

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Kateřina Pazderová

**Práva a povinnosti člena společenství
vlastníků jednotek**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Jaroslav Oehm

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce: 03.11.2013

Prohlášení

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

V Brně dne 17.5.2013

Kateřina Pazderová

Obsah

1. Úvod	4
2. Společenství vlastníků jednotek.....	6
2.1 Vznik společenství vlastníků jednotek	8
2.2 Stanovy	9
2.2.1 Schválení a obsah stanov	10
2.2.2 Vzorové stanovy	11
2.3 Orgány společenství	12
2.3.1 Shromáždění vlastníků jednotek	13
2.3.2 Výbor společenství a pověřený vlastník.....	15
2.3.3 Další orgány	16
2.4 Zánik společenství vlastníků jednotek	17
3. Vznik a zánik členství ve společenství vlastníků jednotek	19
4. Práva a povinnosti člena společenství vlastníků jednotek	21
4.1 Práva člena společenství vlastníků jednotek.....	22
4.1.1 Práva vyplývající ze zákona o vlastnictví bytů	23
4.1.2 Práva vyplývající ze vzorových stanov.....	35
4.1.3 Práva vyplývající z občanského zákoníku	36
4.1.4 Práva vyplývající ze stanov konkrétního společenství	38
4.2 Povinnosti člena společenství vlastníků jednotek	38
4.2.1 Povinnosti vyplývající ze zákona o vlastnictví bytů.....	39
4.2.2 Povinnosti vyplývající ze vzorových stanov	48
4.2.3 Povinnosti vyplývající z občanského zákoníku.....	50
4.2.4 Povinnosti vyplývající ze stanov konkrétního společenství.....	56
4.3 Soudní ochrana práv člena společenství vlastníků jednotek	57
5. Právní úprava podle nového občanského zákoníku.....	58
6. Závěr.....	61
Seznam použitých zdrojů	63
Summary	66

1. Úvod

K výběru problematiky práv a povinností člena společenství vlastníků jednotek jakožto tématu této práce mne vedlo hned několik důvodů, které bych ráda v úvodu této práce popsala.

Prvním důvodem je pro mě zajímavost daného tématu. Problematika společenství vlastníků jednotek a jeho právní regulace včetně práv a povinností jeho členů je mi blízké a již od počátku svého studia byla jednou z oblastí z práva, kterou jsem studovala ráda a v důsledku toho i v rozsahu větším, než jaký bylo možno označit jako povinný. Bytovému právu (a právům členů společenství vlastníků jednotek, resp. souvisejícím sporům) bych se ráda věnovala i v budoucnu v rámci své profesní kariéry; proto se zpracování diplomové práce právě na toto téma jevílo jako vhodným a vítaným způsobem, jak si své znalosti uvedené problematiky utřídit a zároveň je rozšířit, zejména studiem související literatury a judikatury, kterou jsem ve své práci použila.

Téma práv a povinností člena společenství vlastníků jednotek jsem si vybrala rovněž z důvodu jeho praktické využitelnosti. V České republice existuje velké množství bytových domů, kde ze zákona společenství vlastníků jednotek existuje. Logickým následkem této skutečnosti (ve spojení s tím, že lidé, zejména když žijí delší dobu na stejném místě, mají silnou tendenci vytvářet spory) je poměrně velké množství sporů, které musí soudy v této souvislosti každoročně řešit. „*Bylo by naivní se domnívat, že soužití velkého množství osob koncentrovaných v bytových či panelových domech samo o sobě nepřináší různá úskalí plynoucí z rozdílných povah jejich obyvatel.*“¹ Lze předpokládat, že přinejmenším v dohledné době se nedá očekávat ukončení tohoto trendu.

Jako jeden z důvodů bych zmínila i blížící se datum účinnosti nového občanského zákoníku. Tento velký soukromoprávní kodex přinese celou řadu změn do života téměř každého člověka; stejně tak tomu bude i v případě problematiky bytového vlastnictví. Tuto skutečnost jsem se rozhodla zohlednit v příslušné kapitole této diplomové práce, kde příslušné změny zmíním.

Ve své diplomové práci zařazuji hned po ukončení jejího úvodu část pojednávající v obecné rovině o společenství vlastníků jednotek; považuji za vhodné věnovat se nejdříve samotnému společenství, abych mohla v pozdějších částech navázat právy a povinnostmi jeho členů.

¹ HRNČÁŘ, J. Bytová sebeobrana aneb jak (vy)řešit problematické soužití v bytovém domě. *Právní rozhledy*. 2012, č. 13 - 14, s. 489

V rámci této části se budu věnovat vzniku společenství, jeho stanovám (včetně problematiky stanov vzorových) a pozornost zaměřím rovněž na jeho orgány, a to jak obligatorní, které musí mít každé společenství povinně ze zákona, tak i na orgány fakultativní, jejichž vytvoření je v dispozici každého jednotlivého společenství. Logickým koncem této části bude pojednání o zániku společenství. Poté, co rozeberu obecnou problematiku společenství vlastníků jednotek, rozeberu ve stručnosti vznik a zánik členství ve společenství. Následně se již budu věnovat nosné části této práce – v této části postupně rozeberu jednotlivá práva a povinnosti člena společenství vlastníků jednotek, přičemž se je pokusím vhodně systematizovat. V této souvislosti se dotknu rovněž možnosti soudní ochrany člena společenství. Vzhledem k blížícímu se datu účinnosti nového občanského zákoníku zařadím rovněž kapitolu zabývající se touto problematikou. Poté již bude následovat závěr, kde tuto diplomovou práci shrnu a zhodnotím.

Při své práci budu vycházet nejen z platné právní úpravy, ale využiji také četnou literaturu a judikaturu vážící se ke zvolenému tématu. Práci rovněž na vybraných místech doplním o svůj názor.

2. Společenství vlastníků jednotek

„Právní vztahy vlastnictví jednotek se vyznačují pluralitou subjektů právních vztahů. Kromě samotných vlastníků jednotek zde existuje – zpravidla – ještě další entita, a to společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou“². Společenství vlastníků jednotek (v této práci dále jen „společenství“) je právnickou osobou, jejíž právní regulace je obsažena v zák. č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů. Společenství je možno označit za právnickou osobu sui generis (tedy právnickou osobu zvláštního druhu), která vzniká již ze zákona, pokud jsou plněny jím stanovené podmínky.³ Právní slovník⁴ popisuje společenství jako „specifickou právnickou osobu uplatňující se v právních vztazích bytového vlastnictví, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu zák. č. 72/1994 Sb. a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám“.

Občanský zákoník podává v § 18 odst. 2 výčet subjektů, které jsou právnickými osobami; podle tohoto ustanovení jsou jimi (a) sdružení fyzických nebo právnických osob, (b) účelová sdružení majetku, (c) jednotky územní samosprávy a (d) jiné subjekty, o kterých to stanoví zákon. Vzhledem k tomu, že společenství není možno zařadit do žádné z kategorií a) - c), spadá do kategorie poslední, kterou by bylo možno označit jako kategorie zbytková či sběrná. Občanský zákoník je pro právní úpravu společenství významný nejen jakožto předpis umožňující jeho zařazení mezi ostatní právnické osoby, ale rovněž i jako subsidiární zdroj právní regulace. Tato skutečnost je patrná již z § 3 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, podle kterého pokud "zákon nestanoví jinak, práva a povinnosti vlastníků budov a práva a povinnosti spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek upravuje občanský zákoník. Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitosti". Potvrzení subsidiarity občanského zákoníku je obsaženo i v samotném základním soukromoprávním kodexu, kdy ve svém § 1 odst. 2 stanoví, že jsou jím upraveny majetkové vztahy fyzických a právnických osob, majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem, jakož i vztahy vyplývající z práva na ochranu

² DVOŘÁK, T. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní fórum*. 2010, č. 6, s. 254

³ ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 97

⁴ HENDRYCH, D. a kolektiv. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, heslo „Společenství vlastníků jednotek“

osob - a to za podmínky, že tyto občanskoprávní vztahy nejsou regulovány jiným zákonem. Pokud tedy jde o úkony vztahující se na vlastníky jednotek, lze z uvedeného jasně dovozovat použití občanského zákoníku v situacích, které nejsou regulovány zákonem o vlastnictví bytů. Pokud jde o regulaci postavení společenství, vyplývá vztahení ustanovení občanského zákoníku ze skutečnosti, že lze společenství označit za právnickou osobu, přičemž základní obecná regulace právnických osob je zakotvena v § 18 a násl. občanského zákoníku.

Právní subjektivita společenství vychází obecně z občanského zákoníku, který v § 18 odst. 1 přiznává způsobilost mít práva a povinnosti i právnickým osobám. § 19a pak stanoví, že k omezení způsobilosti právnické osoby nabývat práva a povinnosti může být omezena jen na základě zákona. Tak je tomu i v případě společenství. Zákon umožňuje, aby společenství mělo právní subjektivitu a mohlo vlastními úkony nabývat práva a povinnosti, zároveň však respektuje skutečnost, že bylo zřízeno za specifickým účelem a tudíž by nebylo zcela vhodné dát mu možnost činit právní úkony v neomezeném rozsahu - pro členy společenství je praktické, aby některé činnosti vykonávalo společenství jako takové (a nemuseli je tak vykonávat jednotliví vlastníci jednotek, což by bylo značně neefektivní⁵), neomezená způsobilost společenství by však mohla jejich zájmy a práva poškozovat.

Dle zákona o vlastnictví bytů je SVJ nadáno způsobilostí vykonávat práva a zavazovat se pouze v okruhu věcí, která jsou zákonem o vlastnictví bytů vymezena a společenství svěřena. „V případě SVJ dochází ke speciální restrikci jednatelského oprávnění statutárního orgánu, platnost jeho právního jednání není sice (odchylně od jiných právnických osob) podmíněna souhlasem jiného orgánu SVJ, nýbrž je restringována přímo zákonem. Jestliže statutární orgán bude jednat v intencích zákona (§ 9 odst. 1 a § 9a BytZ), je tímto jednáním společenství vždy vázáno, překročí-li je však, jedná se o právní jednání nulitní (nicotné), resp. v dikci § 39 ObčZ absolutně neplatné.“⁶

Je mu tak svěřena možnost jednat v záležitostech týkajících se správy, provozu a oprav společných částí domu; rovněž může vykonávat činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a také činnosti, které s provozováním společných částí domu souvisí. Ve spojitosti s řečeným pak může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty a byty nebo nebytové prostory, ovšem pouze k výše uvedeným účelům.⁷ Pro představu, co vše patří do (poměrně obecného) zákonného vymezení okruhu činností, ve kterém může společenství vykonávat práva a zároveň se zavazovat, lze odkázat na vzorové stanovy (blíže ke vzorovým stanovám viz níže

⁵ PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha. Leges, 2010, s. 91.

⁶ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 104

⁷ § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů

příslušná kapitol). V nich jsou definovány činnosti, které spadají pod pojem "*správa domu*". Těmito činnostmi jsou např. provoz domu a pozemku, údržba a opravy společných částí domu, protipožární zabezpečení, revize a opravy společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody, výtah či kotelny a rovněž i prohlídky a čištění komínů. Společenství vykonává i správu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství a rovněž i administrativní činnost spojenou s výše uvedenými činnostmi (účetnictví atd.). Tento výčet však není konečný, což je ostatně zřejmé i ze vzorových stanov, na nichž je výčet činností společenství nyní demonstrován - i vzorové stanovy totiž obsahují "zbytkové ustanovení", podle kterého může společenství vykonávat i "*další činnosti, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu*"⁸. V této souvislosti lze dodat, že výčet činností, které lze podřadit pod pojem správy domu, nelze nikdy podat zcela vyčerpávajícím způsobem⁹. Souhlasím tak se způsobem, jakým je podán např. ve výše zmíněných vzorových stanovách, kde je tento výčet demonstrativní.

Okruh činností, k nimž má společenství způsobilost, je tak dotvářen rovněž judikaturou – ta např. dovedla, že společenství může podat negatorní žalobu ve smyslu § 126 odst. 1 obč. zák. proti osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu.¹⁰

Podobně, jako lze určit alespoň demonstrativním způsobem okruh činností, které jako součást správy domu chápat lze, můžeme alespoň uvést rovněž i příklady činností, které takto chápat nemůžeme. V této souvislosti lze odkázat na judikaturu, která např. určila, že společenství se nemůže jakožto žalobce v soudním řízení domáhat odstranění vad předmětu kupních smluv, které se neuzavřelo samotné společenství, nýbrž jednotliví vlastníci jednotek (s poukazem, že uplatňováním tohoto nároku vykonává správu domu)¹¹.

2.1 Vznik společenství vlastníků jednotek

Vznik společenství je vázán na podmínky stanovené v zákoně o vlastnictví bytů. Dle jeho dikce¹² vzniká¹³ společenství (i) v domě s nejméně pěti jednotkami, (ii) z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, (iii) a to dnem doručení listiny s doložkou o

⁸ Čl. III odst. 1 písm. i) vzorových stanov

⁹ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*, 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 103

¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010

¹¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2007, sp. zn. 32 Cdo 1389/2007

¹² § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů

¹³ Existuje i "zvláštní" způsob vzniku společenství upravený v § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů - jde však o relativně méně častý případ a pro účely této práce nebude podrobněji rozebírán

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

V tomto lze spatřovat zásadní rozdíl od množství jiných právnických osob - proces jejich zrodu je zpravidla doprovázen dvěma zásadními okamžiky, a to jejich založením a vznikem. K založení obvykle dochází souhlasným projevem vůle budoucích členů či společníků zakládáné právnické osoby (např. společenskou smlouvou¹⁴), ke vzniku je třeba zápis do obchodního rejstříku či do jiného rejstříku právnických osob.¹⁵ V případě společenství je však zákonná úprava jiná - společenství totiž vzniká již ze zákona ve chvíli, kdy jsou splněny výše uvedené podmínky.

Ke vzniku společenství tak není nutné žádné přímé "pozitivní" chování jeho budoucích členů či jiných subjektů - zákon jeho vznik nepodmiňuje žádným shromážděním či schůzí jeho budoucích členů či přijetím jeho stanov (ke stanovám viz níže). Společenství nemusí mít ke své existenci ani zvoleny orgány podle zákona o vlastnictví bytů.

Pro vznik společenství rovněž není nutné ani podání návrhu na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Zákon o vlastnictví sice v § 10 odst. 1 ukládá povinnost zápisu, ten však má pouze deklaratorní charakter. Povinnost podat návrh má výbor nebo pověřený vlastník, a to do 60 dnů od svého zvolení. Rejstřík společenství vlastníků jednotek je veden soudem, který vede i obchodní rejstřík, přičemž se do něj zapisuje název společenství, jeho sídlo a identifikační číslo osoby, den vzniku společenství a orgány společenství a jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka.

Stejně jako není vznik společenství podmíněn aktivním chováním jeho členů či jiných subjektů, nemůže jeho vzniku zabránit ani jejich "negativní" chování. Není tak možné, aby byl vznik společenství znemožněn tím, že někteří jeho budoucí členové prohlásí, že se jeho členy stát nechtějí, popř. své členství určitým způsobem podmíní. Právně významné by nebylo ani souhlasné prohlášení všech vlastníků jednotek o tom, že si vznik společenství nepřejí.

2.2 Stanovy

Stanovy jsou nejvýznamnějším dokumentem majícím vliv na "život" společenství, neboť jsou zásadní pro vnitřní poměry ve společenství. Stanovy obsahují ustanovení, která jsou zásadní pro regulaci právních poměrů ve společenství.

¹⁴ Viz např. § 19 odst. 1 občanského zákoníku či § 57 odst. 1 obchodního zákoníku

¹⁵ Viz např. § 19 odst. 2 občanského zákoníku či § 62 odst. 1 obchodního zákoníku

2.2.1 Schválení a obsah stanov

Stanovy jsou přijímány na první schůzi shromáždění¹⁶, která se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství. Na schůzi musí být přítomen notář, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, schválené stanovy společenství pak tvoří jeho přílohu.¹⁷

U stanov společenství lze rozlišovat obligatorní (povinné) a fakultativní (nepovinné) náležitosti¹⁸. Povinné náležitosti jsou zakotveny v § 9 odst. 14 zákona o vlastnictví bytů a patří mezi ně následující:

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

Kromě zákonem stanovených obligatorních náležitostí mohou stanovy obsahovat i náležitosti fakultativní. V případě záležitostí stanovami upravených již není ze strany zákonodárce dán bezpodmínečný zájem na tom, aby byly ve stanovách řešeny, nicméně pro konkrétní jednotlivá společenství může být jejich regulace ve stanovách velmi praktická. Těmito fakultativní náležitostmi může být např. zřízení dalších orgánů společenství (§ 9 odst. 3 písm. c)), či funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka (§ 9 odst. 11 - zde je však volba délky funkčního období omezena délkou pěti let).

Možnost zakotvení fakultativních náležitostí ve stanovách lze dle mého názoru dovodit i ze samotného znění § 9 odst. 14 - uvedené ustanovení totiž uvádí pouze "pozitivní" povinnost, že některé údaje stanovy obsahovat "musí"; v zákoně však není obsažena povinnost "negativní", tedy zákaz, aby stanovy kromě obligatorních náležitostí již neobsahovaly žádné jiné

¹⁶ Ke shromáždění blíže viz kapitola „Shromáždění vlastníků jednotek“

¹⁷ § 9 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů

¹⁸ HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 249

náležitosti. Až na výjimky (viz § 9 odst. 11 není obsažen ani zákaz konkrétních ustanovení, zde délka funkčního období výboru nebo pověřeného vlastníka).

