním období členů výboru, lze jazykovým výkladem dospět k závěru, že se jedná o funkční období výboru jako celku. Pro tento závěr svědčí i fakt, že znění § 194 obchodního zákoníku, upravující funkční období představenstva akciové společnosti v době, kdy byl přijat zákon o vlastnictví bytů, upravovalo rovněž funkční období celého představenstva. Funkční období výboru tedy počíná jeho zvolením a končí uplynutím délky funkčního období, případně, dojde-li v průběhu funkčního

¹⁰⁰ Srov. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8.9.2011 sp.zn. 7 Cmo 323/2011 in Právní rozhledy č. 21/2011.

¹⁰¹ Srov. Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 132.

¹⁰² Srov. Pražák, Z.: Společenství vlastníků jednotek. 3. vydání. Praha: Leges, 2010, str. 128.

¹⁰³ Srov. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8.9.2011 sp.zn. 7 Cmo 323/2011 in Právní rozhledy č. 21/2011.

¹⁰⁴ Srov. Holejšovský, J; Nepřechová, M; Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008 str. 128.

období k zániku členství všech členů výboru, končí funkční období takového výboru zánikem členství posledního člena výboru. Uplynutím funkčního období výboru zaniká členství ve výboru všem jeho členům.¹⁰⁵

5.1.2.4. Náhradníci členů výboru

Vzorové stanovy dále upravují možnost, aby shromáždění zvolilo náhradníky členů výboru pro případ, že se funkce člena výboru uvolní. Na možnost volby náhradníků existují rozporné názory, kdy například JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D. tuto možnost odmítá s tím, že de lege lata není tato volba dovolena¹⁰⁶. Domnívám se, že volbě náhradníků znění zákona nebrání. Podmínkou vzniku členství ve výboru je zvolení člena výboru shromážděním, a to nadpoloviční většinou všech hlasů. V případě, že je tato podmínka splněna i při volbě náhradníka, není důvod, proč by se mělo jednat o volbu neplatnou. Volbu náhradníka je svým způsobem možné považovat za volbu člena výboru s rozvazovací podmínkou, kdy funkce člena výboru vznikne okamžikem, kdy se místo ve výboru uvolní. V případě, že bude náhradníků voleno více, je pro určitost a tedy i platnost volby třeba jednoznačně stanovit pořadí náhradníků. Náhradníkovi nevznikají až do doby, kdy se stane členem výboru žádná práva či povinnosti člena výboru.

5.1.2.5. Jednání výboru, funkce ve výboru

Ustanovení § 9 odst. 13 BytZ stanoví, že za výbor jedná navenek předseda výboru. V případě, že se jedná o písemný právní úkon, je třeba, aby jej podepsal předseda výboru zároveň s dalším členem výboru. Funkce předsedy výboru je tedy funkcí zásadní. Předsedu výboru volí ze svého středu členové výboru. Vzorové stanovy předsedovi výboru dále svěřují následující pravomoci: organizace, svolávání a řízení činnosti výboru, organizace běžné činnosti společenství. Vzorové stanovy dále předpokládají, že výbor zvolí rovněž jednoho či více místopředsedů výboru s tím, že jedná v době nepřítomnosti předsedy výboru za něj. Přestože lze chápat důvody pro tuto úpravu, kdy například v době, kdy je předseda těžce nemocen či dlouhodobě

¹⁰⁵ Shodně Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s.306, dále Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 341 a 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 str. 115.

¹⁰⁶ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s.306, dále Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 336.

nepřítomen, může dojít k ochromení společenství vlastníků jednotek, je úprava vzorových stanov umožňující místopředsedovi výboru jednat za výbor contra legem a jako takovou je třeba ji odmítnout¹⁰⁷. Nelze vyloučit možnost výboru zvolit si místopředsedu výboru, náplní jeho funkce však nemůže být jednání za výbor a potažmo za celé společenství vlastníků jednotek. Místopředseda výboru může mít například kontrolní či jiné významné funkce v rámci výboru, neboť další náplň funkce předsedy výboru zákon neupravuje. Místopředseda výboru může předsedu výboru zastoupit i při výkonu jeho jiných pravomocí, které mu stanovy svěřují, například svolávání jednání výboru.

V případě, že se společenství vlastníků jednotek stane účastníkem občanského soudního řízení, včetně řízení rejstříkového, uplatní se ustanovení § 21 odst. 1 písm. a) případně písm. b) občanského soudního řádu jako zákona speciálního. V takovém řízení tedy společenství vlastníků jednotek zastupuje předseda výboru, pověřený člen výboru nebo pověřený zaměstnanec (případně pověřený vlastník viz. níže).

5.1.2.6. Odpovědnost členů výboru

BytZ na osoby členů výboru neklade žádné zvláštní požadavky a neukládá jim povinnost zvláštní péče (jako například odborná péče či péče řádného hospodáře). Členové výboru při výkonu svých funkcí musejí postupovat v souladu se zákonem. V případě porušení této povinnosti odpovídají za škodu, kterou tím způsobí (ve většině případů se bude jednat o škodu způsobenou společenství vlastníků jednotek). Odpovědnost člena výboru za způsobenou škodu je třeba posuzovat dle obecných ustanovení o náhradě škody obsažených v ustanovení § 420 a násl. občanského zákoníku. V případě nesouhlasu člena výboru se zamýšleným jednáním lze doporučit, aby takový člen výboru trval na zápisu svého nesouhlasu v zápisu o jednání výboru, neboť toto by mohlo následně sloužit jako důkaz, který by jej mohl zprostit odpovědnosti za škodu způsobenou společenství vlastníků jednotek.

Členové výboru mohou být odpovědni též za spáchání správního deliktu či trestného činu v souvislosti s výkonem své funkce.

¹⁰⁷ Opačný názor v Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 152, 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 str. 144.

5.1.2.7. Zánik členství ve výboru

K zániku členství ve výboru může dojít několika způsoby. Z právních úkonů připadá do úvahy odstoupení či odvolání z funkce, z právních událostí potom uplynutí funkčního období, pozbytí vlastnictví k jednotce v domě, ztráta způsobilosti člena výboru k právním úkonům, smrt člena výboru, zánik společenství vlastníků jednotek. S výjimkou uplynutí funkčního období zákon žádný ze způsobů zániku členství ve výboru nezmiňuje. Je tedy nadmíru žádoucí, aby zejména následující způsoby zániku členství ve výboru obsahovaly stanovy a dále budoucí právní úprava. Následující odstavce obsahují rozbor způsobů zániku členství ve výboru pro případ, že jej stanovy obsahovat nebudou.

5.1.2.7.1. Odstoupení

Právo na odstoupení z funkce má oporu v čl. 9 odst. 1 Listiny, dle kterého nikdo nesmí být podroben nuceným pracím nebo službám. V případě, že stanovy nebudou tento způsob zániku funkce člena výboru obsahovat, lze dle mého názoru v tomto případě vycházet ze znění vzorových stanov, neboť širším výkladem ustanovení § 9 odst. 14 písm. c) BytZ je povinnou náležitostí stanov i zakotvení práv a povinností orgánů společenství vlastníků jednotek¹⁰⁸. Není-li ve stanovách stanoveno jinak, zaniká členství ve výboru v souladu se vzorovými stanovami buď dnem, kdy výbor vezme zánik funkce na vědomí, učiní-li tak do třiceti dnů ode dne doručení odstoupení, nebo třicátým dnem ode dne doručení odstoupení společenství vlastníků jednotek resp. výboru.

5.1.2.7.2. Odvolání

Právo shromáždění odvolat člena výboru plyne zejména z toho, že je jej oprávněno zvolit. K rozhodnutí shromáždění o odvolání člena výboru bude postačovat prostá většina přítomných vlastníků, neboť zákon nestanoví požadavek kvalifikované většiny.

5.1.2.7.3. Pozbytí vlastnictví jednotky

Tento důvod zániku členství ve výboru je patrně nejspornější. V případě, že pozbytí vlastnictví jednotky není jako důvod zániku členství ve výboru uveden ve stanovách, potom se jeho existence opírá pouze o teorii, dle které může být členem výboru jen vlastník jednotky. Byť je tato teorie patrně většinově přijímána, explicitní oporu

¹⁰⁸ Shodně Holejšovský, J; Neplechová, M; Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008 str. 138.

v zákoně nemá a má i své odpůrce. V případě, kdy člen výboru pozbude vlastnictví jednotky, lze tedy z důvodu právní jistoty doporučit, aby tento člen odstoupil ze svého členství ve výboru, případně aby byl shromážděním odvolán.

5.1.3. Pověřený vlastník

Pověřený vlastník je alternativou statutárního orgánu v případě, že nedojde ke zvolení výboru. Pověřeného vlastníka volí shromáždění, přičemž podmínky této volby jsou shodné jako v případě volby členů výboru. Již ze samotného označení je v případě pověřeného vlastníka zřejmé, že tuto funkci může skutečně zastávat jen vlastník jednotky v domě. Pověřený vlastník plní všechny funkce výboru a na jeho postavení se obdobně použije právní úprava týkající se výboru. Pověřený vlastník z logiky věci i zákonné úpravy jedná sám i v případech, kdy zákon požaduje jednání předsedy a dalšího člena výboru – tedy v případech písemných právních úkonů. V případě, že se pověřený vlastník rozhodne odstoupit ze své funkce, uplatní se v případě, že přijaté stanovy společenství vlastníků jednotek nemají vlastní úpravu, úprava stanov vzorových a tedy funkce pověřeného vlastníka zanikne uplynutím šedesáti dnů ode dne, kdy bylo jeho odstoupení doručeno společenství vlastníků jednotek, nebo dnem následujícím po nejbližším shromáždění, pokud se konalo do šedesáti dnů ode dne doručení odstoupení.

5.1.4. Nezvolení statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek

Ustanovení § 9 odst. 9 BytZ obsahuje zcela ojedinělou úpravu určenou pro případy, kdy se nepodaří zvolit výkonný orgán společenství vlastníků jednotek, a to buď z toho důvodu, že se shromáždění k jejich volbě nesejde, anebo v případě, kdy statutární orgán není zvolen. Pro takový případ zákon stanoví, že funkci statutárního orgánu plní ten vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství vlastníků jednotek dnem jeho vzniku.

Toto ustanovení zákona se snaží řešit důsledek toho, že společenství vlastníků jednotek vzniká ze zákona, aniž by byla třeba jakákoli aktivita směřující k jeho vzniku. Velmi často se tedy stává, že fakticky existují společenství vlastníků jednotek, ve kterých neproběhla ani ustavující schůze, a to buď proto, že si vlastníci jednotek vzniku

společenství vlastníků jednotek nejsou vědomi, případně úmyslně nebo v důsledku lhostejnosti vlastníků k této skutečnosti. Taková společenství vlastníků jednotek potom tedy obvykle nejsou ani zapsána do rejstříku společenství vlastníků jednotek, neboť neexistuje nikdo, kdo by takový návrh podal. S takovým subjektem potom další osoby zpravidla do smluvních vztahů nevstupují, nebude tedy možné např. zřídit bankovní účet společenství vlastníků jednotek atd. Citované ustanovení tedy příliš funkční v tomto případě není. Osoby, které jsou tímto zákonným ustanovením povolány k plnění funkce, by tedy měly podniknout co nejdříve veškeré kroky směřující k tomu, aby bylo shromáždění řádně svoláno a aby došlo k volbě statutárních orgánů, v opačném případě by mohlo dojít k jejich odpovědnosti za případnou škodu, kterou svou nečinností způsobili.

