UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

PRÁVNICKÁ FAKULTA

Katedra občanského práva

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A JEJICH ROZHODOVÁNÍ

Diplomová práce

Petra Seitlová

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Praha, červen 2013

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

V Praze dne 1. června 2013 Petra Seitlová

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce, za cenné rady, připomínky a náměty k mé diplomové práci. Zároveň bych chtěla poděkovat svým blízkým za jejich podporu.

OBSAH:

ÚVOD ... 1
1. BYTOVÉ VLASTNICTVÍ V ČESKÉ REPUBLICE ... 2
1.1. Historický vývoj právní úpravy ... 2
1.2. Současná právní úprava ... 4
1.2.1. Vymezení důležitých pojmů ... 6
1.2.2. Postavení jednotky v právním řádu ... 7
2. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK ... 8
2.1. Vznik společenství vlastníků jednotek ... 9
2.2. Právní postavení společenství vlastníků jednotek ... 10
2.2.1. Zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek ... 12
2.2.2. Členství ve společenství vlastníků jednotek ... 13
3. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK ... 19
3.1. Postavení orgánů společenství vlastníků jednotek ... 19
3.1.1. Shromáždění ... 22
3.1.2. Pověřený vlastník a výbor společenství vlastníků jednotek ... 23
3.2. Ustanovování orgánů společenství vlastníků jednotek ... 28
3.3. Rozhodování orgánů společenství vlastníků jednotek ... 31
3.3.1. Svolání schůze orgánů společenství vlastníků jenotek ... 32
3.3.2. Průběh schůze orgánů společenství vlastníků jednotek ... 34
3.3.3. Hlasování na schůzi orgánů společenství vlastníků jednotek ... 35
3.3.4. Přijetí usnesení na schůzi orgánů společenství vlastníků jednotek ... 41
4. PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA DLE NOZ ... 44
4.1. Úprava bytového vlastnictví v NOZ ... 45
4.2. Postavení společenství vlastníků v NOZ ... 46
4.3. Orgány společenství vlastníků v NOZ a jejich rozhodování ... 47
ZÁVĚR ... 49
Seznam zkratek ... 50
Použitá literatura ... 52
ABSTRAKT ... 57
ABSTRACT ... 58

ÚVOD

V České republice je vlastnictví bytů velice populární, proto i možnost osobního vlastnictví bytů byla uvítána a v současné době i nadále roste výstavba bytových jednotek. V letech 2005 až 2010 bylo s podporou státu vystavěno 7 681 nových bytů. Nelze však pozornost upírat pouze k nové výstavbě. Mnoho bytových domů již má desítky let za sebou, proto jsou na místě i rekonstrukce a modernizace, kdy stát tyto úpravy hojně dotuje prostřednictvím nejrůznějších dotačních programů, např. v programu PANEL byly vyplaceny v letech 2005 až 2010 dotace ve celkové výši okolo 9,121 mil. Kč, přičemž bylo opraveno více než 330 tisíc bytů. Dotace mají smysl i z hlediska ekonomiky České republiky, neboť vlastníci bytů na základě tohoto programu investovali do opravy nemovitostí vlastní finanční prostředky v hodnotě téměř 50 miliard korun.[1] Lze tak konstatovat, že bydlení neupadá, ba naopak, vlastníci se o své bytové domy starají a právě k tomu jim má sloužit společenství vlastníků jednotek, jež by mělo usnadnit nakládání s majetkem, je-li ve společném vlastnictví většího počtu osob.

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou zřizovanou zákonem ke správě domů ve spoluvlastnictví, jejíž postavení upravuje občanské právo, konkrétně pak zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Podzákonným právním předpisem, jímž je nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů, upravila vláda působnost orgánů společenství a možnost jejich fungování. Postavení orgánů tak má své specifické vymezení a nelze je bez jiného přirovnávat k orgánům obchodních společností, jakožto právnických osob, jejichž působnost je ovšem upravena obchodním právem.

