

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA  
KATEDRA OBCHODNÍHO PRÁVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**ORGÁNY  
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK  
A JEJICH ROZHODOVÁNÍ**

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Jaroslav Oehm

Zpracoval:

Oldřich Bednář

listopad 2012

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

V Praze dne 15. listopadu 2012

.....  
Oldřich Bednář

## Obsah

ÚVOD.....	1
1. BYTOVÉ VLASTNICTVÍ .....	4
1.1. Prohlášení vlastníka budovy .....	6
2. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	9
2.1. Vznik společenství .....	11
2.2. Členství ve společenství.....	12
2.2.1. Společné členství .....	14
2.2.2. Zánik členství.....	14
2.3. „Odložený vznik“ společenství.....	15
2.4. Vznik podle NOZ.....	18
3. STANOVY SPOLEČENSTVÍ.....	20
4. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....	24
4.1. SHROMÁŽDĚNÍ.....	25
4.1.1. První shromáždění .....	25
4.1.2. Běžná shromáždění .....	27
4.1.3. „Náhradní“ shromáždění.....	29
4.1.4. Zastoupení na shromáždění .....	30
4.1.5. Působnost shromáždění.....	31
4.1.6. Přijímání usnesení na shromáždění.....	34
4.1.7. Kontrola usnášeníschopnosti .....	40
4.1.8. Hlasování „per rollam“ .....	40
4.1.8.1. Řešení podle NOZ .....	42
4.1.9. Soudní ochrana vlastníka jednotky .....	43

4.1.9.1.	Nahrazení rozhodnutí shromáždění soudem .....	43
4.1.9.2.	Přehlasovaný vlastník .....	45
4.2.	VÝBOR .....	48
4.2.1.	Podmínky pro výkon funkce člena výboru .....	50
4.2.2.	Právnícká osoba – člen výboru .....	53
4.2.3.	Členství ve výboru .....	54
4.2.4.	Působnost výboru .....	57
4.2.5.	Organizace výboru .....	62
4.2.6.	„Náhradní“ výkon funkce .....	63
4.3.	POVĚŘENÝ VLASTNÍK .....	66
4.4.	DALŠÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ .....	69
4.4.1.	Kontrolní orgán .....	69
5.	ZÁVĚR .....	72
	Seznam použité literatury a pramenů .....	75
	Abstrakt – Orgány společenství vlastníků jednotek a jejich rozhodování .....	79
	Summary – The governing bodies of the association of owners of (residential) units and their decision/making .....	80

# ÚVOD

Bydlení lze bezpochyby zařadit mezi jednu ze základních lidských potřeb, jejíž uspokojování nutně provází každého člověka po celý jeho život, významně ovlivňuje jeho chování a rozhodování, zejména z pohledu ekonomického. Jakkoli se tato otázka dotýká každého jednotlivce, nemá Listina základních práv a svobod, ani jiný zákon výslovné ustanovení, které by bydlení řadilo mezi základní lidská práva. Na mezinárodní a evropské úrovni některé dokumenty tuto problematiku upravují. Předně Všeobecná deklarace lidských práv ve svém čl. 25 vyhláší mj. právo na byt a dále Revidovaná Evropská sociální charta z roku 1996 stanoví v čl. 31 právo na bydlení.<sup>1</sup>

Téma diplomové práce směřuje do oblasti právní regulace některých právních vztahů týkajících se tzv. bytového (kondominiačního)<sup>2</sup> vlastnictví, vlastnictví bytů a nebytových prostor, spoluvlastnictví budov, ve kterých se byty a nebytové prostory nachází, a pozemků pod nimi. Tyto vztahy přesahují do řady oborů jak práva soukromého, tak i veřejného a dotýkají se velkého počtu subjektů práva.<sup>3</sup>

Institut vlastnictví bytů byl do českého právního řádu poprvé zaveden přijetím zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Podle jeho ustanovení bylo možné do osobního vlastnictví získat byt několika způsoby. Výstavbou nových domů, převodem ze státního vlastnictví a převodem z osobního vlastnictví do vlastnictví jiného občana. Vlastnického práva k bytu mohla nabýt výlučně fyzická osoba, a to v omezeném rozsahu (pouze jeden byt nebo rodinný domek). Zákon dále přikazoval, že do osobního vlastnictví bylo možné získat byt pouze v domě, ve kterém byly prodány

---

<sup>1</sup> Srov. nález Ústavního soudu ze dne 21.6.2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, publikovaný pod č. 231/2000 Sb.

<sup>2</sup> K pojmu kondominium viz Pavel, Petr. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno, 2012. s. 86 a násl. Dizertační práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta, Katedra občanského práva. Dostupné také z: <[http://is.muni.cz/th/61225/pravf\\_d/DIZERTACE\\_PETR\\_2011.pdf](http://is.muni.cz/th/61225/pravf_d/DIZERTACE_PETR_2011.pdf)>

<sup>3</sup> V České republice je evidováno více než 1 500 000 bytových jednotek podléhajících režimu zákona o vlastnictví bytů viz Oehm, J. *Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů*. Právní zpravodaj. 2008, č. 11 s. 10.

všechny byty. To vše způsobovalo, že nabývání bytů do osobního vlastnictví nebylo příliš rozšířeným institutem řešícím uspokojování bytových potřeb.<sup>4</sup>

Právní úprava vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům (dále také „jednotka“) je v současné době řešena samostatným zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon o vlastnictví bytů“ nebo „ZVB“), a to s účinností od 1. května 1994, který má povahu zákona zvláštního k zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „obč. zák.“).<sup>5</sup> Ustanovení obč. zák. se na práva a povinnosti spoluvlastníků budov a vlastníků jednotek (dále také „vlastník jednotky“) použijí subsidiárně, tedy pouze v případě, kdy ZVB nestanoví jinak.

Cílem práce je zaměřit se na orgány společenství vlastníků jednotek a způsoby jejich rozhodování, dělbu jejich působnosti, postihnout některé otázky, na které praxe nahlíží rozdílně a jsou zdrojem častých diskuzí odborné veřejnosti a rozhodovací činnosti soudů, ale i ty otázky, které působí potíže v praktickém životě vlastníků jednotek – členů společenství vlastníků jednotek. Jedná se zejména o otázky přijímání usnesení mimo zasedání shromáždění, možnosti konání tzv. náhradních shromáždění, zastoupení na shromážděních, určení postavení a vymezení působnosti místopředsedy výboru jako zástupce předsedy, možnost, aby členem voleného orgánu společenství mohla být přímo i právnická osoba jako člen společenství, nebo osoba, která členem společenství vůbec není, přijímání usnesení o opravách společných částí domu, včetně případných návrhů řešení *de lege ferenda*. Cílem je i upozornit na judikaturu, která se dotýká otázek řešených v této práci. V úvodních partiích bude též pojednáno obecně o institutu společenství vlastníků jednotek.

---

<sup>4</sup> Zuklínová, M. *Několik úvah o osobním vlastnictví bytů*. Právník. 1979, č. 5, s. 479, kde se uvádí, že za období 1967-1978 bylo takto do osobního vlastnictví získáno pouze cca 8 000 bytů.

<sup>5</sup> Ustanovení § 125 odst. 1 obč. zák. stanoví, že zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům. Ve spojení s ustanovením § 118 odst. 2 obč. zák., resp. § 3 odst. 2 ZVB, mohou být byty a nebytové prostory předmětem občanskoprávních vztahů, resp. se na ně hledí jako na nemovitosti, ač samostatnými nemovitými věcmi ve smyslu obč. zák. nejsou. Vytváří se tím fikce samostatné nemovité věci.

Součástí právního řádu České republiky je i nový kodex civilního práva, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také „NOZ“), jehož účinnost byla stanovena k 1. lednu 2014. Na rozdíl od stávajícího obč. zák. bude úprava vlastnictví bytů začleněna do NOZ pod marginální rubrikou „*bytové spoluvlastnictví*“ a ZVB bude ke stejnému datu zrušen. Nový kodex předpokládá, že určité záležitosti by měly být upraveny prováděcím právním předpisem.<sup>6</sup> Jedním z cílů této práce je i upozornit na některé rozdíly (v rozsahu tématu práce), které nová právní úprava oproti úpravě stávající přinese a zda se v rámci toho podařilo reagovat na pro praxi problematická a nejasná místa zákona, po jejichž řešení a zpřehlednění bylo odbornou veřejností a samotnými vlastníky jednotek voláno.

Tam, kde je v textu uvedeno číslo paragrafu bez dalšího údaje, jde o citaci zákona o vlastnictví bytů, pokud ze souvislostí nevyplývá něco jiného.

Diplomová práce vychází z právního stavu k 1. listopadu 2012.

---

<sup>6</sup> Určení způsobu výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce, vymezení společných částí domu, podrobnosti o činnostech týkající se správy domu a pozemku.

# 1. BYTOVÉ VLASTNICTVÍ

Zákon o vlastnictví bytů vymezuje ve svých úvodních ustanoveních předmět právní úpravy, kterým je zvláštní typ spoluvlastnictví budovy jako celku, kdy platí, že spoluvlastník budovy je vlastníkem jednotky jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy, resp. domu s byty a nebytovými prostory, kterým se budova po rozdělení na jednotky stane. Zákon upravuje také vznik spoluvlastnictví budovy a vlastnictví jednotek, práva a povinnosti vlastníků jednotek, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě jednotek v budově ve spoluvlastnictví podle ZVB.

Stávající právní úprava vychází z obecně přijímaného pojetí bytového vlastnictví, kde hlavním předmětem je budova<sup>7</sup> jako celek a vedlejším předmětem jednotka, která není reálně oddělitelnou částí budovy; k podílovému spoluvlastnictví budovy (společných částí domu) přistupuje vlastnictví jednotky.<sup>8</sup> Přičemž podíl na společných částech domu nelze oddělit (právně ani funkčně) od vlastnictví jednotky a při případných dispozicích s jednotkou sleduje její osud. Jde o princip akcesority podílového spoluvlastnictví ve vztahu k vlastnictví jednotky vyjádřený v § 8 odst. 1, kdy dohromady tvoří jeden předmět „bytového vlastnictví“.<sup>9</sup> Pokud k jednotce náleží i spoluvlastnický podíl k pozemku, na kterém dům s jednotkami stojí, je také neoddělitelný od vlastnictví jednotky, ovšem v tomto případě jde o samostatný předmět vlastnictví, resp. spoluvlastnictví.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Budova ve smyslu ZVB může být i souborem několika relativně samostatných stavebních objektů při vzájemné konstrukční, stavební a funkční propojenosti viz rozsudek Nejvyššího soudu České Republiky (dále také „NS ČR“) ze dne 7.5.2002, sp. zn. 28 Cdo 469/2002. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

<sup>8</sup> Konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí. Platnost této konstrukce potvrzuje i Ústavní soud svým nálezením ze dne 13.3.2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, publikovaný pod č. 128/2001 Sb. Blíže Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 4.

<sup>9</sup> Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 75.

<sup>10</sup> NOZ zachovává dosavadní koncepci, byť pracuje s pojmem „bytové spoluvlastnictví“, který definuje jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek (§ 1158 NOZ), a pojmu „jednotka“ dává širší obsah, který zahrnuje nejen byt a nebytový prostor jako dopsud, ale také i podíl na společných



Se spoluvlastnickým podílem ke společným částem domu, příp. se spoluvlastnickým podílem k pozemku, nelze tedy nikdy samostatně nakládat. Musí být převáděn spolu s jednotkou, resp. i s podílem na společných částech domu v případě pozemku. Výjimkou mohou být případy, kdy vlastník pozemku odlišný od vlastníka jednotky dodatečně převádí jednotlivým vlastníkům jednotek spoluvlastnické podíly k pozemku, na kterém je dům s jednotkami postaven. Neoddělitelnost práv k jednotce, ke společným částem domu a případně i pozemku je zdůrazněna především v § 30. Tento zvláštní druh podílového spoluvlastnictví budovy se výrazně liší od obecného podílového spoluvlastnictví, které je upraveno v § 137 a násl. obč. zák.

Ustanovení § 3 odst. 1 proto vylučuje vzhledem k zvláštní úpravě podílového spoluvlastnictví v ZVB použití obecné úpravy podílového spoluvlastnictví podle obč. zák., resp. společného jmění manželů, ledaže je předmětem spoluvlastnictví jednotka. Vztahy mezi spoluvlastníky budovy se tedy řídí výlučně ustanoveními ZVB, nikoliv ustanoveními obč. zák. o podílovém spoluvlastnictví, resp. o společném jmění manželů. Těmi se řídí pouze vzájemné vztahy podílových spoluvlastníků jednotky, resp. manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Spoluvlastnictví budovy je totiž třeba chápat jako speciální druh spoluvlastnictví, který je výsledkem sloučení reálného a ideálního podílového spoluvlastnictví.<sup>11</sup>

Odlišnosti se dotýkají i způsobu stanovení velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Ustanovením § 137 odst. 2 obč. zák. je založena nevyvratitelná domněnka, že není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné. Zákon o vlastnictví bytů v § 8 odst. 2 určuje velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu zcela odlišně, kdy se tento řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Jde o kogentní ustanovení, jiné určení podílu, např. dohodou třeba i všech vlastníků, není možné.<sup>12</sup> Velikost spoluvlastnického podílu

---

částech nemovité věci, které jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. Zároveň je jednotka výslovně prohlášena za nemovitou věc (§ 1159 NOZ).

<sup>11</sup> Fiala, J. *Pasivní legitimace společenství vlastníků jednotek*. Právní fórum, 2005, č. 4, s. 31.

<sup>12</sup> Ustanovení § 1161 NOZ mění pravidla pro určení velikosti podílu na společných částech domu, kdy rozhodující nemá být již pouze poměr podlahových ploch, ale především povaha, rozměry a umístění jednotky (kritérium hodnoty), popř. podíly na společných částech mohou být dokonce určeny jako stejné. V těchto případech bude mít vlastník jednotky právo při podstatných změnách domáhat se odlišného

k pozemku musí podle § 21 odst. 1 odpovídat velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Co se týká vztahu ke třetím osobám, obč. zák. stanoví, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně (§ 139 odst. 1 obč. zák.), naproti tomu § 12 stanoví, že každý spoluvlastník je oprávněn a povinen pouze v poměru odpovídajícím velikosti svého podílu na společných částech domu.

### ***1.1. Prohlášení vlastníka budovy***

Základním předpokladem toho, aby budova (resp. dům) a jednotky v něm mohly podléhat režimu ZVB, je písemné prohlášení vlastníka budovy, popř. spoluvlastníků či manželů, kteří mají budovu ve společném jmění manželů (dále také „*prohlášení*“), vložené do katastru nemovitostí, kterým jsou určeny prostorově vymezené části budovy, které se stanou jednotkami a společnými částmi domu. Prohlášením dochází za podmínek upravených ZVB k přeměně původně jedné nemovité věci (budovy) na dům s jednotkami a společnými částmi jako prostorově vymezenými a fyzicky neoddělitelnými částmi budovy. Jedná se o jednostranný právní úkon (projev vůle) vlastníka budovy a záleží výhradně na něm, zda jej učiní. Ustanovení § 4 odst. 2 určuje obligatorní náležitosti prohlášení. Vlastník budovy musí respektovat právní předpisy stavebního práva a kolaudační rozhodnutí. Dalším předpokladem pro vznik spoluvlastnictví budovy a vlastnictví jednotky v ní, a pro možnost vůbec prohlášení učinit, je podle § 1 odst. 4 existence budovy, která má alespoň dvě jednotky (bez ohledu na to, zda se jedná o byt nebo nebytový prostor).

Podle § 5 odst. 1 má originárně vlastnictví jednotky a s ním obligatorně spojený ideální spoluvlastnický podíl na společných částech domu vzniknout samostatným

---

určení podílů návrhem na změnu prohlášení, nebo žalobou k soudu. Domnívám se však, že určení podílů podle kriteria hodnoty nebude v praxi příliš obvyklé a pokud bude přece prováděno, bude předmětem častých a opakovaných návrhů jednotlivých vlastníků na změnu prohlášení, příp. následných návrhů k soudu. Určení podílů na společných částech poměrem velikosti podlahové plochy bytů k celkové podlahové ploše všech bytů v domě se jeví jako nejspravedlivější a nejméně konfliktní.

vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, nikoli pravomocným kolaudačním rozhodnutím. Podle § 7 věty první se však až s převodem vlastnictví k první jednotce, a to za podmínek stanovených ZVB, mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu, kdy současně platí, že prohlášení je povinnou přílohou na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky. Z dikce tohoto ustanovení vyplývá, že vklad prohlášení, kterým má být budova rozdělena na jednotky a společné části, by měl být současně provázen vkladem vlastnického práva k první jednotce. To souvisí i s jedním z charakteristických rysů akcesorického spoluvlastnictví domu s jednotkami, čímž je pluralita subjektů spoluvlastnického práva.<sup>13</sup>

Názory odborné veřejnosti<sup>14</sup> na to, zda je možné provádět vklad prohlášení samostatně, nebo zda je nutné provádět vklad prohlášení současně s vkladem vlastnického práva k první převáděné jednotce, se proto liší. Praxe katastrálních úřadů se přiklonila k pojetí, že je samostatný vklad prohlášení přípustný.<sup>15</sup> Domnívám se, že možnost vkládat prohlášení do katastru nemovitostí samostatně (bez současného návrhu na vklad vlastnického práva k první převáděné jednotky) je praktická i s ohledem na jeho případné opravy a změny.<sup>16</sup> Nový občanský zákoník nebude vázat vznik jednotky prohlášením na převod vlastnictví k první jednotce.

Dalším originárním způsobem vzniku vlastnictví jednotky podle ZVB je výstavba jednotek provedená na základě smlouvy o výstavbě upravené v § 17 a násl.

---

<sup>13</sup> Králík, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 16-18.

<sup>14</sup> „... zákon nepočítá s tím, že by se ... měl provádět samostatný vklad prohlášení ...“ (Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 67), proti tomu: „... vkladem prohlášení ... se stane vlastníkem budovy vlastníkem všech vymezených jednotek ... a společných částí domu, až do okamžiku převodu první jednotky v domě“ (Kuba, B., Olivová, K. *Byty a katastr nemovitostí*. 8. vydání. Praha : Linde 2008, s. 127).

<sup>15</sup> Čl. 2 Pokynů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 24 ze dne 4.8.2000.

<sup>16</sup> Shodně Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 71: „Pokud dojde k situaci, že je prohlášení přílohou návrhu na vklad vlastnictví k první převáděné jednotce (či k více jednotkám), je oprava prohlášení komplikovanější. Tam kde by došlo v důsledku opravy prohlášení ke změně podílů na společných částech domu ... je třeba k opravě chybných údajů souhlas všech dotčených vlastníků jednotek.“

Vznikem vlastnictví k rozestavěné jednotce<sup>17</sup> se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek v domě a tato skutečnost se zapíše do katastru nemovitostí.

Bytové vlastnictví, tj. vymezení jednotky a společných částí a současně vznik vlastnictví k nim, může vzniknout i na základě dohody spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo vypořádání společného jmění manželů (§ 5 odst. 2).<sup>18</sup>

Zvláštním případem je situace, kdy vlastník budovy svým prohlášením určuje, že některé části domu jsou vymezeny jako společné jen vlastníkům některých jednotek, tzv. relativně společné části domu a jsou tak v podílovém spoluvlastnictví jen některých vlastníků. Z praxe lze poukázat na příklady, kdy výtahy v jednotlivých sekcích jednoho domu budou společné pouze jednotkám v dané sekci, skladovací prostory v domě budou společné pouze některým jednotkám apod. Domnívám se, že vymezení relativně společných částí domu není příliš praktické a komplikuje vztahy mezi jednotlivými vlastníky jednotek, především v hledání dohody ohledně úhrady nákladů na údržbu a opravy těchto částí, navíc pokud takové vymezení společných částí domu neovlivňuje velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu jako celku (§ 8 odst. 2). Vhodným řešením je určení některých společných částí domu k výlučnému užívání některými vlastníky jednotek, nikoli řešení formou spoluvlastnictví.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Viz § 2 písm. e) ZVB.

<sup>18</sup> Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 68.

<sup>19</sup> Blíže Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 61-62.

## 2. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Vznikem vlastnictví jednotek, resp. změnou vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu (§ 5 odst. 1, resp. § 7), se stává aktuální zajištění řádné správy, provozu a oprav společných částí domu (popř. i pozemku, na kterém je dům s jednotkami postaven, je-li také ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek), která se odlišuje z důvodu výše vymezeného zvláštního druhu spoluvlastnictví upraveného ZVB od hospodaření se společnou věcí v případě podílového spoluvlastnictví podle obč. zák.

Od účinnosti novely ZVB, provedené zákonem č. 103/2000 Sb., upravuje § 9 a násl. od 1.7.2000 postavení společenství vlastníků jednotek (dále také „*společenství*“) jako právnické osoby, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se, a to pouze ve věcech spojených právě se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu, popř. domu jako celku (dále také „*správa domu*“),<sup>20</sup> popř. vykonávat další činnosti<sup>21</sup> související se správou domu v rozsahu ZVB a činnosti při provozu těch společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Tím je společenství propůjčena právní subjektivita, kterou do té doby nemělo – nebylo právnickou osobou, existovalo pouze jako tzv. *non subjekt*. Zároveň je zajištěna možnost jednat ve vztazích s třetími osobami prostřednictvím jedné osoby, namísto jednání s jednotlivými vlastníky jednotek. Požadavek na existenci právnické osoby, jejímž předmětem činnosti je správa domu, je navíc vyjádřen i v nezávazné směrnici

---

<sup>20</sup> Správou domu se rozumí zejména hospodaření se společnými prostředky, vedení účetnictví, fungování orgánů právnické osoby, uplatňování povinností podle ZVB a vnitřních předpisů (např. stanov, domovního řádu) vůči vlastníků jednotek, údržba, opravy, úpravy společných částí domu, provozní, technické, revizní a další činnosti (vč. modernizace, rekonstrukce, změn stavby). Obsažný výčet poskytují i vzorové stanovy, které tvoří přílohu k nařízení vlády č. 371/2004 Sb.