V případě, kdy osoby povolané předmětným zákonným ustanovením k plnění funkcí výboru nejsou nečinné, mohou nechat společenství vlastníků jednotek zapsat do rejstříku společenství vlastníků jednotek, avšak ony samy by dle mého názoru do rejstříku společenství vlastníků jednotek zapsány být neměly nebo alespoň ne jako statutární orgán¹⁰⁹, neboť se nejedná o statutární orgán, kterým je pouze výbor nebo pověřený vlastník. Mohou však prokázat svá oprávnění plnit funkci orgánu jinak, například listem vlastnictví, na kterém je zapsán jejich nadpoloviční spoluvlastnický podíl na budově (tam, kde existuje vlastník s nadpolovičním podílem), případně potvrzením příslušného katastrálního úřadu o tom, kdo jsou první tři vlastníci v domě. Situace pro takováto společenství vlastníků jednotek bude potom o něco jednodušší než v prvním případě, nicméně zcela jistě bude fungování takového společenství vlastníků jednotek velmi obtížné.

Dle mého názoru by osoby zákonem povolané k plnění funkcí výboru měly mít možnost se této své funkce vzdát resp. z ní odstoupit, a to úkonem adresovaným společenství vlastníků jednotek. Přestože zákon takovou možnost neupravuje, je tuto možnost třeba dovodit z čl. 9 odst. 1 Listiny, dle kterého nikdo nesmí být podroben nuceným pracím nebo službám.

Odhlédneme-li od výše uvedeného, je třeba dále uvést, že ani znění předmětného ustanovení § 9 odst. 9 BytZ není zcela přesné. Zákon totiž opět hovoří o orgánech a

¹⁰⁹ Lze si představit zapsání poznámky o tom, kdo jsou tito vlastníci, v ostatních skutečnostech.

nikoli pouze o statutárním orgánu. Je však zřejmé, že se nemůže jednat o nahrazení shromáždění jako orgánu společenství vlastníků jednotek, neboť to není voleno. Volba fakultativních orgánů není povinná, tedy ani tyto není třeba tímto způsobem nahrazovat. Z výše uvedeného tedy plyne, že předmětné ustanovení se může týkat pouze funkcí statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek.

Ani ustanovení § 9 odst. 9 BytZ však neřeší situaci, kdy k nutnosti volby statutárního orgánu dojde tehdy, kdy žádný vlastník nedisponuje nadpolovičním podílem na společných částech domu a zároveň již v domě nejsou vlastníky jednotek ti vlastníci, kteří jimi byli ke dni vzniku společenství vlastníků jednotek. Dále není jasné, zda v situaci, kdy neexistuje vlastník s nadpolovičním spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, je pro aplikaci předmětného ustanovení nutné, aby vlastníky jednotek v domě byli všichni vlastníci, kteří se stali členy společenství vlastníků jednotek ke dni jeho vzniku, či zda funkci statutárního orgánu může plnit i pouze jeden z nich, pokud ostatní již své vlastnictví k jednotkám pozbyli, případně se této funkce vzdali. Domnívám se, že není možné připustit výklad připouštějící nástupnictví v této věci takových osob, které od vlastníků, kteří se stali členy společenství ke dni jeho vzniku, jednotku nabyli, jak to činí JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D.¹¹⁰ Důvody pro to jsou zejména následující. Předně má povolání prvních členů společenství vlastníků jednotek plněním funkcí orgánů společenství vlastníků jednotek smysl zejména tehdy, kdy se jedná o vznik společenství vlastníků jednotek a tyto osoby by si měly být vědomy toho, že je třeba společenství vlastníků jednotek „přivést k životu“ – tedy zejména zapsat do rejstříku, schválit stanovy, zvolit orgány apod. Těžko lze však břemeno výkonu funkce statutárního orgánu naložit tomu, kdo si pořídil jednotku v domě, který již stojí řadu let a kde je společenství vlastníků jednotek funkční, jen proto, že měl tu smůlu, a nabyl jednotku od vlastníka, který se stal členem společenství ke dni jeho vzniku, nebo dokonce od toho, kdo od takového vlastníka jednotku nabyl jako několikátý v pořadí. Za druhé, pravidelně je jedním z takových vlastníků původní vlastník budovy, který v den vzniku společenství vlastníků jednotek vlastní několik jednotek např. v řádu desítek jednotek. Potom není zřejmé, na kterého vlastníka jednotky by poté, co původní

¹¹⁰ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 337.

vlastník budovy pozbude vlastnictví ke všem jednotkám, z původního vlastníka jednotky tato funkce přešla.

Ze všech výše uvedených důvodů lze uzavřít, že je ku prospěchu věci, že nová právní úprava s obdobným náhradním řešením nepočítá.

5.1.4.1. Nezvolení statutárního orgánu tam, kde bylo původním vlastníkem budovy družstvo dle § 24 odst. 1 a 2 BytZ

Dle ustanovení § 9 odst. 10 BytZ dochází ke speciální úpravě v případě, kdy nedojde ke zvolení orgánů společenství vlastníků jednotek pro dům, kde bylo původním vlastníkem budovy družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 BytZ. V takovém případě plní, za podmínky, že zároveň vykonává správu domu, toto družstvo funkci (statutárních) orgánů společenství vlastníků jednotek až do doby, kdy budou (statutární) orgány společenství vlastníků jednotek zvoleny.

5.1.5. Fakultativní orgány

Ustanovení § 9 odst. 7 písm. c) BytZ předpokládá, že stanovy umožní vznik dalším orgánům společenství vlastníků jednotek. Takovými orgány nejčastěji bývají kontrolní orgány – kontrolní komise jako kolektivní orgán či revizor jako orgán jednočlenný. Stanovy musí obsahovat zejména práva a povinnosti takových orgánů, způsob jejich svolávání. V ostatních otázkách jako je vznik či zánik funkce apod. lze dle mého názoru vyjít analogicky z úpravy týkající se výboru a pověřeného vlastníka, dále vzorových stanov, příp. nejbližší zákonné úpravy obdobných orgánů, kdy by se pravděpodobně uplatnila především obdobná úprava obsažená v obchodním zákoníku.

5.2. Orgány společenství vlastníků jednotek dle NOZ

Otázku orgánů společenství vlastníků upravuje §1205 NOZ. Ten stanoví, že nejvyšším orgánem společenství vlastníků je, shodně jako v případě dosavadní právní úpravy, shromáždění. Statutárním orgánem je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků.

5.2.1. Shromáždění

5.2.1.1. Usnášeníschopnost a potřebná většina pro rozhodnutí

Zákon pro způsobilost shromáždění usnášet se i nadále požaduje přítomnost vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Počet hlasů se i nadále odvíjí od velikosti jeho podílu na společných částech, k hlasům společenství vlastníků, je-li vlastníkem jednotky, se nepřihlíží.

Zákon pro přijetí rozhodnutí nově nadále nerozlišuje mezi jednotlivými druhy rozhodnutí shromáždění pro stanovení potřebné většiny, pro přijetí všech rozhodnutí je nadále požadován prostý souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, stanovy nebo zákon však mohou požadovat vyšší počet hlasů, zákon tak však prozatím na žádném místě nečiní.

5.2.1.2. Svolání shromáždění, jeho konání a zápis

Zákon stanoví podmínky pro svolávání shromáždění obdobně jako v BytZ, tedy statutární orgán je povinen svolat toto zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka a dále z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich.

Nově je zákonem stanovena povinnost umožnit vlastníkům včas se seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání. Tato úprava byla doposud přenechána stanovám.

Ostatní detaily týkající se svolání shromáždění jsou i nadále přenechány úpravě ve stanovách, neobsahují-li stanovy úpravu některé záležitosti, použijí se subsidiárně ustanovení o spolku.

Dle této subsidiární úpravy činí lhůta pro svolání shromáždění nejméně třicet dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas pak musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost členů se ho účastnit. Ustanovení § 250 NOZ rovněž umožňuje odvolání nebo odložení zasedání.

Rovněž úprava průběhu shromáždění je ponechána úpravě ve stanovách s případným subsidiárním užitím ustanovení o spolku obsažených v § 251 a § 253 NOZ.

Nově je na úrovni zákona řešena problematika zápisu ze shromáždění. I zde má přednost úprava ve stanovách. Není-li stanovami stanoveno jinak, je vyhotovení zápisu ze shromáždění povinen zajistit statutární orgán do třiceti dnů od jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo kdo tím byl shromážděním pověřen. Náležitosti zápisu se v případě absence úpravy ve stanovách řídí ustanovením § 254 odst. 2 NOZ.

5.2.1.3. Působnost shromáždění

Zákon v ustanovení § 1208 NOZ svěřuje do působnosti shromáždění následující záležitosti:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem, to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

g) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování o dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

5.2.1.3.1. Změna záležitostí, které jsou obsahem prohlášení

Za zvýšenou pozornost stojí zejména skutečnost, že zákonodárce svěřuje do působnosti shromáždění změnu prohlášení dle § 1166 NOZ, a dále pak zvláště ještě o těchto záležitostech, které jsou obsahem tohoto prohlášení, a to rozhodování o úplném nebo částečném rozdělení nebo sloučení jednotek, o změně podílu na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky. Pokud by rozhodování o těchto záležitostech náleželo pouze společenství vlastníků (a v rámci něho shromáždění), potom by takováto působnost překračovala vymezení účelu společenství vlastníků, kterým je správa domu a pozemku. Vzhledem k tomu, že výše uvedené záležitosti jsou součástí předmětu vlastnického práva, kterým je jednotka, potom není možné jejich obsah měnit bez souhlasu dotčeného vlastníka. Zákonodárce přitom zvláštní požadavek na souhlas dotčeného vlastníka neklade. Domnívám se, že na výše uvedenou působnost shromáždění, je třeba nahlížet jako vytvoření projevu vůle společenství vlastníků, která svým způsobem nahrazuje vůli spoluvlastníků společné věci. Pro změnu výše uvedených záležitostí však bude nutné zároveň trvat na uzavření dohody mezi vlastníky jednotek, jichž se změna dotýká, jak to předvídá ustanovení § 1169 odst. 2 NOZ. Domnívám se, že výše uvedené rozhodnutí shromáždění by potom

mělo nahradit podmínku požadovanou pro nabytí účinnosti takové dohody, v podobě souhlasu vlastníků jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení. Vzhledem k absenci takového zákonného ustanovení však lze účastníkům doporučit, aby z důvodu právní jistoty opatřovali souhlas vlastníků jednotek s takovou dohodou v písemné formě, jak to ustanovení § 1169 odst. 2 věty druhé NOZ požaduje, a to ideálně v návaznosti na hlasování o této záležitosti uvnitř shromáždění. Vzhledem k tomu, že podstatnou náležitostí smlouvy o výstavbě jsou zároveň údaje stanovené jako náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, jsem toho názoru, že výše uvedený požadavek uzavření dohody o změně práv a povinností dotčených vlastníků jednotek, které jsou součástí prohlášení, se uplatní i tehdy, vzniklo-li bytové spoluvlastnictví výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě.

K výše uvedenému existují však i odlišné názory, dle kterých ustanovením § 1169 odst. 2 NOZ ve spojitosti s § 1208 NOZ zákonodárce vyžaduje pro přijetí příslušného rozhodnutí shromáždění vyšší počet hlasů ve smyslu ustanovení § 1206 NOZ.