Je třeba si uvědomit, že bydlení v domě s různými majiteli jednotlivých bytů nepřináší vždy jen pozitivní zkušenosti, nýbrž domluva mezi vlastníky může být velmi složitá. Proto zákonná úprava alespoň částečně vymezuje způsoby jednání jak mezi

[1] Koncepce bydlení ČR do roku 2020 ze dne 28. 6. 2011, str. 7-8

vlastníky, tak i jednání vlastníků navenek, přičemž stanoví pravidla a návody k řešení jednotlivých situací. Vzhledem ke skutečnosti, že správu domu bude vykonávat široká laická veřejnost, je třeba zvážit vhodnost a srozumitelnost právní úpravy. Bydlení však přináší stále nové situace a s nimi i otázky k aktuální právní úpravě, která se vyvíjí v průběhu let, což dokazuje poměrně častými novelizacemi, kdy zákon o vlastnictví bytů byl do dnešního dne novelizován již jedenáctkrát za devatenáct let své působnosti.

Ve své práci se zaměřím především na sporná či nejasná ustanovení zákona o vlastnictví bytů, jakož i na možnosti úpravy správy domu a činností s ní souvisejících dle potřeb jednotlivých společenství, dále na otázky jež v praxi při fungování a rozhodování orgánů vyvstávají, přičemž se pokusím zhodnotit současnou právní úpravu a názory odborné veřejnosti včetně rozhodovací praxe soudů i s ohledem na nově přijatou úpravu, kdy účinností nového občanského zákoníku, která by měla nastat k 1. lednu 2014 dojde ke zrušení zákona o vlastnictví bytů.

Diplomová práce vychází z právního stavu ke dni 1. 4. 2013.

1. BYTOVÉ VLASTNICTVÍ V ČESKÉ REPUBLICE

1.1. Historický vývoj právní úpravy

Z historického hlediska existovalo několik různých teorií bytového vlastnictví, jež přehledně popsal Prof. JUDr. Štefan Luby, DrSc., významný slovenský akademik a právník. Jedná se o koncepci monistickou, dualistickou, dualisticko-monistickou a antivlastnickou, přičemž nejvýznamnější jsou dvě prvně jmenované, na nichž je historicky vystavěna právní úprava institutu bytového vlastnictví v České republice. Koncepce jsou založeny na nerozlučitelnosti práv k bytu, resp. k jednotce, a práv ke společným prostorám, jež jsou shodně ve vlastnictví jediného subjektu práva, odlišují se od sebe pak právě v pojetí těchto práv, kdy se zkoumá, zda jsou spojena do jednoho práva, či zda právo ke společným prostorám je jen zvláštním právem vedle vlastnického práva k bytu a dokonce, zda se odděluje vlastnické právo k domu a bytu či zda oba tyto

předměty tvoří jediný objekt vlastnického práva.[2] Monistickou koncepci naplňovala právní úprava původního zákona č. 52/1966 Sb., zákona o osobním vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, zatímco aktuálně platná právní úprava je založena na koncepci dualistické.

V československém právním řádu bylo osobní vlastnictví k bytům poprvé zavedeno zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, jež byl přijat Národním shromážděním československé socialistické republiky dne 13. 7. 1966 a platil na našem území téměř třicet let.

Z novelizací zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, pak patří za zmínku především novela provedená zákonem č. 30/1978 Sb., která zavedla možnost prodat do osobního vlastnictví pouze některé z bytů, přičemž neprodané byty spolu se společnými částmi domu zůstaly ve vlastnictví státu, který měl stejná práva jako vlastníci ostatních bytů, což bylo jedním z nejvýraznějších kroků tehdejšího bytového práva, neboť omezená převoditelnost bytových jednotek, kdy musely být prodány všechny jednotky v domě byla velmi nepraktická. Další výraznou novelou byl zákon č. 509/1991 Sb., který byl průlomem v osobním vlastnictví, když umožnil nabývání vlastnického práva k bytům a nebytovým prostorám právnickým osobám.[3]