<sup>21</sup> Zejména uzavírání smluv pro zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, pojištění domu, nájmu společných částí domu, popř. jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, hospodaření s vlastním majetkem společenství, rozhodování o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, ledaže toto je stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, vymáhání plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle ZVB.

vydané Hospodářskou komisí OSN pro Evropu, a to s ohledem na stav bytového vlastnictví v zemích střední a východní Evropy.<sup>22</sup>

Společenství bylo do té doby tvořeno všemi vlastníky, kteří rozhodovali o záležitostech ve věcech správy společných částí domu a příp. i pozemku. Subjekty právních vztahů ve věcech správy domu byli všichni vlastníci jednotek a vznikala tak řada problémů, které vyplývaly z plurality subjektů těchto vztahů. Výkon správy domu zajišťoval správce na základě běžného smluvního vztahu. Zákon však neukládal povinnost tento smluvní vztah uzavřít. Zároveň umožňoval, aby například byla na základě dohody vlastníků jednotek zřízena právnická osoba podle zvláštního zákona (tím se zde rozuměl zejména obchodní zákoník), která plnila povinnosti správce. Tato právnická osoba mohla být zřízena pouze z vlastníků jednotek, zákon ovšem povinnost ji zřídit neukládal. Bylo tedy zcela na vůli vlastníků, zda taková právnická osoba vznikne.

Problémy převážně nastávaly ohledně jednání se třetími osobami (např. s dodavateli stavebních prací), řízení před správními úřady a dalšími orgány veřejné moci (např. řízení před katastrálním úřadem). Jestliže některý z vlastníků neplnil svoje povinnosti přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, pak v případě vymáhání této pohledávky soudní cestou svědčila aktivní legitimace všem vlastníků jednotek v rámci nuceného nerozlučného společenství,<sup>23</sup> neboť povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku měl totiž vlastník bytové jednotky vůči všem ostatním spoluvlastníkům. Pokud tak chtěl učinit správce domu, nemohl tak udělat vlastním jménem, potřeboval k tomu od každého jednotlivého vlastníka zmocnění, aby mohl prokázat oprávnění k podání žaloby, což mohlo být v případě nezájmu některých vlastníků jednotek o společné záležitosti překážkou vymáhání pohledávky.

Společenství, které vzniká podle stávajícího znění ZVB, spadá do kategorie právnických osob ve smyslu § 18 odst. 2 písm. d) obč. zák., tj. jedná se o subjekt, o kterém to, že je právnickou osobu, stanoví zákon, v tomto případě § 9 odst. 1 ZVB.

---

<sup>22</sup> *Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition*. United Nations : Economic Commission for Europe, 2003. [cit. 8.11.2012].

Dostupné z: <<http://www.unece.org/hlm/prgm/hmm/condominiums/condo.mgt.e.pdf>>.

<sup>23</sup> Ustanovení § 91 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „o.s.ř.“).

Toto ustanovení zároveň určuje, že společenství je oprávněno vykonávat práva a zavazovat se pouze ve vymezeném předmětu činnosti, kterou je správa domu. Novelou ZVB, provedenou zákonem č. 451/2001 Sb., bylo s účinností od 31.12.2001 společenství umožněno nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, ovšem výlučně pro účely právě výkonu práv<sup>24</sup> a povinností spojených se správou domu a pozemku, provozem a opravami společných částí domu, popř. k výkonu dalších činností podle ZVB, a dále byl nově doplněn § 9a. Tím bylo zákonné vymezení předmětu činnosti společenství rozšířeno a zpřesněno. Společenství tak získalo omezenou (speciální) právní subjektivitu a způsobilost k právním úkonům, a to právě v rozsahu uvedeném v § 9 a § 9a, a proto lze společenství označit za právnickou osobu svého druhu (*sui generis*). Rozsah omezené právní subjektivity je vymezen nejen obecně v ustanoveních ZVB, ale i jednotlivě ve zvláštních zákonech upravující právní vztahy, ve kterých společenství vystupuje.<sup>25</sup>

## 2.1. Vznik společenství

Na rozdíl od jiných forem právnických osob (zejména obchodních společností a družstev) nevzniká společenství zápisem do příslušného rejstříku, kterému by předcházelo založení společenskou smlouvou či schválení stanov jako projevu vůle vlastníků jednotek v domě. Společenství vzniká přímo ze zákona (*ex lege*), nezávisle na vůli vlastníků jednotek, konkrétně při kumulativním splnění podmínek, se kterými ZVB vznik společenství spojuje, a to:

- a) především existence domu s nejméně pěti jednotkami (bez ohledu, zda se jedná o byt či nebytový prostor), jako zákonný předpoklad toho, aby společenství mohlo vůbec vzniknout,
- b) alespoň tři různé jednotky v domě jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků.

---

<sup>24</sup> „Mezi takový výkon práva jednoznačně spadá i nabytí vlastnictví pozemku za účelem lepšího využití bytového domu, tedy takového pozemku, který bude bytovému domu sloužit k uspokojení potřeb jeho obyvatelů, pokud tyto potřeby jsou spojeny se správou bytového domu.“ (viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 08.10.2002, sp. zn. 30 Ca 44/2002. In *Bulletin Advokacie*. 2003, č. 3, s. 82).

<sup>25</sup> Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, a.s., 2007, s. 256-258.

Vznik společenství nastává poněkud komplikovaně, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto prvních tří vlastníků; příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí (§ 9 odst. 3).

Společenství se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek (dále také „*rejstřík*“), který je veden soudem určeným k vedení obchodního rejstříku.<sup>26</sup> Vytvořením zvláštního rejstříku zákonem č. 451/2001 Sb. přestala mít společenství postavení podnikatele podle § 2 odst. 2 písm. a) zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění (dále také „*obch. zák.*“), neboť do doby účinnosti uvedené novely ZVB se společenství zapisovala do obchodního rejstříku a byla tak podnikatelem. To představovalo řadu praktických komplikací, zejména s ohledem na výklad vymezeného předmětu činnosti společenství. Například v daňové oblasti bylo společenství povinno se registrovat u příslušného správce daně, i když nemělo příjmy podrobené dani z příjmů nebo zaměstnance, za které by odvádělo zálohy na daň z příjmů či srážkovou daň. Ustanovení § 10 uvádí taxativní výčet údajů, které jsou do rejstříku zapisovány.

Vzhledem k tomu, že vznik společenství není vázán na jeho zápis do rejstříku, má zápis společenství do rejstříku pouze deklaratorní charakter (na rozdíl od zápisu družstev či obchodních společností, kde zápis do obchodního rejstříku má charakter konstitutivní).

## **2.2. Členství ve společenství**

Vlastníci jednotek v domě se ze zákona stanou i členy společenství. Členství ve společenství jim vzniká současně s převodem nebo s přechodem vlastnictví k jednotce, a to dnem vzniku společenství, pokud nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství za zákonem stanovených podmínek. Dalším vlastníkům jednotek

---

<sup>26</sup> Ustanovení § 27 a násl. obch. zák.



vzniká členství dnem, kdy nabudou vlastnictví k jednotce (§ 9 odst. 5 a 6). Z dikce zákona vyplývá, že členství ve společenství vzniká až nabytím vlastnictví k jednotce na základě převodu nebo přechodu. Nepostačuje uzavření smlouvy o převodu jednotky. Ta je pouhým právním důvodem převodu vlastnictví. Nepostačuje ani podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (dále jen „návrh na vklad“). Nutný je vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí jako právní způsob nabytí vlastnictví k jednotce (intabulační princip). Se vznikem členství ve společenství, resp. s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce, je spojena i oznamovací povinnost podle § 20 odst. 4.

V praxi se často vyskytují případy, kdy je uzavřena kupní smlouva o převodu vlastnictví jednotky, popř. je i podán návrh na vklad, ovšem vklad nebyl dosud proveden, a potenciální budoucí vlastník jednotky se domáhá práv člena společenství, zejména účasti na shromáždění a možnosti hlasovat, popř. být volen do funkce člena orgánu společenství, je-li toto vázáno na členství ve společenství, ač by případné vlastnictví jednotky bylo nabyto vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu na vklad. Obdobně to platí i v případě přechodu vlastnického práva k jednotce děděním, kdy se dědic (nebo dokonce více dědiců) také domáhají práv člena společenství v době před pravomocným rozhodnutím soudu o skončení dědického řízení s odkazem na zásadu, že dědictví se nabývá smrtí zůstavitele (§ 460 obč. zák.).

V těchto případech nelze v dané chvíli s ohledem na neskončené vkladové, popř. dědické řízení, dospět k závěru, že uvedené osobě vzniklo vlastnické právo (nebyl proveden vklad vlastnického práva k jednotce, dědické řízení nebylo dosud pravomocně ukončeno, třebaže se případně následně stane vlastníkem ke dni podání návrhu na vklad, resp. ke dni smrti zůstavitele) a ta se tak stala členem společenství. Jelikož zákon pro tyto v praxi časté situace nenabízí žádných řešení, domnívám se, že pokud není příslušnými listinami prokázáno, že dané osobě v době konání shromáždění vlastnické právo k jednotce vzniklo, nemělo by jí být v zájmu právní jistoty umožněno hlasovat na shromáždění v pozici vlastníka jednotky (člena společenství), a už vůbec ne, aby mohla být volena do funkce člena orgánu společenství.<sup>27</sup> Současně výbor nemá ani povinnost

---

<sup>27</sup> Obdobně Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha : Leges, 2010, s. 110.

doručovat pozvánku s programem. V průběhu času totiž může samozřejmě nakonec nastat situace, že se dotčená osoba vůbec vlastníkem jednotky nestane.

Pokud by se vlastníkem stala a následně se domáhala neplatnosti usnesení shromáždění z důvodu, že nebyla na schůzi shromáždění, konané v době probíhajícího dědického či vkladového řízení, řádně pozvána, nebo jí nebylo na shromáždění umožněno hlasovat, popř. že nemohla být volena do orgánu společenství, je otázkou, zda by v případě eventuálního sporu byla dotčená osoba vůbec aktivně věcně legitimována k podání návrhu na základě § 11 odst. 3. Zákon, ani odborná literatura ani judikatura neuvádějí možná řešení, ZVB pouze uvádí, že s převodem nebo přechodem vlastnického práva je spojena oznamovací povinnost (§ 20 odst. 4). Nicméně s ohledem na shora uvedené, kdy v době konání shromáždění nebylo možné prokázat existenci členství ve společenství, tj. oprávnění účasti a hlasování na shromáždění, se domnívám, že tuto aktivní věcnou legitimaci taková osoba nemá.

### **2.2.1. Společné členství**

Podle § 9 odst. 5 věty druhé jsou spoluvlastníci jednotky společnými členy společenství, vzniká jim společné členství. Stejně platí o společném členství manželů, pokud je jednotka ve společném jmění manželů, třebaže to není v ZVB výslovně stanoveno. Jak uvádí někteří autoři, je členství ve společenství totiž „*věcně právně spojeno s vlastnickým právem k jednotce. Z toho důvodu je i logické společné členství podílových vlastníků a manželů v postavení společných členů.*“<sup>28</sup>

### **2.2.2. Zánik členství**

Členství ve společenství je tedy zásadně spojeno s vlastnictvím (nebo spoluvlastnictvím) jednotky. Pokud dojde v případech prodeje nebo darování jednotky

---

<sup>28</sup> Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 109.

k jejímu převodu, či v případě úmrtí nebo zániku jejího vlastníka k jejímu přechodu, zaniká členství převodci, resp. právnímu předchůdci, a vzniká nabyvateli, resp. právnímu nástupci.<sup>29</sup> Zánik členství může nastat i v případě zániku společenství,<sup>30</sup> např. dohodou o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy, zrušením vymezení jednotek v domě (viz § 5 odst. 6 a 7) nebo zánikem jednotky, resp. domu, jehož je jednotka prostorově vymezenou částí.

### 2.3. „Odložený vznik“ společenství

Specifický případ vzniku společenství je upraven v § 9 odst. 4. Jde o vznik společenství jako právnické osoby v domech v původním vlastnictví, popř. spoluvlastnictví, družstev vystavěných za finanční, úvěrové a jiné pomoci státu, či družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva (viz § 24 odst. 1 a 2), nebo družstva jako jejich právního nástupce vzniklého zejména vyčleněním z původního družstva podle § 29, pokud toto plní povinnosti správce podle § 9 platného před účinností novely ZVB provedené zákonem č. 103/2000 Sb., tj. do 30. června 2000. Týká se to tedy případů, kdy družstvo je povinno bezplatně převádět vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru fyzickým osobám, které jsou členové bytového družstva a zároveň nájemci bytů a nebytových prostorů a dochází tak k přeměně domu ve vlastnictví bytového družstva na dům s byty ve vlastnictví a dům se dostane do režimu zákona o vlastnictví bytů.

„Odložený“ vznik společenství tedy nenastává, vzniklo-li bytové družstvo po roce 1992, nejedná se totiž o bytová družstva podle v § 24 odst. 1 a 2. Společenství pak vzniká standardně podle § 9 odst. 3.

---

<sup>29</sup> V případě odúmrtí přechází členství na stát (viz § 462 obč. zák.).

<sup>30</sup> Judikatura odmítla dovozovaný zánik společenství pouze v důsledku zániku předpokladů nutných pro jeho vznik (jednalo se o případ, kdy se vlastníkem všech jednotek v domě stala jediná osoba) viz usnesení Vrchního soudu v Praze (dále také „VS v Praze“) ze dne 15.1.2008, sp. zn. 7 Cmo 131/2007. In *Právní rozhledy*. 2008, č. 12, s. 459. Ze stejného rozhodnutí plyne, že zánikem společenství dochází k univerzálnímu právnímu nástupnictví všech vlastníků jednotek, kteří jimi byli k okamžiku zániku, aniž by proběhla likvidace společenství.

K důležitým předpokladům<sup>31</sup> pro postup podle § 9 odst. 4 patří, že k uvedenému datu bytové družstvo:

- a) započalo plnit povinnosti správce,
- b) převedlo alespoň jednu jednotku,
- c) zapsalo do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka budovy (dle § 4).<sup>32</sup>

V takovém případě vzniká společenství až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl tohoto družstva na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu (tzv. odložený vznik společenství). I tehdy není zapotřebí žádného rozhodnutí nebo jiný proces založení, společenství vzniká přímo *ex lege*.

Než vznikne společenství jako právnická osoba podle shora uvedeného klíče, existuje společenství bez právní subjektivity a pro správu domu, kterou vykonává bytové družstvo, se použijí ustanovení § 9, § 11 a § 15 odst. 2, a to ve znění platném před účinností zákona č. 103/2000 Sb. Nelze použít aktuálně platná ustanovení o rozhodování ve společenství jako právnické osobě. Z toho vyplývá, že takové společenství nemá výbor či jiný volený orgán, vlastní stanovy, neřídí se ani vzorovými stanovami a způsob jednání a rozhodování v některých věcech je odlišný od jednání a rozhodování ve společenství, které je právnickou osobou a má právní subjektivitu. Působí v něm však shromáždění vlastníků jednotek, které rozhoduje o záležitostech správy domu, a to v těch případech, které spadají podle výše uvedených ustanovení ZVB do jeho výlučné působnosti. Podle stejných ustanovení se řídí i svolávání shromáždění a rozhodování na něm, přičemž určení velikosti hlasu každého vlastníka při rozhodování na shromáždění je ve společenství bez právní subjektivity stejné jako u společenství, které je právnickou osobou.

Bytové družstvo jako původní vlastník budovy tedy do doby vzniku společenství jako právnické osoby působí jako správce (podle prohlášení vlastníka budovy), kdy je

---

<sup>31</sup> Blíže Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 112.

<sup>32</sup> Bytové družstvo je povinno připravit a učinit prohlášení vlastníka jako „*condicio sine qua non*“ pro uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytu; „*v opačném případě by ustanovení § 23 odst. 2 ZVB pozbylo smyslu a právo nájemce na uzavření smlouvy by bylo nevymahatelné*“ viz usnesení NS ČR ze dne 30.05.2003, sp. zn. 28 Cdo 2165/2002: Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

povinnu zajišťovat správu společných částí domu, svolávat alespoň jednou ročně shromáždění vlastníků jednotek, předkládat mu zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu nebo činnosti správce.

V družstvu však i nadále autonomně fungují jeho orgány a rozhodují v souladu s příslušnými ustanoveními obch. zák. a stanov družstva. Samozřejmě je vyloučeno, aby orgány bytového družstva svým jednáním a rozhodováním nahrazovaly rozhodování shromáždění ve společenství bez právní subjektivity, ve kterém vykonává svá práva a povinnosti správce. Není možné, aby se chod společenství bez právní subjektivity řídil stanovami družstva nebo ustanoveními obchodního zákoníku, jak se někdy děje, kdy bytové družstvo (resp. jeho orgány) nerespektuje svoje právní postavení jako správce, které získalo podle § 9, ve znění platném před 1. červencem 2000.

Pokud vznikne společenství (bez ohledu na to, zda podle § 9 odst. 3 odst. 4), neznamená to, že by zároveň zaniklo bytové družstvo jako původní vlastník budovy. Okamžikem vzniku společenství jako právnické osoby bytové družstvo pouze ztrácí své postavení správce uvedeného v prohlášení vlastníka budovy. Stává se členem společenství, pokud v jeho vlastnictví i nadále bude určitý počet družstevních bytů, které nebyly převedeny do vlastnictví (tj. družstevní byty v nájmu členů družstva). Dochází tak k situaci, kdy v jednom a téže domě vedle sebe mohou existovat společenství a bytové družstvo, přičemž bytové družstvo může fungovat, dokud jsou splněny zákonné předpoklady pro jeho existenci (např. minimální počet 5 členů, pokud jsou fyzickými osobami). Navíc se může stát, že vlastníci převedených jednotek, nyní členové společenství, mohou být zároveň i stále členy bytového družstva, jedná se o případy, kdy stanovy bytového družstva umožňují, aby jeho členem byla i osoba, která není nájemcem družstevního bytu (resp. viz výjimka podle § 24 odst. 9).

Zvláštní a obecně značně komplikovanou situací jsou případy převádění družstevních bytů pořízených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí jako půdní nástavba či vestavba v budově, jejímž vlastníkem však družstvo není a ani se nestala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, do vlastnictví člena

družstva – nájemce družstevního bytu podle § 27.<sup>33</sup> V těchto případech nedojde k „odloženému“ vzniku společenství, neboť družstvo není vlastníkem budovy a nemůže družstevní byty do vlastnictví svých členů převádět a není tak naplněn požadavek § 9 odst. 4.

## 2.4. *Vznik podle NOZ*

Nový občanský zákoník upravuje vznik společenství vlastníků oproti stávající právní úpravě zcela odchylně.<sup>34</sup> Přejímá klasický postup založení a vzniku, jak je znám z právní úpravy zakládání a vzniku obchodních společností a družstev (zakladatelské právní jednání). Společenství se založí schválením stanov. Nebylo-li společenství založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, vyžaduje se ke schválení stanov souhlasu vlastníků všech jednotek. Zákon požaduje minimální povinný obsah stanov (§ 1200 NOZ). Společenství pak vzniká zápisem do veřejného rejstříku.

Zároveň NOZ zachovává zákonný požadavek, podle kterého musí společenství vlastníků existovat tam, kde v domě vzniklo alespoň pět jednotek. Nově však ustanovení NOZ umožňují založit společenství vlastníků za účelem správy domu a pozemku i v případě, kdy je v domě méně než pět jednotek. Dále NOZ vyžaduje, aby v těch případech, kdy dochází k rozdělení práva k domu na práva k alespoň pěti jednotkám prohlášením, anebo kdy má dům s alespoň pěti jednotkami vzniknout na základě smlouvy o výstavbě, bylo společenství založeno přijetím stanov osobou, která činí prohlášení, nebo stranami smlouvy o výstavbě. Později budou vlastníci jednotek,

---

<sup>33</sup> Blíže k tomu tématu Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 346 a násl.

<sup>34</sup> Důvodová zpráva k NOZ zmiňuje, že stávající pojetí vzniku společenství jako právnické osoby přímo ze zákona upravená stávajícím ZVB „se v praxi ukázalo jako ne 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 dlouhou dobu po vzniku společenství a činnost těchto společenství se mnohdy vyvíjí dosti živelně; zaznamenány jsou i případy faktického řízení společenství realitními kanceláři zajišťujícími pro společenství správcovskou činnost.“. Dostupné také z: [http://www.anag.cz/Files/file/duvodova\\_obcz.pdf](http://www.anag.cz/Files/file/duvodova_obcz.pdf)

kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, muset společenství založit schválením stanov, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Jinak dojde k blokaci převodů vlastnického práva k jednotkám, nebude do katastru nemovitostí zapsáno vlastnické právo k další převedené jednotce. Tím budou vlastníci jednotek nuceni snažit se schválit stanovy a založit společenství pro zajištění správy domu.