Speciální ustanovení zákon obsahuje v případě, kdy se mění všem vlastníků jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech rozhodováním mimo zasedání, v takovém případě zákon vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

5.2.1.3.2. Zálležitosti určené na program výročního shromáždění

Statutární orgán má povinnost svolat shromáždění tak, aby se konalo alespoň jednou do roka. Zákonodárce patrně předpokládá, že na tomto výročním shromáždění budou pravidelně probírány záležitosti uvedené výše pod písm. d), tedy schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků. Není zcela zřejmé, co zákonodárce myslel vypořádáním zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, patrně se však bude jednat o vzetí této zprávy na vědomí. Z výše uvedeného se rovněž zdá, že shromáždění budou nadále pravidelně (každoročně) rozhodovat o celkové výši příspěvků na správu domu pro období dalšího roku a

rozhodnutí o tom, zda nevyčerpané příspěvky budou pouze vyúčtovány, či rovněž vypořádány (tedy vráceny vlastníkům jednotek). Takové vypořádání však nelze z dlouhodobého hlediska doporučit, neboť v jeho důsledku může společenství vlastníků ztratit prostředky na opravu akutních záležitostí, např. v důsledku havárií, apod.

5.2.1.4. Hlasování per rollam

Ustanovení § 1210 NOZ umožňuje přijetí rozhodnutí mimo zasedání shromáždění. V prvním odstavci tohoto paragrafu zákon stanoví podmínku pro hlasování mimo schůzi v podobě svolání předchozího shromáždění, na kterém měly být předmětné záležitosti projednány a které však nebylo způsobilé se usnášet. V takovém případě potom osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Ustanovení druhého odstavce potom umožňuje přijetí rozhodnutí mimo zasedání i v jiných případech, pokud to připustí stanovy společenství vlastníků.

Návrh na rozhodnutí mimo shromáždění musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Tato lhůta musí být nejméně patnáctidenní, stanovy však mohou tuto lhůtu prodloužit. Hlasování potom probíhá písemně, a to tak, že vlastník jednotky uvede na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí své vyjádření (tedy pro či proti resp. souhlasím nebo nesouhlasím) a dále uvede datum, kdy toto vyjádření bylo učiněno, a toto vlastnoručně podepíše. Výsledek hlasování potom oznámí statutární orgán vlastníkům jednotek v písemné formě, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, potom může toto oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. Pro přijetí rozhodnutí je zásadně potřeba souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, stanovy však mohou vyžadovat vyšší počet hlasů. Výjimkou jsou rozhodnutí, kterými se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech či kterými se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech. V takových případech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

5.2.1.5. Soudní ochrana proti rozhodování shromáždění

Možnost dovolat se soudní ochrany proti rozhodování shromáždění je upravena v ustanovení § 1209 odst. 1 a 2 NOZ.

Přestože jsou si dosavadní právní úprava obsažená v ustanovení § 11 odst. 3 BytZ a právní úprava obsažená v ustanovení § 1209 NOZ formulačně velice podobné, existují dle mého názoru zásadní rozdíly mezi oběma úpravami.

Na základě ustanovení § 1209 odst. 1 NOZ bude dle mého názoru možné žalovat jak v případě, kdy k přijetí usnesení dojde, tak v případě, kdy k němu nedojde. V obou případech je osobou oprávněnou k podání návrhu, shodně s dosavadní právní úpravou, přehlasovaný vlastník. Nadále není podmínkou, aby se toto rozhodnutí týkalo důležité záležitosti, je však potřeba existence důležitého důvodu. V rámci podané žaloby může žalobce rovněž navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Lhůta pro podání žaloby proti rozhodnutí shromáždění je stanovena v délce tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl. Jedná se o lhůtu prekluzivní.

V případě, že k přijetí rozhodnutí o záležitosti, která byla řádně předložena k rozhodnutí, nedošlo z toho důvodu, že shromáždění nebylo způsobilé se usnášet, je vlastník jednotky oprávněn se z důležitého důvodu domáhat toho, aby o této záležitosti rozhodl soud. Lhůta pro podání žaloby není, shodně s dosavadní právní úpravou, stanovena, lze tedy předpokládat, že bude, obdobně jako doposud, aplikována lhůta totožná, jako v případě prvním, tedy prekluzivní lhůta v délce tří měsíců ode dne, kdy shromáždění mělo rozhodnout, avšak nebylo usnášeníschopné. Do budoucna by však bylo vhodné tuto lhůtu zákonem výslovně upravit.

5.2.2. Statutární orgán – výbor / předseda společenství vlastníků

Co se týče statutárního orgánu, nalezneme o něm v nové právní úpravě týkající se společenství vlastníků nemnoho ustanovení. Jedná se zejména o ustanovení § 1205 NOZ, které stanoví, kdo je statutárním orgánem a kdo je způsobilý být jeho členem. Převážnou většinu úpravy předpokládá zákon ve stanovách, když v § 1200 odst. 2 písm. d) NOZ stanoví, že podstatnou náležitostí stanov je určení orgánů, jejich působnosti,

počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení. V případě absence úpravy se uplatní úprava týkající se spolku.

Dle ustanovení § 1205 odst. 1 NOZ je statutárním orgánem výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Předseda společenství vlastníků je tedy jakousi obdobou pověřeného vlastníka dle dosavadní právní úpravy. Ke změně názvu tohoto orgánu došlo dle důvodové zprávy zejména z toho důvodu, aby bylo zřejmé, že předsedou společenství vlastníků a tedy i členy výboru mohou být i jiné osoby, než vlastníci jednotek, což je jedna ze zásadních změn nové právní úpravy.

5.2.2.1. Podmínky pro vznik a výkon funkce, funkční období, zánik členství

Dle ustanovení § 1205 odst. 2 NOZ je způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

Členem výboru či předsedou společenství vlastníků tedy může být opět fyzická i právnická osoba, která však, jak bylo výše uvedeno, nemusí být vlastníkem jednotky v domě, tato fyzická osoba a v případě právnické osoby ta fyzická osoba, která ji bude v orgánu zastupovat, musí být plně svéprávná a na rozdíl od dosavadní právní úpravy musí splnit podmínku bezúhonnosti ve smyslu živnostenského zákona.

Vzhledem k tomu, že zákon již délku funkčního období výboru ani předsedy společenství vlastníků neupravuje, je možné tuto ve stanovách upravit pro každého člena výboru zvlášť nebo pro výbor jako celek.

K volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn je povoláno shromáždění, přičemž k rozhodnutí o těchto záležitostech postačí souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. Člen výboru či předseda společenství vlastníků mohou ze své funkce odstoupit dle obecného ustanovení o právnických osobách obsaženém v § 160 NOZ, a to prohlášením došlým společenství vlastníků. Jejich funkce potom zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití takového prohlášení.

V případě, že stanovy neurčí jinak, mohou členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy do nejbližšího konání shromáždění, a to za využití ustanovení § 246 odst. 2 NOZ o kooptaci členů volených orgánů spolku.

5.2.2.2. Odpovědnost za výkon funkce

Zákon neobsahuje speciální ustanovení o odpovědnosti členů výboru či předsedy společenství vlastníků za výkon funkce. Uplatní se tedy úprava obecná, obsažená ustanovení § 159 NOZ.

Dle tohoto platí, že kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s péčí řádného hospodáře, tedy s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně. Pro jednotlivý případ však zákon připouští, aby člen zmocnil jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

V případě, že člen voleného orgánu nenahradí společenství vlastníků škodu, kterou mu způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.

5.2.3. Fakultativní orgány

Také nová právní úprava umožňuje, aby společenství vlastníků ve stanovách zřídilo další orgány. Na úpravu jejich poměrů se použije obdobně, co bylo uvedeno o volených orgánech výše. Nestanoví-li stanovy jinak, uplatní se v případě zřízení kontrolní komise a rozhodčí komise úprava obsažená v ustanoveních týkajících se spolku.

6. Práva a povinnosti vlastníků jednotek, členů společenství vlastníků jednotek

6.1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek, členů společenství dle BytZ

Práva a povinnosti vlastníků jednotek resp. členů společenství vlastníků jednotek a důsledky jejich neplnění upravují ustanovení § 13 až § 16 BytZ. Vzhledem k tomu, že každý vlastník jednotky v domě, ve kterém vzniklo společenství vlastníků jednotek, je zároveň členem tohoto společenství, nerozlišuje zákon mezi právy a povinnostmi těchto osob jako vlastníků jednotek a jako členů společenství vlastníků jednotek. Tuto skutečnost někteří autoři¹¹¹ kritizují. Přestože jsou práva a povinnosti z titulu vlastnictví jednotky a z titulu členství ve společenství vlastníků jednotek nerozlučně spjata, je vhodné je rozlišovat, neboť prvá z nich jsou odrazem vlastnického práva obecně jako práva garantovaného Listinou, druhá potom vystihují vztah vlastníka jednotky jako člena společenství vlastníků jednotek ke společenství vlastníků jednotek samému, přičemž tato práva a povinnosti mohou být blíže specifikována a případně omezena v rámci stanov společenství vlastníků jednotek.

6.1.1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek

6.1.1.1. Práva vlastníků jednotek

Těžištěm právní úpravy práv a povinností vlastníků jednotek je občanský zákoník. Pokud ustanovení § 3 BytZ stanoví, že práva a povinnosti vlastníků budov a práva a povinnosti spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek upravuje občanský zákoník, nestanoví-li BytZ jinak, je tím vyjádřena specialita BytZ vůči obecnému právnímu předpisu, kterým je občanský zákoník, jehož ustanovení se tedy použijí subsidiárně tam, kde neexistuje speciální úprava v BytZ. Tomu odpovídá ustanovení § 125 odst. 1 občanského zákoníku, který stanoví, že zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům. Jednotky nejsou samostatnými věcmi ve smyslu § 118 odst. 1 občanského zákoníku, nicméně mohou být předmětem občanskoprávních vztahů dle § 118 odst. 2 občanského zákoníku. Vzhledem ke skutečnosti, že spoluvlastnictví budovy

¹¹¹ Srov. Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2010, str. 114.

spojené s vlastnictvím jednotek v budově zasluhuje díky svému charakteru zvláštní úpravy, kterou BytZ obsahuje, je stanoveno, že ustanovení občanského zákoníku o spoluvlastnictví se nepoužijí, pokud není předmětem spoluvlastnictví jednotka.

Zákon rovněž stanoví, že právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud BytZ nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

Základními právy každého vlastníka jednotky jsou právo jednotku v mezích zákona držet, užívat, požívat její plody a užitky a nakládat s ní. V rámci těchto práv vlastník jednotky zejména realizuje právo bydlení v bytové jednotce či její užívání k účelu, pro který byla určena v případě nebytového prostoru, právo jednotku pronajmout, vypůjčit, právo jednotku zcizit – tedy převést na jiného. Vlastník jednotky je rovněž oprávněn jednotku zatížit právy třetích osob – věcnými břemeny, zástavními právy.

Vlastník bytu však není oprávněn jednotku zničit, neboť tím by zároveň došlo k poškození budovy a dalších jednotek v ní.

Výše uvedená práva vlastníka jednotky nemůže společenství vlastníků jednotek nijak omezovat. K ochraně vlastnického práva vlastníka jednotky slouží reivindikační žaloba (žaloba na vyklizení jednotky) či negatorní (zápůrčí) žaloba pro ochranu vlastníka před jinými zásahy do jeho vlastnického práva než je neoprávněné užívání jednotky.