Rovněž je však nutno poznamenat, že možnosti fakultativních náležitostí, tzn. možnosti závislé na vůli společenství, resp. jeho shromáždění, nemohou být neomezené. Byť tato skutečnost není v zákoně zakotvena výslovně, dá se dle mého názoru s jistotou dovodit, že stanovy nemohou obsahovat např. taková ustanovení, která by byla v rozporu se zákonem obcházel by je nebo by se přičila dobrým mravům.¹⁹

2.2.2 Vzorové stanovy

Zákon o vlastnictví bytů pamatuje i na situaci, kdy sice již dojde ke vzniku společenství, nedojde však ke schválení stanov. V případě permanentní nečinnosti společenství může dojít i k tomu, že stanovy nejsou schváleny nikdy v průběhu jeho existence; v praxi však dochází často k přinejmenším k takovým situacím, kdy je vůle ke schválení stanov dána, nicméně mezi okamžikem vzniku společenství na jedné straně a okamžikem schválení stanov na straně druhé dojde uplynutí určitého množství času. Pokud by v takovém případě měly být právní poměry společenství regulovány výhradně schválenými stanovami, vzniklo by určité "právní vakuum", které by mohlo mít negativní důsledky spočívající zejména ve velké právní nejistotě účastníků právních vztahů, které mají být ustanoveními stanov řešeny a tím pádem i v potenciálně obtížně řešitelných sporech, pro jejichž rozhodnutí by mohlo být složité najít řešení.

Zákonodárce tak pro tento případ v § 9 odst. 10 určil, že pokud nejsou stanovy shromážděním schváleny, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami. Vzorové stanovy jsou vydávány ve formě nařízení vlády - v současné době jsou tak přílohou nařízení vlády č. 371/2004 Sb. I vzhledem k tomu, že v nich obsažená regulace právních poměrů společenství je poměrně podrobná, mohou napravit mnohé nedostatky, které v souvislosti se schválením (či neschválením) stanov konkrétního společenství v některých případech vzniknou. Tyto problémy by bylo možno kategorizovat dle mého názoru způsobem viz níže:

- a) nechtválení stanov
- b) neplatnost stanov
- c) absence některé z obligatorních náležitostí
- d) neplatnost některého z ustanovení regulujícího jednu z obligatorních náležitostí

¹⁹ Dle § 39 občanského zákoníku jsou takové právní úkony neplatné.

Ad a) Právní poměry společenství se řídí vzorovými stanovami jako celkem (viz výše).

Ad b) V takovém případě sice dojde k právnímu úkonu směřujícímu ke schválení stanov, tento úkon však nemá náležitosti stanovené zákonem (k takové situaci může dojít, když stanovy nesplňují požadavky §§ 37 - 40 občanského zákoníku; domnívám se, že i na stanovy společenství lze aplikovat relativní neplatnost podle § 40a občanského zákoníku) - pokud jsou stanovy společenství neplatné, budou dle mého názoru rovněž aplikovány vzorové stanovy jako v případě ad a).

Ad c) Bude-li ve stanovách společenství chybět některá z obligatorních náležitostí, dojde k uplatnění § 1 odst. 2 nařízení vlády č. 371/2004 Sb., podle kterého se právní poměry společenství v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov.

Ad d) Podobně jako v případě ad c) lze i v tomto případě dovodit, že pokud by byla některá z povinných náležitostí v rozporu se zákonem, došlo by v této části k aplikaci příslušných ustanovení stanov vzorových.²⁰

Je otázkou, zda jednotlivá ustanovení stanov mohou stanovit pro členy (popř. orgány) společenství taková práva a povinnosti, která by šly nad rámec zákona, nebo zda může být ve vzorových stanovách obsažena toliko jejich konkretizace, která od zákonné dikce nebude obsahově vybočovat. Je možno se přiklonit k první možnosti, ovšem pouze za podmínky, že tato nová práva a povinnosti budou ze zákona alespoň vycházet, že budou v souladu s jeho zněním a účelem a rovněž nebudou odporovat dobrým mravům. Za povinnost, která by šla nad rámec zákona a nebyla by již z výše uvedeného hlediska akceptovatelná, lze považovat např. různé formy pokut, které mají některá společenství ve svých stanovách zakotveny a které pak na jejich základě vymáhají²¹.

2.3 Orgány společenství

Stejně jako jiné právnické osoby, i společenství musí mít zřízeny orgány, které by jeho činnost mohly realizovat. Právní úkony jménem společenství totiž mohou být činěny pouze jeho statutární orgánem²². Tyto orgány jsou určeny v § 9 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů a jsou jimi:

²⁰ HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVA, M.; OLIVOVA, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, s. 251

²¹ FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J. et al. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2005. s. 108

²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007

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

Struktura orgánů je tak velmi podobná jako např. v případě společnosti s ručením omezeným (dále jen s. r. o.)²³. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství²⁴, přičemž zde se nabízí analogie s valnou hromadou²⁵. Dále zákon předpokládá orgán výkonný a statutární; tímto je výbor společenství (dále jen "výbor") nebo pověřený vlastník - podobně jako jednatel v s. r. o. Zákon rovněž dává společenství možnost vytvořit další orgány, přičemž stanoví podmínku, že tyto existence těchto orgánů musí být předvídána ve stanovách.

2.3.1 Shromáždění vlastníků jednotek

Dle § 9 odst. 8 zákona o vlastnictví je shromáždění nejvyšším orgánem společenství. Okruh záležitostí spadající do působnosti shromáždění není zákonem o vlastnictví bytů výslovně stanoven - dle mého názoru však existuje několik vodítek, ze kterých je možno tento okruh dovodit. Předně je možno dovozovat, do působnosti shromáždění jakožto nejvyššího orgánu společenství budou patřit všechny záležitosti, které zákon nesvěřuje do působnosti jiných orgánů, popř. nejsou omezeny stanovami²⁶. Samotný zákon o vlastnictví bytů zmiňuje působnost shromáždění v jednotlivých záležitostech pouze v § 11 odst. 4 a 5. Podle prvně jmenovaného je nutná tříčtvrtinová většina přítomných hlasů k přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a rovněž o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek. Druhé pak řeší otázky změny účelu užívání stavby a změny stavby a rovněž modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž nedochází ke změně vnitřního uspořádání domu a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. V těchto otázkách je tak možnost rozhodování jiných orgánů zcela vyloučena.

K otázce, jaký okruh záležitostí může být rozhodován shromážděním, se vyjadřoval i Nejvyšší soud, který upozornil na to, že shromáždění nemůže jednat ve věcech, k nimž nemá

²³ § 105 a násl. obchodního zákoníku

²⁴ § 9 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů

²⁵ § 125 a násl. obchodního zákoníku

²⁶ HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 94

způsobilost samotné společenství, přičemž vyslovil, že „shromáždění společenství vlastníků bytových jednotek nemůže svým rozhodnutím změnit prohlášení vlastníka budovy v části vymezení budovy na bytové jednotky a společné části (§ 4 odst. 2 písm. b/ a c/ zákona o vlastnictví bytů), a že takové oprávnění nelze dovozovat ani z ustanovení § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Je tomu tak již proto, že způsobilost společenství vlastníků bytových jednotek mít práva povinnosti, jakož i způsobilost k právním úkonům je omezena na věci správy domu a další činnosti vymezené v ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Do pravomoci shromáždění jakožto orgánu právnické osoby s takto omezenou způsobilostí přitom nemohou spadat úkony, k nimž společenství není způsobilé (a jimiž navíc bez výslovné zákonné úpravy zasahuje do již nabytých vlastnických práv vlastníků jednotek).“²⁷

Vzhledem k velmi strohé úpravě působnosti shromáždění v zákoně o vlastnictví bytů má společenství poměrně široké možnosti k úpravě této problematiky ve svých stanovách. Pokud ve stanovách nezakotví jinou úpravu, je rozhodné znění vzorových stanov, podle kterého²⁸ má shromáždění velmi široké pravomoci. Dle mého názoru společenství nebrání žádná překážka v tom, aby působnost shromáždění byla oproti vzorovým stanovám rozšířena či naopak zúžena. Přitom je však nutné pamatovat na to, že schválené stanovy, resp. jejich jednotlivá ustanovení, nesmí upravovat některé záležitosti odchylně od zákona, pokud to není zákonem dovoleno (viz např. již zmíněný § 11 odst. 4 a 5) a nesmí u nich být způsobena ani neplatnost z jiného důvodu (viz kapitola „Vzorové stanovy“).

Zákon stanoví, že se první schůze shromáždění musí konat ve lhůtě do 60 dnů od vzniku společenství. Rovněž je stanoveno, že má být svolána původním vlastníkem budovy. Programem této schůze jsou zejména záležitosti, které jsou pro budoucí život společenství nejdůležitější - tedy schválení stanov a volba orgánů společenství.

Pro zajištění vyšší úrovně právní jistoty zákon předepisuje jako podmínku pro první schůzi shromáždění účast notáře, jehož úkolem je pořízení notářského zápisu o průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov. V této souvislosti lze doplnit, že zákon o vlastnictví bytu neurčuje výslovně povinnost přítomnosti notáře pro další schůze - lze tedy konstatovat, že při pozdějších schůzích již není nutná. Není však vyloučeno (pokud by to byla vůle společenství), aby povinnost přítomnosti notáře na schůzích (případně na schůzích, které by měly projednávat pouze určité otázky - zde by se mohla jevit vhodnou tato podmínka např. při schůzích, kde má dojít ke změně stanov) byla zachycena ve stanovách. Pokud nahlédneme do vzorových stanov, tuto podmínku zde nenalezneme.

²⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2011, sp. zn. 29 Cdo 406/2010

²⁸ Viz čl. VII vzorových stanov

Shromáždění se musí konat alespoň jednou ročně, přičemž se schází z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Usnášeníschopnost je vázána na přítomnost vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů, přičemž k přijetí usnesení (kromě výjimek, viz např. § 11 odst. 4 a 5) je nutná nadpoloviční většina přítomných hlasů. Při hlasování hraje rozhodující roli velikost spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky pak mají postavení vlastníka jednotky, disponují tedy jedním hlasem.²⁹

2.3.2 Výbor společenství a pověřený vlastník

Kromě nejvyššího orgánu je u společenství zákonem předvídan i orgán statutární a výkonný. tato skutečnost je dána tím, že svolání shromáždění může být někdy poměrně náročné a je proto nutné, aby existoval i orgán menší a zároveň operativnější, do jehož působnosti by však spadal pouze relativně užší okruh činností - tedy takový orgán, který byl jakousi prodlouženou rukou shromáždění, vykonávající úkoly v době mimo schůze shromáždění, které však zároveň nejsou svojí povahou pro společenství rozhodující (výbor tedy např. není nadán možností měnit stanovy.

V případě společenství existují dvě možnosti, kdo tímto orgánem bude. Podle § 9 odst. zákona o vlastnictví bytů je jím buď "*výbor společenství nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru*". Z dikce zákona tak vyplývá, tyto orgány nemohou existovat současně.

Výbor se musí ze zákona skládat alespoň ze tří členů - tento počet členů tak bude u společenství nejčastější. Zákonem však není vyloučeno, aby byl počet členů výboru vyšší, což může být vhodné např. u společenství o vyšším počtu členů. aby došlo k platnému zvolení členů výboru, musí být na schůzi shromáždění přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů a pro člena výboru musí hlasovat nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků přičemž je při hlasování rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Délka funkčního období je určena stanovami, nesmí být však delší než pět let - i ve vzorových stanovách je v čl. VI odst. 5 zakotvena v délce pěti let.³⁰

Do působnosti výboru spadá rozhodování o věcech spojených se správou domu, ovšem pouze za podmínky, že si toto rozhodování nevyhradí shromáždění. Vzorové stanovy k náplni činnosti výboru v čl. VIII odst. 1 stanoví, že výbor "*řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti*

²⁹ § 11 odst. 1 - 3 zákona o vlastnictví bytů

³⁰ § 9 odst. 11 zákona o vlastnictví bytů

společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo." Demonstrativní výčet činností výboru pak podávají v odst. 9 stejného článku. Za výbor jedná navenek jeho předseda zvolený samotným výborem z řad jeho členů³¹.

Jak bylo uvedeno výše, může shromáždění místo zvolení výboru pověřit výkonem funkce výboru pověřeného vlastníka. Výbor je však chápán jako prioritní možnost.³² Zákon blíže postavení pověřeného vlastníka nereguluje, lze tak na něj vztáhnout ustanovení týkající se výboru.

2.3.3 Další orgány

Kromě orgánů obligatorních, tzn. shromáždění a výboru, popř. pověřeného vlastníka, dává zákon o vlastnictví bytů společenství v § 9 odst. 7 písm. c) možnost vytvořit "*další orgány podle stanov společenství*". Tyto další orgány pak nejsou blíže definovány - pro inspiraci lze však nahlédnout do vzorových stanov, které v čl. VI odst. 1 písm. c) určují, že orgánem společenství je i "*kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění*". Kontrolní komise je dle čl. X odst. 1 vzorových stanov kontrolním orgánem společenství oprávněným ke kontrole činnosti společenství nebo jeho orgánů, přičemž kontrolní komise nebo její pověřený člen má oprávnění nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka informace, které jsou pro tuto kontrolní činnost potřebné. Dle odst. 4 stejného článku pak může být ve společenství, kde je počet členů nižší než deset, shromáždění rozhodnout o volbě revizora namísto kontrolní komise, přičemž revizor má působnost kontrolní komise.

Kontrolní komise, popř. revizor, je orgánem fakultativním, nicméně dle mého názoru lze jeho vytvoření doporučit - a to zejména tehdy, kdy je počet členů společenství relativně vyšší, případně když jsou vztahy některých členů společenství ne zcela ideální. Kontrolní orgán pak může zajistit lepší a průhlednější fungování společenství.

Kontrolním orgánem však nejsou možnosti společenství vyčerpány; zřizování dalších orgánů je tak na jeho uvážení. Mám za to, že si lze představit např. orgán, jehož úkolem bude snaha o urovnávání sporů mezi znesvářenými členy společenství či orgán odpovědný za bezpečnost a čistotu v domě (případal by v úvahu zejména v případě společenství s velkým počtem členů). Vždy je však nutno pamatovat na to, aby byl orgán (včetně pečlivého vymezení jeho

³¹ § 9 odst. 13 zákona o vlastnictví bytů

³² PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 140

působnosti a dalších náležitostí nutných pro jeho fungování, jako je např. i počet členů, délka jejich funkčního období či způsob jeho jednání) zakotven ve stanovách.

2.4 Zánik společenství vlastníků jednotek

Případy, kdy společenství zaniká, jsou zakotveny v § 9 odst. 15 zákona o vlastnictví bytů. Podle tohoto ustanovení se jedná o následující situace:

- a) Zánik domu
- b) Uzavření dohody o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy³³
- c) Zrušení vymezení jednotek v domě³⁴

Ad a) Dojde-li k zániku domu, ztrácí další existence společenství smysl. K této situaci může dojít jak na základě právního úkonu členů společenství (např. dohoda o demolici domu), tak i v důsledku právní události na jejich vůli nezávislé (požár, povodeň, atd.)³⁵.

Ad b) Zákon dává vlastníkům jednotek možnost, aby uzavřeli dohodu, jejímž předmětem je změna vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy. Tato dohoda musí být uzavřena ve formě notářského zápisu a podílové spoluvlastnictví budovy vzniká okamžikem vkladu spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí. V novém režimu se velikost spoluvlastnických podílů na budově rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Ad c) Třetí možnost zániku je vázána na možnost, kdy je vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba. Ta má potom možnost ve formě notářského zápisu učinit prohlášení o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Vlastnictví budovy pak vzniká (při současném zániku vlastnictví jednotek) vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Určité spory o výklad zákona může způsobit otázka, zda je výčet důvodů zániku společenství podaný v § 9 odst. 15 zákona o vlastnictví bytů opravdu konečný a zda nemůže dojít v situaci v tomto ustanovení neupravené, která by však přesto zánik společenství způsobila. O takovém případě by bylo možno uvažovat např. tehdy, kdy by společenství v průběhu své existence přestalo splňovat podmínky svého vzniku, tzn. že v domě poklesl počet jednotek pod pět a/nebo již není splněna druhá podmínka, tedy aby alespoň tři jednotky byly ve vlastnictví tří

³³ § 5 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů

³⁴ § 5 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů

³⁵ FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J. et al. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 105

různých vlastníků. Domnívám se, že na podporu názoru o pokračování existence společenství lze uvést přinejmenším následující argumenty. Prvním z nich je skutečnost, že zákon nikde nestanoví, že by společenství podmínky svého vzniku muselo splňovat po celou dobu své existence. K tomuto lze doplnit, že např. v obchodním zákoníku je existence (tedy nejen vznik) veřejné obchodní společnosti podmíněna účastí alespoň dvou osob.³⁶ Rovněž lze argumentovat i tím, že i při snížení počtu jednotek/vlastníků nemusí ještě existence společenství ztratit svůj smysl. Snížení uvedených počtů navíc může být pouze dočasného charakteru.