NOZ neřeší otázku ochrany těch vlastníků, kteří uzavřeli kupní smlouvu a kterým nebylo zapsáno vlastnické právo k jednotce právě z důvodu, že nebyly schváleny stanovy a nebylo tak společenství založeno. Domnívám se, že tito vlastníci se budou muset domáhat ochrany u soudu, a to zřejmě žalobou proti v katastru nemovitostí zapsaným vlastníkům jednotek, aby jim soud uložil povinnost schválit stanovy a tím založit společenství.

### 3. STANOVY SPOLEČENSTVÍ

Základním vnitřním předpisem každého společenství navazujícím na zákonnou úpravu jsou jeho stanovy, které by měly podrobně upravovat vnitřní poměry a způsob řízení činnosti společenství, zejména strukturu a vymezení působnosti jeho orgánů, práva a povinnosti jeho členů, otázky hospodaření společenství, vztah jednotek a společných prostor.

Přijímání usnesení týkajících se schvalování a změny stanov spadá podle kogentního ustanovení zákona (§ 11 odst. 4) do výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek; tuto působnost nelze přenést na jiný orgán společenství. Pro schválení a změnu stanov je zapotřebí kvalifikované většiny tří čtvrtin hlasů<sup>35</sup> vlastníků přítomných na schůzi shromáždění.

Zákon o vlastnictví bytů současně v § 9 odst. 14 výslovně stanoví, které náležitosti musí každé stanovy povinně obsahovat. Jedná se o sídlo společenství a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a musí v něm být obsaženo slovo „společenství“, předmět činnosti, kterým je správa domu, orgány společenství, jejich práva a povinnosti, způsob jejich svolávání, práva a povinnosti členů společenství, způsob úhrady nákladů spojených se správou domu, způsob nakládání s majetkem společenství.

Další náležitosti je nutné logickým výkladem považovat za nepovinné a i bez nich jsou stanovy platné a v souladu se zákonem. Které další náležitosti nad rámec těch povinných shromáždění do stanov svým rozhodnutím začlení, zůstává plně na jeho uvážení, zákon neposkytuje ani jejich rámcové vymezení.

Pro překlenutí období od vzniku společenství do doby schválení stanov společenství na první schůzi shromáždění nebo do doby, kdy nabudou schválené stanovy společenství účinnosti, stejně tak pokud shromáždění vlastní stanov neschválí

---

<sup>35</sup> Hlasování na shromáždění probíhá podle hlasů jednotlivých vlastníků, kdy velikost jejich hlasů je kogentně určena ustanovením § 11 odst. 3, přičemž je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2).



vůbec, nebo pokud jsou neplatné,<sup>36</sup> řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami, vydanými na základě zmocnění daného v § 9 odst. 10 nařízením vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb. (dále také „VZST“ nebo „vzorové stanovy“), tak jak vyplývá i z ust. § 1 odst. 1 VZST.

Ustanovení § 1 odst. 2 VZST dále uvádí, že se VZST uplatní i tehdy, pokud stanovy daného společenství, schválené jeho shromážděním, neobsahují obligatorní náležitosti podle § 9 odst. 14, a to jak při schvalování prvních stanov, tak i při jejich případné změně. V těchto věcech se právní poměry společenství řídí příslušnými ustanoveními VZST, a to v rozsahu, ve kterém vlastní stanovy povinné náležitosti neupravují vůbec. Nicméně z žádného ustanovení zákona nevyplývá, že jsou VZST pro tvorbu vlastních stanov závazné. Mohou však být vhodnou inspirační pomůckou pro jednotlivá společenství při vytváření vlastních stanov.

Vzorové stanovy se snaží některými svými ustanoveními alespoň částečně doplnit mezery či nepřesnosti ZVB v úpravě právních poměrů společenství, byť v řadě případů jde úprava VZST jako podzákonného předpisu zřejmě nad rámec ZVB. Jedná se především o úpravu postavení místopředsedy výboru jako zástupce předsedy v době jeho nepřítomnosti, možnost hlasování „*per rollam*“ (čl. XII), možnost volit do orgánu společenství místo právnické osoby jako člena společenství pouze zástupce – fyzickou osobu – této právnické osoby, nebo vztáhnutí § 9 odst. 9 i na „náhradní“ výkon funkce, pokud počet členů výboru poklesl pod ZVB nebo stanovami určenou hranici.

Jednou z frekventovaných otázek, kterou řeší odborná veřejnost a i samotní vlastníci jednotek ve vztahu k vzorovým stanovám, je možnost přímého použití jejich ustanovení i v situaci, kdy stanovy konkrétního společenství obsahují všechny povinné náležitosti vyžadované ZVB, jsou platné, účinné a přijaté v souladu se zákonem, ovšem neobsahují jiné náležitosti, které upravují VZST, a nejedná se o povinné náležitosti stanov podle § 9 odst. 14, a zároveň ZVB nedává na řešení příslušné otázky odpověď. Převážně se jedná o záležitosti organizace a řízení chodu společenství a činnosti jeho

---

<sup>36</sup> Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 119: „... bude na společenství, jehož stanovy jsou neplatné, nahlíženo jako na společenství, které stanovy neschválilo ...“

orgánů, např. předpoklady pro zvolení do funkce člena voleného orgánu společenství, vznik a zánik funkcí, možnost volby náhradníků členů volených orgánů, volba fakultativních orgánů společenství, možnost hlasování mimo zasedání shromáždění a mnoho dalších. Zákon však toto přímé použití neupravuje.

Převažují názory, že na takto neřešené záležitosti ve vlastních stanovách lze použít příslušná ustanovení vzorových stanov. Dobře vyargumentovaným názorem,<sup>37</sup> se kterým se lze zcela ztotožnit, je možnost použití vzorových stanov na základě systematického výkladu, kdy je možné aplikovat nejbližší právní předpis (v tomto případě VZST), který výslovně upravuje danou otázku, za současného uplatnění rozšiřujícího výkladu ustanovení právního předpisu připouštějícího použití vzorových stanov jen v konkrétně uvedených situacích (§ 9 odst. 10 ZVB a § 1 VZST), a zároveň logického výkladu pro analogické přednostní použití právního předpisu nižší právní síly (tedy opět VZST) upravujícím určitou záležitost před analogickým použitím právního předpisu vyšší právní síly. Samozřejmě příslušné ustanovení vzorových stanov nesmí být v rozporu s kogentními ustanoveními ZVB.

Tento názor současně vylučuje užití analogie ve vztahu k vzorovým stanovám, jedná-li se o právo či povinnost. Pokud tyto určují pouze vzorové stanovы a nevyplývají přímo ze stanov příslušného společenství nebo ze zákona, popř. na základě zákona, „nelze pouhou analogií vzorových stanov takové právo, resp. povinnost dovodit (samozřejmě vyjma otázek podle § 9 odst. 14) ... práva a povinnosti mohou vznikat jen ze zákona nebo na základě zákona“.<sup>38</sup>

Nelze však souhlasit s názorem T. Dvořáka, který odmítá možnost uplatnění VZST zejména s odkazem na jejich protiústavnost.<sup>39</sup> Tento pohled se jeví příliš radikálním. Účelem nařízení vlády je provádět ustanovení zákona v rámci jeho mezí, upřesňovat význam právních norem zákoně obsažených. To jistě VZST zejména v ustanoveních o organizaci společenství a jeho orgánů splňuje. Samozřejmě v některých momentech jdou VZST nad rámec zákona a překračují zákonné zmocnění,

---

<sup>37</sup> Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C.H. Beck, 2011, s. 124-126.

<sup>38</sup> Tamtéž s. 126.

<sup>39</sup> Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, a.s., 2007, s. 298-299.

ovšem to není důvod pro paušální odmítnutí VZST jako prováděcího právního předpisu k ZVB.

Dále se domnívám, že nelze ve věcech neupravených v ZVB analogicky přímo použít některá ustanovení obchodního zákoníku o obchodních společnostech nebo družstev. Důvod je třeba hledat v odlišném pojetí a účelu společenství jako právnické osoby. Hlavním argumentem je zásadní rozdíl v majetkovém postavení, kdy společenství není podnikatelem a hlavním jeho účelem je správa domu, tak jak ji předpokládá ZVB, bez primárního cíle nabývat majetek a vytvářet zisk, byť toto není zcela vyloučeno (viz § 9 odst. 1), ovšem vždy pouze pro účely a v rozsahu uvedeném v ZVB.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 105-107.

## 4. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Ustanovení § 7 upravuje soustavu orgánů společenství. Povinnými orgány, které musí existovat v každém společenství, pokud vznikne podle ZVB jako právnická osoba, jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek (dále také „*shromáždění*“),
- b) výbor společenství (dále také „*výbor*“) nebo ten vlastník jednotky, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru, resp. zvolí do této funkce (dále také „*pověřený vlastník*“).

Stanovy ani rozhodnutí vlastníků jednotek nemůže existenci těchto orgánů, ani jejich zákonem stanovenou působnost vyloučit.

Toto ustanovení umožňuje vedle výše uvedených obligatorních orgánů zřizování i dalšího orgánu, či dalších orgánů, které jsou zřizovány fakultativně, pokud tak určují stanovy společenství. Jaké orgány to mají být, ZVB konkrétně neuvádí. Pokud však stanovy existenci dalšího orgánu určí, musí být takový orgán volen. V praxi je většinou volen kontrolní či dozorčí orgán, označovaný zejména jako kontrolní nebo revizní komise nebo revizor, u některých společenství můžeme nalézt např. stavební komisi. Stanovy společenství musí každopádně úplnou soustavu orgánů upravit včetně přesného určení jejich působnosti a způsobu svolávání [viz požadavek § 9 odst. 14 písm. c) ZVB]. Zákon, popř. stanovy, pokud tak zákon nestanoví, dále určují podmínky usnášeníschopnosti a počet hlasů potřebných ke zvolení příslušného orgánu nebo jeho člena, strukturu jednotlivých kolektivních orgánů a další podmínky jejich fungování.

Na rozdíl od právní úpravy jiných právnických osob (např. v obch. zák. nebo v zákoně o obecně prospěšných společnostech či v zákoně o nadacích a nadačních fondech) není působnost jednotlivých orgánů, nejvyššího, statutárního a výkonného, popřípadě kontrolního, v zákoně blížeji a komplexněji vymezena.

## 4.1. SHROMÁŽDĚNÍ

Shromáždění je nejvyšším (kolektivním) orgánem společenství (§ 9 odst. 8). Je složené z členů společenství, kterými jsou všichni vlastníci jednotek a pouze tito mají právo se účastnit jednání a rozhodování shromáždění a právo hlasovat. Jak někteří autoři<sup>41</sup> zdůrazňují, vznik shromáždění jako nejvyššího orgánu společenství nastává automaticky, existuje i bez vůle jeho členů, jednotlivých vlastníků jednotek, spolu se vznikem samotného společenství.

Shromáždění je usnášeníschopné, tj. způsobilé k jednání a přijímání usnesení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, počítáno podle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2, zopakováno v § 11 odst. 3), jako jediným kritériem pro určení velikosti hlasu každého vlastníka jednotky, tedy nikoli podle počtu členů společenství jako osob. Jiná varianta, např. odlišná úprava velikosti hlasu ve stanovách společenství, by se odchylovala od kogentního ustanovení zákona a nebyla by tak platná.

### 4.1.1. První shromáždění

Jakmile společenství vznikne (i v případě tzv. odloženého vzniku), musí se uskutečnit v zákonem stanovené lhůtě první schůze shromáždění. Zákon o vlastnictví bytů stanoví původnímu vlastníkov<sup>42</sup> budovy povinnost tuto schůzi svolat, a to tak, aby se konala nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství. Otázkou je, jaké je právní řešení situace, pokud není v uvedené lhůtě původním vlastníkem budovy shromáždění svoláno, nebo pokud původní vlastník již neexistuje. Zákon tuto otázku přímo neupravuje, ač mohou nastat z důvodu nečinnosti původního vlastníka budovy

---

<sup>41</sup> Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 113.

<sup>42</sup> Je přitom nerozhodné, zda původní vlastník stále vlastní některé jednotky v domě, nebo je všechny převedl na jiné osoby, či na ně jinak přešly.

neřešitelné situace s ohledem na fungování společenství jako právnické osoby, která má vykonávat řádnou správu domu.

Někteří autoři<sup>43</sup> upozorňují na výkladové problémy s touto situací a kloní se k názoru, že šedesátidenní lhůta pro svolání prvního shromáždění je lhůtou pořádkovou, že s nedodržením této lhůty nejsou spojovány žádné sankce a na usnesení přijatá na shromážděních konaných po jejím uplynutí lhůty nelze pohlížet jako na neplatná, přičemž se počítá, že se shromáždění k jednání a rozhodování sejde. Toto však nedopadá na případy, kdy se shromáždění po dlouhou dobu (a to i několika let) nemusí konat vůbec.

Podle mého názoru ZVB obsahuje řešení. Pokud nebude v zákonné lhůtě shromáždění původním vlastníkem svoláno, mělo by se postupovat podle § 9 odst. 9, který stanoví, že *„pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství ..., plní tuto 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.“* Na tyto osoby by přecházela povinnost svolávat řádná shromáždění, jak upravuje § 11 odst. 1, a lze tedy dovodit, že mají povinnost svolat i první shromáždění. Současně se budou právní poměry společenství do konání prvního shromáždění řídit VZST (§ 9 odst. 10 ZVB ve spojení s § 1 odst. 1 VZST), a to včetně postupu při svolávání prvního shromáždění.

Pokud je první shromáždění svoláno, je zároveň stanoven jeho minimální povinný program, a to schvalování stanov společenství a volba členů statutárního, popř. dalších orgánů společenství. Domnívám se, že by mělo být postupováno v uvedeném pořadí, neboť teprve schválením stanov je jasné, které všechny orgány je třeba volit a jaké jsou požadavky na osoby, které mohou být do funkce členů těchto orgánů voleny. Pokud by se přistoupilo nejdříve k volbě funkcionářů, bylo by zřejmě nutné postupovat podle vzorových stanov (§ 1 odst. 1 VZST) a obsazovat orgány společenství způsobem a v rozsahu ve vzorových stanovách uvedených. Pokud první shromáždění stanovy vůbec neschválí, řídí se právní poměry společenství v souladu s § 9 odst. 10 vzorovými stanovami.

---

<sup>43</sup> Tamtéž s. 115.

První shromáždění se může konat jen za účasti notáře, který o jejím průběhu, schvalování stanov a volbě a složení orgánů společenství pořídí notářský zápis. Jeho přílohu tvoří schválené stanovy společenství. Logickým výkladem lze dovodit, že účast notáře a pořízení notářského zápisu o průběhu dalších shromáždění, na kterých jsou schvalovány nebo měněny stanovy a obsazovány funkce orgánů společenství, není zapotřebí. Tato povinnost byla vypuštěna novelou ZVB provedenou zákonem č. 451/2001 Sb., a to s účinností od 1. ledna 2002.<sup>44</sup>

Z některých ustanovení ZVB nepřímo vyplývá, že již na prvním shromáždění by měly být projednány i další záležitosti, které se týkají správy domu a dalších činností, souvisejících s provozováním společných částí domu.<sup>45</sup>

#### **4.1.2. Běžná shromáždění**

Běžná shromáždění je společenství povinno konat alespoň jednou ročně, čímž je podle mého názoru myšleno jednou v kalendářním roce, nikoli nejpozději do roka od posledního shromáždění. Stanovy některých společenství mají speciální pravidla upravující podrobnosti ohledně svolávání shromáždění (určení, resp. způsob určení, konkrétního měsíce, nebo datum, do kterého musí být shromáždění svoláno, vyšší počet shromáždění v běžném roce apod.). Zákon o vlastnictví bytů svěřuje působnost ke svolání shromáždění primárně výboru nebo pověřenému vlastníkovi. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, platí, že pak svolá shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství (§ 9 odst. 9 ZVB , resp. čl. VII odst. 4 VZST). Pokud výbor nebo

---

<sup>44</sup> Z praxe lze upozornit na případy, kdy stanovy společenství stále účast notáře upravují (ať už z důvodu, že společenství doposud neodhlasovalo změnu stanov ve znění původních vzorových stanov vydaných nařízením vlády č. 322/2000 Sb., nebo záměrně tuto povinnost zachovávají pro zajištění kontroly nad správným průběhem shromáždění a postupem při hlasování). Pak je nutné postupovat podle ustanovení stanov a zajistit účast notáře a pořízení notářského zápisu. Pokud společenství již nemá zájem na tomto postupu, je zapotřebí změny stanov a vypuštění příslušných ustanovení, a to se souhlasem tříčtvrtinové většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění. Na schůzi shromáždění, na které budou stanovy v tomto směru měněny, musí ještě být přítomen notář a pořízen notářský zápis. Jinak by byla změna stanov pochopitelně neplatná.

<sup>45</sup> Např. pravidla pro způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, určení výše záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 9a odst. 2, § 15 odst. 1 a 2).

pověřený vlastník nebo ten, kdo plní funkci orgánů společenství, povinnost svolat shromáždění nesplní, mohou vlastníci jednotek, kteří mají celkem alespoň jednu čtvrtinu hlasů z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek v domě, svolat shromáždění sami. Toto se podle čl. VII odst. 5 VZST vztahuje i na případ, kdy je statutární orgán povinen svolat shromáždění, pokud k tomu dá podnět spolu s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů, a to do 30 dnů ode dne doručení jejich žádosti. Podle mého názoru lze s ohledem na možný dvojitý výklad tohoto ustanovení jen doporučit, aby bylo ve vlastních stanovách upřesněno, že statutární orgán je povinen svolat shromáždění, a to tak, aby se *konalo* do 30 dnů ode dne doručení příslušné žádosti.

Způsob a formu svolávání shromáždění, lhůtu pro doručení, resp. vyvěšení písemné pozvánky a její obsah, mohou stanovy konkrétního společenství upravovat odlišně oproti vzorovým stanovám, každopádně je nutné na ně ve stanovách pamatovat, jelikož se jedná o jejich povinnou náležitost (§ 9 odst. 14 písm. c), jinak se použijí příslušná ustanovení vzorových stanov (čl. VII odst. 7 a 8 VZST). Je důležité zdůraznit, že o konání shromáždění musí být řádně v souladu s ustanoveními vlastních, popř. vzorových stanov, informován každý člen společenství.<sup>46</sup> Stanovy by měly také určit organizaci jednání shromáždění (jeho řízení, pořizování zápisu z jednání), eventuálně lze podpůrně využít ustanovení vzorových stanov (zejm. čl. VII odst. 9, 17 a 18 VZST).

V souvislosti se svoláváním a jednáním shromáždění je v praxi řešena otázka, zda je možné, a za jakých podmínek, rozhodnout též o věcech, které nebyly uvedeny v pozvánce na příslušnou schůzi shromáždění. Zákon o vlastnictví bytů a ani vzorové stanovy tuto situaci, na rozdíl od úpravy jiných právnických osob (zejména společností s ručením omezeným nebo akciové společnosti)<sup>47</sup>, nikterak neřeší. Lze proto jenom doporučit, aby na tuto záležitost pamatovaly přijaté stanovy a možnost projednání dalšího bodu programu výslovně buď umožnily, nebo odmítly. Judikatura se v tomto

---

<sup>46</sup> Za přehlasovaného vlastníka a za aktivně věcně legitimovaného k podání návrhu podle § 11 odst. 3 je považován i ten člen společenství, který nebyl řádně pozván na shromáždění, tj. nebyla-li mu řádně a včas (ve formě a způsobem určeným v ZVB a stanovách společenství) doručena úplná pozvánka; požadavek žalobce v řízení podle stejného ustanovení může kromě jiného znít i jen na to, aby soud vyslovil neplatnost shromážděním přijatého usnesení viz usnesení VS v Praze ze dne 3.12.2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009. In *Právní rozhledy*. 2010, č. 6, s. 223.

<sup>47</sup> Ustanovení § 129 odst. 1 a § 185 odst. 4 obč. zák.



směru vyjádřila, že nemají-li stanovy vlastního řešení, pak lze uzavřít, že pokud se shromáždění vlastníků účastní všichni vlastníci jednotek a zároveň souhlasí s doplněním dalších bodů na pořad jednání shromáždění, nic nebrání tomu, aby byly projednány i jiné záležitosti, než které byly uvedené na pozvánce.<sup>48</sup> Poté se o zařazeném bodu jednání hlasuje podle jeho povahy na základě potřebného kvora.

#### **4.1.3. „Náhradní“ shromáždění**

Stanovy některých společenství upravují pro případ, že řádně svolané shromáždění není usnášeníschopné, možnost konat s určitým časovým odstupem a shodným programem shromáždění „náhradní“ s určením případných dalších podmínek, např. i možnosti nižšího kvora pro usnášeníschopnost a rozhodování než stanoví ZVB.

Předně je nutné konstatovat, že ZVB institut náhradního shromáždění obdobný výslovné úpravě náhradní valné hromady u akciové společnosti nebo náhradní členské schůze u družstva podle obch. zák.<sup>49</sup> neupravuje ani nedefinuje. Dále § 11 odst. 2 stanoví, že shromáždění je usnášeníschopné za předpokladu, že jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří dohromady disponují většinou hlasů, přičemž váha hlasu každého vlastníka vychází z kogentního ustanovení § 8 odst. 2.