Vlastník jednotky je vždy zároveň spoluvlastníkem společných částí domu, ve kterém se jednotka nachází. Na spoluvlastnictví domu se, jak již bylo výše uvedeno, nevztahují ustanovení o spoluvlastnictví upravená v občanském zákoníku, ale vztahy spoluvlastníků domu upravuje BytZ. Jejich práva týkající se společných částí budovy jsou odvislá od podílu na společných částech domu, který koresponduje s poměrem podlahových ploch jednotek. Vlastník jednotky má právo společné části domu užívat (pokud se nejedná o tzv. relativně společné části domu) k účelům, ke kterým jsou určeny, tímto svým užíváním však nemůže neoprávněně omezovat ve stejném užívání ostatní vlastníky jednotek v domě. Vlastník jednotky je oprávněn rozhodovat o osudu společných částí domu a jejich využití v závislosti na výši svého spoluvlastnického podílu na těchto společných částech domu.

6.1.1.2. Povinnosti vlastníků jednotek

Povinnosti vlastníků jednotek plynou zejména ze základního principu *neminem laedere*, tedy vlastníci jsou povinni zdržet se veškerého jednání či nečinnosti, kterou by mohli způsobit škody na majetku ostatních vlastníků jednotek či je neoprávněně omezovat ve výkonu jejich vlastnických práv.

Ustanovení § 13 odst. 2 BytZ explicitně stanoví, že vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.

Vlastník jednotky je omezen v provádění úprav jednotky, a to ustanovením § 13 odst. 3 BytZ, dle kterého nesmí vlastník jednotky provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek a úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. V případě, kdy se jedná o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek (počítáno dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu). V případě, kdy by došlo úpravami ke změně vnitřního uspořádání domu a zároveň velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu – jedná se tedy například o zvětšování jednotky na úkor společných částí domu, je takové úpravy vlastník oprávněn provádět pouze v případě, že předtím uzavřel smlouvu o výstavbě ve smyslu ustanovení § 17 BytZ se všemi vlastníky jednotek v domě a předmětné úpravy bude provádět v souladu s touto smlouvou.

Vlastník jednotky je povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku. Dále je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot. Ustanovení § 13 odst. 4 BytZ, které ukládá vlastníku jednotek výše uvedená omezení, provádí čl. 12 odst. 3 Listiny, která připouští zásahy do nedotknutelnosti obydlí pouze na základě zákona, a to za účelem ochrany práv druhých. Předchozí vyzvání musí být učiněno v přiměřené době, nelze se domáhat vstupu do jednotky okamžitě po vyzvání. Zákon nestanoví, kdo je oprávněn do jednotky vstoupit, bude to však pravidelně ten, jehož přítomnost v jednotce je pro jeden

z výše uvedených účelů nezbytná (opravář, osoba pověřená prováděním odečtů). V případě nesplnění této povinnosti je možné se jejího splnění domáhat v soudním řízení, nicméně například v případě neumožnění odečtu energií je rychlejším a často výhodnějším řešením využít možnosti stanovené vyhláškou č. 372/2001 Sb. a pro výpočet spotřeby vlastníka jednotky použít tam stanovená pravidla, v důsledku čehož vlastník často za teplo a vodu zaplatí mnohem více, než kdyby přístup do jednotky umožnil.

Jako spoluvlastník budovy je vlastník povinen podílet se na správě domu, kterou je správa, provoz a opravy společných částí domu, v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak. Dle ustanovení § 15 BytZ má vlastník jednotky povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.

Vlastník jednotky má dle ustanovení § 14 BytZ právo navrhnout soudní prodej jednotky vlastníka, který zasahuje do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplnil povinnosti uložené mu pravomocným rozhodnutím soudu¹¹².

6.1.1.3. Ručení

Závazky společenství vlastníků jednotek vůči věřitelům jsou ze zákona zajištěny ručením vlastníků jednotek, přičemž vlastníci jednotek ručí za závazky společenství vlastníků jednotek v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Jedná se tedy o dílčí závazek, kdy věřitel je oprávněn po vlastníku jednotky požadovat splnění pouze té části dluhu společenství vlastníků jednotek, která poměrně odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu konkrétního vlastníka jednotky na společných částech domu. Splní-li vlastník jednotky tento svůj závazek, vzniká mu právo regresu vůči společenství vlastníků jednotek.

6.1.1.4. Spoluvlastnictví jednotky

Je-li jednotka ve spoluvlastnictví více spoluvlastníků či náleží do společného jmění manželů, řídí se vztahy spoluvlastníků či manželů k jednotce ustanoveními občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví či společném jmění manželů. Navenek – tj. vůči

¹¹² K tomu blíže viz. oddíl 4.1.2.2. této práce.

ostatním vlastníkům jednotky případně vůči společenství vlastníků jednotek mají spoluvlastníci postavení vlastníka jednotky a odpovídají společně a nerozdílně¹¹³.

6.1.1.5. Přejed práv a povinností při nabytí jednotky

Dle ustanovení § 20 odst. 1 BytZ přechází s převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce na nového vlastníka spoluvlastnictví společných částí domu, případně další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a spoluvlastnictvím společných částí domu.

První skupinou práv a povinností, která na nabyvatele jednotky přechází, jsou ta, která přechází z původního vlastníka budovy – jedná se o práva uváděná v prohlášení vlastníka dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. f) BytZ. Jedná se zcela jistě o práva věcná, která jsou spojena s budovou a pozemkem – zejména věcná břemena, zástavní práva, dále práva a povinnosti z jiných právních předpisů – např. nájemní práva. Dle ustanovení § 13 odst. 6 BytZ přechází na vlastníky jednotek rovněž práva dosavadního vlastníka budovy týkající se prostor a zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek.

Druhou skupinou práv a povinností jsou ta, která přecházejí na nového vlastníka jednotky z předchozího vlastníka jednotky. Rovněž se jedná o zejména o práva věcná či práva nájemní nebo o práva ze smlouvy o výstavbě.

V prohlášení vlastníka bývají dále uváděna další práva a povinnosti - zejména z pojistných smluv, smluv o dodávkách energií apod. Je však otázkou, zda tato práva přecházejí na nové vlastníky jednotek, když v domech, v nichž vzniká společenství vlastníků jednotek, je pravidelně stranou takovýchto smluv společenství vlastníků jednotek a nikoli vlastníci jednotek. Tato otázka doposud nebyla spolehlivě vyřešena. Domnívám se, že možný výklad je takový, že práva a povinnosti z těchto smluv zanikají obdobně jako oprávnění dosavadního správce domu okamžikem, kdy dojde ke zvolení orgánů společenství vlastníků jednotek.

Často bývá z ustanovení § 20 odst. 1 a 3 BytZ dovozováno, že na nového vlastníka jednotky přecházejí též dluhy předchozího vlastníka vůči společenství vlastníků

¹¹³ Viz. § 30 odst. 4 BytZ.

jednotek¹¹⁴. Tento závěr však není správný, jak již bylo potvrzeno i Nejvyšším soudem ČR v rozsudku spis. zn. 22 Cdo 242/2009.¹¹⁵ Jak Nejvyšší soud ČR konstatuje: „závazkové vztahy jsou vztahy mezi konkrétními osobami a jejich přechod na nabyvatele věcí, kterých se týkají, je výjimkou z pravidla, nelze ustanovení o takovém přechodu vykládat extenzívně.“¹¹⁶ V případě přechodu práv a povinností na nabyvatele jednotky dle ustanovení § 20 odst. 1 BytZ je třeba vždy užít výklad restriktivní¹¹⁷.

6.1.2. Práva a povinnosti členů společenství vlastníků jednotek

Jak již bylo uvedeno výše, vlastník jednotky v domě, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek, se nezávisle na své vůli stává okamžikem nabytí vlastnictví k jednotce členem společenství vlastníků jednotek. Jako takovému mu vznikají práva a povinnosti člena společenství vlastníků jednotek, a to jak ze zákona, tak na základě stanov přijatých společenstvím vlastníků jednotek.

6.1.2.1. Práva členů společenství vlastníků jednotek

Základním právem každého člena společenství je právo účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků jednotek.

Člen společenství vlastníků jednotek má právo společně s dalšími členy společenství vlastníků jednotek, jejichž celková výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu činí alespoň jednu čtvrtinu, za splnění případných dalších podmínek ve stanovách, svolat shromáždění. Člen společenství vlastníků jednotek má dále právo účastnit se shromáždění a podílet se na rozhodování shromáždění – činit návrhy, připomínky a hlasovat na shromáždění. Člen společenství vlastníků jednotek má dále právo volit a být volen do orgánů společenství vlastníků jednotek. Člen společenství vlastníků jednotek má právo na vyúčtování záloh na správu domu.

Člen společenství vlastníků jednotek má právo dát se zastoupit jinou osobou, a to ve výkonu všech svých práv a povinností vůči společenství vlastníků jednotek. Ještě nedávno nebylo toto právo člena společenství vlastníků jednotek nijak zpochybňováno a všichni autoři se shodli zejména na tom, že člen společenství vlastníků jednotek má

¹¹⁴ Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 221.

¹¹⁵ Viz. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.8.2010 sp. zn. 22 Cdo 242/2009, dostupný z www.nsoud.cz.

¹¹⁶ Tamtéž.

¹¹⁷ 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 str. 244 – 245.

právo nechat se zastoupit na jednání shromáždění vlastníků jednotek – zejména tedy při účasti na takovém shromáždění, podávání námitek, připomínek a hlasování na shromáždění. Nedávné rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 29 Cdo 3399/2010 ze dne 23.5.2012 však tuto obecně přijímanou záležitost zpochybnilo, když uvádí, že: „nelze právo vlastníka jednotky nechat se na shromáždění zastoupit dovozovat z ustanovení § 3 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a § 31 odst. 1 obč. zák.; plná moc k zastoupení vlastníka na shromáždění není plnou mocí k uskutečnění právního úkonu ve smyslu posledně označeného ustanovení.“ Podle Nejvyššího soudu ČR tedy právo vlastníka jednotky nechat se na shromáždění zastoupit neplyne ze zákona, neboť účast na shromáždění není právním úkonem. Toto právo však dle názoru Nejvyššího soudu mohou založit stanovy na základě ustanovení § 9 odst. 14 písm. d) BytZ. Jak je již výše uvedeno¹¹⁸, s výše uvedeným právním názorem Nejvyššího soudu ČR se neztotožňují.

Člen společenství vlastníků jednotek má dále právo na soudní ochranu, a to žalobou dle ustanovení § 11 odst. 3 věty druhé nebo třetí BytZ¹¹⁹.

6.1.2.2. Povinnosti členů společenství vlastníků jednotek

Každý člen společenství je vázán stanovami společenství vlastníků jednotek a je tedy povinen se jimi řídit.

Nejvýznamnější povinností člena společenství vlastníků jednotek je povinnost skládat zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku ve výši dle usnesení shromáždění vlastníků jednotek ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 BytZ a dále povinnost hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování.

Člen společenství vlastníků jednotek je dále dle ustanovení § 20 odst. 4 BytZ povinen oznámit společenství vlastníků jednotek nabytí vlastnictví jednotky.

Stanovy mohou dále členům společenství vlastníků jednotek ukládat další povinnosti. Pokud však společenství vlastníků jednotek resp. shromáždění stanovy nepřijme, řídí se právní poměry ve společenství vlastníků jednotek vzorovými stanovami – tyto mají však pouze sílu podzákonného právního předpisu - nařízení vlády a tedy mohou ukládat

¹¹⁸ Viz. oddíl 5.1.1.2.2. této práce.

¹¹⁹ Viz. oddíl 5.1.1.2.6. této práce.

povinnosti pouze na základě a v mezích zákona. Tam, kde toto zmocnění stanovy překračují, nejsou pro člena společenství vlastníků jednotek závazné.