K možnosti, že výčet důvodů zániku společenství podle § 9 odst. 15 zákona o vlastnictví bytů je konečný, se přiklonil i Vrchní soud v Praze, který vyslovil, že k zániku společenství může dojít pouze z důvodů podle § 9 odst. 15 zákona a nikoli pouze z důvodu zániku některého z předpokladů jeho vzniku podle § 9 odst. 3 a 4 zákona.³⁷

³⁶ Viz § 76 odst. 1 a § 88 odst. 1 obchodního zákoníku

³⁷ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 1. 2007, sp. zn. Cmo 131/2007

3. Vznik a zánik členství ve společenství vlastníků jednotek

Členství ve společenství má úzký vztah k vlastnictví jednotky - dle § 9 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů "*členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky*". Stane-li se osoba vlastníkem jednotky, stává se i členem společenství; pozbude vlastnického práva, zaniká i její členství. Vznik a zánik členství je tak dán již přímo ze zákona, tedy obdobně jako v případě samotného společenství. Není tedy myslitelné, aby vlastník (či někdo jiný) jednotky projevem vůle vzniku členství nezávisle změně vlastnického práva k jednotce zabránil, případně aby toto členství nějakým způsobem podmínil.

„Členství ve společenství (SVJ) vzniká a zaniká současně s převodem (prodej, dar) nebo přechodem (dědění, vydražení) vlastnictví jednotky. Proto je dobré vědět např. při koupi bytu, zda v domě již vzniklo SVJ a když ano, tak se ve vlastním zájmu předem seznámit s jeho stanovami.“³⁸

Členství ve společenství vzniká nejčastěji převodem jednotky na základě smlouvy, tedy právním úkonem, kdy nabyvatel získává jednotku od převodce. Převodci tím zaniká členství ve společenství a ve stejný okamžik vzniká členství nabyvatele. Na tomto místě je však nutno upozornit, že k nabytí vlastnictví zde dochází až okamžikem, kdy je vlastník jednotky zapsán v katastrálním úřadu jako vlastník., resp. ke dni podání návrhu na vklad.³⁹ Vzhledem k tomu, že členství vzniká již splněním zákonné podmínky nabytí vlastnického práva k jednotce, není vznik členství vázán na jakoukoli přihlášku či oznámení této skutečnosti společenství, případně jinému subjektu.

V praxi jsou dalšími možnými důvody vzniku členství ve společenství např. dědění, rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy popř. příklep při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti. Způsoby uvedené v tomto odstavci jsou však již relativně méně časté.

K zániku členství dochází způsoby analogickými jeho vzniku - zanikne-li tedy vlastnické právo osoby k jednotce, zaniká i její členství ve společenství. Nejčastějším důvodem zániku členství je tak opět zejména převod jednotky jakožto souhlasný projev vůle převodce (původního člena společenství) a nabyvatele (budoucího člena společenství).

³⁸ DĚRGEL, M. Společenství vlastníků jednotek. *Účetnictví neziskového sektoru*. 2003, č. 3, s. 35

³⁹ ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 122

Z dalších případů pak lze jmenovat především smrt osoby vlastníci jednotku, dohodu vlastníků o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy podle § 5 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů a rovněž zrušení vymezení jednotek v domě osobou, která se stala vlastníkem všech jednotek v domě (§ 5 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů). Rovněž lze připomenout i případ zániku domu - zanikne-li totiž dům, zaniká v souladu s § 9 odst. 15 zákona o vlastnictví bytů i samotné společenství. A pokud dojde k zániku společenství, zaniká spolu s ním i členství jeho bývalých členů.

4. Práva a povinnosti člena společenství vlastníků jednotek

V souvislosti se vznikem členství ve společenství vzniká novému členovi široká paleta práv a povinností, která jsou s tímto členstvím svázána. Tato práva a povinnosti jsou koncentrována zejména v §§ 13 - 16 zákona o vlastnictví bytů, ovšem kromě těchto čtyř paragrafů, kde jsou zhuštěna, je možno se s nimi jednotlivě setkat i na jiných místech zákona.

Dalším zdrojem jsou i vzorové stanovy, která obsahují rovněž více ustanovení, která tuto problematiku regulují. Jak již bylo řečeno výše, dojde k aplikaci ustanovení vzorových stanov tehdy, pokud nejsou stanovy shromážděním schváleny, případně tehdy, když ve stanovách společenství chybí některá z obligatorních náležitostí.

Práva a povinnosti členů společenství jsou dána rovněž ustanoveními občanského zákoníku jakožto předpisu, který je subsidiární k zákonu o vlastnictví bytů - v souladu s dikcí § 3 zákona o vlastnictví bytů a § 1 odst. 2 občanského zákoníku.

V souvislosti s právy a povinnostmi je nutno poznamenat, že práva a povinnosti členů společenství jsou dána i stanovami konkrétního společenství, které jsou mu "šity na míru". Zde si může dané společenství přizpůsobit úpravu svých právních poměrů své potřebě. Je však nutno dbát na to, aby stanovy byly v souladu se zákonem (viz kapitola „Vzorové stanovy“).

„Vlastník jednotky je povinen vždy plnit všechny své povinnosti zákonem mu uložené; nemá volby v tom smyslu, že by si snad mohl volit, které dodržovat bude a které ne. V tomto smyslu je právní úprava vždy kogentní. Tím však není dotčeno právo vlastníků jednotek upravit si dohodou nebo ve stanovách společenství vzájemný okruh práv a povinností způsobem odchylným od obecné úpravy, a to v rozsahu, v jakém to zákon buďto výslovně dovoluje anebo alespoň nezakazuje.“⁴⁰

V této části diplomové práce, která je zároveň částí nosnou a tím pádem rovněž nejobsáhlejší, se pokusím poskytnout komplexní výčet práv a povinností člena společenství. Pro lepší přehlednost je budu kategorizovat následujícím způsobem.

Na první místo uvedu taková práva a povinnosti člena společenství, která jsou upravena již samotným zákonem o vlastnictví bytů. Jedná se o taková práva a povinnosti, která jsou nejtěsněji souvisí s postavením osoby jakožto člena společenství.

⁴⁰ DVOŘÁK, T. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní fórum*. 2010, č. 6, s. 254

Na místě druhém pak uvedu ta, která jsou uvedena ve vzorových stanovách a svým obsahem zákon o vlastnictví bytů přesahují. Tato práva a povinnosti jsou svojí povahou rovněž specifická pro rozebíranou problematiku.

Poté se budu zabírat těmi, která lze nalézt v občanském zákoníku a s postavením vlastníka jednotky jsou rovněž blízce spjata, byť se těžiště jejich úpravy nachází v občanském zákoníku a nikoli v zákoně o vlastnictví bytů jakožto předpisu, který pro danou oblast právních vztahů platí za právní předpis svojí povahou speciální.

Nakonec doplním i další, v žádném ze zdrojů výše neupravená práva, která by bylo možné (či dokonce vhodné) doplnit do stanov konkrétního společenství, čímž by se stala relevantními pro jeho členy. Pomocí stejné struktury jako v případě práv pak provedu rovněž výčet a analýzu povinností člena společenství.

Zabývat se budu i možností soudní ochrany práv člena společenství vlastníků jednotek.

4.1 Práva člena společenství vlastníků jednotek

Jak jsem již uvedla výše, rozčlenila jsem čtvrtou kapitolu na části věnované (i) právům a (ii) povinnostem člena společenství. Níže uvádím nejdříve výčet práv rozčleněných systémem popsaným výše v úvodu čtvrté kapitoly. Vzhledem k tomu, že uvedený výčet práv a povinností člena společenství je poměrně rozsáhlý, rozhodla jsem se některá práva spojit do skupin v takových případech, kdy spolu předmětná blízce souvisí - za takové situace považuji sloučení do určitého okruhu práv člena společenství za vhodné pro účely zvýšení přehlednosti práce.

V této části práce se budu zabírat právy člena společenství postupně podle pořadí, které uvádím níže:

1) Práva vyplývající ze zákona o vlastnictví bytů

- Práva související s činností společenství
 - ✓ Práva v souvislosti s účastí na shromáždění vlastníků jednotek
 - ✓ Právo volit a být volen do orgánů společenství
 - ✓ Právo výkonu funkce orgánů společenství v případě jejich nezvolení
- Právo podílet se na správě domu
- Práva vycházející ze spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku
 - ✓ Právo užívat společných částí domu a pozemek
 - ✓ Právo na užívání garážového stání

- Právo na ukončení režimu vlastnictví jednotek
 - ✓ Právo uzavřít dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy
 - ✓ Právo vlastníka všech jednotek na zrušení vymezení jednotek v domě
- 2) Práva vyplývající ze vzorových stanov
- Právo předkládat návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství
 - Právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků
 - Právo nahlížet do některých dokumentů týkajících se činnosti společenství
- 3) Práva vyplývající z občanského zákoníku
- Práva vycházející z vlastnického práva k jednotce
 - Sousedská práva
- 4) Práva vyplývající ze stanov konkrétního společenství
- Vybraná práva podle stanov některých společenství
 - Návrhy dalších možných práv pro zakotvení ve stanovách

4.1.1 Práva vyplývající ze zákona o vlastnictví bytů

Na počátku části pojednávající o právech člena společenství se budu zabývat právy, která vyplývají přímo ze zákona o vlastnictví bytů. Pozornost tak budu zaměřovat jednak na práva související s činností společenství, právo podílet se na správě domu, práva vycházející ze spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku a právo na ukončení režimu vlastnictví jednotek.

Práva související s činností společenství

Člen společenství má již z povahy svého členství právo podílet se určitým způsobem na jeho činnosti - je možno jej totiž přirovnat k buňce vyššího organismu, kterým toto společenství je. Člen společenství nemůže ve vztahu vůči němu existovat v jakémsi vakuu; naopak by měl vyvíjet určitou aktivitu, aby mohl uplatňovat svůj vliv na existenci a činnost společenství, který mu zákon o vlastnictví bytů nabízí.

Členu společenství je především dáno právo v souvislosti s účastí na shromáždění vlastníků jednotek, které je jeho nejvyšším orgánem, dále právo volit a být volen do orgánů společenství a mít tak možnost ovlivnit, kdo bude za společenství jednat (popřípadě být tímto

orgánem, resp. jeho členem sám) a rovněž právo výkonu funkce orgánů společenství v případě jejich nezvolení, které zákon o vlastnictví bytů rovněž reguluje.

Práva v souvislosti s účastí na shromáždění vlastníků jednotek

Zákon o vlastnictví bytů stanoví povinnost konat shromáždění. Jako minimální frekvenci tohoto konání pak určuje jeden rok. Podnět ke konání shromáždění má dle dikce zákona vzejít primárně ze strany výboru, popř. pověřeného vlastníka. Toto je však situace daleko od ideální, neboť ne vždy je příslušný orgán společenství v tomto směru aktivní, resp. dokonce ne vždy je zvolen. Pro takový případ zákon připouští i možnost svolání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek majících alespoň jednu čtvrtinu hlasů.⁴¹

V době, kdy ještě nejsou zvoleny orgány společenství plní jejich funkci společenství vlastníků, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí alespoň jednu polovinu; není-li takového vlastníka, pak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku⁴². Nemá-li tedy dosud společenství výbor či pověřeného vlastníka, mají místo povinnost svolat shromáždění výše uvedené subjekty⁴³.

Aby mohlo shromáždění přijímat právně relevantní rozhodnutí, musí být usnášeníschopné. pro tento účel předepisuje zákon o vlastnictví bytů požadavek minimálního počtu jeho účastníků. na shromáždění tak musí být přítomni alespoň vlastníci disponující většinu hlasů (tedy více než 50 %), k přijetí usnesení je nutná nadpoloviční většina přítomných nikoliv tedy nadpoloviční většina všech členů společenství.⁴⁴

V některých případech však zákon o vlastnictví bytů vyžaduje vyšší počet hlasů - při rozhodování o významných věcech je nutná kvalifikovaná většina členů společenství. Tento případ nastává zejména při přijímání usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů, dále v případě schválení nebo změny stanov, uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Ve všech těchto případech bral zákonodárce ohled na to, že se jedná pro společenství a jeho členy závažné

⁴¹ § 11 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů

⁴² K této "nouzové" situaci blíže viz část "*Povinnost výkonu funkce orgánů společenství v případě jejich nezvolení*"

⁴³ § 9 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů

⁴⁴ § 11 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů

záležitosti a proto zde stanovil pro přijetí usnesení podmínku alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů, která je počítána z hlasů přítomných vlastníků jednotek.⁴⁵

Vyšší kvalifikovaná většina je vyžadována v případě, kdy má být přijato usnesení o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu - pokud však v jejich důsledku nedochází ke změně vnitřního uspořádání domu a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Zde je rovněž vyžadována tříčtvrtinová většina hlasů, z důvodu velkého významu rozhodnutí je však již počítána ze všech vlastníků jednotek, tedy nikoliv pouze z vlastníků jednotek přítomných na shromáždění.⁴⁶

Případ podle odstavce výše byl řešen i Nejvyšším soudem. Soud se zabýval otázkou, co všechno lze pod výše uvedené změny zahrnout, přičemž vyslovil, že toto posouzení je na úvaze soudu, ta však splňovat určité náležitosti. Dle soudu musí tato úvaha být řádně zdůvodněna, přičemž *„součástí této úvahy musí být v první řadě zdůvodnění toho, že jde o změnu, a to podstatnou. V širším slova smyslu je změnou jakákoliv změna společných částí včetně vymalování, pořízení nové podlahové krytiny, výměny kování u dveří apod. Důležitou změnou však může být jen taková změna, při které dochází ke změně kvality domu a která se zpravidla též nějak dotkne způsobu užívání stavby. Opravy, které směřují jen k zachování stávajícího stavu, resp. k tomu, aby se stav nezhoršil (např. i rozsáhlejší oprava střechy směřující k zamezení zatékání), případně aby byl odstraněn závadný stav při zachování vnitřního uspořádání domu a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu takovými změnami zpravidla nejsou, i když nepochybně může jít o opravy podstatné.“*⁴⁷

S názorem vysloveným Nejvyšším soudem souhlasím, přičemž bych ráda zdůraznila, že každý případ je nutno posoudit individuálně.

Nejvyšší důležitost je pak z hlediska potřebného počtu hlasů nutných k provedení přikládána zákonem o vlastnictví bytů změně účelu užívání stavby a o změně stavby. Vzhledem k tomu, že taková změna se velmi citelně dotkne každého vlastníka jednotky v domě, je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek.⁴⁸

Pro účely hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; pokud má jednotka více spoluvlastníků, mají tito spoluvlastníci postavení vlastníka jednotky, tzn. jeden hlas. Není tak možné, aby byl počet hlasů v případě každého jednotlivého vlastníka jednotky stejný (nenáleží-li ke každé jednotce spoluvlastnický

⁴⁵ § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů

⁴⁶ § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1199/2009

⁴⁸ Tamtéž

podíl na společných částech domu o stejné velikosti) - takové řešení by bylo dle mého názoru nespravedlivé, neboť vlastník jednotky s vyšším spoluvlastnickým podílem na společných částech domu by měl disponovat i větším počtem hlasů při rozhodování o záležitostech společenství a osudu domu - podobně jako je tomu např. v případě hospodaření se společnou věcí podle § 139 odst. 2 občanského zákoníku, kdy spoluvlastníci rozhodují většinou, počítanou podle velikosti podílů.⁴⁹

Lze ještě doplnit, že dle Nejvyššího soudu výše uvedené pravidlo § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, podle něž při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, nelze použít např. na rozhodování o poměru výše příspěvků jednotlivých vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud nedojde k dohodě mezi všemi vlastníky jednotek, pak platí, že nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Pokud jde ale o rozhodování o výši záloh podle § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, pak se uplatní „klasické“ většinové rozhodování.⁵⁰

Výše bylo uvedeno, že zákon o vlastnictví bytů předpokládá pro různá rozhodnutí různý počet hlasů. Pokud není tohoto počtu hlasů při hlasování dosaženo, není usnesení společenstvím přijato. V takovém případě (tzn. ať již je dosaženo méně hlasů nebo je rovnost hlasů), může rozhodnout soud, a to na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky.⁵¹ V tomto případě může soud rozhodnout i tehdy, když se shromáždění vlastníků jednotek v přiměřené době nesešlo, přičemž bylo o jeho svolání vlastníkem jednotky požádáno.⁵²

V některých případech, pokud jde o důležitou záležitost, může požádat o rozhodnutí soudu i vlastník, který byl přehlasován - může tedy dojít ke zvrácení rozhodnutí, které bylo přijato většinou stanovenou zákonem.⁵³ Nejvyšší soud za důležitou záležitost považuje např. usnesení o volbě člena (členů) výboru společenství.⁵⁴

O takový případ může dle mého názoru jít rovněž např. za takové situace, kdy dojde k tomu, že shromáždění společenství rozhodne o takových stavebních úpravách, které jsou sice pro valnou většinu členů společenství přínosem, pro menšinu (případně i pro jediného vlastníka) by však znamenaly zásah do jeho práv, který by nebyl ospravedlnitelný ani přínosem pro většinu. Mám za to, že např. v tomto případě by mohl soud napadené rozhodnutí shromáždění zrušit.

⁴⁹ § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů

⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008

⁵¹ § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů

⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007

⁵³ § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů

⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010

Je však nutno upozornit na to, že je nutno právo na požádání soudu o rozhodnutí v této věci uplatnit ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy bylo předmětné rozhodnutí shromážděním přijato, jinak právo zanikne. Jedná se tak o prekluzivní lhůtu.⁵⁵

Právo na to, aby se přehlasovaný vlastník obrátil k soudu, je odrazem § 139 odst. 3 občanského zákoníku, který analogicky umožňuje spoluvlastníkům, kteří byli při rozhodování o důležité změně společné věci přehlasováni, žádat soud o rozhodnutí o této změně.