Dne 24. března 1994 byl Parlamentem ČR přijat zákon č. 72/1994 Sb., o spoluvlastnických vztazích k budovám, bytům a nebytovým prostorům (dále jen "zákon o vlastnictví bytů"), jež má ústavní základ v čl. 11 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., Listiny základních práv a svobod, který stanoví, že každý má právo vlastnit majetek. Vlastnictví bytů zároveň upravuje zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který je ve vztahu k zákonu o vlastnictví bytů generálním právním předpisem a jeho ustanovení se tak subsidiárně použijí pokud zákon o vlastnictví bytů nestanoví jinak.[4]

Zákon o vlastnictví bytů je dle výše uvedeného civilněprávním předpisem, přesto však nelze jednoznačně prohlásit, že by daná právní úprava byla ryze

[2] FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata).* V Brně: Iuridica Brunensia, 1995, str. 13
[3] Op. cit. sub. 2, str. 18 a násl.
[4] viz ustanovení § 125 odst. 1

občanskoprávní, a to zejména kvůli ustanovením o bytových družstvech, na které se vztahuje obchodněprávní úprava.[5]

1.2. Současná právní úprava

Současná právní úprava spojuje s vlastnickým právem k bytu nebo nebytovému prostoru (dále společné také jen "jednotka") také spoluvlastnictví ke společným částem domu, často také k příslušnému pozemku, právě proto naplňuje dualistickou koncepci dle Prof. Luby. *„Pro bytové vlastnictví je tedy charakteristická mnohost předmětů (každý vlastník jednotky totiž musí být současné i podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy, případně pozemku). Tato pluralita (nepřímých) právních vztahů je přitom pojmovým znakem bytového vlastnictví a za jeho trvání ji nelze odstranit.“*[6]

Zákon o vlastnictví bytů stanoví, že společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, čímž uznává dualistickou koncepci, přičemž by bylo vhodnější nazývat jej akcesorickým vlastnictvím, jež není upraveno účinnou právní úpravou, oproti tomu NOZ již s takovýmto druhem vlastnictví počítá.[7]

Vlastnictví bytů a nebytových prostor má v občanském právu zvláštní postavení dané především ustanovením § 118 odst. 1 občanského zákoníku, který specificky určuje, že byty a nebytové prostory mohou být předmětem občanskoprávních vztahů, zároveň je však odděluje od věcí v právním smyslu, neboť nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy, v níž se nachází.

Vzhledem k tomuto specifickému postavení v porovnání s věcí v právním smyslu je nutné podotknout, že vlastnické vztahy se liší především svým obsahem, kdy reálně není možné při realizaci vlastnického vztahu k bytu vykonávat veškerá práva, která jsou spojena s vlastnictvím věci. Jedná se např. o právo věc zničit, kdy realizací

[5] JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2004, str. 427
[6] FIALA, Josef a kol. *Občanské právo hmotné.* Plzeň: Nakladatelství a vydavatelství Aleš Čeněk, 2007,.str. 287
[7] DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 54

tohoto práva ve vztahu k bytu by mohlo být ohroženo i vlastnické právo jiných osob. Specifické postavení vlastnického práva k bytu se týká i spoluvlastnického vztahu ke společným částem domu resp. pozemku, kdy není možné posuzovat jej jako spoluvlastnictví ve smyslu ustanovení § 136 a násl. občanského zákoníku, zde se použijí ustanovení zákona o vlastnictví bytů, neboť není možné například toto spoluvlastnictví zrušit a vypořádat[8]

Příkladem užití občanského zákoníku může být dohoda všech vlastníků jednotek v domě o tom, že vlastnictví jednotek včetně spoluvlastnictví společných částí domu mění na podílové spoluvlastnictví budovy. Tato dohoda musí být uzavřena formou notářského zápisu a spoluvlastnictví budovy vzniká až vkladem do katastru nemovitostí.[9]

V současné době existují tři teoretické koncepce nahlížení na vlastnictví jednotky dle rozsahu práv a povinností. Nejširší koncepcí je vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnictvím společných částí domu a společném užívacím právu k pozemku, což je jakousi přirozenoprávní koncepcí, kdy si jen stěží lze představit, že by vlastnictví jednotky bez zbývajících práv mohlo reálně existovat. Užším pojetím je pak vlastnictví jednotky pouze se spoluvlastnictvím společných částí domu, které odděluje práva k pozemku a nakonec koncepcí současně využívanou v našem právním řádu, že obsahem vlastnictví k jednotce je jen toto vlastnické právo, zatímco zbývající dvě zmiňovaná práva mají akcesorické postavení a jsou s tímto právem neodmyslitelně spjata, tudíž společně nejen existují, ale také vznikají a zanikají.[10]