6.2. Práva a povinnosti vlastníků jednotek, členů společenství dle NOZ

Nová právní úprava upravuje práva a povinnosti vlastníka jednotky nezávisle na existenci společenství vlastníků, avšak zakotvuje některé povinnosti vlastníka jednotky vzhledem k osobě odpovědné za správu domu, přičemž dle ustanovení § 1190 NOZ je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství vlastníků, pokud vzniklo. Tam, kde společenství vlastníků nevzniklo, je osobou odpovědnou za správu domu správce. Ani nová právní úprava tedy nerozlišuje mezi právy a povinnostmi vlastníka jednotky obecně a právy a povinnostmi ve vztahu ke společenství.

6.2.1. Práva vlastníka jednotky

Dle ustanovení § 1175 NOZ má vlastník jednotky právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části. Ve výkonu svých práv je však limitován stejnými právy ostatních vlastníků, která nesmí ztížit, a zároveň nesmí ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Jedná se tedy o úpravu obdobnou úpravě současné s tím, že zákon výslovně umožňuje stavební úpravy bytu, pokud to neohrozí společné části. Pojem spravovat byt bude patrně do budoucna předmětem soudního výkladu, lze se však domnívat, že tento pojem zahrnuje výkon veškerých vlastnických práv souvisejících s bytem, jakož i veškeré činnosti a právní vztahy týkající se výlučně bytu.¹²⁰

Vlastník jednotky má právo rozdělit své právo k jednotce na podíly. Dle ustanovení § 1185 NOZ však toto právo vlastníka lze vyloučit, a to například prohlášením o rozdělení práv k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, smlouvou o výstavbě, stanovami společenství vlastníků nebo i jiným právním jednáním zavazujícím vlastníka jednotky. Přitom i v případě, kdy bude jednotka ve spoluvlastnictví, platí shodně s předchozí právní úpravou, že se spoluvlastníci jednotky vzhledem k jednotce

¹²⁰ Viz. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, str. 108.

považují za jedinou osobu. Není tedy zřejmé, z jakého důvodu zákonodárce umožnil vyloučit nabývání jednotky do spoluvlastnictví resp. převod podílu na jednotce na další osobu. Takové omezení dle mého názoru nemá opodstatnění a je pravděpodobné, že v budoucnu se toto ustanovení stane předmět posouzení souladu s čl. 11 Listiny. Zcela jistě nelze vyloučit nabývání jednotky do společného jmění manželů, neboť v tomto případě se nejedná o rozdělení na podíly.

6.2.1.1. Práva ve vztahu ke společenství vlastníků

Vlastníci jednotek mají veškerá práva členů společenství vlastníků, jak jsou popsána v oddíle o současné právní úpravě výše. Některá z nich zákon výslovně rozvádí, dále upravuje některá nová práva vlastníka jednotky vůči společenství vlastníků.

Každý vlastník jednotky má právo, aby mu společenství vlastníků sdělilo jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě. Tomu odpovídá povinnost vlastníků tyto údaje společenství vlastníků sdělit, viz. níže. Společenství vlastníků však nebude schopno tuto svoji povinnost plnit u nájemců, kteří budou mít v bytě domácnost po dobu kratší, než jsou v souhrnu tři měsíce v kalendářním roce.

Vlastník jednotky má dále právo seznámit se s informacemi o hospodaření a správě domu a pozemku. Toto právo mu zajišťuje ustanovení § 1179 NOZ, podle něhož rovněž může nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. Lhůtu pro umožnění takového nahlížení zákon nestanoví, bude se však jednat o lhůtu přiměřenou jak z hlediska vlastníka, tak z hlediska společenství vlastníků, která se rovněž může lišit podle druhu dokumentů, do kterých si vlastník přeje nahlédnout. Zákon však již vlastníkovi neumožňuje činit si z takových dokladů kopie.

Vlastník jednotky má právo na vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), lhůta pro toto vyúčtování je subsidiárně stanovena na uplynutí čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období a případná splatnost přeplatku, který je společenství vlastníků povinno vrátit, činí tři měsíce od uplynutí lhůty pro vyúčtování, není-li stanoveno jinak. Lhůta splatnosti nedoplatku, který vlastníkovi jednotky vznikl, je shodná, jako lhůta splatnosti přeplatku dle předchozí věty.

Společenství vlastníků je povinno nahradit vlastníku jednotky škodu, která vznikla při provádění prací za účelem údržby, opravy, úpravy, přestavby či jiné změny domu nebo

pozemku, o nichž bylo v rámci společenství vlastníků řádně rozhodnuto, a které neprováděl ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky sám.

Z ustanovení § 1186 odst. 2 NOZ vyplývá povinnost společenství vlastníků vydat vlastníkovvi potvrzení o dluzích souvisejících se správou domu a pozemku, které přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě o tom, že takové dluhy nejsou.

Vlastník jednotky má i nadále právo na soudní ochranu, a to žalobou podle ustanovení § 1209 NOZ.

Vlastník jednotky má dále právo, aby jej společenství vlastníků zastupovalo při uplatnění práv vzniklých vadou jednotky ve smyslu § 1196 odst. 2 NOZ.

6.2.2. Povinnosti vlastníka jednotky

Vlastník jednotky je povinen svůj byt udržovat, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Zákon dále nově ukládá tyto povinnosti vlastníku jednotky i ve vztahu ke společným částem, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.

V důsledku bytového spoluvlastnictví vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Tato pravidla jsou nutnou náležitostí stanov společenství vlastníků dle ustanovení § 1200 odst. 2 písm. f) NOZ. Úkolem společenství vlastníků tedy bude zajistit, aby vlastníci měli možnost se se zněním těchto dokumentů seznámit. Zdůraznit je vhodné povinnost vlastníka jednotky zajistit dodržování těchto pravidel osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, tedy nejen nájemci či návštěvami, ale také podomními prodejci, které do domu vpustil. Dle mého názoru je třeba toto ustanovení vykládat extenzivně a vztahuje se tedy i na ty, které do domu vpustili ti, kterým užívání bytu vlastník umožnil. Je tedy vhodné doporučit vlastníkům jednotek, aby obdobné povinnosti a případné sankce pro jejich neplnění vtělili do svých nájemních smluv.

Vlastník jednotky má shodně s předchozí právní úpravou povinnost přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, nebylo-li určeno jinak. Nově se výše příspěvku stanoví i se zřetelem k povaze, rozměrům a

umístění společných částí, které slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Zákon dále výslovně stanoví, že příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

Vlastník jednotky je povinen zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto.

I nadále platí, že člen společenství ručí za dluhy společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

6.2.2.1. Povinnosti ve vztahu ke společenství vlastníků jako osobě odpovědné za správu domu

Ten, kdo nabude vlastnické právo k jednotce, je dle § 1177 NOZ povinen oznámit nabytí svého vlastnického práva k jednotce, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. Vlastník jednotky je povinen rovněž oznámit ve stejné lhůtě změny těchto údajů. Změnu v počtu osob, které mají v bytě domácnost, je však vlastník povinen oznámit pouze tehdy, pokud bydlí v bytě po dobu, která v souhrnu činí nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. V případě, kdy vlastník přenechá byt k užívání jiné osobě, která bude mít v bytě domácnost po dobu, která činí v souhrnu alespoň tři měsíce v kalendářním roce, je povinen oznámit i jméno a adresu této osoby. Tuto povinnost má vlastník jednotky splnit bezodkladně. Předpokládá se tedy, že vlastník dopředu ví, jak dlouho bude konkrétní osoba v bytě v kalendářním roce bydlet. Tam, kde není dopředu jisté, jak dlouho bude konkrétní osoba v bytě bydlet, lze doporučit oznámení učinit.

Vlastník jednotky má dále rovněž povinnost platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby).

V případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, je povinen na předchozí výzvu společenství vlastníků umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části. Zákon nestanoví, jak dlouho dopředu musí být výzva učiněna, i zde se však bude jednat o dobu přiměřenou, ta však

v této situaci může být velice krátká, když v případě stavebních úprav může být i jeden den dobou dlouhou, během které může dojít k obtížně napravitelnému poškození společných částí.

Vlastník jednotky je dále na výzvu společenství vlastníků povinen umožnit přístup do bytu či jím výlučně užívané společné části, pokud je to nutné k provádění údržby, opravy, úpravy, přestavby či jiné změny domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, a dále pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

Spoluvlastníci jednotky mají povinnost zmocnit společného zástupce, který bude ve vztahu ke společenství vlastníků vykonávat jejich práva. To platí i v případě, že je jednotka ve společném jmění manželů. Z textu zákona plyne, že se bude jednat o výkon všech členských práv vůči společenství vlastníků. NOZ však neobsahuje sankci pro případ nedodržení této povinnosti (například tehdy, pokud se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou), není tedy zřejmé, zda je společenství vlastníků oprávněno odepřít výkon některého z práv (například účast na shromáždění) v případě, kdy tato nebudou vykonávána společným zástupcem, lze se přiklonit k závěru, že výkon takových práv odepřít lze, je však vždy třeba zkoumat, zda se skutečně jedná o členská práva a nikoli o obecná práva vlastníka jednotky.

V případě, že dojde k převodu jednotky, na které váznou dluhy původního vlastníka související se správou domu a pozemku vůči společenství vlastníků, potom takové dluhy přecházejí na nového vlastníka jednotky, avšak původní vlastník jednotky za splnění těchto dluhů společenství vlastníků ze zákona ručí¹²¹.

6.2.3. Přechod práv a povinnosti při nabytí jednotky

Dle ustanovení § 1106 NOZ, kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená.

Dle ustanovení § 1107 NOZ, kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li

¹²¹ Srov. oddíl 6.2.3. této práce.

a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, nebo stanoví-li tak zákon. Závady, které nepřejdou, zanikají.

V případě jednotek obsahuje zákon speciální ustanovení obsažená v § 1186 NOZ, dle kterého při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. Právo na vyúčtování nebo vypořádání zaplacených příspěvků na správu domu tedy přechází na nabyvatele jednotky.

Dle ustanovení § 1186 odst. 2 NOZ převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu. Již nyní se různí výklady na dopady tohoto ustanovení na dluhy související se správou domu a pozemku, a to zejména v případě, kdy potvrzení nebude dodáno nebo bude obsahovat chybné údaje.

Z ustanovení § 1186 odst. 2 NOZ a rovněž z důvodové zprávy k tomuto ustanovení je zřejmé, že zákonodárce považuje dluhy související se správou domu a pozemku za závadu vážnoucí na jednotce. Je bezesporu, že bude-li doloženo řádné potvrzení, přejdou dluhy v potvrzení uvedené na nabyvatele jednotky. Za jejich splnění potom společenství vlastníků ručí převodce.

Důsledky toho, kdy potvrzení nebude vůbec dodáno, jsou však vykládány různě. Dle některých názorů dluhy přejdou, dle jiných zůstanou dluhy převodci. Za použití výše uvedených obecných ustanovení by však předmětné dluhy v případě, že by nepřešly, zanikaly. V takovém případě by převodce odpovídal společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil nepředložením potvrzení, avšak vzhledem k jeho zákonnému ručení by došlo ke zhoršení dobytosti dluhů, neboť dluhy by na nabyvatele nepřešly (neboť neměl možnost se s nimi seznámit) a společenství vlastníků by tedy bylo nuceno domáhat se jejich úhrady pouze na převodci, který by však již nebyl vlastníkem jednotky jako majetku, který by bylo možno postihnout exekucí. Osobně se domnívám, že doložení potvrzení je podmínkou platnosti smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce (tedy pravděpodobně nutnou náležitostí smlouvy) s tím, že jeho nedoložení je

sankcionováno relativní neplatností pro rozpor se zákonem, které se může dovolat právě společenství vlastníků, neboť na jeho ochranu je toto ustanovení do právního řádu zařazeno. Právo dovolat se neplatnosti této smlouvy je třeba uplatnit v obecné tříleté promlčecí lhůtě.