V případě řízení o určení (vyslovení) neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek se jedná o řízení sporné – žalobci, jimiž jsou přehlasovaní vlastníci jednotek, zde mají postavení samostatných procesních společníků. V souvislosti s tímto řízením je možno dále doplnit, že uvedeným postupem má tento přehlasovaný vlastník možnost domáhat se u soudu rozhodnutí neplatnosti usnesení přijatého shromážděním bez toho, aby musel prokazovat právní zájem na takovém rozhodnutí. Platnost usnesení přijatých shromážděním vlastníků jednotek však nemůže být posuzována v jiném řízení než ve výše uvedeném. To znamená, že se jí nelze domáhat v řízení podle § 80 písm. c) o.s.ř. (určovací žaloba) a nelze ji posuzovat ani jako předběžná otázka v jiném soudním řízení – pokud nejde o řízení o zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek, který se týká takových skutečností, které vzešly z dotčeného usnesení.⁵⁶

Zvláštní odchylku od potřebného počtu hlasů zákon o vlastnictví bytů konstruuje v případě, kdy jsou členy společenství pouze tři vlastníci jednotek; v takovém případě je k přijetí "běžných" usnesení (tzn. takových, kde je třeba k přijetí nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek, přičemž souhrn hlasů všech přítomných vlastníků jednotek musí celkově představovat většinu hlasů počítanou z hlasů členů celého společenství) a usnesení, k nimž je na základě § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů potřeba tříčtvrtinová většina přítomných hlasů.⁵⁷

Tato odchylka je dána specifickou povahou situace, kdy je společenství tvořeno pouhými třemi členy, neboť tento počet je pro vznik společenství stanoven v § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů jako počet minimální.

Zákon pamatuje i na případy domů, ve kterých společenství nevzniklo; v takovém případě platí pro rozhodování vlastníků jednotek přiměřeně ustanovení, která byla rozebrána v odstavcích výše.⁵⁸

⁵⁵ § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů

⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010

⁵⁷ § 11 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů

⁵⁸ § 11 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů

Právo volit a být volen do orgánů společenství

Dle § 9 odst. 12 zákona o vlastnictví bytů je výbor volen na schůzi shromáždění, přičemž pro tento případ klade podmínku, podle které musí na této schůzi shromáždění být přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Ke zvolení člena výboru, popř. pověřeného vlastníka dojde tehdy, když pro něj hlasuje nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků - nestačí tedy pouhá většina vlastníků jednotek, kteří jsou na dané schůzi shromáždění přítomni. Zákon zde připomíná pravidlo váhy jednotlivých hlasů, podle kterého má při hlasování rozhodující roli velikost spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech domu.

Z výše uvedeného tak vyplývá, že právo volit orgány společenství (resp. jejich členy) má každý vlastník jednotky (právo volit a být volen do orgánů společenství je zakotveno i v čl. XIV odst. 1 písm. c) vzorových stanov). Tohoto práva nemůže být žádným způsobem zbaven - např. v důsledku neplnění některých svých povinností vůči společenství (např. při neplacení záloh podle § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů) a nemůže se ho ani platně zříci - čímž však není dotčena možnost vlastníka jednotky toto právo nevykonávat (tím, že se nezúčastní shromáždění nebo se při volbě orgánů společenství zdrží hlasování).

Dle mého názoru navíc vlastník jednotky k tomu, aby měl aktivní volební právo, nemusí být ani zletilý. Možnost vlastnit jednotku není zletilostí podmíněna, přičemž právě na základě vlastnictví jednotky je daná osoba členem společenství a na základě tohoto členství se může zúčastnit volby orgánů společenství. Dle § 8 občanského zákoníku způsobilost k právním úkonům vzniká v plném rozsahu zletilostí, nicméně dle § 9 občanského zákoníku přiznává nezletilým způsobilost k takovým právním úkonům, které jsou svou povahou přiměřené rozumové a volní vyspělosti odpovídající jejich věku. Dle mého názoru může být nezletilý (zejména osoby blížíící se věkem zletilým, např. sedmnáctiletá osoba) co do rozumové a volní vyspělosti již na takové úrovni, aby mohl jednotku vlastnit; rovněž bude dle mého názoru schopen dostatečně chápat obsah úkonu, jímž je volba orgánů společenství.

Aktivní volební právo člena společenství však není neomezené; některých voleb se zúčastnit nemůže. Hovoříme-li např. o výboru společenství, pak je jeho předseda volen z řad výboru, a to samotným výborem - zákon o vlastnictví bytů neumožňuje, aby byl předseda výboru volen také shromážděním (dle mého názoru není vyloučeno, aby stanovy konkrétního společenství např. zakotvily funkci místopředsedy výboru a jeho volbu svěřily shromáždění a nikoliv samotnému výboru; nicméně tato možnost není v praxi využívána a ani já nepovažuji za příliš praktickou).

Od volebního práva aktivního je nutno odlišovat právo pasivní. Toto právo spočívá v možnosti být volen do orgánů společenství volen. Čl. VI odst. 2 vzorových stanov uvádí: *"Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům."* Výše uvedené podmínky jsou uvedeny pouze ve vzorových stanovách; samotný zákon o vlastnictví bytů je neuvádí. Dle mého názoru je však nanejvýš vhodné tyto podmínky pro konkrétní společenství nezužovat. Člen orgánu společenství by měl jeho členem, popř. zmocněným zástupcem právnické osoby, která je členem společenství - tím je zaručena jeho úzká vazba na společenství a nižší riziko, že nebude hájit jeho zájmy. Podmínka zletilosti a plné způsobilosti k právním úkonům je dána povahou poslání členů orgánů společenství - jejich úkolem je jednat za společenství, tedy činit právní úkony; pokud by v tomto byli v důsledku omezené způsobilosti omezeni, znamenalo by to pro společenství zbytečné komplikace.

Právo výkonu funkce orgánů společenství v případě jejich nezvolení

Společenství k naplňování smyslu své existence musí mít orgány, prostřednictvím kterých by mohlo jednat. V určitých situacích však může dojít k tomu, že společenství nemá po nějakou dobu tyto orgány zvoleny. Na tyto případy pamatuje § 9 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů: *"Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku."*

Dle mého názoru se při výkonu funkce orgánů společenství v případě jejich nezvolení jedná jak o právo, tak zároveň i o povinnost členů společenství určených zákonem. Blíže se však této problematice věnuji v části této diplomové práce věnované povinnostem členů společenství.

Právo podílet se na správě domu

Podle § 13 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů se vlastník jednotky podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. Lze konstatovat, že v tomto případě se jedná o právo a zároveň povinnost člena společenství, nicméně jsem se rozhodla zpracovat spíše v části věnované právům.

"Podíl na správě domu je nutno chápat v souladu s § 9 odst. 1 zákona (byť je správa výslovně určena pro společenství), tj. jako podíl na správě, provozu a opravách. S tím souvisí i podíl na nákladech spojených se správou domu (§ 15 odst. 1 zákona)."⁵⁹ Bližší vymezení okruhu činností, které správa domu zahrnuje, je obsaženo v čl. III odst. 1 vzorových stanov. V této souvislosti bych doplnila, že nemusí jít pouze o správu domu jako takového, ale rovněž např. i příslušného pozemku, na němž stojí, či např. přístupové cesty, která k němu vede a slouží všem členům společenství k tomu, aby mohli dům (a jednotky, jichž jsou vlastníky) náležitě využívat.

Jak bylo uvedeno výše, zákon o vlastnictví bytů počítá primárně s tím, že podíl na správě domu určitého vlastníka jednotky je závislý na rozsahu jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Toto pravidlo má však dispozitivní charakter - vlastníci jednotek si mohou dohodnout jiné určení tohoto podílu. Tato dohoda může mít např. podobu usnesení shromáždění, ovšem samozřejmě pouze tehdy, pokud bylo přijato postupem odpovídajícím zákonné úpravě přijetí takového rozhodnutí.⁶⁰

Výše uvedená dispozitivnost předmětného ustanovení je dána skutečností, že vzájemný poměr podlahových ploch jednotek nemusí vždy přesně vyjadřovat rozdíly v kvalitě jednotek - jejich vlastníci by tak měli mít možnost tento stav zohlednit i v souvislosti s podílem na správě domu. Taková dohoda však musí uzavřena mezi všemi vlastníky; pouhá většina není dostatečná, a to ani kvalifikovaná.⁶¹

V souvislosti s probíranou problematikou je třeba dodat, že od podílu na správě domu je nutno odlišovat výkon této správy, která je vykonávána společenstvím, případně jím pověřeným správcem.⁶²

Práva vycházející ze spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku

Vlastník jednotky neuzívá pouze samotnou jednotku, k níž má vlastnické právo; je rovněž spoluvlastníkem dalších částí domu, resp. pozemku. Tomuto spoluvlastnickému režimu se budu v této části blíže věnovat. Rovněž zde zmíním i právní režim garážového stání jakožto související otázky.

⁵⁹ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*, 4.vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 200

⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1253/2006

⁶¹ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*, 4.vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 200

⁶² NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*, 4.vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 200

Právo užívat společných částí domu a pozemek

Vlastníku jednotky nenáleží pouze užívání vymezené v § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů. Dle § 8 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů jsou vlastníci jednotek zároveň podílovými spoluvlastníky společných částí (dojde-li k převodu či přechodu vlastnictví jednotky, pak přechází i spoluvlastnické právo ke společným částem domu). Na základě § 20 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů pak v případě, kdy je vlastník jednotky zároveň podílovým spoluvlastníkem pozemku, může tento vlastník vlastnictví k jednotce převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku - přechod vlastnictví k jednotce je tak podmíněn přechodem spoluvlastnického podílu na pozemku.

Již z těchto ustanovení lze dovodit, že má člen společenství rovněž právo užívat společné části domu a pozemek. Společnými částmi domu zákon o vlastnictví bytů v § 2 písm. g) rozumí „*části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství(a) domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny)*“. Výše uvedený výčet je pouze demonstrativní, přičemž vymezení toho, co bude považováno za společné části domu (stejně jako to, které části domu se stanou jednotkami), je určeno prohlášením vlastníka budovy.⁶³

Na základě § 4 odst. 2 písm. c) zákona o vlastnictví bytů může vlastník budovy ve svém prohlášení kromě vymezení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek, určit rovněž společné části budovy, které budou společné pouze vlastníkům některých jednotek. Jak dovodil Nejvyšší soud, v této části nemůže být prohlášení „*neplatné pro rozpor s § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, protože označené ustanovení vymezuje pojem „společné části domu“, aniž jakkoliv určuje, které společné části domu musí být společné vždy všem vlastníkům jednotek a které mohou být společné i jen vlastníkům některých jednotek.*“⁶⁴

Pokud dojde ke sporům týkajícím se užívání společných částí domu mezi vlastníky jednotek, pak je nutno aplikovat § 127 občanského zákoníku.⁶⁵ Toto ustanovení reguluje tzv. sousedská

⁶³ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 9. 2002, sp. zn. 35 Ca 28/2001

⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2013, sp. zn. 29 Cdo 1155/2011

⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 12. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2062/2003

práva – této problematice se blíže věnuji v části nazvané „Zákaz zneužití vlastnického práva k jednotce“.

Na právo užívat společné části domu lze dle mého názoru aplikovat ustanovení občanského zákoníku regulující spoluvlastnictví.⁶⁶ Na základě § 137 odst. 1 se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci měrou vycházející z jejich spoluvlastnického podílu. Není tedy možné (nedohodnou-li se tak spoluvlastníci), aby využíval společné části domu pouze některý ze spoluvlastníků nebo by ostatní ve výkonu tohoto práva omezoval.

Právo na užívání garážového stání

Pro vlastníka jednotky bývá zpravidla důležité, aby s jednotkou mohl užívat i garážové stání, pokud se v domě garáž nachází. Taková možnost je zejména v dnešní době, kdy jsou parkoviště kolem domů přeplněná (nemluvě o riziku poškození či krádeže automobilu) nespornou výhodou. Je však nutno věnovat pozornost právnímu režimu, kterému garážové stání podléhá.

Především je třeba si uvědomit, že garážové stání (pokud není nebytovým prostorem dle zákona podle zákona o vlastnictví bytů), není způsobilé být předmětem samostatného vlastnického práva.⁶⁷

Garážová stání se zpravidla nacházejí ve společné garáži – ta může být např. společnou částí domu, přičemž všichni vlastníci jednotek jsou spoluvlastníky. Zde je však nutno upozornit na to, že v takovém případě nevlastní vlastník jednotky konkrétní garážové stání, ale pouze spoluvlastnický podíl na společných částech domu, k nimž náleží i garáž. Vymezení garážového stání např. čarou na podlaze nelze chápat jako dostatečné stavební oddělení a garážové stání považovat v takových případech za nebytové prostory (jednotky), které by samostatně mohly být předmětem kupní smlouvy. V případě právního režimu garážových stání existují i jiné možnosti – např. ohraničení jednotlivých garážových stání a jejich vymezení za jako nebytové jednotky v prohlášení vlastníka (v takovém případě pak mohou být samostatně prodávány); nicméně toto řešení je velmi nákladné a nepraktické. Možné je i vymezení části společných částí budovy v prohlášení vlastníka budovy tím způsobem, že se tyto vybrané části stanou společnými pouze pro vlastníky některých bytů. I zde se však kupující stává pouze spoluvlastníkem společných částí a nikoliv výlučným vlastníkem konkrétního garážového stání. Další možností je vymezení prostoru, ve kterém se garáž (či

⁶⁶ § 136 a násl. občanského zákoníku

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2008, sp. zn. 26 Odo 1100/2006

garáže) nachází, za samostatnou nebytovou jednotku. I zde je však převáděn pouze spoluvlastnický podíl na jednotce.⁶⁸

V souvislosti se spoluvlastnictvím ve výše uvedeném případě bych ráda dodala, že v určitých případech (např. neshodách s ostatními), by mohlo dojít k tomu, že většina spoluvlastníků by se v souladu s § 139 odst. 2 občanského zákoníku dohodla na určitému způsobu hospodaření se společnou věcí – a některému spoluvlastníkovi např. určila k užívání nevýhodné stání.

Právo na ukončení režimu vlastnictví jednotek

Zákon o vlastnictví bytů stanoví v § 4 odst. 1, že vymezení jednotek vzniká na základě prohlášení vlastníka, které je následně přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.

V katastru jsou tak byty a nebytové prostory evidovány, pokud jsou vymezeny jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů. Na základě § 2 odst. 1 písm. d) a e) zák. č. 344/1992 Sb. se v katastru evidují i některé rozestavěné byty a nebytové prostory.⁶⁹

*"Prohlášení vlastníka budovy je základním způsobem vzniku vlastnictví jednotek a společných částí domu, který je také popsán v ustanovení § 5 odst. 1 na prvním místě. U všech dále uvedených způsobů vzniku vlastnictví jednotek je prohlášení vlastníka budovy základem příslušných úkonů, kterými dochází k rozdělení existující budovy na jednotky (smlouvy o výstavbě, dohody o zrušení spoluvlastnictví)."*⁷⁰

Zákonem je regulován nejen vznik, ale i zánik vymezení jednotek v domě. K tomuto zániku může dojít mj. i v případech předvídaných § 5 odst. 6 a 7 zákona o vlastnictví bytů, kde je regulována (i) dohodu vlastníků jednotek o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy a (ii) že zrušení vymezení jednotek v domě a změna vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy.

Právo uzavřít dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy

Vlastníci jednotek mají právo uzavřít dohodu, jejímž předmětem je změna vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy. Uzavření této dohody je však vázáno na

⁶⁸ Garážové stání jako předmět kupní smlouvy [online]. *E15.cz* [cit. 2013-05-09]. Dostupné z: <<http://magazin.e15.cz/bydleni/legislativa/garazove-stani-jako-predmet-kupni-smlouvy-979245>>

⁶⁹ BAREŠOVÁ, P., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 412

⁷⁰ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*, 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 46

několik podmínek - dohoda musí být jednak uzavřena všemi vlastníky jednotek, jednak musí mít formu notářského zápisu.⁷¹

Nutnost souhlasu všech vlastníků je dána především závažností úkonu, který tato dohoda představuje, resp. následků pro všechny vlastníky. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle předmětné dohody totiž zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy, což mění právní režim domu a nakládání s ním - nepodléhá již zákonu o vlastnictví bytů, ale je pro něj rozhodující úprava spoluvlastnictví v občanském zákoníku.⁷² Nejde tedy pouze o určitou úpravu v domě, která má pouze dílčí charakter a vlastníků jednotek se dotkne pouze způsobem, který ze své podstaty nelze označit jako závažný (jeho důsledkem je např. pouze nutnost úhrad příslušných nákladů) - dohoda má závažné následky pro každého jednotlivého vlastníka jednotky a uzavření takové dohody je nutno předem pečlivě zvážit s přihlédnutím ke všem jejím následkům včetně jejich potenciálních výhod a nevýhod pro jednotlivé vlastníky jednotek v domě. Jak bylo uvedeno, dohoda vyžaduje formu notářského zápisu; pokud by nebyla tato forma dodržena, způsobovala by tato skutečnost neplatnost⁷³ dohody.

Právo vlastníka všech jednotek na zrušení vymezení jednotek v domě

Režim vlastnictví jednotek nemusí být ukončen pouze dohodou všech vlastníků jednotek. Může totiž dojít k situaci, kdy je vlastnické právo ke všem jednotkám soustředěno v rukou jediného vlastníka. Zákon v takovém případě dává tomuto vlastníkovi možnost učinit prohlášení o zrušení vymezení jednotek v domě. Důsledkem tohoto prohlášení je, že vkladem vlastnického práva podle uvedeného prohlášení zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy osobě, která prohlášení učinila.