Zákon o vlastnictví bytů aktuálně upravuje tři režimy správy společných prostor domu, jež mají ve spoluvlastnictví jednotliví vlastníci jednotek. Jedná se o správu prováděnou prostřednictvím společenství vlastníků jednotek, správu u níž byl vznik společenství vlastníků jednotek odložen, přičemž členy tohoto společenství bez právní subjektivity jsou skupiny vlastníků a družstvo, které bylo správcem před účinností novely platné od 1. 1. 2007 a jehož spoluvlastnický podíl činí minimálně jednu čtvrtinu,

[8] JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2004, str. 428
[9] FIALA, J. a kol. *Občanské právo hmotné.* Plzeň: Nakladatelství a vydavatelství Aleš Čeněk, 2007,.str.294
[10] FIALA, J. a kol. *Občanské právo*. Praha: ASPI, a.s., 2006, str. 121

posledním případem jsou správy je vlastnictví domů, jež nesplňují zákonné podmínky vzniku společenství vlastníků jednotek z důvodu nižšího počtu jednotek či vlastníků.[11]

1.2.1. Vymezení důležitých pojmů

Jednotkou se dle ustanovení § 2 zákona o vlastnictví bytů rozumí byt nebo nebytový prostor i rozestavěný, přičemž zákon rozumí těmito prostory místnost nebo soubor místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení v případě bytu či k jinému účelu v případě nebytového prostoru.

Budovou je dle téhož ustanovení zákona o vlastnictví bytů trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která splňuje určité technické parametry stanovené ve výše uvedeném ustanovení nebo i sekce se samostatným vchodem, jež může samostatně plnit funkci budovy a byla tak označena rozhodnutím vlastníka. Také Nejvyšší soud ČR judikoval, že i jednotlivý celek se samostatným vchodem, který není průchozí s ostatními celky tvoří budovu. Týká se to jednotlivých vchodů, které judikatura specifikuje jako takové, které jsou oddělitelné od ostatních celků stěnami a které obsahují přesně vymezené jednotky.[12] Domem je pak dle zákona o vlastnictví bytů taková budova, jež je tvořena byty či nebytovými jednotkami a je ve spoluvlastnictví dle tohoto zákona.

Společné části domu jsou tvořeny i okny, balkony, lodžiemi, případně terasami i přes jejich zjevné rozvržení k jednotlivým jednotkám, a to z důvodu, že jsou součástí vnějšího pláště budovy, resp. jsou jeho konstrukčními prvky, bez nichž by tento plášť nebyl kompletní ani po stránce technické ani vizuální. Již ze svého technického řešení a funkce jakožto součásti pláště budovy musí být společnými částmi domu sloužícími všem vlastníkům bytů v domě i přes omezený přístup k nim, který obvykle není možný

[11] KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku : komentář. Vyd. 1.* Praha: C. H. Beck, 2013, str. 183
[12] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 1068/2000 ze dne 7. 5. 2002

přes výlučné vlastnické právo vlastníka bytu, k němuž tento objekt bezprostředně náleží a přes nějž jako jediného je přístupný. [13]

1.2.2. Postavení jednotky v právním řádu

Primární vlastnictví jednotky spojené se vznikem spoluvlastnictví ke společným částem domu dle zákona o vlastnictví bytů vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě. Sekundární vlastnictví jednotky pak vzniká převodem jednotky. Převodem vlastnictví k první jednotce se vlastnictví budovy původního vlastníka mění na podílové spoluvlastnictví. Vznikem vlastnictví jednotek pak vzniká spoluvlastnictví budovy a společných částí domu.