Pokud stanovy upravují možnost konat „náhradní“ shromáždění, nejedná se o nic jiného než o konání dalšího běžného shromáždění, byť s nezměněným pořadem jednání a v kratší lhůtě než obvykle. Pokud však stanoví pro konání tohoto „náhradního“ shromáždění možnost nižšího kvora pro usnášeníschopnost, je takové ustanovení stanov absolutně neplatné pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák.), neboť ustanovení § 11 odst. 2 o potřebě přítomnosti vlastníků, kteří mají většinu hlasů, aby bylo shromáždění usnášeníschopné, je ustanovením kogentním, od kterého se nelze odchýlit. Konání shromáždění za těchto podmínek je tak vyloučeno. Jakékoli usnesení

---

<sup>48</sup> Rozsudek VS v Praze ze dne 25.2.2010, sp. zn. 7 Cmo 297/2009. In *Právní rozhledy*. 2011, č. 1, s. 32.

<sup>49</sup> Ustanovení § 184 odst. 1 a § 239 odst. 1 obch. zák.

z takového shromáždění nelze považovat za platně přijaté a vlastník jednotky by se mohl domáhat určení neplatnosti tohoto usnesení podle § 11 odst. 3.<sup>50</sup>

#### 4.1.4. Zastoupení na shromáždění

Jak již bylo výše uvedeno, členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek a pouze tito mají právo se účastnit jednání a rozhodování shromáždění a právo hlasovat o navrhovaných usneseních. Je vyloučeno, aby se shromáždění v pozici člena společenství automaticky účastnili a hlasovali jiné osoby, např. dlouhodobí nájemci jednotek, kteří projevují zájem o dění ve společenství, zejména v případě, kdy vlastník jednotky nejeví zájem o situaci ve společenství, a účast nájemce by mohla přispět k dosažení potřebného kvora pro řádné konání schůze shromáždění.

Jinou otázkou je možnost, aby se vlastník jednotky nechal na schůzi shromáždění zastoupit jinou osobou (zmocněncem) na základě plné moci. Blíže toto ZVB neupravuje, proto je třeba hledat řešení v obecných ustanoveních obč. zák. o zastoupení na základě plné moci podle § 31 a násl.<sup>51</sup> Současně v praxi někdy probíhají diskuze, zda musí být zmocněncem pouze člen příslušného společenství, nebo jím může být i osoba, která členem společenství není. Vzhledem k tomu, že ZVB výslovně neomezuje ani jednu z možností, záleží na úpravě stanov příslušného společenství. Pokud stanovy neurčují, že člen společenství musí být na shromáždění zastoupen jen dalším členem téhož společenství, nemůže být vlastník jednotky nikterak omezován v možnosti udělit plnou moc pro zastupování na schůzi shromáždění, třeba i nečlenu společenství. Bude však nutné udělit speciální plnou moc pro účast a pro hlasování na shromáždění.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> Usnesení VS v Praze ze dne 2.2.2010, sp. zn. 7 Cmo 494/2009. In *Právní rozhledy*. 2010, č. 7, s. 262.

<sup>51</sup> Ustanovení § 3 odst. 1 ZVB stanoví, že práva a povinnosti vlastníků jednotek upravuje obč. zák., pokud ZVB nestanoví jinak.

<sup>52</sup> Viz rozsudek NS ČR ze dne 23.5.2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010, kdy mj. je nutno odlišit účast na shromáždění od samotného hlasování (či výkonu dalších práv) a plná moc k zastoupení vlastníka na shromáždění není plnou mocí k uskutečnění právního úkonu (hlasování). Dostupné z: <http://www.nsoud.cz>.

Další praktickou otázkou je, jakou formu lze plnou moc v tomto případě udělit, resp. zda musí být plná moc písemná, zda musí být podpisy na ní úředně ověřené, zda lze za platně udělenou plnou moc považovat emailovou zprávu apod. Požadavek na obligatorní písemnou formu lze odvodit z ustanovení § 31 odst. 4 věty druhé obč. zák., který stanoví, že „*písemně musí být plná moc udělena i tehdy, netýká-li se jen určitého právního úkonu*“, což lze vztáhnout také na rozhodování a hlasování na shromáždění. Každopádně požadavek písemné plné moci je praktické uvést ve stanovách, aby se předešlo výkladovým problémům s uvedeným ustanovením a dalo se i v budoucnu, např. v případě sporu, prokázat, že vlastník jednotky byl na schůzi shromáždění platně zastoupen zmocněncem.

Co se týká úředního ověření podpisů na plné moci pro zastoupení na shromáždění, ZVB ani žádný jiný právní předpis toto nepředepisuje,<sup>53</sup> ovšem pokud by stanovy takový požadavek uváděly, bude nutné úředně ověřený podpis vyžadovat. Plnou moc udělenou prostřednictvím e-mailové zprávy nelze doporučit, ledaže by byla taková zpráva podepsána zaručeným elektronickým podpisem.<sup>54</sup> Bez něj nebude možné prokázat projev vůle vlastníka jednotky udělit plnou moc, kterou osvědčuje existenci a rozsah zmocněncova oprávnění.

#### **4.1.5. Působnost shromáždění**

Okruh záležitostí, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění (jako nejvyššího orgánu společenství) není v ZVB komplexněji a taxativním způsobem upraven. Přímo jsou v něm uvedeny na různých místech pouze ty, o kterých společenství rozhoduje vždy a není možné rozhodování o nich stanovami nebo jiným způsobem „přenést“ na jiný orgán společenství. Jde o následující záležitosti:

---

<sup>53</sup> Podpis na plné moci musí být úředně ověřen, pouze pokud právní předpisy pro daný právní úkon požadují ověřený podpis viz usnesení NS ČR ze dne 23.5.2007, sp. zn. 29 Odo 894/2006. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

<sup>54</sup> Zákon č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu a o změně některých dalších zákonů (zákon o elektronickém podpisu), ve znění pozdějších předpisů.

- a) volba výboru nebo pověřeného vlastníka, popř. dalších orgánů podle stanov (§ 9 odst. 8 a 12),
- b) věci, které jsou obsahem prohlášení podle § 4 ZVB (§ 11 odst. 4),
- c) schvalování nebo změna stanov (§ 11 odst. 4),
- d) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám (§ 11 odst. 4), kdy bude samozřejmě zapotřebí předchozího souhlasu příslušného vlastníka jednotky,
- e) určení pravidel pro rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 (§ 11 odst. 4),
- f) změna účelu užívání stavby a o změně stavby (§ 11 odst. 5),
- g) modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 11 odst. 5),
- h) určení výše záloh na příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku na příslušné období (§ 15 odst. 2).

Další záležitosti, které by spadaly do výlučné působnosti shromáždění, a nemohl by o nich rozhodovat jiný orgán, je nutné upravit ve stanovách společenství, tak jak předpokládá § 9 odst. 14 písm. c), kde stanovení působnosti (práv a povinností) orgánů společenství je nutnou náležitostí stanov. Mělo by se jednat o důležité záležitosti, o kterých by měl rozhodovat nejvyšší orgán společenství, návodem pro stanovení jejich okruhu mohou být vzorové stanovy, které uvádějí mnohem koncentrovanější úpravu a širší okruh působnosti shromáždění než ZVB. Jmenovitě se může jednat o následující záležitosti (vedle těch upravených přímo v ZVB):

- a) schválení účetní závěrky,
- b) výši příspěvku členů společenství na správu domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby na příslušné období,
- c) o změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem (na působnost shromáždění v této záležitosti lze usuzovat i z toho, že označení osoby pověřené správou je jednou z náležitostí prohlášení vlastníka a k jeho změně je příslušné shromáždění), přičemž je vyloučeno, aby smlouva přenesla na správce činnosti, které spadají ze zákona či stanov do výlučné rozhodovací pravomoci shromáždění, výboru nebo pověřeného vlastníka, či dalšího orgánu

společenství; konkrétní jednání se správcem a kontrolu jeho činnosti však provádí výbor či pověřený vlastník jako statutární a výkonný orgán společenství, kterému mohou stanovy do působnosti výslovně svěřit i sjednávání určitého okruhu změn smlouvy se správcem;

- d) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor, movitých věcí, práv a jiných majetkových hodnot k účelům podle ZVB a dispozice s nimi (převody, darování, ručitelské závazky, věcná břemena), pokud pořizovací cena přesáhne usnesením shromáždění nebo stanovami určenou výši; praktické bude ve stanovách určit limit, do kterého může rozhodovat výbor a nad který rozhodování spadá do působnosti shromáždění, resp. okruh věcí, o kterých může rozhodovat výbor i bez ohledu na pořizovací cenu,
- e) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka, kontrolní komise a dalších orgánů společenství; je otázkou, zda by mohl být stanovami povolán ke stanovení odměny některých orgánů společenství, zejména kontrolního, výbor nebo pověřený vlastník, kdy stanovy některých společenství toto umožňují; domnívám se, že o odměně má vždy rozhodovat shromáždění, tj. orgán, který odměňovaný orgán zvolil, ovšem bude nutné respektovat znění příslušných stanov;
- f) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- g) pravidla pro užívání společných částí domu (např. formou domovního řádu), nicméně v určitých těchto záležitostech by měla být stanovami určena i působnost výboru jako výkonného orgánu společenství (zejména s ohledem na bezpečnost provozu domu),
- h) schvalování rozpočtu společenství a výsledku hospodaření,
- i) rozhodování o tom, že některé činnosti budou vykonávány v pracovněprávním vztahu vč. pracovního zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci tohoto pracovněprávního vztahu (pokud tato působnost není zcela nebo zčásti přenesena na výbor nebo pověřeného vlastníka),
- j) možnost platit příspěvky na správu domu a pozemku a zálohu na úhradu za služby na účet správce,
- k) rozhodování o odvolání vlastníka jednotky proti usnesení výboru,

l) další záležitosti společenství, pokud si je shromáždění k rozhodování vyhradí.

Pokud by nebyly ve stanovách vyhrazeny některé činnosti k rozhodování shromáždění, automaticky by spadaly do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka, ledaže by je do působnosti shromáždění přímo či nepřímo svěřoval zákon. Proto je třeba při vytváření vlastních stanov pečlivě zvážit, které záležitosti budou s ohledem na svoji důležitost svěřeny do působnosti shromáždění a které do působnosti statutárního či jiného orgánu. Pokud by ve stanovách daného společenství chybělo vymezení práv a povinností shromáždění vůbec, tak jak požaduje § 9 odst. 14, použila by se v tomto případě příslušná ustanovení vzorových stanov.<sup>55</sup>

#### 4.1.6. Přijímání usnesení na shromáždění

Přijetí usnesení na shromáždění jako kolektivním nejvyšším orgánem společenství představuje „výslednici vůlí osob oprávněných v rámci nejvyššího orgánu o návrhu jeho rozhodnutí hlasovat“<sup>56</sup> a je „současně projevem tvorby vůle této právnické osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu – shromáždění vlastníků jednotek.“<sup>57</sup>

Jak již bylo shora uvedeno, shromáždění je usnášeníschopné, pokud jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, počítáno podle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2 a § 11 odst. 3).

Zákon o vlastnictví bytů dále upravuje různý potřebný počet hlasů pro přijímání usnesení shromáždění, a to v závislosti na záležitosti, o které má být rozhodnuto. Podle ustanovení § 11 odst. 2 věty první za středníkem obecně platí, že k přijetí usnesení je

---

<sup>55</sup> Ustanovení § 1 odst. 2 VZST: „2) Neobsahují-li stanovy společenství, schválené jeho shromážděním, některou z náležitostí uvedených v § 9 odst. 14, řídí se právní poměry společenství v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov ...“

<sup>56</sup> Usnesení VS v Praze ze dne 3.12.2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009. In *Právní rozhledy*. 2010, č. 6, s. 225.

<sup>57</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 8.3.2005, sp. zn. I. ÚS 646/04. Dostupné z: <<http://nalus.usoud.cz>>.

zapotřebí nadpoloviční většina přítomných hlasů (prostá většina), přičemž podobně jako u stanovování váhy hlasů pro usnášeníschopnost shromáždění, je i při přijímání usnesení shromáždění váha hlasů vypočtena podle § 8 odst. 2 ve spojení s § 11 odst. 3 věta první. Pokud je jednotka ve spoluvlastnictví dvou anebo více osob, nebo ve společném jmění manželů, mají tyto osoby postavení vlastníka jednotky, a všichni mají dohromady celkem jeden hlas. Prostou většinou se rozhoduje vždy, ledaže zákon výslovně stanoví požadavek na přijetí příslušného usnesení vyšším počtem hlasů (kvalifikovaná většina). Zvláštním případem je situace, kdy jsou členy společenství pouze tři různí vlastníci jednotek (§ 11 odst. 6). Pak je zapotřebí k přijetí usnesení vždy souhlasu všech třech vlastníků jednotek.

**Kvalifikovaná většina tří čtvrtin hlasů vlastníků jednotek** (členů společenství) **přítomných na schůzi shromáždění** se podle § 11 odst. 4 požaduje k přijetí usnesení:

- a) o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy (podle § 4), zejména se bude jednat o změny pravidel pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou domu nebo o změny pravidel pro správu společných částí domu; zároveň je nutné zmínit, že pro změnu prohlášení v některých dalších věcech se uplatní speciální ustanovení ZVB a tak i jiný kvalifikovaný počet hlasů potřebných pro přijetí daného usnesení (např. pro změnu prohlášení v souvislosti se změnou spoluvlastnických podílů na společných částech domu bude zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek, a to ať absolutně nebo relativně společných částí, byť by se jednalo o změnu podílů pouze u některých jednotek, stejně bude zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek u změn prohlášení v souvislosti se změnou účelu užívání stavby a změnou stavby),<sup>58</sup>
- b) o schválení nebo o změně stanov; sem bude jistě patřit i uzavření a změna smlouvy se správcem, neboť obsahem prohlášení vlastníka podle § 4 odst. 2 písm. g) je i „*označení osoby pověřené správou domu*“,
- c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle § 9 odst. 2 k zajištění pohledávek z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to většinou na stavební úpravy či opravy vyžadujících si větší finanční náklady,

---

<sup>58</sup> Blíže Dvořák, T. *Změna prohlášení vlastníka budovy*. Právní rozhledy. 2011, č. 11, s. 389-393.

- d) o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2.

Podle § 11 odst. 5 věty první je **zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek** k přijetí usnesení:

- a) o jakékoli změně účelu užívání stavby či její části podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stav. zák.“), kdy většinou se jedná o změnu využití dosavadních prádelen, kočárkáren, sušáren v domě např. na nebytový či dokonce bytový prostor (tj. změni se účel dané společné části domu vymezený v kolaudačním či jiném rozhodnutí nebo dokumentu).<sup>59</sup> Obdobně se to týká i celkové změny účelu užívání jednotky, např. z nebytového prostoru se stane byt a naopak,
- b) o změně (dokončené) stavby,<sup>60</sup> kdy logickým výkladem musí jít o takovou změnu, kterou se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu (arg. *a contrario* k § 11 odst. 5 věta druhá).

Souhlasu všech vlastníků jednotek je zapotřebí i tehdy, pokud by vlastník jednotky prováděl takové úpravy, kterými by se měnil vzhled domu (§ 13 odst. 3). V tomto případě se však nejedná o změny, které se dotýkají společných částí domu v rámci správy domu společenstvím, kdy rozhodování o nich je podle § 11 odst. 5 věty první svěřeno shromáždění jako orgánu společenství, nýbrž o změny, které provádí vlastník na jednotce, kterou má ve svém vlastnictví a kdy bude muset získat souhlasu všech vlastníků jednotek jako projevu vůle každého jednotlivého vlastníka jednotky, který nelze nahradit usnesením shromáždění, jelikož tato záležitost nespadá do působnosti shromáždění. V souvislosti s odkazem na obdobné užití ustanovení § 11 odst. 5 věty druhé bude však podle logického výkladu zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek pouze v případě, že takovou změnou vzhledu domu dojde ke změně

---

<sup>59</sup> Ustanovení § 126 a 127 stav. zák. ve spojení s § 2 odst. 4 stav. zák. Blíže též Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 180-181.

<sup>60</sup> Ustanovení § 2 odst. 5 stav. zák. za takovou změnu (dokončené) stavby považuje nástavbu, přístavbu a stavební úpravu.



vnitřního uspořádání domu společně se změnou velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Jinak postačí souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

Obdobně je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek i tehdy, pokud se má změnit způsob přispívání na náklady spojené se správou domu a pozemku. Primárně platí, že vlastníci jednotek nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 15 odst. 1). Toto ustanovení je dispozitivní a dává možnost se od něj odchýlit. Pro takovou změnu však ZVB vyžaduje dohodu, pod čímž lze rozumět pouze jednomyslnost všech vlastníků jednotek.<sup>61</sup> V těchto případech nebude možné použít § 11 odst. 3, kdy by měli vlastníci možnost obrátit se na soud s návrhem, aby rozhodl, pokud se nedosáhne souhlasu všech vlastníků.

Podle § 11 odst. 5 věty druhé je nutná kvalifikovaná většina **tří čtvrtin všech vlastníků jednotek**,<sup>62</sup> jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy<sup>63</sup> a opravy společných částí domu, kterými se však nemění vnitřní uspořádání domu. Zároveň musí být kumulativně splněna další podmínka ZVB, že velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se také nemění.<sup>64</sup> Stejný kvorum je zapotřebí nejen pro přijetí usnesení o samotné realizaci záměru, ale i o způsobu jeho financování.<sup>65</sup>

Před novelizací ZVB, provedenou zákonem č. 171/2005 Sb., který nabyl účinnosti 27.4.2005, bylo požadováno k přijetí usnesení o „*podstatných změnách týkajících se společných částí domu*“ souhlas všech vlastníků jednotek. Zákon ani jiný

---

<sup>61</sup> Odchylně Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha : Leges, 2010, s. 25-28, který považuje za dohodu názor (projev vůle) většiny. Za dohodu (konsensus) je však nutné považovat pouze takový úkon, který spočívá ve vzájemných a obsahově shodných projevech vůle všech stran, v tomto případě všech vlastníků jednotek.

<sup>62</sup> K problematice stanovení velikosti hlasů (zda podle „váhy hlasu“ nebo „počtu osob“) při hlasování na shromáždění podle § 11 odst. 5 věty druhé ZVB viz Oehm, J. *K problematice hlasování podle § 11 odst. 5 věty druhé BytZ*. Právní rozhledy. 2011, č. 19, s. 702, kdy se je nutné a správné plně přiklonit s ohledem na systematický a teleologický výklad ke zde uváděné argumentaci.

<sup>63</sup> Ustanovení § 2 odst. 5 písm. c) stav. zák.

<sup>64</sup> Pokud by modernizací, rekonstrukcí, stavebními úpravami nebo opravami společných částí domu mělo dojít ke změně vnitřního uspořádání domu a zároveň velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, bylo by zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek (arg. *a contrario*) a jednalo by se tak logicky o změnu (dokončené) stavby.

<sup>65</sup> Usnesení VS v Praze ze dne 23.1.2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008. In *Právní rozhledy*. 2009, č. 10, s. 377-379.

právní předpis však závazně nedefinoval, co bylo možné podřadit pod tyto „*podstatné změny týkající se společných částí domu*“.<sup>66</sup> Vznikaly tak rozdíly v rozhodovací praxi zejména stavebních úřadů, kdy některé pro určitou stavební úpravu požadovaly souhlas všech vlastníků jednotek, některé nikoliv.

Uvedená novela proto reagovala na tento neutěšený stav, kdy mnohá společenství byla blokována v provádění potřebných a často finančně velmi náročných stavebních úprav společných částí, např. opravy pláště budovy a jeho zateplování, rekonstrukce střechy, výměna oken, podání žádosti o dotaci na opravu společných částí domu apod., kdy kvůli nesouhlasu byt' jednoho vlastníka jednotky, pokud byl stavebním úřadem pro určitou stavební úpravu požadován souhlas všech vlastníků jednotek v domě, nemohly tyto úpravy probíhat a tím bylo v zásadě i bráněno výkonu řádné správy domu tak, jak ji ZVB předpokládá. Zákonodárce reagoval tak, že nahradil spojení „*podstatné změny týkající se společných částí domu*“ spojením „*modernizace, rekonstrukce a stavební úpravy*“ ve smyslu ustanovení § 2 odst. 5 písm. c) stav. zák. Do této skupiny kvalifikovaných stavebních úprav toto ustanovení výslovně zahrnuje zateplení pláště stavby. Zároveň byl zmírněn požadavek na potřebnou většinu pro jejich schválení, a to tak, že postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků.

Co se týká oprav<sup>67</sup> společných částí domu, které tato novela zařadila také do rozhodování shromáždění kvalifikovanou většinou podle § 11 odst. 5 druhé věty, při použití doslovného gramatického výkladu, by bylo zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek ke všem opravám, kterými se nemění vnitřní uspořádání domu a současně velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, bez ohledu na jejich závažnost. Tím by v porovnání se stavem před uvedenou novelizací došlo evidentně ke zpřísnění schvalovacího postupu při běžných, udržovacích opravách souvisejících se společnými částmi domu, např. výmalba vandaly poškozené omítky v zádveří domu apod.

Toto zpřísnění jistě nebylo úmyslem zákonodárce a předmětné ustanovení je nutné posuzovat v souladu s jeho skutečným účelem a smyslem, kdy souhlasu

---

<sup>66</sup> K pojmu „*podstatné změny týkající se společných částí domu*“ viz rozsudek NS ČR ze dne 26.1.2011, sp. zn. 22 Cdo 1199/2009. In *Právní rozhledy*. 2011, č. 10, s. 374.