Toto prohlášení je možno označit za analogii dohody vlastníků jednotek, která byla rozebrána výše. Vzhledem k tomu, že v tomto případě neexistuje žádná jiná osoba, které by svědčilo vlastnické právo k některé z jednotek v domě, není toto prohlášení závislé na vůli žádné jiné osoby, než na vlastníka, který se stal vlastníkem všech jednotek.

Podobně jako v případě dohody viz výše je pro platnost podmíněna formou notářského zápisu, v němž má být toto prohlášení sepsáno. K této podmínce však mám výhradu - zatímco v případě dohody více vlastníků jednotek je možno podmínku notářského zápisu považovat za rozumný požadavek za účelem posílení právní jistoty, v případě prohlášení jediného vlastníka

⁷¹ § 5 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů

⁷² § 136 a násl. občanského zákoníku

⁷³ § 40 odst. 1 občanského zákoníku totiž stanoví: "Nebyl-li právní úkon učiněn ve formě, kterou vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků, je neplatný."

je toto dle mého názoru nadbytečné. Domnívám se, že v tomto případě není přítomnost notáře nutná; pokud by příslušná osoba chtěla pro tento právní úkon využít profesionálních právních služeb, může navštívit např. advokáta. Jako rozumný (a dostačující) zákonný požadavek bych v tomto případě považovala např. ověření podpisu osoby, která prohlášení o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy činí.

4.1.2 Práva vyplývající ze vzorových stanov

Jak jsem již bylo uvedeno výše, zákon o vlastnictví byt obsahuje i regulaci případu, kdy společenství nemá schválené stanovy. V takovém případě se na základě § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami - ty jsou přílohou nařízení vlády č. 371/2004 Sb. V této části se tak budu zabývat některými právy člena společenství, která nejsou regulována v zákoně o vlastnictví bytů, jsou však zakotvena právě ve vzorových stanovách.

Budu zde tak rozebírat právo předkládat návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství, právo člena společenství na to, aby obdržel vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a aby mu byly vráceny případné přeplatky a rovněž i jeho právo nahlížet do některých dokumentů týkajících se činnosti společenství.

Právo předkládat návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství

Dle čl. XIV odst. 1 písm. d) vzorových stanov má člen společenství právo předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti.

Zařazení tohoto práva považuji za vhodné, nicméně vzorové stanovy (ani zákon o vlastnictví bytů již neobsahuje povinnost odpovídající povinnost orgánů společenství se těmito návrhy (resp. podněty) zabývat. Tato povinnost je sice odvoditelná, nicméně dle mého názoru by její výslovné zakotvení do vzorových stanov věci prospělo – mám za to, že orgánům společenství by měla být uložena povinnost přijmout tento návrh a v určité lhůtě podat příslušnému členu společenství, který návrh podal, své vyjádření. Na druhou stranu by tato povinnost orgánu společenství mohla být „redukována“ určitou pojistkou proti jeho zbytečnému zatěžování ze strany notorických kverulantů.

Vzorové stanovy rovněž nestanoví formu návrhu. Z této skutečnosti lze dovodit, že může být podán jak písemně, tak ústně. Dle mého názoru je obecně vhodnější zvolit formu písemnou – zvláště pak v takovém případě, kdy je návrh obsáhlejší nebo je podáván jen jednomu členovi kolegiálního orgánu, který má následně tento návrh předat i jeho ostatním členům.

Právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků

Vzorové stanovy obsahují v čl. XIV odst. 1 písm. e) právo člena společenství obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků. Toto právo vyplývá z toho, že člen společenství by měl být informován o tom, jakým způsobem jsou využívány jeho finanční prostředky, kterými přispěl.

Toto právo sice může být stanovami konkrétního společenství modifikováno, nicméně dle mého názoru je vhodné přijmout jej v podobě, která je obsažena ve vzorových stanovách, případně v této souvislosti např. upravit lhůty, ve kterých je vyúčtování členům předkládáno atd.

Právo nahlížet do některých dokumentů týkajících se činnosti společenství

Právo na nahlížení do písemností společenství je upraveno v čl. XIV odst. 1 písm. f) vzorových stanov. Podle něj má člen společenství právo „*nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky*“.

Toto právo je podobné jako právo obdržet vyúčtování – je zde reflektováno, že člen společenství by měl mít určitou možnost jeho kontroly. Proto je zde vyjmenován základní výčet dokumentů, do kterých má člen společenství právo nahlížet.

Uvedené znění tohoto práva dle vzorových stanov považuji za vhodné; dle mého názoru by bylo možné např. doplnit místo, kde je možno do těchto dokumentů nahlížet, popř. povinnost orgánů společenství poskytnout členu společenství jejich kopii.

4.1.3 Práva vyplývající z občanského zákoníku

Poté, co jsem se věnovala právům podle zákona o vlastnictví bytů a vzorových stanov, chtěla bych navázat regulací těchto práv podle občanského zákoníku – tato práva jsou svojí povahou obecnější než ta, která jsou regulována v zákoně o vlastnictví bytů (neváží se pouze k osobě člena společenství, nicméně jejich význam tím není nijak dotčen. Dle mého názoru by je bylo možno ve vztahu k členům společenství nazvat jako jejich práva „v širším smyslu“.

V této části práce se budu zabývat právy vycházejícími z vlastnického práva k jednotce a sousedskými právy.

Práva vycházející z vlastnického práva k jednotce

Členem společenství se stává vlastník jednotky. Jednotka je podle zákona o vlastnictví bytů definována jako „*byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona*“.

Dle zákona o vlastnictví bytů tak má „*každý ze spoluvlastníků této budovy vlastní vedle tzv. ideálního podílu těch částí budovy, které patří podle své povahy do podílového spoluvlastnictví všech spoluvlastníků, také konkrétní prostor v budově, který reálně vlastní, aniž se do jeho vlastnictví k tomuto reálnému prostoru v budově smějí ostatní spoluvlastníci budovy vměšovat. Reálným prostorem, se kterým smí disponovat pouze ten ze spoluvlastníků budovy, který je zároveň vlastníkem tohoto reálného prostoru v budově, je buď byt, nebo nebytový prostor.*“⁷⁴

Obecnou úpravu vlastnického práva obsahuje občanský zákoník v §§ 123 a násl. V samotném § 123 je uveden základní obsah vlastnického práva: „*Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.*“

Vlastnické právo lze popsat jako „*právní panství nad věcí. Lze ho charakterizovat jako právem zakotvenou možnost vlastníka v mezích stanovených právním řádem držet a užívat věci a nakládat jimi podle své úvahy a ve svém zájmu, a to mocí, která není závislá na moci kohokoli jiného k téže věci v téže době. Současně v sobě zahrnuje i právně zabezpečenou možnost vlastníka domáhat se od všech třetích osob zdržení se užívání věci vlastníka proti jeho vůli a zdržení se chování, které ruší vlastníka v jeho držbě a užívání věci a dispozicích s ní.*“⁷⁵

Pokud jde o právo vlastníka jednotku držet, pak hovoříme o možnosti mít tuto jednotku ve své faktické moci. Užíváním lze pak rozumět zejména využívat ji k jejímu účelu – v případě bytové jednotky tedy k bydlení. Právo požívání plodů nenabývá dle mého názoru v případě vlastnictví jednotky takového významu jako práva ostatní (významnější je např. v případě zvířat, která mohou mít mláďata), nicméně není vyloučeno. Právo disponovat s věcí v případě jednotky znamená zejména možnost jejího vlastníka tuto jednotku převést na jinou osobu. V souvislosti s výčtem součástí vlastnického práva je však nutno připomenout, že všechna tato práva je nutno vykonávat v mezích zákona – viz např. část této práce věnovaná tzv. sousedským právům.

⁷⁴ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2.vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 226

⁷⁵ HENDRYCH, D. a kolektiv. *Právní slovník*, heslo „Vlastnické právo“, 3. vydání Praha: C. H. Beck, 2009

Sousedská práva

Tzv. sousedská práva vycházejí z § 127 občanského zákoníku. Jejich regulace je pro členy společenství vlastníků jednotek velmi významná i přesto, že není uvedena přímo v zákoně o vlastnictví bytů. Ze sousedských práv nevyplývají členům společenství pouze práva ale zároveň i povinnosti. Aby v této práci nedocházelo ke dvojímu zpracování stejné problematiky, rozhodla jsem se otázku sousedských práv blíže rozebrat v části pojednávající o povinnostech člena společenství.

4.1.4 Práva vyplývající ze stanov konkrétního společenství

Jak jsem uvedla již výše, jednotlivá společenství vlastníků jednotek mají možnost upravit své stanovy takovým způsobem, aby co nejvíce vyhovovaly jejich potřebám – je tedy možno některá a povinnosti oproti vzorovým stanovám a zákonu modifikovat – je však nutno pamatovat na to, že obsahem takto upravených stanov nesmí být taková ustanovení, která by byla v rozporu se zákonem, obcházela by jej nebo by byla v rozporu s dobrými mravy.

Dle mého názoru může být vhodné zakotvit ve stanovách konkrétního společenství např. právo na informace, kdo je vlastníkem ostatních jednotek (viz část pojednávající o úpravě v novém občanském zákoníku). Za vhodnou považuji možnost zřízení některých fakultativních orgánů, v jejichž součinnosti by mohli členové společenství některá svá uplatňovat – mohou jimi být např. některé kontrolní orgány. Rovněž může být přínosná možnost upřesnění nahlížení do dokumentů společenství.

4.2 Povinnosti člena společenství vlastníků jednotek

Po rozboru práv člena společenství rozeberu v této části rovněž i jeho povinnosti. Povinnosti budou systematizována stejným způsobem jako práva, tedy dle jednotlivých zdrojů jejich právní úpravy.

Povinnosti členů společenství budou v této části v návaznosti na výše řečené rozebrány tímto pořadím:

- 1) Povinnosti vyplývající ze zákona o vlastnictví bytů
 - Povinnosti související s činností společenství
 - ✓ Povinnost respektovat stanovy, rozhodnutí a další právní úkony společenství
 - ✓ Povinnost výkonu funkce orgánů společenství v případě jejich nezvolení

- Povinnost podílet se na správě domu
 - Povinnosti k úhradám
 - ✓ Povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku
 - ✓ Povinnost ručit za závazky společenství
 - Povinnosti související s činností v domě (nepeněžitě)
 - ✓ Povinnost odstranit závady a poškození
 - ✓ Povinnosti při úpravách jednotky
 - ✓ Povinnost umožnit přístup do jednotky
 - Povinnost oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky
- 2) Povinnosti vyplývající ze vzorových stanov
- Povinnost hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování
 - Povinnost řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení
 - Povinnost oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením
 - Povinnost předat výboru nebo pověřenému vlastníkovému ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby
- 3) Povinnosti vyplývající z občanského zákoníku
- Povinnosti vycházející z vlastnického práva k jednotce
 - ✓ Zákaz zneužití vlastnického práva k jednotce
 - ✓ Povinnost strpět omezení vlastnického práva
 - Povinnost předcházet škodám
- 4) Povinnosti vyplývající ze stanov konkrétního společenství
- Vybraná práva podle stanov některých společenství
 - Návrhy dalších možných práv pro zakotvení ve stanovách

4.2.1 Povinnosti vyplývající ze zákona o vlastnictví bytů

Podobně jako v případě práv člena společenství, i v části mé diplomové práce týkající se jeho povinností začnu nejdříve povinnostmi, které vyplývají přímo ze zákona o vlastnictví bytů. Těmito povinnostmi jsou povinnosti související s činností společenství, dále povinnost podílet

se na správě domu, dále povinnosti k úhradám, povinnosti nepeněžitého charakteru související s činností v domě a povinnost oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky.

Povinnosti související s činností společenství

Jak jsem již uvedla v části věnované právům člena společenství, není člen společenství izolovaným subjektem, ale naopak projevy svojí vůle na společenství působí. Z povahy věci však nemůže na základě svého členství uplatňovat pouze práva; pro existenci a řádné fungování společenství je nezbytné, aby měli jeho členové rovněž i určité povinnosti - a aby byly tyto povinnosti vymahatelné.

Mezi povinnosti člena, které souvisí se samotnou činností společenství, je možno zařadit zejména povinnost respektovat stanovy, rozhodnutí a další právní úkony společenství a povinnost výkonu funkce orgánů společenství v případě jejich nezvolení.

Povinnost respektovat stanovy, rozhodnutí a další právní úkony společenství

Tuto povinnost lze odvozovat z § 9a odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, který stanoví: „Společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle tohoto zákona.“ Podobně lze tuto povinnost naleznout i ve vzorových stanovách, konkrétně v čl. XIV odst. 2 písm. a), kde je členovi společenství uložena povinnost „dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami“.

Výše uvedená povinnost vychází ze skutečnosti, že aby mohlo společenství řádně fungovat, musí být zajištěno, že jeho stanovy budou dodržovány, stejně jako budou respektována jeho rozhodnutí, popř. další jeho právní úkony (např. úkony učiněné výborem či některým z fakultativních orgánů. Pokud by toto nebylo zajištěno, hrozilo by riziko neschopnosti společenství provádět efektivně jakékoli jednání.

Existence této povinnosti je tak zcela namístě – pokud došlo k řádnému přijetí stanov, pak je třeba jejich ustanovení jakožto vyjádření vůle většiny respektovat. Stejně tak je tomu v případě rozhodnutí společenství a jeho dalších právních úkonů – pokud byla rozhodnutí přijata v souladu se zákonným postupem, resp. určitý právní úkon učiněn řádně zvoleným orgánem společenství, pak nezbyvá, než je respektovat.

Zde je však třeba připomenout, že zákon o vlastnictví bytů zde stanoví určitou „pojistku“ na ochranu zájmů členů společenství, kteří byli v daném případě proti – těm je v některých případech dána možnost domáhat domněle dotčených práv soudní cestou. K této možnosti

blíže viz část pojednávající o právech v souvislosti s účastí na shromáždění vlastníků jednotek.

Povinnost výkonu funkce orgánů společenství v případě jejich nezvolení

Aby mohlo společenství vyvíjet svoji činnost, musí mít určité orgány, jejichž prostřednictvím by mohlo jednat. V případě společenství jsou těmito orgány shromáždění, výbor (popř. pověřený vlastník) a případně i další fakultativní orgány, jak již bylo popsáno výše v příslušné části této práce.

Zvolení příslušných orgánů společenství však nemusí tak samozřejmé, jak by se na první pohled mohlo zdát. Často může dojít k situaci, že se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo se sice sejde, nicméně nedojde ke zvolení těchto orgánů - ať již z důvodu neaktivity členů společenství, případně kvůli neschopnosti se na těchto orgánech dohodnout. Zákon o vlastnictví bytů pamatuje i na tyto situace v § 9 odst. 9, kdy určuje, že za takové (nevyhovující) situace plní funkci orgánů společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu. Není-li takového vlastníka, pak plní tuto funkci vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

Výkon funkce orgánů společenství za této "nouzové" situace lze chápat jako právo a zároveň povinnost zákonem určených osob. Pokud jde o vlastníka disponujícího nadpolovičním spoluvlastnickým podílem na společných částech, souhlasím s dikcí zákona, aby tuto funkci plnil on - vzhledem k jeho postavení je konstrukce zákona v tomto směru dle mého názoru logická. V otázce řešení situace, kdy takového vlastníka není, již se zněním zákona již tak úplně nesouhlasím - pokud by měli v takovém případě plnit funkci orgánů společenství "*vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku*", pak toto ustanovení dle mého názoru připouští dvojí výklad. Prvním je možnost, že by funkci orgánů společenství mohli plnit osoby, které byly vlastníky jednotek v době vzniku společenství. V případě druhém by to pak byli [současní] vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

Pokud jde o prvně uvedenou možnost, jsem toho názoru, že znění zákon tento výklad sice umožňuje, nicméně při použití logického výkladu dojdeme k závěru, že v takovém případě by mohlo docházet k situacím, kdy by funkci orgánů mohly plnit i osoby, které sice byly vlastníky jednotek v okamžiku vzniku společenství, ale později jimi být přestali (např. v důsledku pozdějšího převodu jednotky na jinou osobu). Dle mého názoru tak zákonodárce ukládá výkon funkce orgánů společenství "starým" vlastníkům jednotek, kteří však v

rozhodný okamžik stále vlastníky jsou. Nicméně teoreticky by mohl nastat případ, kdy by všechny osoby, které byly členy společenství dnem jeho vzniku, přestaly být jeho členy v průběhu času a k volbě orgánů společenství by přitom dosud nedošlo. Takový stav by mohl pro společenství představovat závažný problém.

Povinnost podílet se na správě domu

Podíl na správě domu lze chápat jako právo a zároveň povinnost. Tuto problematiku jsem rozebírala blíže v části věnované právům člena společenství. Zde bych ráda doplnila alespoň to, že součástí povinnosti podílení se na správě domu je rovněž i přispívání na náklady, které jsou se správou domu a pozemku spojeny, a to formou záloh, jejichž výše je shromážděním předem určena tak, aby souhrn těchto finančních prostředků pokryl předpokládané náklady. V případě, že nedojde k usnesení o výši těchto záloh, může shromáždění usnesením rozhodnout o výši příspěvku jednotlivých vlastníků jednotek za období již uplynulé.⁷⁶

Dle mého názoru však výše zmíněným není povinnost podílet se na správě domu zdaleka vyčerpána; dokážu si představit např. i situaci, kdy bude nutno při živelné katastrofě pomoci zabezpečit dům a ochránit jej před škodlivými následky, nebo je alespoň zmírnit. Pokud by v takovém případě již nebyl čas zajistit pro tento účel profesionální služby, pak se domnívám, že v rámci povinnosti podílet se na správě domu by museli všichni (alespoň dle svých schopností a s přihlédnutím ke spoluvlastnickému podílu jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech domu) pomoci s nutnými pracemi.