Prohlášení vlastníka budovy, jakožto jednostranný právní úkon činí původní vlastník, jenž budovu tímto úkonem rozděluje na samostatné jednotky a určuje jejich podíl na společných částech domu. Toto prohlášení má písemnou formu a zakládá se do sbírky listin příslušného katastrálního úřadu při zápisu první z převáděných jednotek do katastru nemovitostí. Budovou může být i samostatná sekce například panelového domu, která má vlastní číslo popisné, je samostatná a od ostatních oddělená, přičemž plní funkci budovy. V případě prohlášení, jímž se budova člení na jednotky učiněného spoluvlastníky budovy, náleží každému ze spoluvlastníků spoluvlastnický podíl na každé jednotce.[14]

Co se týče oprávnění vlastníka k nakládání s jednotkou jakožto svým výlučným majetkem, nelze opomenout, že tato jednotka je součástí společné budovy, tudíž je nutné brát zřetel na ostatní spoluvlastníky. Nakládání s jednotkou týkající se jejích úprav lze tedy rozdělit do tří skupin a to na úpravy ohrožující práva ostatních vlastníků, které jsou zakázány, dále úpravy, jež vedou ke změně vzhledu budovy, pro tyto je třeba souhlasu všech spoluvlastníků budovy, poslední skupinu tvoří úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu, tyto lze činit pouze na základě smlouvy o výstavbě uzavřené

[13] NOVÁKOVÁ, H. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek: se vzory potřebných písemností. 3. vyd., aktualiz. a dopl.* Praha: BOVA POLYGON, 2007, str. 59
[14] FIALA, J. a kol. *Občanské právo*. Praha: ASPI, a.s., 2006, str. 118

se všemi spoluvlastníky. Na druhou stranu zákon poskytuje soudní ochranu vlastníkům i proti zásahu do jejich výlučných práv ze strany ostatních spoluvlastníků.[15]

Vlastnictví jednotky zavazuje vlastníka k účasti na správě domu v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. Toto ustanovení zákona o vlastnictví bytů je však dispozitivní, tudíž lze mezi vlastníky ujednat rozsah povinností odchylně.

Ustanovení občanského zákoníku o spoluvlastnictví se použijí v případě, kdy je předmětem spoluvlastnictví samostatná jednotka, jak vyplývá z ustanovení § 3 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, právě kvůli specialitě zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k občanskému zákoníku. Naopak zákon o vlastnictví bytů výslovně vylučuje použití občanského zákoníku na spoluvlastnictví budovy, přičemž spoluvlastnictví budovy lze nabýt podle tohoto zákona pouze v budovách, které mají alespoň dvě oddělené jednotky.

2. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství vlastníků jednotek (dále také jen "společenství") je dle českého právního řádu právnickou osobou s omezenou subjektivitou, která na rozdíl od jiných právnických osob vzniká obligatorně splněním zákonných podmínek. Účelem vzniku společenství vlastníků jednotek je umožnění vlastníkům jednotlivých jednotek, aby nastolili pravidla pro rozhodování se společnou nemovitostí.

Zvláštní postavení společenství vlastníků jednotek je i z pohledu majetku, s nímž hospodaří. Jako samostatná právnická osoba nemá základní jmění a nemusí mít vlastní majetek, přitom hospodaří s domem tedy majetkem ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků, jež jsou členy společenství, to je jedním z významných prvků, kterým se právě odlišuje od družstev či obchodních společností. Při hospodaření s takovým spoluvlastnictvím svých členů jedná vlastním jménem a na vlastní účet, přesto, že za

[15] ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., ELISCHER, D. a kol. *Občanské právo hmotné. 5., jubilejní a aktualiz. vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 367-368

závazky vzniklé v souvislosti s nakládáním s tímto majetkem odpovídají členové společenství.[16]

2.1. Vznik společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek, jeho vznik, působnost, pravomoci i jeho zánik upravuje zákon o vlastnictví bytů. Přijetí tohoto právního předpisu bylo klíčové pro úpravu spoluvlastnických vztahů, kdy dosavadní právní úprava byla velmi odlišná. Především se přijetím tohoto zákona prolomil monismus pojetí spoluvlastnictví bytových jednotek.