<sup>67</sup> Definici pojmu opravy poskytuje ustanovení § 652 odst. 2 obč. zák.

kvalifikované většiny tří čtvrtin hlasů všech vlastníků bude zapotřebí u zásadních, převážně nákladných oprav, které jsou věcně chápány jako modernizace, rekonstrukce nebo stavební úpravy, ač jimi formálně nejsou.<sup>68</sup>

Velká část oprav tak bude automaticky spadat do rozhodování shromáždění prostou většinou nebo dokonce „pouze“ do rozhodování statutárního orgánu společenství, jak vyplývá i z výkladu některých autorů<sup>69</sup>, kteří uzavírají, že opravy, které „*jsou s ohledem na stáří domu obvyklé a jimiž nedojde k podstatným změnám na budově, jsou opravami a není zapotřebí, aby o nich vůbec rozhodovalo shromáždění*“. Sem bude třeba zařadit i řešení akutních oprav společných částí domu v rámci jeho každodenního chodu jako například oprava střechy, do které zatéká, výměna frekvenčního měniče při poruše výtahu apod.

Zařazení opravy buď do kategorie kvalifikovaných, o kterých bude rozhodovat shromáždění, nebo běžných (ostatních), které bude řešit statutární orgán, bude však záviset na posouzení konkrétního případu<sup>70</sup> (např. nákladnější oprava výtahu, oprava kanalizační přípojky). Pro odstranění případných pochybností lze doporučit, aby přijaté stanovy výslovně upravovaly třeba i demonstrativním výčtem, o kterých opravách může samostatně rozhodovat výbor nebo pověřený vlastník, nebo stanovily jiné kritérium, kterým by mohla být především finanční náročnost případné opravy, kdy stanovy určí finanční limit, do kterého může statutární orgán opravy řešit sám. Nad uvedený limit by přijímání usnesení o opravách připadlo shromáždění.

Nicméně ZVB opět rezignoval na definování užívaných pojmů a neupřesnil, co je třeba rozumět pod pojmem „vnitřní uspořádání domu“. Stejně tak nebyl vyřešen další

---

<sup>68</sup> Shodně a blíže též Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 186, a Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha : Leges, 2010, s. 84.

<sup>69</sup> Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha : Leges, 2010, s. 124.

<sup>70</sup> K pojmu „*podstatné změny týkající se společných částí domu*“ podle ZVB ve znění před novelou provedenou zákonem č. 171/2005 Sb., a v zásadě tak i k pojmům „*modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy*“ podle ZVB ve znění této novely viz rozsudek NS ČR ze dne 26.1.2011, sp. zn. 22 Cdo 1199/2009, který judikoval, že takovou změnou, pro kterou je zapotřebí rozhodování shromáždění kvalifikovanou většinou, může být jen taková změna (resp. stavební úprava nebo oprava), „*při které dochází ke změně kvality domu a která se zpravidla též nějak dotkne způsobu užívání. Opravy, které směřují jen k zachování stávajícího stavu, resp. k tomu, aby se stav nezhoršil, případně aby byl odstraněn závadný stav při zachování vnitřního uspořádání domu a (zároveň) velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, takovými změnami zpravidla nejsou*“. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

praktický problém, a to pokud se mění velikost spoluvlastnických podílů pouze u několika vlastníků v domě, např. pokud se pokoj jednoho bytu stane po stavební úpravě součástí jiného bytu. Ačkoliv se tím mění spoluvlastnické podíly pouze dotčených vlastníků, musí být splněna zákonná podmínka souhlasu všech vlastníků v domě, neboť se mění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech (arg. *a contrario* k ust. § 11 odst. 5 věta druhá).

#### **4.1.7. Kontrola usnášenišchopnosti**

Potřebné kvorum vlastníků jednotek je zapotřebí nejen při zahájení schůze shromáždění, ale i během jeho zasedání, zejména před každým jednotlivým hlasováním. Pokud se v průběhu konání shromáždění počet hlasů sníží pod zákonem požadovanou úroveň, přestává být shromáždění usnášenišchopné a další usnesení by již nebylo možné přijímat. Zákon sice požadavek na průběžnou kontrolu usnášenišchopnosti schůze shromáždění nestanoví, soudy však usnesení shromáždění prohlásily za neplatné z důvodu, že nebyla zjišťována usnášenišchopnost před každým hlasováním o jednotlivých usneseních s odkazem na porušení § 11 odst. 2.<sup>71</sup> Proto je třeba doporučit, aby před každým jednotlivým hlasováním byla prováděna kontrola usnášenišchopnosti shromáždění, zejména u společenství s větším počtem členů.

#### **4.1.8. Hlasování „per rollam“**

Často diskutovaným tématem ve spojení s přijímáním usnesení shromáždění je možnost hlasování o záležitostech společenství korespondenční či obdobnou formou (tzv. „*per rollam*“). Na první pohled se z praktického hlediska tato možnost rozhodování i mimo zasedání shromáždění jeví jistě jako velmi potřebná a správná. Zejména v případech, kdy je ve společenstvích obtížné, a to často opakovaně, zajistit

---

<sup>71</sup> Usnesení VS v Praze ze dne 23.1.2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008. In *Právní rozhledy*. 2009, č. 10, s. 377.

potřebné kvorum pro konání shromáždění. Zákon však tuto možnost přijímání usnesení nijak výslovně neupravuje na rozdíl od úpravy např. společnosti s ručením omezeným<sup>72</sup>.

Určitým řešením ohledně způsobu rozhodování mimo schůzi shromáždění by byla úprava této možnosti s přesně stanoveným postupem jeho realizace ve stanovách. Samy vzorové stanovy sice tento způsob rozhodování připouštějí, ovšem pouze pro případy, kdy je podle ZVB potřebný souhlas všech členů společenství (s odkazem na ust. § 11 odst. 5 a § 13 odst. 3). V těchto případech může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství. Vzorové stanovy však nejsou závazné, slouží jako inspirace pro tvorbu vlastních stanov a navíc je i toto ustanovení vzorových stanov od některých autorů kritizováno.<sup>73</sup> Na druhé straně někteří autoři,<sup>74</sup> s odkazem na zásadu, že „každý může činit, co zákon nezakazuje“, připouštějí přijímání usnesení mimo schůzi shromáždění, a to i bez výslovné úpravy ve stanovách. S tímto názorem však nelze, převážně s ohledem na zachování právní jistoty, souhlasit vůbec.

Podle mého názoru nemá přijímání usnesení mimo zasedání shromáždění, jakkoli se jeví být řešením zajištění usnášeníschopnosti shromáždění, za současné právní úpravy oporu v zákoně a tento způsob by neměl být připuštěn. Nelze použít ani analogicky obchodní zákoník, který upravuje možnost společníků společnosti s ručením omezeným přijímat rozhodnutí i mimo valnou hromadu.<sup>75</sup>

Rozhodování na shromáždění je totiž vytváření kolektivní vůle jeho členů o projednávaných záležitostech v daném čase a místě, kdy by se jednotliví členové měli rozhodovat i bezprostředně pod dojmem jednání shromáždění. Pokud ze závažných důvodů, kterými mohou být zejména neodkladnost řešení konkrétní záležitosti, dosažení potřebného kvora pro usnášeníschopnost či rozhodování shromáždění, by mělo být připuštěno přijímání usnesení i mimo zasedání shromáždění, měla by taková úprava být

---

<sup>72</sup> Ustanovení § 127 odst. 7 a § 130 obch. zák.

<sup>73</sup> Holešovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 409.

<sup>74</sup> Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, a.s., 2007, s. 306.

<sup>75</sup> Ustanovení § 130 obchodního zákoníku.

ponechána přímo zákonu, který by závazně stanovil pravidla pro použití takového postupu, a neměla by vycházet pouze z vnitřního předpisu společenství.

Namíste je i důvodná obava z rezignování statutárního orgánu na řádné svolávání pravidelných schůzí shromáždění, s odkazem na nezájem členů společenství o účast na schůzi shromáždění, a řešení záležitostí, které spadají do výlučné působnosti shromáždění, pouze hlasováním mimo jeho zasedání, a v důsledku toho i z případného zneužití této formy rozhodování funkcionáři společenství, zejména při neexistenci přesných stanovených pravidel pro její uplatnění.

V tomto směru se vyjádřily i obecné soudy, kdy bylo judikováno, že „*zákonná úprava v zákoně o vlastnictví bytů neumožňuje členům společenství, kteří nebyli z jakéhokoliv důvodu přítomni na schůzi shromáždění společenství, aby projevíli svou vůli dodatečně i mimo shromáždění společenství s navrhovaným usnesením. Toto právo není součástí práv vlastníků jednotek a s dodatečným souhlasem vlastníka jednotky nepřítomného na schůzi nejsou proto spojeny zákonem předvídané právní následky.*“<sup>76</sup>

Jako nejschůdnějším a právně „čistým“ řešením zajištění potřebného počtu hlasů pro přijetí potřebných usnesení shromáždění se jeví udělování plných mocí od vlastníků jednotek, kteří nemohou či se nechtějí účastnit shromáždění.<sup>77</sup>

#### **4.1.8.1. Řešení podle NOZ**

Vnést jasno do celé veskrze problematické, rozdílně vykládané záležitosti by měl nový občanský zákoník, který v oddílu Bytové spoluvlastnictví obsahuje v § 1210 a násl. právní úpravu týkající se právě rozhodování mimo zasedání shromáždění. V případě, že svolané shromáždění nebude způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které měly být předmětem rozhodování na shromáždění, mimo zasedání. Nejedná se však

<sup>76</sup> Usnesení VS v Praze ze dne 23.1.2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008. In *Právní rozhledy*, 2009, č. 10, s. 377.

<sup>77</sup> Shodně též Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 172-174.

o případ, kdy by mohl vlastník jednotky dodatečně projevit svůj souhlas, či nesouhlas s navrhovaným usnesením, pakliže nebyl z jakéhokoliv důvodu přítomen na řádně svolané a usnášeníschopné schůzi shromáždění.

Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, o kterém se má rozhodovat, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny. Současně musí být v návrhu uvedena lhůta, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Tato lhůta činí patnáct dní, ledaže stanovy určí lhůtu delší. Aby bylo hlasování platné, vyžaduje se vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

#### **4.1.9. Soudní ochrana vlastníka jednotky**

Obdobně jako v případě ochrany zájmů podílového spoluvlastníka věci podle § 139 odst. 2 obč. zák., poskytuje ZVB možnost soudní ochrany zájmů vlastníka jednotky (člena společenství) i v případě v něm upraveném speciálním druhu podílového spoluvlastnictví.

##### **4.1.9.1. Nahrazení rozhodnutí shromáždění soudem**

Podle § 11 odst. 3 věty druhé je kterýkoli vlastník jednotky oprávněn domáhat se ochrany svých zájmů jako člena společenství, a to návrhem k soudu, pokud usnesení o určité otázce, o kterém bylo nebo mělo být hlasováno, se nepřijme. A to zejména

z důvodu, že shromáždění je sice svoláno, ale není usnášeníschopné, nebo je usnášeníschopné, ale při hlasování dojde k rovnosti hlasů, nebo se nedosáhne potřebné většiny k přijetí takového usnesení (nebo dohody), nebo i v případě, kdy se o dané otázce vůbec nehlasuje, třebaže byla zařazena na program jednání shromáždění. Stejně tak pokud shromáždění nebylo svoláno, ačkoli podle zákona a stanov svoláno být mělo.<sup>78</sup> Cílem postupu podle výše uvedeného ustanovení předně je, aby soud o otázce, o které nebylo přijato usnesení, sám rozhodl a nahradil tak rozhodování shromáždění vlastním rozhodnutím. Může se tak však stát pouze u záležitostí, které může soud objektivně posoudit a bez kterých není možné objektivně a v souladu se zákonem dále činnost společenství zajistit.<sup>79</sup>

Aktivně legitimovaným k podání návrhu je podle § 11 odst. 3 pouze kterýkoli vlastník jednotky coby člen společenství, a to bez ohledu na to, zda tento vlastník jednotky hlasoval pro či proti návrhu nebo se hlasování zdržel nebo na shromáždění nebyl vůbec přítomen. Je vyloučeno, aby byla aktivní věcná legitimace přiznána někomu jinému. Současně je návrh na zahájení řízení podle tohoto ustanovení speciálním typem návrhu na určení, bez nutnosti prokazování naléhavého právního zájmu, na nějž nedopadá obecné ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř.<sup>80</sup>

Žalobu je nutné podat v prekluzivní lhůtě šesti měsíců, byť někteří autoři vztahují lhůtu uvedenou v poslední větě § 11 odst. 3 jako vztahující se pouze pro podání žaloby přehlasovaným vlastníkem podle třetí věty stejného ustanovení.<sup>81</sup>

---

<sup>78</sup> Viz rozsudek NS ČR ze dne 14.5.2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007, podle kterého má soud rozhodnout podle § 11 odst. 3 věty druhé i tehdy, jestliže se shromáždění v přiměřené době nesešlo, ačkoliv k němu dojít mělo, např. vlastník jednotky o jeho svolání požádal. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

<sup>79</sup> Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha : Leges, 2010, s. 118.

<sup>80</sup> Blíže usnesení VS v Praze ze dne 19.3.2010, sp. zn. 7 Cmo 413/2009 In *Právní rozhledy*. 2010, č. 22, s. 825.

<sup>81</sup> Dvořák, T. *Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí*. Právní fórum. 2004. roč. 1, č. 1, s. 41-42. Oproti tomu viz rozsudek NS ČR ze dne 14.5.2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007, kde i pro podání této žaloby je uváděna lhůta 6 měsíců. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.



#### 4.1.9.2. Přehlasovaný vlastník

Jestliže bylo usnesení většinovým rozhodnutím přijato, ale vlastník jednotky má k němu výhrady, může taktéž požadovat soudní přezkum, ovšem pouze v případě, že se jedná o důležitou záležitost (§ 11 odst. 3 věta třetí), jež patří do působnosti shromáždění. Soud by měl podle dikce zákona o příslušné důležité záležitosti rozhodnout, tedy by měl zřejmě přijaté usnesení přezkoumat a změnit (nahradit vlastním rozhodnutím).

Nejvyšší soud svým rozhodnutím však, podle mého názoru správně, judikoval, že přehlasovaný vlastník jednotky se může u soudu domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním, nikoliv jeho nahrazení rozhodnutím soudu. Soud v tomto řízení tedy pouze přezkoumává, zda shromáždění přijalo usnesení platně, tj. v souladu s právními předpisy a stanovami společenství. Dospěje-li k závěru, že nikoliv, žalobě vyhoví a vysloví – jde-li o důležitou záležitost – jeho neplatnost. V opačném případě žalobu zamítne. Nemůže však svým rozhodnutím učiněné většinové rozhodnutí měnit způsobem uvedeným v petitu žaloby přehlasovaného vlastníka, a to ani v případě, jestliže by návrhu vyhověl a dospěl k názoru, že je namístě jiné rozhodnutí o důležité záležitosti, neboť by tak došlo k prosazení vůle menšinového spoluvlastníka na úkor většiny, která by neměla možnost o tomto řešení předem hlasovat. Zároveň považuje žalobu, již se žalobce domáhá zrušení usnesení o takové záležitosti za neúčelnou, byť ji obecně nevylučuje.<sup>82</sup> Každopádně musí přehlasovaný vlastník uplatnit své právo u příslušného soudu<sup>83</sup> v propadné lhůtě šesti měsíců ode dne přijetí rozhodnutí shromáždění.

Zákon však blíže neurčuje, co má být chápáno pod pojmem „*důležitá záležitost*“. Někteří autoři<sup>84</sup> pouze zkratkovitě konstatují, že co se rozumí důležitou záležitostí, bude posuzovat soud podle okolností každého konkrétního případu. Jiní<sup>85</sup> uvádějí, že míra důležitosti věci je dána mírou dopadu do práv a povinností vlastníků jednotek

---

<sup>82</sup> Viz rozsudek NS ČR ze dne 25.5.2011, sp.zn. 22 Cdo 1423/2009. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

<sup>83</sup> Podle ustanovení § 9 odst. 3 písm. u) občanského soudního řádu je věcně příslušným krajský soud v obvodu místa sídla společenství.

<sup>84</sup> Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 175.

<sup>85</sup> Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 182.

a společenství a že její posouzení přísluší soudu. Podle judikatury NS ČR se důležitou záležitostí rozumí taková záležitost, která má významný dopad do právního postavení, práv či povinností společenství a/nebo jeho členů, nebo přímo zasahuje do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití,<sup>86</sup> za což lze jistě podle mého názoru považovat finanční náročnost realizace projednávané věci, takže za důležitou záležitost je nutné považovat např. i hlasování o schválení vysokého úvěru na financování příslušného záměru.

V případě přehlasovaného vlastníka podle § 11 odst. 3 třetí věty je pro přiznání aktivní věcné legitimace vedle jeho členství ve společenství zapotřebí, aby se sám zúčastnil shromáždění, popř. byl zastoupen zmocněncem na základě plné moci, usnesení bylo přijato a on sám prokazatelně hlasoval proti jeho přijetí. Za přehlasovaného vlastníka je považován i ten člen společenství, který se nezúčastnil shromáždění proto, že na něj nebyl v souladu se zákonem a stanovami pozván.<sup>87</sup>

Za přehlasovaného vlastníka nelze podle mého názoru považovat toho, kdo se hlasování zdržel, neboť z vyjádření svého neutrálního vztahu k rozhodované věci akceptuje jak přijetí, tak i nepřijetí usnesení, o němž se hlasuje; v tomto smyslu pak nemůže být řeči o přehlasování. Přehlasovaným vlastníkem nemůže být ani ten, kdo se jednání shromáždění vůbec neúčastnil, ač byl řádně pozván. Zde je zapotřebí zmínit rozhodnutí NS ČR, který překvapivě judikoval, že k tomu, aby mohl být vlastník jednotky považován za přehlasovaného, není nezbytně nutné, aby byl na shromáždění (ač řádně pozván) také přítomen, resp. zastoupen zmocněncem.<sup>88</sup> Domnívám se, že NS ČR příslušné ustanovení vyložil příliš extenzivně a dal tak prostor k možnému nadužívání soudní ochrany prostřednictvím zejména šikanózních žalob ze strany

---

<sup>86</sup> Viz rozsudek NS ČR ze dne 22.10.2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007. Dále rozsudek NS ČR ze dne 25.1.2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010 považuje za důležitou skutečnost usnesení shromáždění o volbě člena (členů) výboru společenství a uvádí, že žalobce (přehlasovaný vlastník) je „*povinen tvrdit skutečnosti, z nichž význam napadeného usnesení vyplývá, a k jeho prokázání označit důkazy [§ 101 odst. 1 písm. a) a b) o. s. ř.]*“. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

<sup>87</sup> Usnesení VS v Praze ze dne 3.12.2012, sp. zn. 7 Cmo 188/2009. In *Právní rozhledy*. 2010, č. 6, s. 226, kde se mj. uvádí: „*Opačný vklad by totiž znamenal, že ... by takovému vlastníkovu bylo znemožněno účinně bránit svá práva ve vztahu ke shromážděním přijatým rozhodnutím u soudu, pokud by nebyl považován za přehlasovaného vlastníka.*“.

<sup>88</sup> Klempa, A. *K soudnímu přezkumu rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek o důležité záležitosti*. Právní fórum. 2012, č. 5, s. 219.

vlastníků, kteří se odmítají účastnit jednání shromáždění a řešit záležitosti společných částí domu.

Právo obrátit se na soud se žalobou může přehlasovaný vlastník, zejména s ohledem na zachování právní jistoty společenství a vlastníků jednotek, jakož i třetích osob, uplatnit pouze v propadné lhůtě 6 měsíců od doby, kdy bylo usnesení přijato.

Existuje-li společenství jako právnická osoba, je žalovaným (pasivně legitimovaným) příslušné společenství vlastníků, nelze podávat žaloby proti jednotlivým členům společenství, neboť rozhodování vlastníků jednotek na shromáždění je projevem vůle nejen těchto samotných vlastníků, ale současně i projevem tvorby vůle společenství jako právnické osoby prostřednictvím jeho nejvyššího orgánu, kterého jsou vlastníci jednotek členy.<sup>89</sup> V případě společenství vlastníků bez právní subjektivity jsou však pasivně legitimováni všichni vlastníci jednotek.