Existují však i jiné možné výklady. Dle prvního z nich dochází k přechodu dluhů na nabyvatele jednotky i v případě, kdy potvrzení doloženo není nebo je-li doloženo potvrzení chybné, a to z toho důvodu, že dluhy nemohou přecházet na základě potvrzení správce, protože potvrzení není právním titulem. Potvrzení osoby odpovědné za správu domu je jen evidencí a nekonstituuje samotný přechod. Tento výklad tedy vychází z toho, že ustanovení § 1186 odst. 2 NOZ je případem, kdy zákon stanoví, že dluhy vůči společenství vlastníků váznoucí na jednotce společně s jednotkou přecházejí na jejího nabyvatele (ze zákona). Další možný výklad je takový, že přecházejí pouze takové dluhy, které jsou v předloženém potvrzení uvedeny, neboť v opačném případě by požadavek potvrzení postrádal smysl. Je tedy zřejmé, že důsledky tohoto ustanovení nejsou v tuto chvíli zřejmé a předmětné ustanovení bude zcela jistě předmětem soudního výkladu.

7. Zánik společenství vlastníků jednotek

7.1. Zánik společenství vlastníků jednotek dle BytZ

Právní úprava zániku společenství vlastníků jednotek se nachází v ustanovení § 9 odst. 15 BytZ, které stanoví: „*Společenství zaniká dnem zániku domu nebo v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7.*“

Obdobně jako v případě vzniku společenství vlastníků jednotek i v případě jeho zániku zákon volí cestu odlišnou od běžného způsobu zániku právnických osob, kdy je nejprve vyžadováno zrušení právnické osoby (rozhodnutím společníků či soudu) a teprve následně proběhne zánik právnické osoby (výmazem z příslušného rejstříku), kterému může či nemusí předcházet likvidace¹²² této právnické osoby.

K zániku společenství vlastníků jednotek však dochází přímo ze zákona splněním jedné z výše uvedených alternativních podmínek, přičemž k žádnému zrušení společenství vlastníků jednotek nedochází.

7.1.1. Zánik domu

Domem se dle ustanovení § 2 písm. d) BytZ rozumí budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona. Budovou se potom dle ustanovení § 2 písm. a) BytZ rozumí trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal, eventuelně lze za budovu při splnění dalších podmínek považovat rovněž sekci. Společenství vlastníků jednotek tedy zaniká tehdy, pokud dům ztratí svůj výše uvedený charakter, což se obvykle patrně stane v důsledku havárie či eventuelně na základě demolice z vůle vlastníků. V tomto případě tedy společenství vlastníků jednotek zaniká v důsledku faktické změny v charakteru domu.

¹²² Srov. ustanovení § 20a odst. 3 občanského zákoníku.

7.1.2. Změna vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy

Ustanovení § 5 odst. 6 BytZ umožňuje vlastníkům, aby se dohodli, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy, tedy že pozbudou své vlastnické právo k jednotkám a stanou se spoluvlastníky celé budovy s tím, že velikost spoluvlastnických podílů na budově bude rovna velikosti předchozích spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Taková dohoda vlastníků musí mít formu notářského zápisu. Vlastnictví jednotek a zároveň společenství vlastníků jednotek potom zaniká vkladem spoluvlastnického práva k budově do katastru nemovitostí, v důsledku toho se vlastníci vymaní z režimu BytZ a jejich vzájemné vztahy se nadále budou řídit obecnými ustanoveními občanského zákoníku o spoluvlastnictví.

7.1.3. Zrušení vymezení jednotek v domě jediným vlastníkem

V případě, že se všechny jednotky v domě ocitnou ve vlastnictví jediné osoby, má taková osoba možnost zrušit vymezení jednotek v domě a změnit tak vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Děje se tak prohlášením vlastníka všech jednotek, které má formu notářského zápisu. Vlastnictví jednotek a tedy i společenství vlastníků jednotek zaniká vkladem vlastnického práva k budově podle takového prohlášení do katastru nemovitostí.

7.1.4. Jiné způsoby zániku společenství vlastníků jednotek

Ustanovení § 9 odst. 15 BytZ je kogentní a výčet podmínek pro zánik společenství vlastníků jednotek je výčtem taxativním. Žádný jiný způsob zániku společenství vlastníků jednotek tedy zákon neumožňuje.

V praxi se objevil názor, že k zániku společenství vlastníků jednotek dochází též tehdy, pokud dojde k zániku některé z podmínek pro vznik společenství, tedy pokud se například sloučením jednotek sníží počet jednotek v domě pod pět či se jednotky ocitnou ve vlastnictví méně než tří různých vlastníků. Judikatura však dospěla ke správnému závěru, že z těchto důvodů společenství vlastníků jednotek nezaniká, když: *„Z toho, že zákon výslovně upravuje okamžik vzniku společenství, zatímco okamžik zániku společenství vztahuje jen na důvody dle § 9 odst. 15 BytZ, aniž by jakkoli*

*upravoval a tak i najisto postavil zánik, resp. okamžik zániku společenství v důsledku zániku dalších předpokladů pro jeho vznik vyplývá, že zánikem některého z předpokladů pro vznik společenství (vyjma předpokladů uvedených v § 9 odst. 15 BytZ), společenství nezaniká.*¹²³ Pro tento závěr ostatně svědčí i existence jednoho z předpokladů pro zánik společenství vlastníků jednotek, a to v případě zrušení vymezení jednotek v domě jediným vlastníkem jednotek. V případě, že by společenství vlastníků jednotek totiž zanikalo již tehdy, kdy by počet vlastníků jednotek klesl pod hranici tří, zaniklo by již před tím, než by jediný vlastník své prohlášení o zrušení vymezení jednotek v domě učinil, a toto zákonné ustanovení by tedy nikdy nemohlo být naplněno.

7.1.5. Likvidace společenství vlastníků jednotek

Další otázkou, která v souvislosti se zánikem společenství vlastníků jednotek vyvstala, je, zda probíhá jeho likvidace. Společenství vlastníků jednotek totiž obvykle vlastní majetek a má další práva a rovněž závazky ke třetím osobám. S otázkou zániku společenství vlastníků jednotek je tedy spjata otázka osudu práv a závazků společenství vlastníků jednotek. Někteří autoři¹²⁴ soudí, že společenství vlastníků jednotek vstupuje do likvidace dle ustanovení § 20a odst. 3 občanského zákoníku, neboť neexistuje zvláštní právní úprava, která by stanovila odlišně. Je však třeba mít na paměti, že v případě společenství vlastníků jednotek nedochází k jeho zrušení, ale rovnou k zániku, přičemž likvidaci nelze provádět ve vztahu k neexistujícímu subjektu. Domnívám se, že úprava BytZ, která stanoví, že společenství vlastníků jednotek zaniká (bez toho, aby bylo před tím zrušeno), je úpravou zvláštní ve smyslu § 20a odst. 3 občanského zákoníku. Likvidace tedy v tomto případě neprobíhá¹²⁵.

Otázku právního osudu věcí, práv, jiných majetkových hodnot, bytů a nebytových prostor, které byly v majetku zaniklého společenství vlastníků jednotek, řeší

¹²³ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15.1.2008 sp. zn. 7 Cmo 131/2007 in Právní rozhledy č. 12/2008.

¹²⁴ Zejména T. Dvořák v Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 346-347.

¹²⁵ Shodně usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15.1.2008 sp. zn. 7 Cmo 131/2007 in Právní rozhledy č. 12/2008, dále 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 str. 123, Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 157.

judikatura¹²⁶ i doktrína¹²⁷ univerzálním právním nástupnictvím těch, kdo byly vlastníky jednotek k okamžiku zániku společenství vlastníků jednotek, a to v poměru odpovídajícímu velikosti jejich dosavadních spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Toto řešení je patrně jediným možným a tedy je lze považovat za správné. Obdobně je dále nahlíženo i na závazky společenství vlastníků jednotek, které existovaly k okamžiku jeho zániku.¹²⁸

7.1.6. Výmaz společenství vlastníků jednotek z rejstříku společenství vlastníků jednotek

Zaniklé společenství vlastníků jednotek je žádoucí vymazat z rejstříku společenství vlastníků jednotek. Vzhledem ke skutečnosti, že společenství vlastníků jednotek již ke dni podání důvodného návrhu na výmaz společenství vlastníků jednotek z rejstříku společenství vlastníků jednotek neexistuje, je vyloučeno, aby bylo navrhovatelem v této věci. Je tedy třeba aplikovat přiměřeně ustanovení § 31 odst. 2 obchodního zákoníku a přiznat aktivní věcnou legitimaci k podání takového návrhu osobě, která na něm má právní zájem. Těmito osobami jsou všichni bývalí vlastníci jednotek, kteří jimi byli v době zániku společenství vlastníků jednotek.¹²⁹ Přílohou takového návrhu bude dokument, který osvědčí splnění některé z podmínek uvedených v ustanovení § 9 odst. 15 BytZ – nejčastěji se tedy bude jednat o aktuální list vlastnictví předmětné budovy, případně doklad o faktickém zániku domu. Výmaz společenství vlastníků jednotek z rejstříku společenství vlastníků jednotek má deklaratorní povahu¹³⁰.

¹²⁶ Viz. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15.1.2008 sp. zn. 7 Cmo 131/2007 in Právní rozhledy č. 12/2008.

¹²⁷ Srov. 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 str. 123.

¹²⁸ Tamtéž.

¹²⁹ Holejšovský, J. Neplechová M. Olivová, K., Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, 1. vydání. Praha : IFEC, 2003, str. 241.

¹³⁰ Holejšovský, J. Neplechová M. Olivová, K., Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, 1. vydání. Praha : IFEC, 2003, str. 240.

7.2. Zrušení a zánik společenství vlastníků dle NOZ

Nová právní úprava zavádí i v případě zániku společenství vlastníků dvoufázovost obvyklou pro zánik právnických osob, tedy nejprve dojde ke zrušení společenství vlastníků, a to v důsledku zákonem uvedených právních skutečností, a teprve následně dochází k jeho zániku výmazem z veřejného rejstříku.

7.2.1. Zrušení společenství vlastníků

Dle ustanovení § 1215 NOZ dochází ke zrušení společenství vlastníků především v důsledku zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. K tomu bude fakticky docházet z obdobných důvodů, které dle dosavadní právní úpravy vedly k zániku společenství vlastníků – tedy zánik domu či zánik všech jednotek v domě, přeměnou bytového vlastnictví na podílové spoluvlastnictví nemovité ve věci dle § 1217 NOZ,¹³¹ či změnou vlastnického práva jediného vlastníka ke všem jednotkám v domě na vlastnické právo tohoto jediného vlastníka k nemovité věci dle § 1218 NOZ. Pokud ke zrušení společenství vlastníků dochází v důsledku projevu vůle vlastníků – tedy přeměnou na spoluvlastnictví nemovité věci či vlastnictví nemovité věci v případě jediného vlastníka, dochází k němu zápisem do veřejného seznamu – tedy do katastru nemovitostí. Zákon pro takové projevy vůle stanoví požadavek písemné formy. V případě, že by některá jednotka byla zatížena (zejména zástavním právem, věcným břemenem), je k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového vlastnictví požadován souhlas osoby oprávněné z takového věcného práva udělený v písemné formě. Tím zákonodárce zabraňuje tomu, aby toto věcné právo v důsledku zániku jednotek zaniklo bez souhlasu a mnohdy případně bez vědomí osoby oprávněné.