Historický vznik společenství vlastníků jednotek se datuje ke dni 1. 7. 2000, kdy nabyl účinnosti zákon č. 103/2000 Sb., bytový zákon, jež novelizoval zákon o vlastnictví bytů, přičemž společenství vzniklo ve všech domech, kde k tomuto dni byly splněny podmínky vzniku společenství vlastníků jednotek. Tato novela s sebou přinesla počáteční vlnu nevole. O působnosti této novely musel rozhodovat i Ústavní soud, který určil její působnost právě od účinnosti této novely.[17] Vlastníci jednotek se domnívali, že úprava bude příliš složitá a omezující, nakonec se však zdá, že úprava byla v praxi dobře reflektována.

Stěžejní podmínkou vzniku společenství vlastníků jednotek je minimálně pět jednotek, ať bytových či nebytových, v domě ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků. Tato podmínka je naplněna vyznačením vkladu do katastru nemovitostí právě k třetí samostatně vlastněné jednotce tří různých subjektů. Samotné společenství vlastníků jednotek vzniká dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků.

Katastrální úřad následně písemně vyrozumí vlastníky jednotek v domech, kde je alespoň pět jednotek při převodu vlastnictví jednotky do vlastnictví třetího vlastníka

[16] KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku : komentář. Vyd. 1.* Praha: C. H. Beck, 2013, str. 204
[17] Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 51/2000 ze dne 13. 3. 2001

písemným oznámením.[18] Tato praxe je obvyklá, nikoliv však nutná, některé katastrální úřady vyzývají účastníky k vyzvednutí dané listiny, zákonodárce nezohlednil ani například vznik vlastnictví rozhodnutím soudu o schválení dohody o vypořádání vlastnictví.[19]

Společenství vlastníků jednotek však může mimo výše uvedené vzniknout také převodem jednotky z bytového družstva, plní-li tato družstva povinnosti správce[20] a to první den kalendářního měsíce následujícího poté, co byly družstvo doručeny listiny, jež dokládají snížení spoluvlastnického podílu družstva na méně než jednu čtvrtinu.

Co se týká úpravy společenství v oblasti vícečetné zástavby, vzniká společenství v souladu s prohlášením vlastníka, kdy je vymezeno, zda právě jeden vchod či více vchodů tvoří jedno společenství, neboť právě v tomto prohlášení je přesně vymezeno, které jednotky tvoří společně budovu. Případné následné změny, kdy se chce společenství rozdělit či naopak spojit se tak opět musí řešit změnou prohlášení vlastníka budovy.

2.2. Právní postavení společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je dle českého právního řádu právnickou osobou, způsobilou vykonávat práva a povinnosti související se správou domu a to pouze ve stanovených případech, v ostatních případech nemá způsobilost k právním úkonům. Co se rozumí správou domu, není v zákoně o vlastnictví bytů přesně vymezeno, základní rozsah však stanoví nařízení, kterým se vydávají vzorové stanovy, jež by v definování správy domu mohly být příznačným vzorem, ač nejsou po přijetí vlastních stanov právně závazné.

Společenství vlastníků jednotek si svou omezenou způsobilost nemůže rozšířit nad rámec ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů ani ve stanovách, jednání

[18] OLIVOVÁ, K., KUBA, B. *Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání podle stavu k 1. 12. 2008.* Praha: Linde Praha, akciová společnost, 2008, str. 88
[19] NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání.* Praha: C. H. Beck, 2011, str. 106
[20] viz ust. § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů

statutárního orgánu, které překračuje meze této způsobilosti je pak v souladu s ustanovením § 39 občanského zákoníku absolutně neplatné. Při jednání se však musí statutární orgán zároveň řídit pokyny shromáždění, v opačném případě zde vzniká odpovědnost za případnou škodu, kterou by tímto svým nezmocněným jednáním zavinili.[21]

Právní subjektivita společenství vlastníků jednotek jakožto právnické osoby je zakotvena i v mezinárodní právu a to Komplexním návrhem směrnice týkající se kondominálního vlastnictví bytů se zvláštním zřetelem k zemím střední a východní Evropy, jež byl vytvořen Výborem OSM pro lidská práva. Tento návrh doporučuje právnickou osobu jakožto správce budovy.[22]