---

<sup>89</sup>.Nález Ústavního soudu ze dne 8.3.2005, sp. zn. I ÚS 646/2004. Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz>

## 4.2. VÝBOR

Výbor jako další kolektivní orgán společenství je podle stávající právní úpravy výkonným a zároveň i statutárním orgánem společenství; jedná se o povinný orgán ve struktuře orgánů společenství, stanovy ani rozhodnutí vlastníků jednotek nemůže existenci tohoto orgánu vyloučit. Působnost výboru jako statutárního orgánu je výlučná a žádný jiný orgán, a to ani shromáždění, ji nemůže vykonávat (na rozdíl od postavení výboru jako výkonného orgánu). Zákon dále stanoví, že výbor musí mít alespoň 3 členy (§ 9 odst. 11). Minimální počet členů výboru je kogentním ustanovením a stanovy ani přijaté usnesení shromáždění nemohou povolit nižší počet členů výboru. Stanovy příslušného společenství by měly určit konkrétní počet členů výboru, přičemž nestačí uvést pouze jejich minimální či maximální počet. Argumentuje se zejména tím, aby bylo možné bez pochybností vždy jednoznačně určit a posoudit, zda je výbor usnášeníschopný, či nikoliv.<sup>90</sup> Další argument říká, že takové nepřesné určení počtu členů výboru odporuje požadavku určitosti právního úkonu, požadovaném obč. zák., kdy není vůbec jasné, kolik členů výbor má, s odkazem na absolutní neplatnost takového určení počtu členů výboru podle § 37 odst. 1 obč. zák.<sup>91</sup>

Domnívám, se, že i méně konkrétní určení počtu členů výboru (např. „výbor musí mít alespoň tři členy, počet členů výboru je minimálně tři, maximálně sedm“) je nutné považovat za dostačující a v souladu se zákonem. Navíc ani vzorové stanovy neuvádějí konkrétní číslovku. Při přesném určení by bylo navíc při požadované změně počtu členů výboru zapotřebí vždy upravit i stanovy, což by nemuselo být z důvodu vyššího kvora pro přijetí jejich změny (v porovnání s kvorem pro volbu členů výboru) tak snadno realizovatelné (§ 9 odst. 12 a § 11 odst. 4). Lze snad jen doporučit, aby před příslušnou volbou členů výboru bylo nejdříve přijato usnesení o přesném počtu členů

---

<sup>90</sup> Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 126-127; stejně Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 132.

<sup>91</sup> Selucká, M., Petrová, R. *Vlastnictví bytu*. Brno : Computer Press, a.s., 2006, s. 100. S tímto názorem nelze souhlasit, neboť „usnesení shromáždění ... není právním úkonem společenství ..., protože shromáždění není orgánem způsobilým činit jménem společenství právní úkony; nemůže být ani právním úkonem vlastníků jednotek, neboť usnesení nepřijímali vlastníci jako fyzické osoby, ale ... shromáždění, tedy orgán společenství“ srov. rozhodnutí VS v Praze, sp. zn. 14 Cmo 615/2008.

výboru pro dané funkční období, na které bude bezprostředně navazovat volba konkrétních osob. Každopádně i bez takového postupu, je konkrétní počet členů výboru při otevřeném intervalu pro počet členů výboru uvedeném ve stanovách určitě možné dovodit z faktické volby na příslušné schůzi shromáždění.<sup>92</sup>

Délku funkčního období výboru určují stanovy, nesmí však přesáhnout 5 let. Často stanovy některých společenství neuvádí délku funkčního období výboru vůbec, popř. je neurčitě uváděno, že výbor je volen na dobu nejvýše pěti let. Toto nelze považovat za platnou úpravu délky funkčního období výboru a je nutné postupovat tak, jako kdyby ustanovení o délce funkčního období ve stanovách zcela chybělo. Stejně tak, pokud by stanovy uváděly délku funkčního období přesahujícího 5 let. Takové určení by bylo v rozporu se zákonem a jako takové absolutně neplatné. V těchto případech se použije ustanovení vzorových stanov (ve vazbě na § 9 odst. 14 ZVB a § 1 odst. 2 VZST), kdy platí, že funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let.

Co se týká funkčního období členů prvního výboru zvoleného po vzniku společenství, byť ZVB nemá příslušného ustanovení a ani vzorové stanovy tuto záležitost neupravují, není samozřejmě vyloučeno, aby přijaté stanovy speciálně upravily po vzoru právní úpravy družstva<sup>93</sup> délku funkčního období členů prvního výboru (vesměs se jedná o délku např. jednoho roku).

K platnému zvolení členů výboru je zapotřebí kvalifikované většiny hlasů vlastníků, a to tak, aby na shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů (§ 9 odst. 12). Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků, nikoli pouze nadpoloviční většina vlastníků přítomných na shromáždění. Při hlasování platí obecné pravidlo, že je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2 ZVB); spoluvlastníci mají postavení vlastníka jednotky (tj. jeden hlas).

Praktickým problémem se jeví určení, zda se stanovené funkční období vztahuje na výbor jako celek, nebo na jeho jednotlivé členy. Z gramatického výkladu příslušného

---

<sup>92</sup> Shodně Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 114.

<sup>93</sup> Ustanovení § 246 odst. 2 obch. zák.

ustanovení (§ 9 odst. 11) a neexistence dalších ustanovení v ZVB jednoznačně vyplývá, že funkční období se vztahuje vždy na celý výbor. Případné dodatečné změny během příslušného funkčního období, např. rezignace nebo úmrtí některého člena, spojené s doplňující volbou, nemají vliv na jeho běh. Pokud by však zanikla funkce všech členů najednou, skončilo by předčasně funkční období výboru jako orgánu, neboť tento by přestal existovat jako celek a bylo by zapotřebí nové volby, od které by se počítalo další funkční období.<sup>94</sup>

#### **4.2.1. Podmínky pro výkon funkce člena výboru**

Zákon o vlastnictví bytů nestanoví žádné podmínky pro výkon funkce člena výboru. Za obecné podmínky pro jeho zvolení a výkon funkce je nutno z povahy věci považovat způsobilost k právním úkonům (§ 38 odst. 1 obč. zák.), vzorové stanovy dále u fyzické osoby požadují věk 18 let, a bezpochyby i souhlas kandidáta s volbou, resp. výkonem funkce. Na rozdíl od obchodních společností není zákonnou podmínkou bezúhonnost a neexistence překážky provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání, což ovšem nevylučuje, aby stanovy takové podmínky stanovily. V praxi se otázky týkající se dalších podmínek a předpokladů pro zvolení a výkon funkce člena výboru často vyskytují.

Zejména jde o případy, zda může být za člena výboru zvolena osoba, která není členem daného společenství. Zákon výslovně nestanoví, že členem výboru může být pouze člen společenství a ani odborná veřejnost není v názoru na tuto otázku jednotná. Někteří autoři<sup>95</sup> dovozují, že členem výboru může být pouze vlastník jednotky v příslušném domě, přičemž odkazují na povahu celého společenství, jeho funkci a zákonem vymezený účel, kterým je především správa domu, ale také na fakt, že pověřeným vlastníkem, jako alternativou výboru pro případ, že tento není zvolen, může

---

<sup>94</sup> Shodně Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C.H. Beck, 2011, s. 121.

<sup>95</sup> Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 130 a shodně i Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 116.

být pouze vlastník jednotky [§ 7 písm. b)]. Jiní<sup>96</sup> poukazují na zásadu, že každý může činit, co není zakázáno, a (podle mého názoru nesprávně) na analogii s obchodními společnostmi, které si za statutární orgány mohou jmenovat i osoby z řad jiných fyzických osob, nejen společníků, zřejmě pro možnost profesionálně a s patřičnými znalostmi a schopnostmi provádět správu domu. Dalším argumentem je smluvní charakter vztahu statutárního orgánu nebo jeho člena, ať už by jím byl nebo nebyl vlastník jednotky, a společenství.<sup>97</sup>

Zákon o vlastnictví bytů takovou volbu ani nepřipouští, ani nezakazuje, bude nutné vycházet ze smyslu a účelu zákona. Společenství je účelově vzniklou právnickou osobou, které ZVB přesně vymezuje předmět činnosti, kterými je zejména správa domu a další činnosti s ní související. Tato entita je netradičně založena na nuceném členství, které navíc vzniká nezávisle na primární vůli osoby, která se stává vlastníkem jednotky podle ZVB. Členství je tedy akcesoricky spjata s vlastnictvím jednotky, resp. s ním neoddělitelným podílovým vlastnictvím společných částí daného domu. Odtud také chápání společenství jako právnické osoby *sui generis*. Z této podstaty bytového vlastnictví odlišné od jiných právnických osob, u kterých se jedná o sdružení založené na majetkovém principu, a povahy celého společenství, jehož členy mohou být pouze vlastníci jednotek, z rovnosti funkcí, kdy pověřeným vlastníkem jako případnou alternativou výboru může být pouze některý vlastník jednotky v příslušném domě, a z neexistence výslovného ustanovení v ZVB, že členem výboru může být i jiná osoba než člen společenství, je možno uzavřít, že do funkce člena výboru může být primárně volen (a zvolen) pouze některý z vlastníků jednotek v domě.<sup>98</sup>

Nicméně si myslím, že pokud platně přijaté stanovy společenství přímo volbu nečlena společenství připustí, bude nutné považovat jeho volbu do funkce člena výboru za platnou a provedenou na základě zákona. Projevem kolektivní vůle si totiž vlastníci jednotek společenství upravují poměry uvnitř svého společenství podle konkrétních podmínek a požadavků (např. potřeba odborných znalostí, ochota a schopnost ze strany

---

<sup>96</sup> Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha : Leges, 2010, s. 129.

<sup>97</sup> Ditmarová, M. *Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství jednotek vlastníků*. Právní fórum. 2010, č. 6, s. 288.

<sup>98</sup> Pokud je členství ve výboru vázáno členství ve společenství, tak v případě, kdy zanikne vlastnictví k jednotce, přestává být splněna podmínka pro výkon funkce a dochází současně k zániku funkce člena výboru.

vlastníků jednotek vykonávat funkci ve výboru apod.). Lze i poukázat na zásadu autonomie vůle v soukromoprávních vztazích, kdy právní vztahy v rámci bytového vlastnictví jsou převážně předmětem regulace soukromého práva. Nelze proto společenství omezovat při personálním obsazování svého statutárního orgánu, pokud je řádným postupem podle ZVB zakotvena ve stanovách možnost volit do funkce člena výboru osobu, která není členem společenství.<sup>99</sup> Navíc i VZST v určitém ohledu připouštějí, aby se členem výboru stal, pro případ, že je vlastníkem právnická osoba, i nečlen společenství jako zmocněným zástupcem této právnické osoby (čl. VI odst. 2 VZST). Vzorové stanovy však nejsou při tvorbě vlastních stanov závazné a platnost citovaného ustanovení VZST je diskutabilní (viz 4.2.2.).

Podobně mohou stanovy výslovně umožňovat, či vylučovat, aby se členem výboru mohlo stát více spoluvlastníků jednotek, resp. oba manželé, či registrovaní partneři, nebo aby jeden z nich mohl být členem výboru a druhý, resp. další, členem jiného voleného orgánu, nebo aby členem výboru mohl být současně člen jiného voleného orgánu společenství. Pokud platí ve společenství VZST, resp. se při tvorbě vlastních stanov společenství jimi inspirovalo a přejalo ust. čl. VI odst. 2 a 3 VZST, bude možnost výše uvedených variant v některých případech automaticky vyloučena.

Obdobně se to týká i případného „zákazu konkurence“, aby člen výboru, popř. jiného voleného orgánu společenství, byl členem orgánu právnické osoby s obdobným předmětem činnosti. V praxi se jedná zejména o situaci, kdy předseda představenstva bytového družstva, které je členem společenství, je volen za člena výboru nebo jeho předsedu, pověřeným vlastníkem nebo členem jiného orgánu společenství. Některé stanovy mohou též obsahovat překážku odpovídající skutečností uvedených v ustanovení § 381 obch. zák., že příslušná osoba byla statutárním orgánem, členem statutárního orgánu nebo jiného orgánu právnické osoby, na jejíž majetek byl prohlášen konkurz, nebo byl-li návrh na prohlášení konkurzu podaný proti takové právnické osobě zamítnut pro nedostatek majetku.

Bude tedy věcí každého společenství, zda a jakým způsobem upraví ve stanovách předpoklady a podmínky pro zvolení a výkon funkce člena výboru, ovšem je

---

<sup>99</sup> Opačný názor vyjádřen v usnesení VS v Praze ze dne 8.9.2011, sp. zn. 7 Cmo 323/2011. In *Právní rozhledy*. 2011, č. 21, s. 793.



nutné pamatovat na to, že obecně podmínky pro účast v orgánech společenství nesmí být v rozporu se zákonem ani s dobrými mravy.<sup>100</sup>

Do budoucna se správným řešením jeví být § 1205 odst. 2 NOZ, který omezuje způsobilost být členem voleného orgánu společenství pouze plnou svéprávností a bezúhonností ve smyslu živnostenského zákona. Tím je dán zákonný prostor pro to, aby za člena výboru mohla být zvolena i osoba, která není vlastníkem jednotky v příslušném domě, samozřejmě za předpokladu, že tomu nebudou bránit stanovy společenství.

#### 4.2.2. Právnícká osoba – člen výboru

Členy společenství jsou často i právnícké osoby (ať už se jedná o družstvo jako původního vlastníka podle § 24 anebo obchodní společnosti, které koupí jednotky realizují svůj podnikatelský záměr). Proto může být s ohledem na ústavní princip rovnosti vlastnických vztahů a rovného postavení všech členů společenství<sup>101</sup> za člena výboru, popř. jiného voleného orgánu, zvolen vlastník jednotky, který je právníckou osobou. Práva a povinnosti spojené s výkonem funkce pak vykonává jménem této právnícké osoby její statutární orgán, resp. na základě plné moci<sup>102</sup> statutárním orgánem zmocněný zástupce.

Vzorové stanovy v čl. VI odst. 2 však stanoví, že členem výboru společenství může být pouze fyzická osoba a co se týká způsobu výkonu funkce právnícké osoby, dále upravuje, že se nevolí členem výboru, popř. jiného voleného orgánu, přímo právnícká osoba jako člen společenství, ale pouze fyzická osoba jako zmocněný zástupce právnícké osoby. Tím je ovšem právníckým osobám upírána přímá účast ve

---

<sup>100</sup> Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 133.

<sup>101</sup> Čl. 11 odst. 1 Listiny: „Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“, kdy tento ústavní základ je zakotven v ust. § 124 obč. zák., které stanoví, že „všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana“.

<sup>102</sup> Je třeba rozlišovat plné moci udělené členem společenství (právníckou osobou) k zastupování na shromáždění a plné moci pro výkon práv a povinností právnícké osoby spojené s členstvím ve výboru společenství.

výboru, což někteří autoři<sup>103</sup> považují právě s ohledem na princip rovnosti vlastnických práv za protiústavní a vzorové stanovy v této části za nepoužitelné. Stejně se týká přijatých stanov, pokud omezují právnickým osobám jako vlastníkům jednotek být členem ve výboru.

Je tedy nutné a správné připustit, aby členem výboru společenství mohla být přímo právnická osoba – vlastník jednotky. Obdobně se vyjádřil i Vrchní soud v Praze, který ve svém usnesení dovozuje, že „pokud stanovy znemožňují vlastníkům jednotek podílet se na správě domu z důvodu, že vlastníkem jednotky je právnická, a nikoliv fyzická osoba, nemůže takové ustanovení obstát jako platné, neboť ... zbavuje vlastníka jednotky – právnickou osobu možnosti realizace jejich zaručených vlastnických práv“. Taková omezující ustanovení je nutné považovat za neplatná pro rozpor nejen se ZVB, ale i s obč. zák. a Listinou základních práv a svobod.<sup>104</sup> Pro jasnější pozici právnické osoby jako člena společenství lze doporučit, aby stanovy výslovně upravovaly způsob výkonu funkce právnické osoby ve výboru jako člena daného společenství, zejména způsob jednání za takového člena výboru.<sup>105</sup> V pochybnostech by bylo nutné postupovat podle obecných ustanovení obč. zák. o jednání právnické osoby.

#### 4.2.3. Členství ve výboru

Členství ve výboru vzniká jednotlivým jeho členům zvolením na shromáždění. Ze svých řad členové výboru volí předsedu, jak požaduje § 9 odst. 12. Jedná se o jediného funkcionáře výboru, který musí být ze zákona zvolen. O dalších funkcích ve výboru, zejména funkci místopředsedy nebo funkce tajemníka, zapisovatele apod., se stanovením jejich působností, zákon zcela mlčí. Stanovy mohou zřízení dalších funkce ve výboru samozřejmě upravovat. Pokud ani stanovy nemají výslovné ustanovení o volbě dalšího funkcionáře, nebude možné tyto funkce volit.

---

<sup>103</sup> Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 131.

<sup>104</sup> Usnesení VS v Praze ze dne 8.9.2011, sp. zn. 7 Cmo 323/2011. In *Právní rozhledy*. 2011, č. 21, s. 794.

<sup>105</sup> Za vzor lze použít např. § 238 odst. 2 obč. zák.

Některá společenství mají pro případ zániku funkce člena výboru upravenu možnost volby náhradníků členů výboru včetně podmínek pro jejich ustanovování. Zákon v této věci opět nemá bližších ustanovení, pouze VZST upravují možnost volby náhradníků v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů, spolu s určením jejich pořadí (čl. VI odst. 9). Vzorové stanovy však nejsou pro společenství vlastníků obecně závazné, takže pokud se nejedná o společenství, které se povinně řídí vzorovými stanovami, nebo společenství, které má volbu náhradníků ve svých stanovách upravenu, náhradníky volit nelze.

Zároveň je zapotřebí uvést, že je nutné důsledně rozlišovat mezi vznikem členství a vznikem funkce ve výboru. Jak již bylo uvedeno, členství ve výboru vzniká zvolením na shromáždění. Pokud je na zasedání výboru zvolen některý z jeho členů předsedou, místopředsedou, či jiným funkcionářem výboru, tak této osobě navíc vzniká (často k odlišnému datu) i příslušná funkce. Do rejstříku se zapisují oba údaje, jak den vzniku členství ve výboru, tak i den vzniku funkce v něm. Nikomu přitom nemůže vzniknout funkce např. předsedy výboru, pokud nebyl předtím shromážděním zvolen členem výboru. Pokud je člen výboru znovu zvolen jeho členem na nové funkční období, zanikne mu okamžikem volby původní členství ve výboru, a je-li současně ve funkci předsedy nebo místopředsedy, zanikne mu současně s tím i funkce předsedy nebo místopředsedy.<sup>106</sup>

Zánik funkce člena výboru není v ZVB nijak upraven, obsahuje pouze ustanovení o vzniku funkce volbou. Výkladem lze však dovodit, že funkce člena výboru zaniká uplynutím doby,<sup>107</sup> na kterou je stanovami, příp. zákonem omezena, zánikem podmínek zákona nebo stanov, jejichž splnění je předpokladem pro výkon funkce, zánikem společenství jako právnické osoby, zánikem právnické osoby, která je členem výboru a smrtí fyzické osoby – člena výboru. Nelze zapomenout ani na rozhodnutí soudu, jestliže např. v souvislosti se spácháním trestného činu byl členu výboru uložen trest zákazu činnosti, pokud se trestného činu dopustil v souvislosti s výkonem funkce

---

<sup>106</sup> Usnesení VS v Praze ze dne 29.12.2012, sp. zn. 7 Cmo 67/2010. In *Právní rozhledy*. 2011, č. 4, s. 148.

<sup>107</sup> Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha : Leges, 2010, s. 138 uvádí, že funkce fakticky trvá i po uplynutí funkčního období, s čímž nelze pro neexistenci příslušných ustanovení ZVB souhlasit.

člena výboru,<sup>108</sup> a dále na situaci, pokud rejstříkový soud zamítne návrh na povolení zápisu člena výboru, v tomto případě se jeho volba považuje od počátku za neplatnou.<sup>109</sup> Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce také odvolán shromážděním, nebo může před uplynutím funkčního období ze své funkce (písemně) jednostranně odstoupit.

Vzhledem k absenci zákonné úpravy by měly být záležitosti zániku funkce člena, zejména pro případ odstoupení ve vlastních stanovách podrobně upraveny, aby bylo zřejmé, jakým způsobem a komu podává člen výboru vyrozumění o svém odstoupení a ke kterému dni výkon funkce zaniká. Pro zachování právní jistoty by měla být předepsána i písemná forma. Pokud příslušná ustanovení chybějí, resp. se nejedná o společenství, které se řídí VZST, bude možné, s ohledem na to, že se jedná o otázku organizace činnosti výboru, použít na případ vzdání se funkce na základě analogie vzorových stanov jako nejbližšího právního předpisu upravujícího danou problematiku (viz čl. VI odst. 8 VZST).

Pro zabránění pochybností by měl být ve stanovách podrobně popsán i postup při odvolávání z funkce člena výboru, protože ze VZST pouze vyplývá, že člen výboru může být odvolán shromážděním (čl. VI. odst. 7 VZST).

V žádném případě však není možné, aby možnost odvolat člena výboru byla svěřena do působnosti např. kontrolní komise, nebo prostřednictvím přijetí usnesení uvnitř samotného výboru, jak stanovují některých společenství v praxi nesprávně umožňují. Je nutné uplatnit obecný princip, že orgán, který příslušnou osobu do funkce zvolil, má právo ji také odvolat, tedy princip nadřízenosti a podřízenosti (subordinace).

---

<sup>108</sup> Ustanovení § 73 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>109</sup> Ustanovení § 30 odst. 2 obch. zák. ve spojení s § 10 odst. 1 ZVB

#### 4.2.4. Působnost výboru

Výboru je ZVB přisouzena role výkonného a statutárního orgánu společenství. Podobně jako u shromáždění není ani působnost a činnost výboru v ZVB vymezena bližším a koncentrovanějším způsobem.

Zákon o vlastnictví bytů obecně stanoví, že výbor jako výkonný orgán rozhoduje o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění (§ 9 odst. 11). Je nutné upřesnit, že toto ustanovení neznámá, že by byl výbor oprávněn přijímat rozhodnutí ve všech věcech spojených se správou domu vyjma těch, jejichž rozhodování si na sebe samo přímo vztáhne shromáždění. Výbor nemůže samozřejmě rozhodovat o žádné věci, kterou zákon nebo stanovy svěčují do výlučného rozhodování shromáždění.<sup>110</sup> V tomto je dikce zákona o obecné působnosti výboru jako výkonného orgánu poněkud nedokonalá a zavádějící.