7.2.1.1. Zrušení dobrovolně založeného společenství vlastníků

Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků povinně existuje pouze v domech, kde se nachází alespoň pět jednotek, umožňuje zákon, aby tam, kde tato podmínka splněna není, ať již v důsledku toho, že společenství bylo dobrovolně založeno v domě, kde se nacházelo méně než pět jednotek dle ustanovení § 1199 NOZ, nebo v důsledku toho, že počet jednotek v domě poklesl pod pět teprve později, vlastníci jednotek svým

¹³¹ Ustanovení druhého odstavce předmětného ustanovení řeší obdobnou situaci v případě, že se manželé, kteří mají v SJM všechny jednotky v domě rozhodnou přeměnit toto své vlastnictví jednotek na vlastnictví nemovité věci patřící do SJM.

rozhodnutím zrušili společenství vlastníků bez zrušení vlastnického práva k jednotkám. V takovém případě jsou vlastníci jednotek povinni přijmout pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ní.

Pro případ, že počet jednotek v domě bude roven pěti či vyšší a počet vlastníků těchto jednotek se sníží pod tři, zákon vlastníkům jednotek obdobné právo zrušit společenství vlastníků nepřiznává a v případě, že budou takoví vlastníci mít zájem na zrušení společenství vlastníků, budou tak muset učinit formou zrušení vlastnictví jednotek a jeho přeměně na vlastnictví nemovité věci.

7.2.2. Likvidace společenství vlastníků

Dle nové právní úpravy je zřejmé, že společenství vlastníků zrušením do likvidace nevstupuje. Zákon výslovně v ustanovení § 1216 NOZ stanoví, že práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku (tedy výmazu z veřejného rejstříku) na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

7.2.3. Zánik společenství vlastníků

Zánik společenství vlastníků zákon speciálně neupravuje, uplatní se však obecná ustanovení o zániku právnické osoby dle ustanovení § 185 NOZ, tedy společenství vlastníků zaniká dnem výmazu z rejstříku společenství vlastníků jednotek. Výmaz společenství vlastníků z rejstříku společenství vlastníků jednotek bude mít tedy do budoucna konstitutivní povahu.

Navrhovatelem výmazu společenství vlastníků z rejstříku společenství vlastníků jednotek bude pravděpodobně společenství vlastníků, jehož jménem bude jednat jeho statutární orgán.

8. Nejvýznamnější problémy společenství vlastníků jednotek dle současné právní úpravy a zhodnocení přínosu nové právní úpravy

Jak bylo výše podrobně rozebráno, současná právní úprava obsahuje řadu formulačních nedostatků, jejichž výklad může působit problémy. Je však třeba přiznat, že většina z těchto výkladových problémů již byla řešena autory odborných publikací a poslední dobou se rozšiřuje počet soudních rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, která se problematikou společenství vlastníků jednotek zabývají. Domnívám se však, že některé závěry soudů je třeba do budoucna revidovat – jedná se například o možnost vlastníků jednotky nechat se zastupovat na shromáždění vlastníků jednotek.

Dále však existuje řada problémů, které nejsou pouze problémy výkladovými. Zásadním problémem, který trápí většinu společenství vlastníků jednotek, je neusnášeníschopnost svolaných shromáždění z důvodu malé účasti vlastníků jednotek. Tento problém je nyní v důsledku rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 29 Cdo 3399/2010, dle kterého není vlastník jednotky bez výslovného ustanovení stanov oprávněn nechat se na shromáždění zastupovat, ještě umocněn. Přestože samotnou možnost zastupování vlastníků jednotek na shromáždění nová právní úprava neřeší, nabízí řešení jiné, a to možnost shromáždění rozhodovat mimo zasedání.

Další problémy bývají spojeny s počátkem chodu společenství vlastníků jednotek a souvisejí s tím, že společenství vlastníků jednotek dle dosavadní právní úpravy vznikají nezávisle na vůli vlastníků jednotek, přímo ze zákona. Tento problém nová právní úprava řeší zavedením dvoufázovosti vzniku společenství vlastníků jednotek.

Neblahým jevem, který provází většinu společenství vlastníků jednotek, je skutečnost, že vlastníci jednotek nebývají z různých důvodů ochotni zastávat funkce ve volených orgánech společenství vlastníků jednotek. Tyto situace budou v budoucnu většinou řešeny tím, že do volených orgánů budou moci být zvoleny osoby od vlastníků odlišné, zejména profesionální správci.

Nejzásadnějším problémem, který ovšem přetrvává i nadále, je existence dluhů vlastníků jednotek vůči společenství vlastníků jednotek. Co se týče nalézacího řízení,

zde situaci komplikuje již od počátku nejnovější výklad zastávaný soudy ohledně věcné příslušnosti soudů k řešení těchto sporů, kdy je v současné době soudy prosazován názor, že v prvním stupni jsou v těchto případech příslušné krajské soudy. Pakliže společenství vlastníků jednotek jako žalobce obdrží exekuční titul, dostává se obvykle do situace, kdy již dlužník nemá žádný postižitelný majetek, eventuálně je na jeho majetek uvaleno několik exekucí, v důsledku čehož se společenství vlastníků jednotek zaplacení předmětného dluhu nedočká. Tato situace by měla být řešena prioritně, a to zejména upřednostněním uspokojení pohledávky společenství vlastníků jednotek z nuceného prodeje jednotky – tedy jeho zařazení do druhé skupiny před pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů. V případě insolvenčního zákona by bylo vhodné jednoznačně stanovit, že pohledávky společenství vlastníků jednotek za vlastníky jednotek, které souvisejí s vlastnictvím jednotky v domě, které společenství vlastníků jednotek spravuje, jsou pohledávkami za podstatou. Rovněž lze doporučit zákonné zakotvení jejich přednostní úhrady z výtěžku prodeje jednotky při jejím zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

Přestože nová právní úprava obsažená v NOZ velkou část současných problémů spojených s institutem společenství vlastníků jednotek odstraňuje, obsahuje bohužel řadu dalších formulačních nedostatků, a to bohužel zejména u ustanovení svou podstatou zásadních.

V prvé řadě bude třeba se vypořádat s tím, zda se úprava obsažená v NOZ vůbec vztahuje na již existující společenství vlastníků jednotek, když pojem jednotky v BytZ a pojem jednotky v NOZ není totožný. Toto by bylo nejvhodnější řešit zařazením zvláštního přechodného ustanovení do NOZ, které by tuto záležitost výslovně upravilo speciálně pro společenství vlastníků jednotek a pro aplikaci ustanovení o bytovém spoluvlastnictví obecně.

Chvályhodný záměr zákonodárce zajistit přechod dluhů vlastníka jednotky vůči společenství vlastníků jednotek na nabyvatele jednotky v případě převodu vlastnického práva k jednotce obsažený v ustanovení § 1186 odst. 2 NOZ je bohužel poznamenán nedostatečnou formulací, když není zřejmé, jaké důsledky má nepředložení potvrzení o

dlužích či skutečnost, že toto potvrzení bude chybné. Není zřejmé ani to, které dluhy vlastně ve skutečnosti přecházejí.

Dále bude nutné co nejdříve dospět k jednotnému výkladu ustanovení § 1198 odst. 2 NOZ, případně novelizovat toto ustanovení tak, aby bylo zcela zřejmé, kdy je katastrální úřad oprávněn a zároveň povinen blokovat zápis vlastnického práva k jednotce z důvodu neexistence společenství vlastníků.

Za problematická ustanovení dále považuji ustanovení § 1200 odst. 3 NOZ týkající se požadované formy stanov v podobě veřejné listiny a zejména z toho plynoucí aplikační obtíže pro případné změny stanov po 1.1.2014 a ustanovení § 1185 odst. 1 NOZ, které umožňuje vyloučit možnost nabývání jednotky do spoluvlastnictví. Podrobnější úpravu též vyžaduje ustanovení § 1196 odst. 2 NOZ upravujícího zastupování vlastníků jednotek společenstvím vlastníků při uplatňování práv v důsledku vady jednotky, a to z hlediska všech možných důsledků, které toto ustanovení může mít. Rovněž považuji za žádoucí zákonem jednoznačně stanovit požadavek podmínky souhlasu všech vlastníků jednotek v případě, že by mělo dojít ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

9. Závěr

Institut společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby s právní subjektivitou v našem právním řádu existuje již přes 13 let. Za dobu jeho existence prošlo společenství vlastníků jednotek několika proměnami v reakci na nejzásadnější formulační nedostatky a rozdílné výklady jednotlivých zákonných ustanovení. Bližší rozbor jednotlivých aspektů společenství vlastníků jednotek byl předložen v této práci. Od 1.1.2014 vstupuje v účinnost nová právní úprava obsažená v novém občanském zákoníku, která na společenství vlastníků pohlíží novým způsobem. Práce se snaží poukázat na možné výkladové i faktické problémy současné i budoucí právní úpravy a nabídnout jejich řešení.

Společenství vlastníků jednotek dle platné právní úpravy vznikají přímo ze zákona, splněním zákonem stanovených podmínek. Tento způsob vzniku společenství vlastníků jednotek s sebou však přináší řadu problémů. Nová právní úprava na tuto situaci reaguje zavedením dvoufázovosti vzniku společenství vlastníků, kdy jeho zápisu do veřejného rejstříku předchází jeho založení. Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků povinně vzniká, shodně s dosavadní právní úpravou, v domech, ve kterých se nachází alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků, bylo úkolem zákonodárce zajistit, aby k založení a následnému vzniku společenství vlastníků skutečně došlo. Zákonodárce se toho snaží dosáhnout ustanovením § 1198 odst. 2 NOZ, kterým blokuje zápis vlastnického práva k další převedené jednotce do okamžiku prokázání vzniku společenství vlastníků. Předmětné ustanovení však není formulováno dostatečně srozumitelně, z čehož v budoucnu patrně vzniknou problémy jak na straně katastrálních úřadů, tak zejména na straně převodců a nabyvatelů jednotek. Pozitivně je třeba hodnotit možnost dobrovolného založení společenství vlastníků i v domech, kde se nachází méně, jak pět jednotek.

V důsledku skutečnosti, že společenství vlastníků jednotek doposud vznikala přímo ze zákona, aniž by vlastníci jednotek schválili své stanovy, bylo přijato řešení v podobě vzorových stanov vydaných nařízením vlády, které nahrazují stanovy společenství vlastníků jednotek do doby schválení jeho vlastních stanov. Vzhledem k podzákonné síle tohoto předpisu je jeho aplikace v odborných kruzích často zpochybňována. Nová

právní úprava již se vzorovými stanovami nepočítá, když stanovy budou přijímány v rámci založení společenství vlastníků jednotek. Náležitosti stanov jsou v rámci nové právní úpravy formulovány precizněji, než doposud. Otvírá se však otázka, zda jsou již existující společenství vlastníků jednotek povinna přizpůsobit své stanovy nové zákonné úpravě, když pro společenství vlastníků jednotek zákon neobsahuje speciální přechodné ustanovení a je tedy třeba vyjít z formulačně nedokonalého obecného ustanovení § 3041 NOZ.

Právní způsobilost společenství vlastníků jednotek je doposud a i nadále bude spjata se správou domu (a pozemku), z čehož plyne omezení společenství vlastníků jednotek při vstupování do právních vztahů se třetími osobami. Ustanovení § 1196 odst. 2 NOZ nově stanoví, že společenství vlastníků zastupuje vlastníky jednotek, vzniknou-li jim práva vadou jednotky, při uplatňování těchto práv. Toto ustanovení zaslouží novelizovat, a to tak, aby bylo zcela zřejmé, o jaké vady a jaká práva se jedná. Domnívám se, že výklad tohoto ustanovení by měl směřovat k tomu, aby korespondoval s účelem společenství vlastníků, kterým je správa domu a pozemku, mělo by být tedy aplikováno v případě vad na společných částech, nikoli případných vad bytu, které s účelem společenství vlastníků nesouvisí.