Postavení společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby však není dostatečně jasně vymezené. Někteří považují právní úpravu společenství vlastníků jednotek za nepříliš zdařilou, neboť ji považují na nesourodou a neúplnou, Zdůrazňují pak především neomezený rozsah ručení vlastníků.[23] Co se však týče ručení, nejedná se v případě členů společenství o solidární ručení členů, nýbrž každý z vlastníků a zároveň členů společenství ručí za dluh společenství. Pokud se na vlastníka tedy obrátí věřitel společenství, pak by namístě bylo, aby dlužník ověřil výši a právní důvod vzniku pohledávky u statutárního orgánu společenství a následně jej uhradil věřiteli dle výše svého spoluvlastnického podílu.[24] Co se týče výše dlužné částky, tato není nijak limitována, společenství vlastníků jednotek nemá na rozdíl od většiny ostatních právnických osob žádný základní kapitál, do jehož výše by ručila, neboť je to právnická osoba výhradně dle občanského práva, přičemž z výše uvedeného vyplývá, že za závazky společenství ručí celým svým majetkem, neboť zákon nestanoví speciální úpravu, ochranou neomezeného ručení je zákonem stanovené přijímání rozhodnutí, kdy se lze proti neoprávněnému rozhodnutí dovolat soudní ochrany, a také rozdělení dluhu na části připadající jednotlivým vlastníkům dle jejich podílů na společných částech domů.

[21] HELEŠIC, F., *Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2010, str. 104
[22] DITMAROVÁ, M. *Statutární orgán společenství vlastníků jednotek - co v zákoně nenalezneme.* Acta Iuridica Olomucensis č. 1/2010, str. 117 – 128
[23] JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2004, str. 429 – 31
[24] Op. cit. sub. 21, str. 109

2.2.1. Zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek se jako právnická osoba zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným krajským soudem. Tento zápis má však pouze deklaratorní charakter, neboť společenství vlastníků jednotek vzniká již výše zmíněným splněním podmínek dle zákona o vlastnictví bytů. Na rejstřík společenství vlastníků jednotek se dle ustanovení § 10 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů vztahují ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu o obchodním rejstříku.

Návrh na zápis společenství vlastníků podává společenství vlastníků jednotek prostřednictvím svého výkonného orgánu na formulářích stanovených Ministerstvem spravedlnosti, přičemž obligatorně přikládá výpis z katastru nemovitostí pro prokázání splnění zákonných podmínek, dále zápis z první schůze společenství vlastníků jednotek, jež je pořízen formou notářského zápisu a stanovy společenství.[25] V současné době je možné podat návrh i elektronicky s pomocí takzvaného inteligentního formuláře, jež zavedlo Ministerstvo spravedlnosti, je však třeba podepsat tento dokument elektronickým podpisem, jinak je takové podání neplatné. Možností je i nadále podávat formuláře ve fyzické podobě s úředně ověřeným podpisem.

Při zápisu do rejstříku společenství je nutné mít ustanoveny orgány a členy společenství, kteří se do rejstříku také zapisují. Právě výkonný orgán má povinnost do 60 dnů do svého zvolení podat návrh na zápis do rejstříku společenství. Vrchní soud v Praze judikoval, že *„nedodržení 60 denní lhůty k podání návrhu na zápis společenství do obchodního rejstříku neznamená ztrátu aktivní legitimace společenství k podání návrhu na zápis*“.[26]

Návrh na zápis společenství či případných změn ve společenství je v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 písm. o) zák. č. 549/1991 Sb., zákona o soudních poplatcích,

[25] FIALA, Josef a kol. *Občanské právo hmotné.* Plzeň: Nakladatelství a vydavatelství Aleš Čeněk, 2007,.str. 293
[26] Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 15/2001 ze dne 13. 1. 2001

osvobozen od soudního poplatku. Pokud by však návrh podala třetí osoba, pak se soudní poplatek platí dle Sazebníku soudních poplatků, jež je přílohou tohoto zákona v plné výši.