Výbor jako výkonný orgán společenství zejména řídí a organizuje běžnou činnost a záležitosti společenství a běžný provoz domu, přičemž jednotlivé činnosti a rozhodovací pravomoci výboru určuje jednak ZVB, jednak další vymezení působnosti je nutné učinit ve stanovách, jak požaduje § 9 odst. 14 písm. c). Pokud tato obligatorní náležitost stanov chybí, použijí se VZST, kde jsou demonstrativně vypočítány činnosti, které spadají do působnosti výboru. Nicméně pokud by některá věc nebyla výslovně ve vlastních stanovách, popř. podle okolností i ve VZST, zmíněna jako záležitost v působnosti výboru, bude třeba pro stanovení, zda se jedná o působnost výboru, pouze určit, nespadá-li posuzovaná záležitost podle zákona nebo stanov do výlučné působnosti shromáždění či jiného orgánu společenství. Pokud tomu tak není, jedná se automaticky o působnost výboru. Ze své činnosti je výbor odpovědný shromáždění jako nejvyššímu orgánu shromáždění, který jej do funkce zvolil.

Výlučná působnost výboru jako výkonného orgánu je v ZVB výslovně dána pouze v několik případech. Jedná se o:

---

<sup>110</sup> Např. o modernizaci, rekonstrukci či opravách podle § 11 odst. 5, a to ani o smlouvě, na základě které mají být provedeny.

- a) povinnost podat návrh na zápis společenství do rejstříku do 60 dnů po svém zvolení (§ 10 odst. 2) a z toho plynoucí plnění dalších povinností ve vztahu k rejstříku vedenému příslušným soudem určeným obch. zák. k vedení obchodního rejstříku;
- b) svolávání shromáždění (§ 11 odst. 1);
- c) sdělování výši částky záloh na příspěvky na správu domu a pozemku jednotlivým vlastníkům na základě usnesení shromáždění o celkové výši příspěvků na dané období, včetně sdělení dne splatnosti (§ 15 odst. 2).

Další okruh činností by měly upravovat podle konkrétních potřeb stanovy společenství, pro inspiraci lze využít obsáhlejšího rejstříku, který poskytují VZST:

- a) zajišťuje především realizaci usnesení přijatých na shromáždění, např. různých investičních akcí v rámci rekonstrukce a modernizace domu, kontroluje jejich plnění, provádí příslušné peněžní transakce,
- b) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle ZVB a stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění (např. proplácení faktur);
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k příslušným daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) kromě svolávání shromáždění připravuje podklady pro jednání a rozhodování shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku (tzv. fondu oprav),
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat a schválit,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

- g) sděluje jednotlivým vlastníkům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby a splatnost,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, přičemž stanovy by měly určit četnost vyúčtování a lhůtu, do které se provede, způsob seznámení vlastníků jednotek s vyúčtováním (zda bude zasíláno doporučeně a případně na jakou adresu), lhůtu pro vypořádání nedoplatků a přeplatků, případně určení, že se přeplatky nevracejí a zůstávají na bankovním účtu nebo v pokladně společenství jako záloha na další období,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám, ale i včasné uplatňování pohledávek třetích osob vůči společenství; výbor by mohl být v opačném případě odpovědný za případnou škodu vzniklou v důsledku své nečinnosti.

Výbor je zároveň i statutárním orgánem společenství. V tomto postavení činí právní úkony ve všech věcech (§ 20 odst. 1 obč. zák.), a to samostatně,<sup>111</sup> vždy mu náleží oprávnění jednat jménem společenství navenek. Toto vnější jednatecké oprávnění není možné stanovami nebo usnesením shromáždění přenést na jiný orgán společenství<sup>112</sup> nebo osobu pověřenou správou domu,<sup>113</sup> ustanovení § 9 odst. 13 je ustanovením kogentním, od kterého se nelze odchýlit.

Za výbor coby kolektivní statutární orgán jedná navenek předseda výboru. Jde-li o písemný právní úkon, který má výbor učinit, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru (§ 9 odst. 13), a to bez ohledu na to, zda právní předpis určuje pro daný právní úkon písemnou formu, či nikoli.<sup>114</sup> Otázkou zůstává, zda může zastupovat předsedu v době jeho nepřítomnosti (dovolená, nemoc apod.) jiný člen

<sup>111</sup> Jednání výboru jako statutárního orgánu není zastoupením, právní úkon učiněný výborem je osobním jednáním společenství. Blíže též Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. *Občanské právo hmotné 1*. Praha : ASPI, 2005, s. 223.

<sup>112</sup> A to ani na shromáždění, protože to přijímáním svých usnesení nečiní za společenství právní úkony srov. rozsudek NS ČR ze dne 14.10.2008 sp. zn. 28 Cdo 5010/2007. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

<sup>113</sup> ZVB neumožňuje, aby na osobu pověřenou správou domu (správce) byla přenesena byť jen část působnosti jednotlivých orgánů společenství; to však nevylučuje možnost jednání správce v konkrétních záležitostech jménem společenství na základě plné moci udělené statutárním orgánem společenství.

<sup>114</sup> Srov. § 243 odst. 3 věta třetí obč. zák.

výboru, např. místopředseda výboru, je-li tato funkce zřízena, a jak předpokládají VZST, a zda se může uplatnit náhradní způsob písemného jednání jménem společenství, než jaký určuje ZVB. Vzhledem k tomu, že výše uvedené ustanovení je nesporně kogentní bez možnosti se od něj odchýlit, není možné, aby stanovy svěřily místopředsedovi působnost zástupce předsedy jednajícího za společenství navenek a zejména při spolupodepisování písemných právních úkonů. Takové ustanovení jak vlastních, tak i VZST je nutné považovat za ustanovení v rozporu se zákonem a jako takové neplatné.<sup>115</sup> S tím koresponduje i praxe rejstříkových soudů, které návrhy na zápis způsobu jednání a podepisování za společenství do rejstříku zamítají s odůvodněním, že podepisování za společenství vyplývá přímo zákona, konkrétně z ustanovení § 9 odst. 13. Nicméně nominálně může funkce místopředsedy ve výboru bezpochyby existovat, pokud ji však stanovy výslovně zmiňují.

Dále je potřeba zdůraznit, že jednatelské oprávnění výboru jako statutárního orgánu zavazuje společenství pouze tehdy, pokud se bude pohybovat v rozsahu zákonem stanovené limitované způsobilosti společenství k právům a povinnostem, která je vymezena v § 9 odst. 1 a § 9a. Pakliže jej překročí, domnívám se, že se bude jednat podle § 39 obč. zák. o právní jednání absolutně neplatné.<sup>116</sup>

V této působnosti bude výbor oprávněn zejména uzavírat smlouvy týkající se vymezeného předmětu činnosti společenství (se správcem na základě usnesení shromáždění, s dodavatelem služeb spojených s užíváním jednotek a společných prostor, dále půjde o uzavírání pojistných smluv na pojištění domu, nájemních smluv v případech nájmu společných částí domu a jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek apod.), zajišťovat kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv (např. správce prostřednictvím zpráv o činnosti) a činit vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody. Jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství příslušným orgánem společenství, vyplývajících ze

---

<sup>115</sup> Shodně Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 116, odlišně Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 152, a Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 134-135.

<sup>116</sup> Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*. Praha : ASPI, 2007, s. 248.



zákona, stanov, domovního řádu apod., byť vzorové stanovy tuto působnost svěřují i shromáždění. K jednání za společenství je však ze zákona povolán statutární orgán, který by měl činit veškeré právní úkony k vymáhání povinností vůči třetím osobám (vzniklých ze smluv nebo jiných závazků), ale i k vymáhání pohledávek a plnění ostatních povinností členů společenství a vyúčtování a vymáhání škod jimi způsobených, a to především postupem určeným shromážděním nebo stanovami; nečinnost výboru by měla za následek odpovědnost výboru za škodu, která by společenství mohla vzniknout.

Výbor je při výkonu své působnosti vázán pouze zákonem, stanovami a usneseními shromáždění jako kolektivní vůlí vlastníků jednotek přijatou a projevenou postupem určeným zákonem, odpovědnost má také pouze vůči shromáždění. Není v žádném případě vázán příkazy jednotlivých vlastníků. Ti mají právo účastnit se správy domu v rozsahu spoluvlastnického podílu na společných částech domu a kontrolovat činnost statutárního orgánu společenství, a to prostřednictvím shromáždění, kde vlastníci jednotek kolektivně uplatňují toto svoje právo, způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, prohlášením vlastníka budovy a stanovami společenství, a dále podněty ke kontrolnímu orgánu, je-li zřízen. Tím statutární orgán v zásadě respektuje práva a vůli vlastníků jednotek.<sup>117</sup>

Pokud je výkon některých činností přenesen na smluvní partnery společenství, nezabývá se výbor své odpovědnosti za řádnou realizaci těchto činností. Zároveň by měli mít vlastníci jednotek možnost odvolat se ke shromáždění proti neplatným rozhodnutím výboru. Stanovy by měly upravit mechanismus, kterým se bude postupovat.

---

<sup>117</sup> Dvořák, T. *Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb.* Právní fórum. 2010, č. 6, s. 259.

#### 4.2.5. Organizace výboru

Zákon o vlastnictví bytů pouze vymezuje oprávnění předsedy jednat jménem společenství navenek ve všech věcech, tedy pouze jeho postavení v rámci působnosti výboru jako statutárního orgánu. Dále již výslovně neupravuje (na rozdíl od např. úpravy postavení a činnosti předsedy představenstva družstva)<sup>118</sup> jeho postavení v rámci působnosti výboru jako orgánu výkonného, především, že předseda výboru organizuje a řídí jednání výboru. Zákon ani neumožňuje, aby stanovy určily, že na základě pověření výboru, organizuje a řídí i běžnou činnost společenství. Na toto reagují vzorové stanovy, které v čl. VIII odst. 4 postavení a činnost předsedy výboru upřesňují. Jelikož se jedná o ustanovení o organizaci činnosti výboru, lze vzorových stanov použít pro případ, kdy vlastní stanovy v některých bodech tyto záležitosti neupravují.

Způsob volby předsedy, svolávání a řízení jednání výboru jako kolektivního orgánu společenství, podmínky jeho usnášeníschopnosti a způsob přijímání jeho usnesení a jejich uskutečňování, pořizování a zveřejňování zápisů z jednání a další záležitosti týkající se chodu výboru je věcí úpravy ve stanovách (např. formou jednacího řádu výboru), zákon bližší podmínky neurčuje.

Podle VZST předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství, je zároveň stanovena minimální frekvence pro konání schůzí výboru, a to nejméně jednou za čtvrtletí. Výbor je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů a k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu, což může být důležité při případném řešení občanskoprávní, správněprávní nebo trestněprávní odpovědnosti jednotlivých členů výboru. S ohledem na to, že VZST stanovy nejsou pro společenství s vlastními stanovami závazné, mohou stanovy jednotlivých společenství uvedené záležitosti upravovat odlišně. Stanovy některých společenství výslovně určují, že v případě rovnosti hlasů, je rozhodující hlas předsedy,

---

<sup>118</sup> Ustanovení § 243 odst. 6 obchodního zákoníku.

což podle mého názoru nelze považovat za neplatné ustanovení.<sup>119</sup> Praktické také bude upravit podmínky pro přijímání usnesení výboru korespondenční formou mimo zasedání, pro náhradní svolávání výboru pro případ, že není ve stanovených intervalech řádně svoláván, nebo zda se může člen výboru při výkonu své funkce nechat zastoupit.

#### 4.2.6. „Náhradní“ výkon funkce

Ustanovení § 9 odst. 9 upravuje situaci, jestliže se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, zejména při volbě výboru. V tomto případě plní funkci orgánů společenství vlastníci, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

Někteří autoři<sup>120</sup> se zamýšlí nad tím, zda se uvedená situace týká pouze první volby, nebo se uplatní např. i při uplynutí funkčního období, kdy bez dalšího výkon funkce členům zaniká<sup>121</sup>, nebo i při nezvolení nových členů výboru z důvodu nezájmu ze strany vlastníků jednotek o účast ve výboru, nebo i při poklesu počtu členů výboru pod minimální počet stanovený zákonem, resp. pod vyšší počet stanovený stanovami (a to při ztrátě členství ve společenství nebo odstoupení z funkce člena). Dovozejí, že v praxi se ustálil výklad, že toto ustanovení platí nejen pro první schůzi shromáždění, ale také kdykoli v průběhu trvání existence společenství. Toto tvrzení podporuje i ustanovení vzorových stanov, které bezesporu vztahuje náhradní výkon funkce na kterýkoli okamžik po dobu trvání společenství (čl. VI odst. 11 VZST).

S tímto názorem souhlasím, neboť ZVB skutečně výslovně neupravuje, zda dnem uplynutí funkčního období končí výkon funkce, nebo po určitou dobu funkce pokračuje, jako tomu je v případě právní úpravy podle obchodního zákoníku pro

---

<sup>119</sup> Jde o zřejmou inspiraci § 66 odst. 4 obch. zák. Pokud však stanovy takové ustanovení nemají, nelze takto postupovat, analogie s obch. zák. není možná.

<sup>120</sup> Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 129.

<sup>121</sup> Holešovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 138, nebo Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, a.s., 2007, s. 338.

obchodní společnosti a družstva.<sup>122</sup> Ovšem pouze v tom rozsahu, že se jedná o případy, kdy se po uplynutí funkčního období voleného orgánu nesejde shromáždění k jejich volbě, ať už z důvodu, že shromáždění není v řádném termínu svoláno nebo že je shromáždění neusnášení schopné, nebo pokud nejsou tyto orgány na shromáždění zvoleny vůbec, tak jak odpovídá znění § 9 odst. 9. Problémem je, pokud již vlastníci, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku, již jeho členy nejsou a ani již není majoritního vlastníka.

Z dikce ZVB však nevyplývá, že by se uvedená ustanovení vztahovala na situaci, kdy poklesne počet členů výboru pod minimální počet stanovený zákonem, resp. pod vyšší počet stanovený stanovami. Jak dovozuje odborná literatura,<sup>123</sup> nedochází v tomto případě automaticky k zániku výboru bez dalšího, i nekompletní výbor může totiž při splnění potřebných podmínek, především existence osoby vykonávající funkci předsedy a dalšího člena výboru, přijímat rozhodnutí a jednat za společenství a plnit tak svoji funkci. Podle mého názoru by měli zbývající členové výboru předně co nejdříve svolat shromáždění, na kterém by měla proběhnout volba nového výboru, popř. pověřeného vlastníka. Do té doby by měli jménem společenství činit minimum úkonů. Nicméně názory na toto řešení nejsou ustálené.

Další otázkou je, zda se ustanovení o náhradním výkonu funkce týká pouze výboru nebo pověřeného vlastníka, o kterých odborná literatura v této souvislosti převážně vede diskuzi, anebo se týká i jiných orgánů společenství, pokud samozřejmě mají být podle stanov voleny. Zejména by se to týkalo kontrolního orgánu, zda by se v případě, že stanovami určují povinnost jej volit a zvolen není, popř. z jiných důvodů zanikla možnost jeho dalšího pokračování, uplatnilo ustanovení § 9 odst. 9 a funkci i kontrolního orgánu by plnil vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí jednu polovinu, nebo všichni vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Pokud odborná veřejnost toto připouští u statutárního orgánu, domnívám se, že je takové pravidlo nutné uplatňovat analogicky i u ostatních orgánů společenství. Nemají-li vlastníci jednotek zájem kontrolní, či jiný další orgán

---

<sup>122</sup> Ustanovení. § 194 odst. 2 ve spojení s ust. § 135 odst. 2, § 243 odst. 8 a § 244 odst. 8 obch. zák.

<sup>123</sup> Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 115.

volit, bude zřejmě nutné, aby ustanovení o existenci těchto dalších orgánů, byla ze stanov vypuštěna, ideálně bezprostředně poté, co nebyly orgány zvoleny.

Co se týká možnosti, aby stanovy konkrétního společenství upravovaly řešení těchto situací vlastními ustanoveními, např. že po skončení funkčního období členové příslušného orgánu, resp. pověřený vlastník vykonávají funkci i nadále do zvolení nových členů orgánu (resp. nového pověřeného vlastníka), lze jen konstatovat, že s ohledem na princip převážné kogentnosti právní úpravy o vlastnictví bytů by takové řešení bylo v rozporu se ZVB, neboť zde není výslovně uvedeno, že stanovy mohou určit jinak.

Pokud by nebylo již nikoho, kdo by mohl vykonávat působnost statutárního a výkonného orgánu řádně a v souladu se zákonem a ani stanovy by neposkytovaly řešení, je třeba uzavřít, že by soud mohl z důvodu ochrany zájmů vlastníků jednotek, veřejného zájmu nebo i z jiného vážného důvodu ustanovit danému společenství opatrovníka (§ 29 obč. zák.), a to zřejmě na návrh osoby, která osvědčí právní zájem, kterou může být kterýkoli vlastník jednotky.

Pro určité situace přináší řešení NOZ. Ten v ustanoveních o spolku (§ 214 a násl. NOZ), která se mají přiměřeně použít i na společenství vlastníků, pokud z ustanovení o něm nevyplývá něco jiného, uvádí, že členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě.

Jedná-li se o případ domu, jehož původním vlastníkem bylo družstvo uvedené v 24 odst. 1 nebo 2 a které vykonává správu domu, nepoužijí se ustanovení o náhradním způsobu výkonu funkce podle § 9 odst. 9, ale funkci orgánů společenství plní toto družstvo, a to až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny (§ 9 odst. 10). Pokud by se jednalo o případ, kdy by původním vlastníkem budovy bylo družstvo jiné než uvedené v § 24 odst. 1 a 2, tj. nepodléhající povinnému převodu bytů a nebytových prostor do vlastnictví svých členů, uvedené ustanovení se neužije a platí obecná úprava v ustanovení § 9 odst. 9. Družstvo se při výkonu funkce statutárního orgánu společenství řídí ustanoveními ZVB a stanov společenství.

### 4.3. **POVĚŘENÝ VLASTNÍK**

Pokud není výbor zvolen, ZVB uvádí, že je shromážděním pověřen výkonem funkce výboru vlastníků jednotek (dále také „pověřený vlastník“). Z logiky věci je však jasné, že spíše než o pověření se jedná o volbu pověřeného vlastníka stejně jako v případě volby výboru, a to přijetím usnesení shromáždění.<sup>124</sup> Z dikce zákona vyplývá, že primární je volba výboru a teprve tehdy, pokud není výbor „zvolen“, může shromáždění přistoupit k volbě pověřeného vlastníka. Jazykově poněkud odlišné vyjádření poskytují vzorové stanovy, které uvádí, že orgánem společenství je pověřený vlastník, pokud není „zvolen“ výbor. To by navozovalo dojem, že je možné si vybrat, zda bude volen výbor či pověřený vlastník. V praxi tak vystávají otázky, zda je možné v přijatých stanovách uvádět, že shromáždění volí jako statutární a výkonný orgán výbor *nebo* pověřeného vlastníka, z čehož by bylo možné usuzovat na možnost na příslušném shromáždění rozhodnout se, zda bude volen výbor nebo pověřený vlastník, anebo zda je nutné ve stanovách uvést pouze jednu z těchto dvou variant. Odborná literatura není v názoru na tuto otázku jednotná. Někteří autoři<sup>125</sup> se kloní k názoru, že je nutné ve stanovách konkrétně určit typ statutárního a výkonného orgánu. Jiní<sup>126</sup> vylučují možnost ve stanovách určit, že nebude volen výbor a bude volen pouze pověřený vlastník.

Domnívám se, že řešení bude nutné hledat ve stanovách platných v příslušném společenství. Pokud bude ve stanovách uvedena pouze jedna z variant, bude nutné volbu provádět podle tohoto příkazu. Nelze však považovat za nesprávné, pokud budou uvedeny obě varianty, pak bude nutné nejdříve volit výbor a pokud nebude zvolen, pak bude následovat volba pověřeného vlastníka.

Pro pověřeného vlastníka platí vše, co bylo uvedeno o výboru, s tím rozdílem, že pověřený vlastník je individuálním monokratickým statutárním a výkonným orgánem společenství, jehož vůle projevená navenek představuje projev vůle společenství jako

---

<sup>124</sup> Viz § 9 odst. 10, kde se již hovoří o *zvolení* pověřeného vlastníka.

<sup>125</sup> Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 126.

<sup>126</sup> Pražák, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha : Leges, 2010, s. 110.

právnícké osoby, a jedná tak přímo a samostatně jménem společenství. Působnost pověřeného vlastníka se shoduje s působností výboru, kdy plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství, činí právní úkony a podepisuje jménem společenství. K právnímu úkonu v písemné formě postačí logicky pouze jeho podpis. Obdobně jako v případě výboru, i proti rozhodnutí pověřeného vlastníka by měli mít vlastníci jednotek odvolat ke shromáždění a podávat podněty ke kontrolnímu orgánu.

Volba pověřeného vlastníka patří do výlučné působnosti shromáždění a podobně jako v případě výboru je zapotřebí, aby k platnosti zvolení byli na schůzi shromáždění přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Pověřený vlastník je zvolen, hlasuje-li pro něj kvalifikovaná většina, a to nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků (§ 9 odst. 12). Funkční období pověřeného vlastníka je určeno stanovami jednotlivých společenství, nesmí však i v jeho případě přesáhnout délky 5 let.