Velkým problémem společenství vlastníků jednotek je nezájem vlastníků jednotek o záležitosti společenství, což se projevuje v malé účasti vlastníků na shromáždění, která ústí v jeho neusnášeníschopnost a následnou paralyzaci činnosti společenství. Této situaci nepřispívá ani právní názor obsažený v nedávném rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, dle kterého není možné, aby se vlastník jednotky nechal zastoupit třetí osobou (nevlastníci v domě jednotku) bez toho, aby to stanovy výslovně umožnily. Zákon nově stanoví pravidla pro rozhodování mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek, což nabízí možnost, jak vzniklou situaci řešit. Co se týče volených orgánů společenství vlastníků, zde zákon nově umožní, aby jejich členem byla i osoba, která není vlastníkem jednotky v domě. Tato změna je ku prospěchu věci, neboť výkonem funkce volených orgánů bude možné pověřit osoby, které jsou v problematice společenství vlastníků zběhlé. Zákon rovněž upravuje odpovědnost osob zvolených do orgánů společenství vlastníků za výkon jejich funkce, a to v ustanovení § 159 NOZ, které se použije přiměřeně i na společenství vlastníků.

Zákon nově upravuje řadu práv a zejména povinností vlastníků jednotek vůči společenství vlastníků. Jedná se zejména o povinnosti ohlašovacího charakteru a dále o povinnosti umožnění vstupu do bytu v zákonem stanovených případech. V souvislosti s převodem vlastnického práva k jednotce zákon upravuje přechod dluhů vůči společenství vlastníků na nabyvatele jednotky za současného vzniku ručení ze strany předchozího vlastníka jednotky. I toto tolik potřebné ustanovení však bohužel není formulačně bezvadné a jeho skutečný dopad bude opět předmětem dalšího výkladu.

Společenství vlastníků jednotek zaniká, zaniká-li vlastnictví jednotek. Dosavadní právní úprava neřeší důsledky zániku společenství vlastníků jednotek, ke kterému dochází rovněž přímo ze zákona. Dle nové právní úpravy je zánik vlastnictví jednotek spojen se zrušením společenství vlastníků, přičemž k jeho zániku dochází až výmazem z veřejného rejstříku. Nově je možné zrušit společenství vlastníků i rozhodnutím vlastníků jednotek, tato možnost se však týká pouze těch případů, kdy je v domě méně než pět jednotek. K likvidaci společenství vlastníků nedochází, jeho práva a povinnosti přecházejí na ty, kdo byli vlastníky jednotek ke dni zániku společenství.

Společenství vlastníků jednotek je v současné době institutem poměrně ustáleným, stále však existuje řada problémů, se kterými se společenství vlastníků jednotek každodenně potýkají. Nejzásadnější z nich je řešení dluhů vlastníků jednotek vůči společenstvím vlastníků jednotek, a to i s ohledem na to, že společenství vlastníků jednotek netvoří žádný zisk a hospodaří pouze s prostředky, které mu svěřili vlastníci jednotek a které je povinno jim vyúčtovat.

Nová právní úprava obsahuje několik ustanovení majících zásadní vliv na převod vlastnictví jednotky a přechod dluhů vůči společenství vlastníků, které na jednotce váznou. Na několika místech se nová právní úprava dostává do kolize s ústavně zaručeným právem na vlastnictví. Četné problémy při její aplikaci také nastanou v souvislosti s novým obsahem pojmu „jednotka“, který se od jeho dosavadního obsahu liší. V souvislosti s tím bude nutné jednoznačně vyřešit otázku, do jaké míry se nová právní úprava dotýká již existujících společenství vlastníků jednotek. Je zřejmé, že stejně jako v minulosti, bude třeba i v budoucnu některá ustanovení týkající se bytového spoluvlastnictví revidovat. Nelze však přehlédnout ani tu skutečnost, že nová právní úprava řeší řadu výkladových problémů, které přinášela právní úprava dosavadní.

Nejzávažnějším problémem společenství vlastníků však je a i nadále zůstane vymáhání dluhů po vlastnících jednotek. Je neoddiskutovatelným faktem, že narozdíl od všech ostatních možných věřitelů, společenství vlastníků nemají možnost ovlivnit, kdo se stane jejich členem a tedy možným dlužníkem. Přestože se zákonodárce pomocí ustanovení o přechodu dluhů vůči společenství vlastníků při převodu vlastnického práva k jednotkám snažil společenstvím vlastníků ulehčit situaci s vymáháním dluhů, je skutečností, že tato otázka bude společenství vlastníků trápit i nadále, a to do doby, než dojde ke zlepšení pořadí pohledávek společenství vlastníků v rámci nucených dražeb jednotek při výkonu rozhodnutí a rovněž v rámci zpeněžení v insolvenčním řízení.

Seznam zkratek

| | |
|--------------------------|--|
| BytZ | 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) |
| insolvenční zákon | zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) |
| KANCL | Komise pro aplikaci civilní legislativy |
| Listina | usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, uveřejněné pod č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb. |
| NOZ | zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník |
| občanský soudní řád | zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád |
| občanský zákoník | zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník |
| obchodní zákoník | zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník |
| VeřRZ | zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob |
| vyhláška č. 372/2001 Sb. | vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele |

Seznam použité literatury

Komentáře a publikace:

Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s. 2009, ISBN: 978-80-7357-475-8

Dvořák, J., Švestka, J., Zuklínová, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 2. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, ISBN: 978-80-7478-326-5

Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, ISBN: 978-80-7357-280-8

Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2010, ISBN: 978-80-7400-348-6

Holejšovský, J. Neplechová M. Olivová, K., Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, 1. vydání. Praha : IFEC, 2003, ISBN: 978-80-7380-091-8

Kabelková, E., Schödelbauerová, P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-444-5

Knappová M., Švestka, J. a kolektiv, Občanské právo hmotné. Svazek I. 3., aktualizované a doplněné vydání. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, ISBN: 80-86395-28-6

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, ISBN: 978-80-7400-363-9

Pražák, Z.: Společenství vlastníků jednotek. 3. vydání. Praha: Leges, 2010, ISBN: 978-80-87212-35-6

Články:

Čech, P., Pelikán, R.: Několik dalších nedorozumění v nové úpravě bytového spoluvlastnictví, Právní rádce, 8/2013

Dvořák, T., O obsahu prohlášení vlastníka budovy – nový pokus o kritický výklad obtíženého tématu, Právní rozhledy 23/2010

Dvořák, T. Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí, Právní forum č. 1/2004

Hrnčář, J., Bytová sebeobrana aneb jak (vy)řešit problematiku soužití v bytovém domě, Právní rozhledy č. 13-14/2012

Oehm, J., K problematice hlasování podle § 11 odst. 5 věty druhé BytZ, Právní rozhledy 19/2011

Rozhovor s JUDr. Markem Novotným publikovaný v článku deníku Právo dne 1. 12. 2007 na str. 17., „Vlastníci bytů hlasují především na schůzi“.

Zítek, A., Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku, Právní rozhledy 8/2012

Internetové zdroje:

Konsolidované znění důvodové zprávy k NOZ dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

Výkladové stanovisko Expertní skupiny KANCL k ustanovení § 9 odst. 10 BytZ dostupné z http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-vzorove-stanovy-SVJ.pdf.

Výkladové stanovisko Expertní skupiny KANCL k ustanovení § 1198 odst. 1 a 2 NOZ dostupné z http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-1198-odst-2.pdf.

Výkladové stanovisko Expertní skupiny KANCL k ustanovení § 3063 NOZ dostupné z http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/3063_NOZ.pdf.

Summary

The institute of an association of unit owners as a legal entity with legal personality has already existed in the Czech legal system for more than thirteen years. During its existence, the association of unit owners underwent through many changes in reaction to the substantial formulation deficiencies and different interpretations of particular provisions of the Flat Ownership Act. A detailed analysis of particular aspects of the association of unit owners was given in the thesis. The thesis deals with the different aspects concerning the association of unit owners and it refers to possible interpretation and actual problems of current legislation and offers their possible solutions.

A current regulation of the association of unit owners is considered to be rather stabilized, however the range of problems that the associations of unit owners have to deal with on a daily basis still exists. The most important issue is the solution of debts of unit owners towards associations of unit owners with regards to the fact that associations of unit owners do not form any profit and they manage only the financial means that they were entrusted by the unit owners.

On January 1st, 2014 the new legislation included in the new Civil Code becomes effective. It fundamentally changes the institute of the association of unit owners, namely by implementing a two-phase process of foundation and dissolution of the association of unit owners. The new legislation also contains provisions with substantial impact on the transfer of the ownership rights to a unit and passage of debts attached to the unit. Some parts of the new legislation collide with the constitutional right to property. Numerous problems will also arise in relation to the new meaning of the „unit“ that differs from its current meaning. The question of the extent of the new legislation's binding effect to currently existing associations of unit owners must be unequivocally solved. The thesis refers to divergences of the new legislation from the current regulation and to some of its weaknesses. The thesis also offers possible interpretation of particular new provisions. It is evident that some of them will have to be revised. On the other hand new legislation solves a number of interpretation problems of the current legislation. In spite of the fact that the legislator endeavours to disburden the associations of unit owners by the provisions of passage of the debts in connection

to the transfer of the ownership to the units, the debt issue will cause troubles to the associations of unit owners till the claims of associations of unit owners against unit owners in compulsory auctions will be privileged.

Abstrakt

Cílem rigorozní práce je podat ucelený výklad institutu společenství vlastníků jednotek z pohledu dosavadní právní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů a zároveň poukázat na hlavní odchylky obsažené v novém občanském zákoníku.

Jednotlivé kapitoly se zabývají detailní analýzou následujících témat týkajících se společenství vlastníků jednotek z hlediska dosavadní i nové právní úpravy: vznik společenství vlastníků jednotek, stanovy společenství vlastníků jednotek, právní způsobilost společenství vlastníků jednotek a jeho činnost, orgány společenství vlastníků jednotek, práva a povinnosti vlastníků jednotek a zánik společenství vlastníků jednotek. V rámci této analýzy je poukázáno na související výkladové problémy a jejich možná řešení. Kapitola osmá obsahuje souhrn hlavních problémů současné právní úpravy, přínos nové právní úpravy a rovněž poukazuje na budoucí možné problémy v souvislosti s novou úpravou. Závěrem dochází ke shrnutí hlavních zjištění práce a zhodnocení přínosu nové právní úpravy.

Klíčová slova

společenství vlastníků jednotek, vlastnictví bytů

Title: **Association of unit owners**

Abstract

The aim of the Rigorosum thesis is to present integrated interpretation of an institute of association of unit owners in current legislation included in the Flat Ownership Act and concurrently to refer to main differences resulting from the new Civil Code.

Individual chapters deals with detailed analysis of the following issues concerning associations of unit owners in terms of current and also new legislation: foundation of association of unit owners, constitution of association of unit owners, legal personality of association of unit owners and its function, representatives of association of unit owners, rights and duties of unit owners and dissolution of association of unit owners. It is referred to related interpretation issues and their possible solutions within the framework of the analysis. The chapter eight concerns with the main issues of current regulation, contribution of new regulation and it also recognizes possible future problems in connection with the new regulation. The summary of the main findings of the thesis and the evaluation of benefits of new regulation are discussed in the conclusions.

Keywords

association of unit owners, flat ownership