Povinnosti k úhradám

Aby mohl být dům, ve kterém se jednotky nacházejí, a příslušný pozemek efektivně spravovány, je nutné, aby na náklady spojené se správou domu a pozemku vlastníci jednotek přispívali. Zákon o vlastnictví bytů rovněž zakotvuje vlastníkům jednotek povinnost ručit za závazky společenství.

Povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku

Příspěvková povinnost vlastníků jednotek je upravena v § 15 zákona o vlastnictví bytů. Podle prvního odstavce mají vlastníci jednotek povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, přičemž zákon stanoví dispozitivní pravidlo, podle kterého nesou vlastníci

⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007

jednotek tyto náklady poměrným způsobem v závislosti na velikosti jejich spoluvlastnického podílu podle § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

V souvislosti s rozhodováním poměru výše příspěvků jednotlivých vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku je však nutné brát v úvahu pohled Nejvyššího soudu, podle kterého zde nelze postupovat podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů - při hlasování tak nerozhoduje velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; se změnou poměru výše příspěvků tak musí souhlasit všichni vlastníci jednotek, jinak nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Většinové rozhodování podle § 11 zákona o vlastnictví bytů se uplatňuje při rozhodování o výši záloh podle § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.⁷⁷

Dohodou ve smyslu § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů je i usnesení shromáždění, pokud bylo přijato zákonem upraveným a řádně použitým mechanismem hlasování. Jiný projev shody vůle vlastníků jednotek, který by byl zvláště vyjádřen, není při spoluvlastnickém vztahu nezbytný.⁷⁸ Vrchní soud v Praze v této souvislosti dovodil: „*Tam kde zákon (nejen o vlastnictví bytů) užívá termín "dohoda," se míní souhlasný projev vůle všech účastníků dohody, v daném případě členů společenství, tedy vlastníků jednotek. Není možné dovodit, že většinové rozhodnutí nahradí dohodu tam, kde zákon výslovně požaduje dohodu a rozlišuje mezi většinovým rozhodováním a dohodou.*“⁷⁹

Vlastníci jednotek jsou povinni skládat předem určené zálohy – jejich výši a splatnost sděljuje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník; pokud společenství tyto orgány nemá zvoleny, pak se o výši záloh rozhoduje nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008).⁸⁰ „*Vlastníci jednotek často usilují o placení záloh co nejnižších.*“⁸¹

V případě, že společenství dosud nevzniklo, pak nejsou platby za náklady spojené se správou domu od vlastníka jednotky, který je dluží, vymáhány správcem domu, nýbrž vlastníky ostatních jednotek.⁸² Pokud dojde k převodu jednotky, pak je v případném soudním sporu pasivně legitimován ve sporu o platby záloh vlastník jednotky, který byl vlastníkem v době,

⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008

⁷⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 2. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3651/2009

⁷⁹ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 9. 6. 2011, sp. zn. 5 Cmo 103/2011

⁸⁰ § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů

⁸¹ DITMAROVÁ, M. Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek poskytnutého na náklady spojené se správou domu *Právní fórum*. 2012, č. 8, s. 369

⁸² Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 7. 6. 2011, sp. zn. 20 Co 221/2011

kdy se tyto zálohy staly splatnými - na nabyvatele jednotky povinnost platit tyto zálohy nepřechází.⁸³

Povinnost ručit za závazky společenství

Zákon o vlastnictví bytů zakládá členům společenství ručební povinnost. Na základě § 13 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů totiž vlastníci jednotek ručí za závazky společenství. Rozsah této povinnosti je dán velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu člen společenství.

Ručení je způsob zajištění závazku poskytovaného třetí osobou, která je odlišná jak od dlužníka, tak od věřitele. Jde o vztah akcesorický – přistupuje k hlavnímu závazku a sdílí s ním zásadně jeho osud. Rovněž jde o vztah subsidiární (podpůrný) – je možné jej uplatnit pouze v takovém případě, kdy není hlavní závazek splněn dlužníkem.⁸⁴

Člen společenství tak má povinnost splnit případný dluh společenství, pokud jej toto společenství nesplní samo přesto, že k tomu bylo věřitelem písemně vyzváno.⁸⁵ Zde je nutno připomenout, že jednotlivý člen nemá povinnost plnit dluh v jeho plné výši, ale pouze je část podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu - bude-li tedy dluh činit např. 1.000.000,- Kč a spoluvlastnický podíl na společných částech domu tohoto člena bude činit 1/20, pak bude ručit pouze do výše 50.000,- Kč.

Člen společenství, který takto plnil v rámci své povinnosti ručení, má navíc regresní nárok vůči společenství - tzn. že je oprávněn požadovat na společenství náhradu za plnění poskytnuté věřiteli.⁸⁶

Povinnosti související s činností v domě (nepeněžité)

Po rozboru povinnosti k úhradám bych se nyní ráda věnovala povinnostem, které rovněž souvisí s činností v domě, nicméně jsou nepeněžitého charakteru. V této souvislosti se tak budu věnovat povinnosti odstranit závady a poškození, povinností při úpravách jednotky a povinnosti umožnit přístup do jednotky.

Povinnost odstranit závady a poškození

Dle § 13 odst. 2 zákona o vlastnictví bytu má vlastník jednotky povinnost „na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu

⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2010, sp. zn. 22 Cdo 242/2009

⁸⁴ HENDRYCH, D. a kolektiv. *Právní slovník*, heslo „Ručení“, 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009

⁸⁵ § 548 odst. 1 občanského zákoníku

⁸⁶ § 550 občanského zákoníku

*způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají*⁸⁶. V obdobném duchu pak hovoří i vzorové stanovy ve svém čl. XIV odst. 2 písm. f).

Toto ustanovení lze označit za odraz, resp. konkretizaci § 420 odst.1 občanského zákoníku, podle něhož *„každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti“*. Dle mého názoru by bylo možno uvedenou povinnost výslovně uvedenou v zákoně o vlastnictví bytů dovést již ze samotného zákoníku, nicméně v regulaci podle zákona o vlastnictví bytů spatřuji oproti občanskému zákoníku dvě zásadní výjimky.

První z nich je skutečnost, že je zde členu společenství uložena povinnost *„na svůj náklad odstranit závady a poškození“* – tedy povinnost uvedení do původního stavu před vznikem škody. Naproti tomu občanský zákoník⁸⁷ uvádí, že má být škoda primárně hrazena v penězích; uvedením do předešlého stavu pak pouze v případě, o to požádá poškozený a pokud je to možné a účelné. Zákon o vlastnictví bytů tedy stanovuje opačnou prioritu.

Dle zákona o vlastnictví bytů pak navíc člen vlastník jednotky musí odstranit závady a poškození i v takovém případě, že je nezpůsobil on, ale osoba, která společně s ním jednotku užívá. Toto ustanovení již považuji za poměrně diskutabilní – byť by mohl proti skutečnému škůdci následně využít regres.

Povinnosti při úpravách jednotky

Zákon o vlastnictví bytů reguluje rovněž provádění úprav jednotky, a to v § 13 odst. 3 (odraz tohoto ustanovení lze rovněž naleznout rovněž v čl. XIV odst. 2 písm. e) vzorových stanov).

Obecně jsou zakázány takové úpravy, kterými by vlastník jednotky ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Pokud dané úpravy nespádají do této „zakázané zóny“, je třeba vyhodnotit, zda v jejich důsledku dojde (i) ke změně vzhledu domu nebo (ii) ke změně vnitřního uspořádání domu a současně i velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. V prvním případě je nutný souhlas všech vlastníků jednotek, v případě druhém pak smlouva o výstavbě uzavřená se všemi vlastníky jednotek v domě.

Pokud jde o výše zmíněný zákaz určitých úprav, pak lze s uvedenou formulací souhlasit. V případě změny vzhledu domu bych osobně navrhovala o něco benevolentnější úpravu – za rozumnou bych v tomto případě považovala nutnost tříčtvrtinové většiny hlasů. Jinak se totiž může stát, že proces jakékoli změny či modernizace domu může být vždy zablokován byť jediným nepřizpůsobivým členem společenství. Podobný názor zastávám i v druhém případě;

⁸⁷ § 442 odst. 2 občanského zákoníku

zde by dle mého názoru mohlo být formulováno pravidlo, že je nutná tříčtvrtinová většina hlasů a zároveň musí souhlasit všichni vlastníci jednotek, jejichž výše spoluvlastnických podílů bude změnou dotčena.

Dle libosti vlastníka jednotka je pak možno provádět úpravy drobnějšího charakteru (nespadající do žádné kategorie viz výše) – pod nimi lze rozumět např. vrtání do zdi, instalace umyvadla, nábytku, tapetování atd.

Povinnost umožnit přístup do jednotky

Existují situace, kdy je nutné, aby vlastník jednotky umožnil některým osobám přístup do této jednotky. Tyto situace jsou regulovány v § 13 odst. 4 zákona vlastnictví bytů, kde jsou rovněž uvedeny i příslušné podmínky (alespoň tedy v případě první možnosti, viz níže).

Pokud jde o zmíněnou první možnost, pak musí dojít k současnému splnění následujících podmínek:

- a) Jedná se o úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku
- b) Je to nezbytné
- c) Vlastník jednotky vyzván předem

První podmínku lze chápat poměrně široce; dle mého názoru lze pod pojem „*úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku*“ zařadit široké spektrum činností, byť samozřejmě není zcela neomezené.

Mám za to, že pokud nedojde ke splnění některé z uvedených tří podmínek, pak půjde nejčastěji o podmínku druhou, tedy o nezbytnost vstupu. Hovoříme-li o nezbytnosti, pak máme na mysli případ, kdy věc nelze vyřídit jiným způsobem (resp. pouze za nepřiměřeně obtížných podmínek), než přístupem do jednotky. Dle mého názoru je v podmínce nezbytnosti zahrnuta povinnost osob využívajících tohoto práva k jeho využívání v co nejmenším možném rozsahu, tzn. k co nejmenšímu zasahování do práva vlastníka jednotky. Pokud bude již nezbytné do jednotky vstoupit, mělo by jít o vstup na nezbytnou dobu a pouze v nezbytné míře – jako je tomu v případě regulace sousedských práv v občanském zákoníku⁸⁸. Dle mého názoru by tak měla být jakákoli činnost, ke které je přístup do jednotky nutný, vyřízena v rámci tohoto jednoho vstupu – samozřejmě pokud je to možné. Pokud by tedy šlo např. vyřídit věc během jednoho odpoledne, mělo by se tak stát – naproti tomu by nemělo

⁸⁸ § 127 odst. 3 občanského zákoníku

dojít k tomu, že místo toho bude vyžadován přístup do jednotky několik dnů po sobě, vždy např. pouze na hodinu, pouze pro provedení dílčích prací.

Třetí podmínkou je, aby byl přístup realizován až po předchozím vyzvání vlastníka jednotky. I účelem této podmínky je zajištění co možná nejmenšího omezení vlastníka jednotky. Pokud např. tato osoba každý den dochází do svého zaměstnání, není možno připustit, aby byl vyzván k umožnění přístupu do jednotky (bez předchozího vyzvání) např. v okamžiku, kdy se chystá odejít do svého zaměstnání, nebo by dokonce musel ze svého pracoviště za tímto účelem v průběhu dne odejít na základě okamžité výzvy souseda o umožnění přístupu do jednotky (jiná by samozřejmě byla situace, kdy by hrozil vznik škody např. v důsledku unikající vody, která by pronikala do nižšího patra – na tyto případy se však § 13 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů nevztahuje).

Pokud jde o druhou možnost, zákon ukládá vlastníkovi jednotky umožnit do ní přístup v případech instalace a údržby zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečtu naměřených hodnot. Zde již zákon nestanoví podmínky jako v případě viz výše, nicméně dle mého názoru by měl být vlastník jednotky rovněž vyzván předem a mělo by se jednat pouze o nezbytné případy – např. odečty hodnot by měly být prováděny pouze v rozumných intervalech a nikoliv několikrát do měsíce.

Podobnou povinnost umožnění přístupu zakotvuje i občanský zákoník v rámci regulace sousedských práv⁸⁹, kdy stanoví, že vznikne-li v důsledku vstupu škoda vlastníkovi škoda, pak je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit, přičemž se této odpovědnosti nemůže zprostit. Zákon vlastnictví bytů takové ustanovení neobsahuje, jsem však toho názoru, že by mohlo být do zákona o vlastnictví bytů zařazeno.

Pokud by došlo ke vstupu do jednotky v rozporu s podmínkami zákona, bylo by možno takové jednání považovat i za trestný čin podle § 178 (porušování domovní svobody) nebo 208 odst. 1 (neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru) trestního zákoníku. *„Trestným činem podle § 208 odst. 1 je chráněn dům nebo byt jiného vůči protiprávnímu obsazení nebo užívání jen tehdy, když nejde o zásah do domovní svobody, tedy jedná se o dům nebo byt oprávněnou osobou opuštěný, neobývaný, nevyužívaný k bydlení, rozestavěný apod. Jestliže jde o zásah do domovní svobody, je třeba pachatele postihnout pro primární trestný čin porušování domovní svobody podle § 178, vůči němuž je trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru subsidiární.“*⁹⁰

⁸⁹ § 127 odst. 3 občanského zákoníku

⁹⁰ ŠÁMAL, P. *Trestní zákoník (EVK)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1842

Povinnost oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky

Zákon o vlastnictví bytů ukládá vlastníkovvi jednotky povinnost oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky.⁹¹ Tato povinnost je rovněž zopakována ve vzorových stanovách⁹², kde je dále rozvedena. Vlastník jednotky je zde omezen (byť relativně neurčitou) lhůtou „bez zbytečného odkladu“. Navíc zde není určeno, že toto oznámení má učinit společenství (jak říká poměrně obecně zákon o vlastnictví bytů), ale přímo výboru nebo pověřenému vlastníkovvi. Toto oznámení má dle dikce vzorových stanov obsahovat údaje potřebné pro zapsání do seznamu členů společenství⁹³ a pro potřeby správy domu.

Účelem oznamovací povinnosti je zajištění přehledu společenství o členech společenství – již z toho důvodu, že pokud dojde k převodu či k přechodu vlastnického práva k jednotce, pak dochází nejen ke vzniku členství vlastníka nového, ale zároveň i zániku členství vlastníka původního. Pro případ neoznámení nabytí vlastnického práva k jednotce není stanovena výslovně žádná sankce, nicméně lze uvažovat zejména o náhradě škody, pokud by vznikla v souvislosti s porušením uvedené oznamovací povinnosti. Pokud by nový vlastník jednotky nabytí vlastnického práva neoznámil, neplatil by pravděpodobně ani příspěvky podle § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, za což by mohl být rovněž sankcionován v souladu se zákonem.⁹⁴

Dle dikce § 20 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů se oznamovací povinnost týká pouze nového vlastníka jednotky – dle mého názoru je tedy možno dovodit, že původní vlastník již povinnost oznámit pozbytí svého vlastnického práva k jednotce nemá.

4.2.2 Povinnosti vyplývající ze vzorových stanov

Po povinnostech uložených členům společenství zákonem o vlastnictví bytů bych se nyní ráda zaobírala povinnostmi podle vzorových stanov. Svoji pozornost zaměřím na povinnost hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování, dále pak povinnost řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, oznamovací povinnost týkající se všech skutečností rozhodných pro rozúčtování služeb spojených s

⁹¹ § 20 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů

⁹² Čl. XIV odst. 2 písm. i) vzorových stanov

⁹³ Tyto údaje jsou vyjmenovány v čl. XIII odst. 4 vzorových stanov – podle tohoto ustanovení musí seznam členů společenství obsahovat u každého člena společenství jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu a váhu hlasu při hlasování na shromáždění.

⁹⁴ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 246

bydlením a konečně též povinnost předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Povinnost hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování

Dle čl. XIV odst. 2 písm. c) má člen společenství povinnost k úhradě stanovených záloh na úhradu za služby a k úhradě nedoplatků vyplývajících z vyúčtování. Uvedená povinnost je sice v tomto znění formulována pouze ve vzorových stanovách, nicméně dle mého názoru je tato povinnost pouze konkretizací povinnosti přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle § 15 zákona o vlastnictví bytů – tímto bych tedy ráda odkázala na příslušnou část své práce.

Povinnost řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení

Vzorové stanovy určují rovněž povinnost „*řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení*“.

V tomto případě se jedná (podobně jako i v jiných případech – viz např. hrazení záloh za služby výše) o povinnost, kterou lze poměrně snadno dovodit již ze zákona. Zde lze odkázat na § 415 občanského zákoníku upravující prevenční povinnost. Výslovné zakotvení této povinnosti ve stanovách však rozhodně nelze označit za špatné řešení.