Na rozdíl od pochyb, zda může být členem výboru i nečlen společenství, z dikce zákona jasně vyplývá, že pověřeným vlastníkem může být pouze vlastník jednotky v domě, ve kterém vzniklo společenství jako právnická osoba, a to bez ohledu na to, zda jím je fyzická či právnická osoba (viz kapitola 4.2.2.). Zánikem vlastnictví k jednotce dochází i k zániku podmínky výkonu funkce a tak i k zániku funkce pověřeného vlastníka. Obdobně lze uplatnit i institut náhradního výkonu funkce podle § 9 odst. 9 (viz kapitola 4.2.6.). Na pověřeného vlastníka se vztahují všechna ustanovení dopadající na členy volených orgánů vyjma těch, která nelze použít z důvodu postavení pověřeného vlastníka jako individuálního statutárního a výkonného orgánu společenství

Pro doplnění je potřeba uvést, že znění zejména vzorových stanov v některých ustanoveních nereflexuje existenci pověřeného vlastníka jako individuálního orgánu, kdy se v některých případech hovoří pouze o podmínkách fungování a organizaci kolektivního orgánu (např. „*funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let*“, opětovné zvolení, odstoupení a odvolání „*člena voleného orgánu*“, možnost volby náhradníků „*volených*“ orgánu společenství), ač z logiky věci a účelu těchto ustanovení je zřejmé, že se mají vztahovat i na pověřeného vlastníka.<sup>127</sup>

---

<sup>127</sup> Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 136.

I v NOZ bude variantou kolektivního statutárního orgánu jednočlenný orgán, a to předseda společenství vlastníků. Z dikce příslušného ustanovení však vyplývá, že nebude nutné, aby jím byl člen daného společenství (NOZ § 1205).



#### **4.4. DALŠÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

Vedle soustavy povinných orgánů společenství je možné na základě rozhodnutí členů společenství vytvářet fakultativně další orgány. Zákon o vlastnictví bytů neurčuje, které orgány by to měly být, pokud však mají být voleny, požaduje, aby byly upraveny ve stanovách včetně jejich práv a povinností (působnosti) a způsobu jejich svolávání. Ke schválení a změně stanov je zapotřebí kvalifikované většiny tří čtvrtin hlasů všech vlastníků. Je ale potřeba zdůraznit, že pokud se společenství neřídí vzorovými stanovami, nebo jeho vlastní stanovy zřizování dalších orgánů neupravují, nebude možné je ani volit. Zároveň platí, že do jejich působnosti není možné svěřit okruh záležitostí, které spadají podle ZVB či stanov do výlučné působnosti shromáždění nebo statutárního orgánu.

##### **4.4.1. Kontrolní orgán**

V praxi nejčastěji zřizovaným dalším orgánem je kontrolní komise (popř. revizní komise), která je kolektivním<sup>128</sup> inspekčním orgánem společenství. Do její působnosti spadá oprávnění kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Stanovy společenství by měly podrobně upravit působnost kontrolního orgánu, přičemž je možné vycházet ze vzorových stanov, které poskytují vhodnou inspiraci, byť jimi společenství při tvorbě vlastních stanov není vázáno.

Kontrolní orgán by měl mít možnost vyjadřovat se k hospodaření společenství, nahlížet do účetnictví, mít přístup ke všem informacím a dokladům, které potřebuje pro svoji kontrolní činnost, vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění, podávat shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, podávat

---

<sup>128</sup> Stanovy některých společenství upravují volbu individuálního kontrolního orgánu, zejména revizora, a to například za situace, má-li společenství pouze 10 členů (viz čl. X odst. 4 VZST).

výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti, návrhy na opatření, včetně termínů jejich odstranění.

Volba kontrolního orgánu spadá v souladu s § 9 odst. 8 do výlučné působnosti shromáždění. Zákon však neuvádí potřebné kvorum pro její zvolení. Pokud vlastní stanovy nebudou obsahovat bližší podmínky, bude možné použít VZST, které pro volbu členů kontrolní komise odkazují na stejný postup jako při volbě výboru, tj. na analogické použití § 9 odst. 12 týkající se volby výboru či pověřeného vlastníka, kdy je zapotřebí k jejich platnému zvolení souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků. Podle mého názoru nelze považovat za neplatné, pokud je ve stanovách uvedeno jiné kvorum pro zvolení kontrolního (či jiného) orgánu, musí však být respektováno ustanovení § 11 odst. 2.

Důležitým principem, který musí být pro kontrolní orgán dodržen, je, aby byl nezávislý na ostatních orgánech společenství a zodpovídal se ze své činnosti pouze a jen shromáždění jako nejvyššímu orgánu společenství, které kontrolní orgán zvolilo.

Počet členů kolektivního kontrolního orgánu upravují stanovy, nejmenší počet, tak jak předpokládají vzorové stanovy i možnost plnohodnotného jednání ve sboru, je tři.<sup>129</sup> Obdobně jako pro výbor by měly stanovy i pro kontrolní komisi upravovat její vnitřní členění (předseda a další funkcionáři), způsob svolávání, podmínky usnášenischopnosti, způsob přijímání usnesení a jednání navenek. Lze jen doporučit, aby byla stanovena minimální frekvence jejího zasedání a způsoby, jakými se mohou vlastníci jednotek na kontrolní orgán obracet, a zveřejňování informací týkající se její činnosti.

S ohledem na ochranu zájmů členů společenství by měly stanovy určit i předpoklady a překážky pro zvolení a výkon funkce člena kontrolního orgánu, případně obsahovat ustanovení o neslučitelnost funkcí a „zákazu konkurence“, byť ZVB toto jako povinnost nestanoví. O náhradnících a zániku funkce člena kontrolní komise platí totéž, co bylo uvedeno pro výbor.

---

<sup>129</sup> Tres faciunt collegium.

Podle mého názoru by měl zákon výslovně stanovit, že kontrolní orgán (ideálně kolektivní) je povinným článkem ve struktuře orgánů společenství. V souvislosti s nejrůznějšími opravami, rekonstrukcemi, modernizacemi provádějí mnohá společenství investice v řádu statisíců, milionů nebo dokonce i desítek milionů a v řadě případů je rozhodování o samotné realizaci takto finančně náročných akcí svěřeno několika osobám tvořící výbor, nebo dokonce jedné osobě v pozici pověřeného vlastníka bez současně kontroly dalšího orgánu, a to proto, že v daném společenství nebylo rozhodnuto, že takový orgán bude zřízen. Ani NOZ nepočítá se zřízením kontrolního orgánu jako obligatorního orgánu u společenství, což je jistě na škodu nové právní úpravy.

## 5. ZÁVĚR

Bytové vlastnictví představuje zvláštní formu spoluvlastnictví budovy, jejíž správu zákon svěřil právnické osobě svého druhu – společenství vlastníků jednotek. Právní úprava však přináší řadu přetrvávajících problémů, se kterými se musí jednotlivá společenství, odborná veřejnost, ale i rozhodovací praxe soudů potýkat.

Práce postihuje – vedle základního vymezení společenství vlastníků jednotek jako jednoho z významných institutů v oblasti úpravy bydlení v rámci platného práva – především podrobnější charakteristiku jednotlivých orgánů společenství, dělbu jejich působnosti a na ni navázané způsoby rozhodování. Současně poukazuje na některá problematická místa úpravy bytového vlastnictví, na nedokonalost či neprovázanost některých institutů a ustanovení ZVB a vzorových stanov, resp. na absenci úpravy v některých záležitostech existence, činnosti, organizace a rozhodování společenství a jeho orgánů, na s tím spojené možnosti různých výkladů některých ustanovení a na z toho plynoucí potíže při řešení zásadních věcí týkající se chodu společenství a rozhodování jeho orgánů, a hledat příslušná řešení. Pro podporu uváděných argumentů a názorů zmiňuji vedle názorů odborné veřejnosti i důležitá rozhodnutí soudů, která reagují na aplikační problémy s některými ustanoveními ZVB, a dotýkají se institutů, které jsou tématem této práce.

Zásadním problémem, který spatřuji v úpravě bytového vlastnictví a který se prolíná textem této práce, je vztah ZVB a VZST vydaných jako příloha k nařízení vlády, tedy podzákonnému předpisu. Zákon o vlastnictví bytů nezahrnuje v potřebném rozsahu komplexní právní úpravu vztahů v rámci bytového vlastnictví, zejména co se týká společenství jako právnické osoby a jejích orgánů, na rozdíl od ucelenější úpravy ostatních právnických osob zejména v obch. zák. Jak bylo na některých místech práce uvedeno, je nutné výkladem dovozovat použitelnost vzorových stanov v situacích, kdy zákon a vlastní stanovy blíže dané vztahy a instituty neupravuje vůbec či pouze neúplně nebo nepřesně a VZST nabízí určitá řešení, a to za stavu, kdy ustanovení VZST nejsou při vytváření vlastních stanov závazná a analogické použití obch. zák. je judikaturou i doktrínou odmítáno. Podzákonný předpis je obecně vydáván k provedení určitého

zákona a v jeho mezích, přičemž VZST, jak bylo v textu uvedeno, v řadě případů jdou nad rámec těchto mezí a teprve mnohdy složitým výkladem, popř. i na základě judikatury, je umožněno či vyvráceno, aby nahradily či doplnily absentující ustanovení ZVB.

Z důvodu chybějící právní úpravy je nutné odmítnout možnost hlasování mimo zasedání shromáždění a nemožnost přímé účasti právnické osoby (člena společenství) v orgánech společenství. V rozporu s kogentními ustanoveními ZVB je i možnost konání náhradních shromáždění za nižšího kvora a činění písemných právních úkonů jménem společenství místopředsdou v zastoupení předsedy výboru. Diskutabilní je i otázka možného členství nečlena společenství ve voleném orgánu společenství. Pokud stanovy toto výslovně neumožňují, lze do funkce člena voleného orgánu volit pouze člena společenství.

Dalším velkým problémem je chybějící či nepřesné definování pojmů na některých místech ZVB, zejména co se týká oprav společných částí domu, kdy pouze takové opravy, které mají povahu modernizace a rekonstrukce a jsou finančně náročné, je nutné na shromáždění schvalovat kvalifikovanou většinou.

Úprava bytového vlastnictví se dotýká velké počtu osob, které vesměs nejsou odborníky v oblasti práva, a proto by měl zákon nabízet jasné a přesné definování pojmů a úpravu činnosti a organizace společenství a jeho orgánů bez možnosti různého výkladu jednotlivých ustanovení. Měla by být komplexněji definována působnost jednotlivých orgánů společenství a neměla by být tato úprava ponechána podzákonnému předpisu – vzorovým stanovám, zejména v situaci, kdy stanovy nejsou při tvorbě vlastních stanov závazné. Zákon by měl poskytovat jasné vedení subjektů, na které dopadá a které jsou jím povinny se řídit. Po řadu let se nepodařilo opakovaně dokončit legislativní proces ohledně potřebných novelizací ZVB, resp. úplně nového zákona o vlastnictví bytů.

Velké naděje byly proto vkládány do nového kodexu občanského práva, který již vstoupil v platnost a čeká na svoji účinnost. Nicméně i přes řadu pozitivních momentů (např. nová úprava běžného dvoufázového vzniku společenství, přesnější vymezení působnosti orgánů společenství, umožnění hlasování „*per rollam*“ atd.), nedošlo

k zásadnímu „uživatelskému“ zpřehlednění právní úpravy. Na úpravu bytového vlastnictví se totiž subsidiárně použijí ustanovení o spolku, dále bude nutné aplikovat obecná ustanovení o právnických osobách.

Podle mého názoru by bylo určitě přínosnější upravit na základě dosavadních zkušeností s problematickými místy a zejména judikaturními závěry materii bytového vlastnictví komplexně v rámci zvláštního zákona, s přesně vymezenými právy a povinnostmi společenství (a jeho orgánů) jako právnické osoby svého druhu.

## Seznam použité literatury a pramenů

### Monografie:

ČÁP, J. *Vlastnictví bytů, správu domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011. 232 s. ISBN 978-80-7357-669-1

ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 550 s. ISBN 978-80-7357-475-8.

DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, a.s., 2007, 363 s. ISBN 978-80-7357-280-8.

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.

KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005, 523 s. ISBN 80-7357-127-7.

KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha : C. H. Beck, 2011. 516 s. ISBN 978-80-7400-400-1.

KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Byty a katastr nemovitostí*. Praha : Linde, 2008. 541 s. ISBN 978-80-7201-727-0.

NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 575 s. ISBN 978-80-7400-363-9.

PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha : Leges, 2010. 277 s. ISBN 978-80-87212-35-6.

SELUCKÁ, M., FIALA, J., KLIKOVÁ, A. *Byt v soukromém a veřejném právu*. 1. vydání. Brno : Masarykova univerzita, 2011. 135 s. ISBN 978-80-210-5747-0.

SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. *Vlastnictví bytu*. 1.vydání. Brno: Computer Press, 2006, 182 s. ISBN 80-251-1115-6.

Časopisecké články:

ČÁP, J. *Aktuální změny a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů*. Právní fórum. 2010, č. 6, s. 245-253.

DITMAROVÁ, M. *Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství jednotek vlastníků*. Právní fórum. 2010, č. 6, s. 283-289.

DITMAROVÁ, M. *Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace*. Právní fórum. 2011, č. 7, s. 311-322.

DITMAROVÁ, M. *Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek*. Právní fórum. 2012, č. 8, s. 369-376.

DVOŘÁK, T. *Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí*. Právní fórum 2004. roč. 1, č. 1, s. 40-44.

DVOŘÁK, T. *Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb.* Právní fórum. 2010, č. 6, s. 254-278.

DVOŘÁK, T. *O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených*. Právní rozhledy. 2010, č. 7, s. 229-234.

DVOŘÁK, T. *O změně prohlášení vlastníka budovy*. Právní rozhledy. 2011, č. 11, s. 389-393.

FIALA, J. *Pasivní legitimace společenství vlastníků jednotek*. Právní fórum. 2005, č. 4, s. 131-133.

HAMPEL, P. *Právní úprava vlastnictví bytů ve světle rekodifikace občanského práva*. Právní fórum. 2011, č. 11-12, s. 504-510.

KLEMA, A. *K soudnímu přezkumu rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek o důležité záležitosti*. Právní fórum. 2012, č. 5, s. 219-226.

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

OEHM, J. *Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů*. Právní zpravodaj. 2008, č. 11 s. 10-13.

PAVEL, P. *Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě?* Právní fórum. 2010, č. 6, s. 279-283.



ZUKLÍNOVÁ, M. *Několik úvah o osobním vlastnictví bytů*. Právník. 1979, č. 5, s. 479-493.

Soudní rozhodnutí:

nález Ústavního soudu ze dne 21.6.2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, publikovaný pod č. 231/2000 Sb.

nález Ústavního soudu ze dne 13.3.2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, publikovaný pod č. 128/2001 Sb.

nález Ústavního soudu ze dne 8.3.2005, sp. zn. I. ÚS 646/04. Dostupné z: <<http://nalus.usoud.cz>>.

rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 7.5.2002, sp. zn. 28 Cdo 469/2002. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.05.2003, sp. zn. 28 Cdo 2165/2002. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

usnesení Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 23.5.2007, sp. zn. 29 Odo 894/2006. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

rozsudek Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 14.5.2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

rozsudek Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 14.10.2008 sp. zn. 28 Cdo 5010/2007. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

rozsudek Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 22.10.2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

rozsudek Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 26.1.2011, sp. zn. 22 Cdo 1199/2009. In *Právní rozhledy*. 2011, č. 10, s. 373-375.

rozsudek Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 25.5.2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

rozsudek Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 25.1.2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

rozsudek Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 23.5.2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.

usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15.1.2008, sp. zn. 7 Cmo 131/2007. In *Právní rozhledy*. 2008, č. 12, s. 459-464.

usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23.1.2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008. In *Právní rozhledy*. 2009, č. 10, s. 377-379.

usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3.12.2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009. In *Právní rozhledy*. 2010, č. 6, s. 223-227.

usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 2.2.2010, sp. zn. 7 Cmo 494/2009. In *Právní rozhledy*. 2010, č. 7, s. 262-264.

rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25.2.2010, sp. zn. 7 Cmo 297/2009. In *Právní rozhledy*. 2011, č. 1, s. 32-36.

usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 19.3.2010, sp. zn. 7 Cmo 413/2009. In *Právní rozhledy*. 2010, č. 22, s. 825-828.

usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8.9.2011, sp. zn. 7 Cmo 323/2011. In *Právní rozhledy*. 2011, č. 21, s. 792-794.

usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29.12.2012, sp. zn. 7 Cmo 67/2010. In *Právní rozhledy*. 2011, č. 4, s. 148-149.

rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 08.10.2002, sp. zn. 30 Ca 44/2002. In *Bulletin Advokacie*. 2003, č. 3, s. 82.

#### Další zdroje:

PAVEL, Petr. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno, 2012. s. 86 a násl. Dizertační práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta, Katedra občanského práva. [cit. 8.11.2012]. Dostupné z: <[http://is.muni.cz/th/61225/pravf\\_d/DIZERTACE\\_PETR\\_2011.pdf](http://is.muni.cz/th/61225/pravf_d/DIZERTACE_PETR_2011.pdf)>

*Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition*. United Nations : Economic Commission for Europe, 2003. [cit. 8.11.2012]. Dostupné z: <<http://www.unece.org/hlm/prgm/hmm/condominiums/condo.mgt.e.pdf>>.

Pokyny č. 24, příloha k č.j. 23/2002-23 [cit. 8.11.2012]. Dostupné z: <[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-POKYN\\_24](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-POKYN_24)>

## **Abstrakt – Orgány společenství vlastníků jednotek a jejich rozhodování**

Cílem diplomové práce je zaměřit se na systém orgánů společenství vlastníků jednotek, jejich rozhodování a působnost. Práce se zároveň snaží poukázat na právní problémy týkající se některých ustanovení zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů), které působí interpretační obtíže u odborné veřejnosti, soudů a samotných vlastníků jednotek.

Diplomová práce se skládá z pěti kapitol. Kapitola první je úvodní, kde jsou definovány některé pojmy, zejména podstata bytového vlastnictví a jeho vznik podle zákona o vlastnictví bytů, jsou zde také stanoveny cíle práce.

Kapitola druhá pojednává obecně o institutu společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby vznikající ze zákona, která má omezenou právní subjektivitou. Společenství může vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech správy, provozu, údržby a opravami společných částí domu. Každý vlastník jednotky v budově podléhající režimu zákona o vlastnictví bytů je zároveň členem společenství a spoluvlastníkem společných částí domu.

Kapitola třetí se dotýká problému stanov jako základního vnitřního předpisu každého společenství, který upravuje vztah mezi společenstvím a jeho členy, a zaměřuje se na problémy vznikající ze vztahu mezi stanovami a vzorovými stanovami vydanými jako příloha nařízení vlády.

Kapitola čtvrtá je rozdělena do čtyř částí a zabývá se jednotlivými orgány společenství. Část první se zabývá shromážděním vlastníků jednotek jako nejvyšším orgánem společenství, které se skládá ze všech vlastníků jednotek a schází se jednou ročně. Tato část se zaměřuje na působnost shromáždění upravenou zákonem a stanovami, způsoby jeho rozhodování a dalšími otázkami jeho organizace. Tématem části druhé a třetí je výbor společenství jako kolektivní statutární orgán a pověřený vlastník jako individuální statutární orgán, jako povinné orgány v každém společenství. Část čtvrtá popisuje fakultativní orgány, které mohou být voleny, pokud tak stanoví stanovy společenství.

V kapitole páté jsou uvedeny závěry práce. Jsou zde shrnuty problémy, kterými se práce zabývá spolu s jejich řešení.

## **Summary – The governing bodies of the association of owners of (residential) units and their decision/making**

The aim of my thesis is to analyze the system of governing bodies of the unit owners' association, their decision-making, powers and liability. The thesis also attempts to focus on and to clarify certain legal questions relating to the provisions of the Unit Ownership Act that cause problems of interpretation with the professional public, courts and unit owners.

The thesis is composed of five chapters. Chapter One is introductory and outlines the legal framework of the topic and relevant Czech legislation, and sets out the aims of the thesis.

Chapter Two examines the nature of the unit owners' association as a legal entity endowed with limited (special) legal personality that is formed by operation of law (*ex lege*). The association may exercise only such powers and only to the extent expressly permitted and set forth in the provisions of the Unit Ownership Act (No. 72/1992 Coll.) such as administration, operation, maintenance, repair, and replacement of common elements of the building. Each unit owner in the building submitted to the Unit Ownership Act is entitled to undivided ownership of common elements, and also becomes a member of the relevant association.

Chapter Three addresses the issue of the Articles of Association as a fundamental internal document of the association that governs the relationship between the association and its members, and concentrates on problems resulting from the relationship between the Articles of Association and the Government Decree Articles of Association.

Chapter Four is subdivided into four parts and gives extensive view of individual governing bodies of the association. Part One deals with the General Assembly as the supreme body of the association that is composed of all the unit owners and is convened at least once a year. It focuses on its powers set out in the Act and the Articles, modes of its decision-making and other questions of its administration. Part Two and Three characterises the Committee of the Association as the collective authorized representative (or the Designated Unit Owner as the individual authorized representative), both as mandatory bodies of each association. Part Four discusses optional bodies that may be elected if provided for in the Articles of Association.

Conclusions are drawn in Chapter Five. There are certain aspects that cause problems and these have been pointed out and relevant suggestions made.

společenství vlastníků jednotek

association of owners of residential units

orgány

governing bodies

rozhodování

decision-making