Povinnost oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením

Uvedená povinnost je hlavně evidenčního charakteru. Rozúčtování služeb totiž může být závislé na počtu osob bydlících v jednotce. Nenahlášení, resp. nahlášení nepravdivých údajů by tak dle mého názoru v případě vzniku škodu mohlo založit povinnost vlastníka jednotky k její náhradě.⁹⁵

⁹⁵ § 420 odst. 1 občanského zákoníku

Povinnost předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby

V souvislosti s povinnostmi člena společenství podle vzorových stanov zbývá doplnit ještě povinnost podle čl. XIV odst. 2 písm. k). Dle tohoto ustanovení má člen společenství povinnost „předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby“. I s touto povinností lze souhlasit; v souvislosti s ní lze uvažovat (jako i v případě jiných) o jejím upřesnění, tedy např. o zakotvení lhůty, ve které je nutno dokumentaci předat.

4.2.3 Povinnosti vyplývající z občanského zákoníku

Po rozboru povinností člena společenství uložených mu zákonem o vlastnictví bytů a vzorovými stanovami je nutno zaobírat se rovněž jeho povinnostmi, které se na něj vztahují na základě dikce občanského zákoníku. Zatímco povinnosti uvedené v předchozích částech jsou povinnostmi svojí povahou "speciální", spojené se zvláštním postavením člena společenství, pak povinnosti podle občanského zákoníku jsou povinnostmi obecnějšího charakteru, z hlediska člena společenství bychom o nich mohli mluvit jako "povinnostech v širším smyslu".

Vzhledem k tomu, že mezi občanským zákoníkem a zákonem o vlastnictví bytů existuje vztah subsidiarity a speciality, lze tyto obecné povinnosti vztáhnout i na člena společenství a doplnit tak jimi "katalog" povinností podle zákona o vlastnictví bytů.

V této části práce se budu zabývat povinnostmi vycházejícími z vlastnického práva k jednotce a povinností předcházet škodám.

Povinnosti vycházející z vlastnického práva k jednotce

V souvislosti s povinnostmi člena společenství bych se chtěla na prvním místě zaobírat jeho povinnostmi, které vycházejí z jeho vlastnického práva k jednotce. Tyto povinnosti jsem se rozhodla rozdělit na dvě základní části, které spolu úzce souvisí. Člen společenství je na jedné straně povinen nezneužívat svého vlastnického práva k jednotce a na stranu druhou v určitých případech strpět omezení svého vlastnického práva.

Zákaz zneužití vlastnického práva k jednotce

Zákaz zneužití vlastnického práva je jednou ze základních zásad českého právního řádu. Regulován je již v samotné Listině základních práv a svobod (čl. 11 odst. 3), která jakožto součást ústavního pořádku České republiky určuje: "*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito*

na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem." Znění uvedeného ustanovení koresponduje se starou zásadou, kterou znalo již římské právo, a to konkrétně zásadou *neminem laedere*. Českým překladem této zásady je "nikomu neškodit". Hovoříme-li o zákazu zneužití vlastnického práva, mohla by již samotná tato zásada postačovat k dostatečné regulaci problematiky - ovšem vzhledem k tomu, že právo má tendenci regulovat konkrétní situace a nevystačit si pouze se základními zásadami (neboť v jednotlivých soudních řízeních by mohlo dojít ke sporům o výklad a aplikaci uvedené zásady pro konkrétní případ), je třeba i zde zajít do většího detailu a regulovat i jednotlivé specifické situace, kde uvedená zásada najde uplatnění.

Detailnější regulace problematiky se nachází zejména v § 127 občanského zákoníku, kde jsou upravena tzv. sousedská práva. Právní úpravu sousedských práva představuje regulace kolize dvou či více subjektivních práv, kterými jsou typicky práva vlastnická⁹⁶. První odstavce je tzv. generální klauzule⁹⁷ sousedských práva. Podle ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku má vlastník věci povinnost zdržet se „*všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práva*“. Na tomto místě je nutno dodat, že pojem „*zdržet se*“ nelze vykládat pouze zákaz určitého aktivního (komisivního) chování osoby vedoucí obtěžování jiného nebo vážnému ohrožení jeho práva; jde i o zákaz jednání omisivního, tedy nekonání. „*Protiprávním může být jak aktivní chování (komisivní protiprávní úkon), tak i pasivní chování (omisivní protiprávní úkon). Opomenutí je však P. jen tehdy, jde-li o opomenutí jednání, k němuž byl subjekt povinen*“⁹⁸.

Žaloba, jejímž cílem je zamezit obtěžování nad míru přiměřenou poměrům ve smyslu § 127 odst. 1, může být „*úspěšně podána jak proti přímému rušiteli, tak i proti vlastníku nemovitosti, který ji přenechal jinému k činnosti, ze které rušení vychází; je pak věcí tohoto vlastníka, aby přímému rušiteli v dalším rušení zabránil*“⁹⁹. Obdobný názor byl vysloven již v komentáři k obecnému občanskému zákoníku z roku 1811: „*Žalovaným jest (tedy pasivně jest legitimován) vlastník pozemku, odkud vychází zásah, bez zřetele k tomu, kdo jest původcem takového zásahu (t. j. kdo je porušovatelem, jenž nepřiležitosti působí)*“¹⁰⁰.

⁹⁶ Nález Ústavního soudu ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. I. ÚS 451/11

⁹⁷ Pojem „*generální klauzule*“ je pro § 127 odst. 1 občanského zákoníku v souvislosti se sousedskými právy dlouho zažítým; pracuje s ním nejen odborná literatura, ale i soudy (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003).

⁹⁸ HENDRYCH, D. a kolektiv. *Právní slovník*, heslo „Protiprávní úkon“, 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009

⁹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005

¹⁰⁰ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: V. Linhart, 1935, díl II., s. 247

Vzhledem k tomu, že uvedení pouhé generální klauzule samy o sobě by mohlo vést v praxi k častým sporům o její správný výklad a aplikaci v konkrétním případě, je v další části uvedeného ustanovení obsažen i demonstrativní výčet (viz použitá formulace „*Proto zejména nesmí...*“) činností, jejichž provádění je zakázáno. Do tohoto demonstrativního výčtu zakázaných činností tak dle dikce zákona patří následující:

- 1) ohrožování susedovy stavby nebo pozemku úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez učinění dostatečných opatření na upevnění stavby nebo pozemku
- 2) obtěžování susedů hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi nad míru přiměřenou poměrům
- 3) umožnění vnikání chovaných zvířat na susedící pozemek
- 4) nešetrné, popřípadě v nevhodné roční době prováděné odstraňování kořenů stromu ze své půdy nebo odstraňování větví stromu přesahujících na pozemek

V souvislosti s povinnostmi člena společenství je relevantní zejména zákaz obtěžování susedů imisemi podle druhé odrážky výše.

Imise lze chápat jako pronikání účinků činnosti, která má svůj původ na jedné nemovitosti na nemovitost jinou. To, co proniká na druhou nemovitost, může mít rozmanitou povahu (za imise může být považováno i pronikání včel¹⁰¹ či ve výjimečných případech i obtěžování pohledem¹⁰²) - tuto skutečnost je možno vyčíst již ze samotného znění zákona, kde zákonodárce vyjmenovává pestrý výběr toho, co může být za imise považováno. Jsem toho názoru, že ani poměrně široký výčet možných imisí podaný předmětným ustanovením nemusí být konečný; pokud by se vyskytlo jiné rušení imisního charakteru neuvedené výslovně v § 127 odst. 1 občanského zákoníku, bylo by přesto postižitelné dle generální klauzule. Odhlédnu-li od již uvedených imisí, mohlo by se jednat např. i paprsek laserového ukazovátko, se kterým v noci dítě svítí do okna susedova domu.

Hovoříme-li o v souvislosti s imisemi o "*sousedově stavbě či pozemku*", pak je nutné výraz "*sousední*" správně interpretovat. Pomocí výkladu gramatického bychom mohli dojít k závěru, že imise mohou (dle zákona) pronikat na pozemek toliko z jiného pozemku, který s ním má společnou hranici. Je pravdou, že ve většině případů jde skutečně o pozemek přímo

¹⁰¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003

¹⁰² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 583/2011

hraničící, nicméně vyskytnou se i takové situace, kdy imise pronikají z pozemku vzdálenějšího. Při rozhodování o této otázce zvítězil výklad extenzivní - totiž že "*nemusí jít o nemovitost, která má s nemovitostí, na které je taková činnost konána, společnou hranici, ale může jít i o vzdálenější objekty.*"¹⁰³ Jsem toho názoru, že takový výklad je zcela správný, neboť v opačném případě by nebylo možno postihnout například takové situace, kdy je na pozemku pořádána hudební akce, jejímž projevem je nepřiměřený hluk, přičemž tento hluk je velmi intenzivní i na velkou vzdálenost, tedy zdaleka ne pouze na pozemcích s předmětným pozemkem přímo hraničících.

Velmi důležité je pamatovat na to, že v případě imisí je nutno posuzovat i jejich intenzitu. Dle dikce zákona jsou totiž zakázány jen takové, které obtěžují "*nad míru přiměřenou poměrům*". Zákon zde dává prostor k individuálnímu posouzení jednotlivých případů. Jako hodnotící hlediska, na základě kterých je možno posuzované imise hodnotit jako (ne)přiměřené, je dle mého názoru třeba považovat zejména následující. V první řadě jde o intenzitu - jinak lze posoudit případ, kdy osoba v bytě poslouchá během dne rádio hrající běžnou hlasitostí a jinak bude hodnocena hudební produkce např. s použitím velkých reproduktorů. Za druhé kritérium pak můžeme považovat i délku samotného obtěžování. Bude-li obtěžování imisemi trvat krátce, je možno být v jeho hodnocení shovívavější než v případech, kdy trvá celé hodiny. Dalším aspektem je pak část dne, kdy k imisím dochází. Zůstaneme-li u nepřiměřeného hluku jakožto zpravidla nejčastějšího druhu imisí, budeme nepochybně výrazně odlišně posuzovat rušení v denní a noční době. Výrazně přísněji bude posuzováno rušení hlukem v době nočního klidu¹⁰⁴. Dle mého názoru by však nebyla posuzována doba v rámci jednoho dne, ale i to, zda k nadměrnému hluku nedochází při zvláštní příležitosti - zatímco při "běžném" dni může být nadměrný hluk považován za velmi obtěžující, pak např. na Silvestra by byl dle mého názoru posuzován mírněji (i zde však může dojít k případům, které by mohly být shledány za excesivní a postižitelné).

Výše zmíněná kritéria je možno považovat za objektivní - jsem však toho názoru, že by k nim mělo přistoupit přinejmenším jedno další, svou povahou subjektivní. Tímto kritériem je zvyklost v určitém místě. Bude-li např. někdo zvyklý na to, že jeho sousedům nevadí, když občas ve svém bytě uspořádá relativně hlučnější setkání svých přátel trvajících až do pozdních večerních či dokonce nočních hodin (např. „výměnou“ za občasnou drobnou výpomoc s těmito sousedům), nemůže toto automaticky očekávat i od svých nových sousedů poté, co se

¹⁰³ ŠVESTKA, J., SPÁČIL J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kolektiv. *Občanský zákoník I, II.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 717

¹⁰⁴ § 34 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

přestěhuje jinam. Pokud dojde k rozhodování o tom, zda šlo v určitém případě o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, výsledek bude dán z velké části uvážením soudu - v takových případech bude muset být takové uvážení pečlivě odůvodněno (měla by být vyložena zejména míra obtěžování, kterou lze ještě v dané věci považovat za přiměřenou poměrům, a míra obtěžování v dané věci¹⁰⁵) v rozsudku.¹⁰⁶

K problematice sousedských práv lze dále doplnit, že podat negatorní žalobu podle § 126 odst. 1 občanského zákoníku proti osobě neoprávněně zasahující do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu může i samotné společenství – možnost podat tuto žalobu vyplývá z jeho oprávnění k výkonu činností spadající pod pojem správy domu ve smyslu § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.¹⁰⁷

Povinnost strpět omezení vlastnického práva

Zatímco výše uvedené povinnosti spočívaly zejména v zákazu závadného aktivního chování, bude se nyní zabývat takovými povinnostmi, které mají spíše povahu pasivního strpění určité činnosti třetích osob.

Občanský zákoník v § 127 odst. 3 stanoví: „*Vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit.*“ Toto ustanovení se týká jednoho ze způsobů omezení vlastnického práva, nicméně dle mého názoru nelze v případě povinností vlastníka jednotek využít, neboť samotná jednotka není ani pozemkem, ani stavbou; navíc odraz uvedeného ustanovení občanského zákoníku lze najít v § 13 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Této problematice se blíže věnuji v části této práce nazvané „Povinnost umožnit přístup do jednotky“.

V souvislosti s povinností strpět omezení vlastnického práva však považuji za významné ustanovení § 128 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého je vlastník za výjimečných, přísně vymezených okolností povinen strpět použití jeho věci – tzn. i jednotky, jíž je vlastníkem. Tato možnost je podmíněna (i) stavem nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu, (ii) nezbytnou dobu použití, (iii) nezbytnou mírou použití, (iv) náhradou za použití a (v) skutečností, že nelze-li dosáhnout účelu jinak. Jak je z výčtu podmínek využití této

¹⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003

¹⁰⁶ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kolektiv. *Občanský zákoník I, II.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 717

¹⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010

možnosti patrné, může reálně nastat jen ve skutečně výjimečné situaci – o takovou by se dle mého názoru v souvislosti s použitím jednotky jednalo např. v případě válečného konfliktu, kdy by tato jednotka byla dočasně použita jako ošetrovna raněných; k podobnému nouzovému použití by mohlo dojít např. i při živelné katastrofě.

Povinnost předcházet škodám

Dle § 415 občanského zákoníku má každý povinnost počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí – jde tak o základ regulace odpovědnosti za škodu.

„Toto ustanovení vyjadřuje obecnou prevenční povinnost, jež se vztahuje na všechny účastníky občanskoprávních vztahů, a vztahuje se samozřejmě i na toho, komu riziko vzniku škody hrozí. Porušení prevenční povinnosti poškozeným může proto zakládat jeho spoluzavinění na vzniku škody. Jde o závaznou právní povinnost každého dodržovat nejen povinnosti uložené právními předpisy a povinnosti převzaté smluvně, ale – i bez konkrétně stanoveného pravidla chování – počínat si natolik obezřetně, aby jednáním či opomenutím nevznikla škoda jiným ani jemu samému.“¹⁰⁸

Tato povinnost je pro členy společenství velmi významná a je pro ně stejně závazná jako povinnosti stanovené přímo v zákoně o vlastnictví bytů – obzvláště důležitá je např. při stavebních či jiných pracích v jednotkách či jinde v domě. V takových případech je nutno provádět práce pokud možno citlivým způsobem, neboť vzhledem k povaze jednotek v domě je při práci v jedné jednotce zvýšené riziko vzniku škody v jednotce jiné.

Opatrností při provádění různých stavebních úprav však tato povinnost zdaleka není vyčerpána. Pro vlastníka nemovitosti (a tím pádem rovněž i pro vlastníka jednotky znamená povinnost počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám zejména povinnost užívat a spravovat svůj majetek takovým způsobem, aby jeho stav nezpůsobil škodu jinému, tzn. musí zajistit, aby na jeho vlastním pozemku (popř. i v jednotce) byla provedena opatření zamezující či snižující možnost vzniku škody na zdraví, na majetku a jiných hodnotách. Pokud již taková škoda hrozí, pak je povinen učinit opatření k jejímu odvrácení.¹⁰⁹

Obecně je možno dodat, že vlastník jednotky je povinen udržovat jednotku v takovém stavu, aby nehrozilo nebezpečí vzniku škody jiným osobám – pokud by tedy např. závadný technický stav jednotky takové nebezpečí zakládal, pak má vlastník této jednotky povinnost

¹⁰⁸ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kolektiv. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1187

¹⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 25 Cdo 2471/2000

přijmout odpovídající opatření – tedy zejména provést takové opravy, kterými by toto nebezpečí eliminoval.

Povinnost předcházet škodám se může projevit např. i tím, že vlastník jednotky je povinen dbát na to, aby při odchodu z bytu nemohlo dojít k úniku vody z umyvadla či vany do nižších pater či vznícení v důsledku nevypnutého sporáku.

Je však rovněž nutno připomenout, že i v těchto situacích není vyloučeno spoluzavinění poškozeného na vzniku škody na jeho majetku ve smyslu § 41 občanského zákoníku. Toto spoluzavinění připadá v úvahy nejen z hlediska jeho možnosti ochránit svůj majetek před hrozícím nebezpečím, ale i v případě, když v době hrozící škody sám nezakročil přiměřeným způsobem k jejímu odvrácení.¹¹⁰

Vrátíme-li se k výše uvedenému příkladu unikající vody, byl by dle mého názoru vlastník jednotky, v důsledku jehož nepozornosti došlo k úniku vody a promočení stropu v jednotce pod ním, odpovědný za škodu pouze v rozsahu, k němuž došlo do chvíle, než jeho soused (vlastník níže položené jednotky) tuto závadu zjistil a měl možnost jej o tomto problému informovat a další škodě tak zabránit. Pokud by však tento soused s tímto upozorněním otálel, jednalo by se v jeho případě o spoluzavinění a tím pádem by byl za část vzniklé škody odpovědný i on.

4.2.4 Povinnosti vyplývající ze stanov konkrétního společenství

Podobně jako v případě práv člena společenství, i v případě povinností je jednotlivým společenstvím dána možnost jejich úpravu pro své účely modifikovat. Zde však ještě více než v případě práv členů společenství upozorňuji na to, že takto modifikované, resp. nově stanovené povinnosti nesmí překročit pomyslnou čáru vytyčenou zákonem – svým obsahem být se zákonem v rozporu, nesmí jej obcházet a rovněž také musí být v souladu s dobrými mravy.

Každou jednotlivou povinnost, která by měla být ve stanovách stanovena, je nutno předem pečlivě zvážit, a to včetně jejich důsledků a souvislostí. Jako příklad je možno uvést povinnost platit pokuty v důsledku pozdního (či žádného) provedení úhrad. V takovém případě (touto „sankční“ povinností samozřejmě nejsou rizika zdaleka vyčerpána) totiž reálně hrozí, že v případném soudním sporu shledá příslušné ustanovení stanov konkrétního společenství za neplatné a případné plnění, které bylo na jeho základě poskytnuto, by tím pádem bylo považováno za bezdůvodné obohacení, které by bylo nutno vrátit.

¹¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 25 Cdo 2471/2000

4.3 Soudní ochrana práv člena společenství vlastníků jednotek

Ve výčtu práv člena společenství nelze zapomenout na jeho právo na soudní ochranu. Toto právo vychází již ze samotné Listiny základních práv a svobod, která je součástí českého ústavního pořádku a jako taková je předpisem nejvyšší právní síly. Listina v § 36 odst. 1 stanoví „Každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.“ Ochrana práv jakožto úkol soudů je potvrzena i v čl. 90 Ústavy.

Členu společenství je tak dána možnost domáhat se svých práv soudní cestou. Možnost uplatnění některých práv formou žalob je výslovně zakotvena již v samotném zákoně o vlastnictví bytů (např. možnost zahájit soudní řízení ve věci rozhodnutí shromáždění podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů), nicméně výčtem výslovně uvedených možností podání žaloby podle zákona o vlastnictví bytů možnosti člena společenství hájit svá práva zdaleka nekončí. V této souvislosti lze upozornit zejména na regulaci negatorních žalob podle § 126 občanského zákoníku.

V souvislosti s možností domáhat se soudní cestou některých práv podle zákona o vlastnictví bytů odkazuji na příslušné části této práce, kde se jimi zabývám.

V souvislosti se soudní ochranou práv člena společenství bych ráda doplnila, že zákon o vlastnictví bytů ve výjimečných případech nabízí i možnost domáhat se u soudu prodeje jednotky některého z člena společenství. Tímto způsobem příslušný člen společenství pozbude nejen vlastnické právo k jednotce, ale zároveň zanikne i jeho členství ve společenství. Zákon tento postup připouští pouze v případě, kdy příslušný člen společenství zasahuje do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že dochází k podstatnému omezení či dokonce znemožnění jeho výkonu a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu. Dle mého názoru by bylo toto řešení možné např. tehdy, když by člen společenství podstatným způsobem porušoval ustanovení regulující susedská práva a svého jednání by nezanechal ani poté, co mu tato povinnost byla uložena rozhodnutím soudu. Osobně toto řešení považuji za nejzazší řešení situace (v zásadě jde o jistou formu vyvlastnění), nicméně považuji jeho zařazení do zákona o vlastnictví bytů za vhodné.

5. Právní úprava podle nového občanského zákoníku

Jak bylo řečeno již v úvodu práce, ráda bych ve své diplomové práci zohlednila rovněž skutečnost, že od 1. ledna 2014 nabude účinnosti nový občanský zákoník. Tento kodex bude znamenat rozsáhlý zásah do českého práva – změny, které s sebou přinese, zasáhnou do mnoha oblastí práva. Jednou z nich bude i právní úprava bytového práva a s ním souvisejících práv a povinností člena společenství. Těmto změnám bude následující kapitola, kde alespoň na malém prostoru zmíním příslušnou právní úpravu podle nového občanského zákoníku a pokusím se upozornit na nejvýznamnější změny.

Pojem společenství vlastníků jednotek je sice v novém občanském zákoníku zachován, ovšem za jednu z nejzávažnějších změn považuji nová pravidla týkající se jeho vzniku. Dle současné právní úpravy vzniká za splnění zákonem stanovených podmínek automaticky¹¹¹. Nyní je princip vzniku společenství ex lege opuštěn a jeho existence je vázána na právní úkon. Společenství je nejprve založeno¹¹² a následně vzniká dnem zápisu do rejstříku¹¹³.

Důvodová zpráva k tomuto uvádí, že zákonodárce k této změně přistoupil v důsledku toho, že se v praxi ukázalo, že v případě současné platné právní úpravy *"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 společenství stanovenými nařízením vlády, leckdy svolávají první shromáždění společenství až dlouho dobu po vzniku společenství a činnost těchto společenství se mnohdy vyvíjí dosti živelně"*¹¹⁴. Díky nové právní úpravě tak má vzniknout *"legislativní rámec pro založení a vznik společenství, který odpovídá obvyklému postupu zakládání a vzniku právnických osob v soukromé sféře."*¹¹⁵ Dle mého názoru tato právní úprava může být určitým krokem vpřed - alespoň pokud jde o právní jistotu vlastníků jednotek, kteří tak mají přehled o tom, že společenství vzniklo. Určitá nevýhoda však může vzniknout, pokud nastane např. z důvodu neochoty některých vlastníků jednotek ke schválení stanov.

Společenství má i podle úpravy v novém občanském zákoníku sloužit svým členům a nemá vyvíjet jiné aktivity. Nový občanský zákoník výslovně uvádí, že společenství je zakázáno podnikání i přímé či nepřímé podílení se na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů i to, aby

¹¹¹ § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů

¹¹² § 1200 nového občanského zákoníku

¹¹³ § 1204 nového občanského zákoníku

¹¹⁴ Důvodová zpráva [on-line]. [cit. 2011-03-16]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

¹¹⁵ Důvodová zpráva [on-line]. [cit. 2011-03-16]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

bylo jejich společníkem nebo členem¹¹⁶. Společenství rovněž nesmí svým zajistit dluh jiné osoby. Pokud by tak učinilo, pak se k tomuto právnímu jednání dle nového občanského zákoníku nepřihlíží.¹¹⁷

Systém orgánů společenství je velmi podobný současnému. I v budoucnu tak bude nejvyšším orgánem společenství jeho shromáždění. Statutárním orgánem bude stále výbor; stanovy však mohou určit, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků. Stanovami mohou být zřízeny i další orgány společenství; v takovém případě však jim však nemůže být založena působnost, která je vyhrazena shromáždění nebo statutárnímu orgánu.¹¹⁸

Pokud jde o práva a povinnosti, jako výrazné plus oceňuji jejich přehlednost v novém občanském zákoníku. Zatímco v současném zákoně o vlastnictví bytů je úprava této problematiky poměrně roztráštěná, pak v případě nového občanského zákoníku bylo úmyslem zákonodárce soustředit ji co možná nejvíce na jednom místě, konkrétně v §§ 1175 - 1184 (některá práva či povinnosti jsou však z povahy věci zakotvena jinde, mimo uvedená ustanovení - jsou tak obsažena tam, kam z logického hlediska patří více; příkladem mohou být práva spojená s účastí na shromáždění, která se nacházejí v příslušných ustanoveních regulujících shromáždění, tedy v §§ 1206 a násl. nového občanského zákoníku).

Nový občanský zákoník tak reguluje zejména následující práva:

- Právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části - § 1175 odst. 1
- Právo vyžadovat od osoby odpovědné za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě - § 1178
- Právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje a nahlížet u ní do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů - § 1179
- Právo na včasné vyúčtování záloh osobou odpovědnou za správu domu - § 1181 odst. 1
- Právo na náhradu škody, která vznikla vlastníkovu jednotky při provádění prací podle § 1183 odst. 1

¹¹⁶ § 1194 odst. 1 nového občanského zákoníku

¹¹⁷ § 1195 odst. 2 nového občanského zákoníku

¹¹⁸ § 1205 odst. 1 nového občanského zákoníku

- Právo podat k soudu návrh na nařízení prodeje jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek - § 1184

Regulovány jsou rovněž následující povinnosti:

- Povinnost udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání - § 1175 odst. 2
- 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 - § 1176
- Oznamovací povinnost ohledně nabytí jednotky a osob v jednotce - § 1177
- Povinnost přispívat na správu domu - § 1180
- Povinnost platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) - § 1181 odst. 1
- Povinnost při úpravách jednotky umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části - po předchozím vyzvání osobou odpovědnou za správu domu - § 1182
- Povinnost zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; v této souvislosti i povinnost umožnit přístup do bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky - § 1183 odst. 1

Mám-li tak hodnotit změny, které nový občanský zákoník přináší v souvislosti s probíranou problematikou, pak jsem toho názoru, změny jsou v zásadě pozitivní. Největší přínos nové úpravy spatřuji v lepší systematizaci a zařazení některých nových práv a povinností - mj. právo na informace o svých susedech podle § 1178 nového občanského zákoníku.

6. Závěr

Jak jsem již zmínila v úvodu, problematika práv a povinností členů společenství vlastníků jednotek je jednou z oblastí práva, kterou je velmi praktické znát, a to alespoň v jejich základních rysech. V České republice existuje velké množství bytových domů, kde ze zákona společenství vlastníků jednotek vznikají - a vzhledem k tomu, že vznikají již ze zákona při splnění zákonem stanovených podmínek, dochází pak někdy k nepříliš vhodnému stavu, kdy někteří členové společenství ani nevědí, že jeho členy jsou; resp. nevědí ani o samotné existenci společenství.

Ve své práci jsem chtěla podat komplexní výčet práv a povinností člena společenství. Za tímto účelem jsem tento výčet rozčlenila způsobem, který jsem považovala za vhodný a přehledný - zdrojů úpravy práv a povinností člena společenství je totiž hned několik a úprava je tak poněkud roztržštěná. Jednou z těchto oblastí, kde se nacházejí práva a povinnosti svojí povahou speciální, je samotný zákon o vlastnictví bytů. Na něj navazuje úprava ve vzorových stanovách, kterou zákonodárce nabídl pro případ, že se příslušné společenství nerozhodne přijmout ve svých stanovách úpravu vlastní (samozřejmě v mezích zákona). I když by na první pohled mohla ujít pozornosti, jsou důležitá i práva a povinnosti zakotvené v občanském zákoníku. V tomto základním předpisu soukromého práva je regulováno velké množství práv a povinností - rozhodla jsem se tedy rozebrat pro účely této práce alespoň ta, která jsou dle mého názoru pro člena společenství nejvíce relevantní. Ve stručnosti jsem zmínila i možnosti (resp. návrhy) úpravy ve stanovách konkrétního společenství, kde může být obsah a rozsah práv a povinností jeho členů přizpůsoben potřebám tohoto společenství (samozřejmě v zákonem přípustných mezích).

V rámci rozboru úpravy jednotlivých práv a povinností bylo mojí snahou nejen poukázat na platnou právní úpravu, ale rovněž ji doplnit o komentáře odborné literatury a její výklad judikaturou. Tam, kde to bylo vhodné, jsem rozbor doplnila i o své názory vztahující se k dané věci.

Před samotným závěrem práce jsem se rozhodla zařadit i kratší kapitolu, ve které bych zmínila alespoň nejvýznamnější změny, které do právní úpravy společenství a zejména pak práv a povinností jeho členů vnese nový občanský zákoník. V této souvislosti jsem u nové úpravy poukázala zejména na její přehlednost, která (alespoň dle mého názoru) kontrastuje se současnou úpravou obsaženou v zákoně o vlastnictví bytů. Zařadila jsem rovněž výčet práv a povinností člena společenství, která jsou podána v §§ 1175 - 1184 nového občanského

zákoníku (s tím, že některá práva a povinnosti jsou upravena i na jiných místech nového občanského zákoníku - pro účely této práce jsem se rozhodla zařadit zejména ta práva, která zákonodárce systematizoval v uvedených ustanoveních, abych tak poukázala na kontrast s již zmiňovanou současnou úpravou, jejíž systém je výrazně nepřehlednější.

Věřím, že cíle práce se mi podařilo dosáhnout a že rozbor práv a povinností člena společnosti v ní rozebraný byl dostatečně komplexní. V této souvislosti je nutno poznamenat, že pro skutečně hloubkovou analýzu této problematiky by bylo nutno využít výrazně většího počtu stran, který by však již významně přesahoval rozsah diplomové práce a blížil by se již knižní publikaci. Přesto doufám, že i s tímto rozsahem a obsahem je práce přínosná. Při jejím zpracování jsem měla možnost (která byla zároveň nutností) seznámit se dopodrobna s příslušnou právní úpravou a nastudovat množství odborné literatury a judikatury, která se k tématu váže. Právě tyto znalosti považuji za další významné plus, které mi tato práce přinesla pro moji budoucí profesní kariéru.

Seznam použitých zdrojů

Právní předpisy

- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- 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)
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- Zákon č. 89/2012 Sb., (nový) občanský zákoník

Judikatura

- Nález Ústavního soudu ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. I. ÚS 451/11
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 25 Cdo 2471/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 12. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2062/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1253/2006
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2007, sp. zn. 32 Cdo 1389/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2008, sp. zn. 26 Odo 1100/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2010, sp. zn. 22 Cdo 242/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1199/2009
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 2. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3651/2009
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2011, sp. zn. 29 Cdo 406/2010

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 583/2011
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2013, sp. zn. 29 Cdo 1155/2011
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 9. 6. 2011, sp. zn. 5 Cmo 103/2011
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 9. 2002, sp. zn. 35 Ca 28/2001
- Rozsudek Krajského soudu Hradec Králové ze dne 7. 6. 2011, sp. zn. 20 Co 221/2011

Literatura

- BAREŠOVÁ, P., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, 740 s., ISBN 978-80-7179-594-0
- BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 291 s., ISBN 978-80-7400-304-2
- ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, 550 s., ISBN 978-80-7357-475-8
- DĚRGEL, M. Společenství vlastníků jednotek. *Účetnictví neziskového sektoru*. 2003, č. 3, ISSN 1214-181X
- DITMAROVÁ, M. Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek poskytnutého na náklady spojené se správou domu *Právní fórum*. 2012, č. 8, ISSN 1214-7966
- DVOŘÁK, T. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní fórum*. 2010, č. 6, ISSN 1214-7966
- FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J. et al. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, 476 s., ISBN 80-7179-337-X
- HENDRYCH, D. a kolektiv. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 1466 s., ISBN 978-80-7400-059-1
- HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, 473 s., ISBN 978-80-7380-091-8
- HRNČÁŘ, J. Bytová sebeobrana aneb jak (vy)řešit problematiku soužití v bytovém domě. *Právní rozhledy*. 2012, č. 13 - 14, ISSN 1210-6410
- NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*, 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, 608 s., ISBN 978-80-7400-363-9

- PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha. Leges, 2010, 288 s., ISBN 978-80-87212-35-6
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: V. Linhart, 1935, 5424 s.
- ŠÁMAL, P. *Trestní zákoník*. Praha: C. H. Beck, 2009, 3285 s., ISBN 978-80-7400-109-3
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kolektiv. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 2321 s., ISBN 978-80-7400-108-6

Elektronické zdroje

- Garážové stání jako předmět kupní smlouvy [online]. *E15.cz* [cit. 2103-05-09]. Dostupné z: <<http://magazin.e15.cz/bydleni/legislativa/garazove-stani-jako-predmet-kupni-smlouvy-979245>>
- Důvodová zpráva [on-line]. [cit. 2011-03-16]. Dostupné z: <<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>>

Summary

In my Diploma thesis I focus on rights and duties of the member of the Community of owners of housing units. The Community of owners of housing units and related issues are regulated in Act No. 72/1994 Coll., the Flats Ownership Act. Some general regulation can be found also in the Civil Code.

First of all, in the introduction of my Diploma thesis I wanted to describe the reasons that lead me to choose this theme. After that I explained the methods I used in the process of completing of this thesis.

After the explanation of the choice of the theme and the methods I concerned with the general regulation of the Community. In this chapter I described the birth of the Community and its articles of association. Here I was concerned with the approval and content of the articles of association and also with so called model articles of association and situations, when they are applicable. I also mentioned the regulation of bodies of the Community. According to Flats Ownership Act, the compulsory bodies of the Community are the meeting of unit owners and the statutory body, which can be represented either by committee or by the authorized owner. There is also a possibility to create special bodies of the Community by specific adjustment of the articles of association. At the end of this chapter I analyzed the possible ways of disappearance of the Community.

In the third chapter I described briefly the establishment and termination of the membership in the Community.

The main part of my Diploma thesis is dedicated to rights and duties of the member of the Community. At the beginning of this chapter I decided to make a short introduction; then I followed with particular rights and duties. I wanted to systemize the fourth chapter so I divided it into several parts.

Both rights and duties are divided into groups depending on the source of the regulation. The first group consists of the rights/duties with the origin in the Flats Ownership Act. Next group is regulated in the model articles of association. The third one comes from the Civil Code - these rights and duties have general character and are not expressly regulated in the Flats Ownership Act but I decided to analyze also these selected ones because I think that they are of special relevance to the members of the Community. I also mentioned the possibility to regulate other rights and duties in the articles of association of the specific Community.

At the chapter five I dealt with the New Civil Code. With this act, plenty of changes will come - these changes will affect many areas of law including the regulation of rights and duties of the member of the Community.

Chapter six is the conclusion of my Diploma thesis. In this final part I summarized the thesis and also evaluated its asset to me.

Klíčová slova (key words)

Společenství vlastníků jednotek, členství, byt, práva a povinnosti

Association of owners of units, membership, flat, rights and duties

Název práce v anglickém jazyce

Rights and duties of a member of the association of owners of units