Dle ustanovení § 200db soud rozhodne o podaném rejstříkovém návrhu do pěti pracovních dní. Občanský soudní řád dále stanoví, že správní orgány a soudy upozorní rejstříkový soud na neshody zápisu v obchodním rejstříku a skutečnosti zjištěné při výkonu své činnosti.

Někteří autoři se ve svých dílech výrazně ohrazují proti přiřazování postavení společenství, jejich orgánů a rozhodování obchodněprávním zvyklostem. Jedním z nich je JUDr. Helešic, který posuzuje společenství vlastníků jako právnickou osobu se specifickým postavením právě z důvodu jeho občanskoprávní úpravy, na kterou výslovně odkazuje i zákon o vlastnictví bytů, naprostou oddělitelnost od právnických osob upravovaných obchodním zákoníkem spatřuje především ve vytvoření speciálního rejstříku společenství vlastníků jednotek, který byl vytvořen právě z důvodů odlišnosti.[27] Z mého pohledu toto odůvodnění není zcela dostačující, neboť i přes zřejmé zařazení úpravy společenství vlastníků jednotek do občanskoprávní úpravy jsou některé záležitosti jako právě rejstřík společenství vlastníků jednotek upraveny obchodním právem. Domnívám se, že to je také proto, že úprava právnických osob je obchodnímu právu vlastní a postupným vývojem má širší záběr pohledu na jednotlivé procesy a instituty spojené právě s fungováním právnické osoby.

2.2.2. Členství ve společenství vlastníků jednotek

Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Pokud k převodu či přechodu jednotky došlo před vznikem společenství, vzniká samozřejmě členství až vznikem společenství. Spoluvlastníci jednotky jsou pak společnými členy společenství.

[27] HELEŠIC, F., *Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2010, str. 10

Na druhou stranu vznik členství je obligatorním následkem nabytí vlastnického práva k jednotce, která je součástí společenství vlastníků jednotek. Tohoto členství se nelze žádným způsobem vzdát, nelze požadovat žádné vstupní členské poplatky a zaniká až převodem vlastnického práva na jinou osobu. Při členství nezáleží ani na věku, členem společenství může být kdokoliv kdo má právní subjektivitu.[28] Vlastnické právo zakotvené v ustanovení čl. 11 LZPS totiž kromě práv přináší také povinnosti, mezi které právě členství ve společenství patří.[29]

Je vhodné rozlišovat práva a povinnosti vlastníka jednotky a práva a povinnosti člena společenství, příkladem může být publikace JUDr. Helešice, který rozlišuje tyto dvě skupiny tak, že *„prvý soubor je realizací nezadatelných vlastnických práv a povinností a druhý je variabilní společenstvím jako právnickou osobou. Proto úprava prvého souboru náleží svou povahou do občanského zákoníku; zákon o vlastnictví bytů by pak měl pouze „adaptovat" tato vlastnická práva na podmínky správy bytových domů společenstvími. Úprava práv a povinností vlastníků bytů jako členů společenství pak náleží zákonu o vlastnictví bytů prakticky beze zbytku."*[30]

Práva a povinnosti vlastníka jednotky jsou stanoveny zákonem o vlastnictví bytů, a to ustanovením § 13 a násl., kdy je stanoveno mj. zákaz vlastním konáním ohrozit výkon vlastnického práva ostatních vlastníků, povinnost umožnit vstup do jednotky vyžadují-li to podmínky a povinnost se podílet na správě domu v rozsahu svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Poslední zmiňovaná povinnost je realizována příspěvky, jež jsou hrazeny formou záloh určených usnesením shromáždění, které jsou schopné dle předběžných výpočtů pokrýt náklady spojené se správou domu v následujících měsících či letech.

Povinnosti stanovené zákonem musí vlastník plnit bezvýjimečně, tato ustanovení jsou kogentní, zatímco některá ustanovení upravující práva mohou vlastníci vzhledem k jejich dispozitivnosti upravit dohodou či v rámci stanov. Nelze některému vlastníku přiznat jen povinnosti zatímco jinému jen práva, ačkoliv některých práv se může vlastník vzdát a nevykonávat je, ne však zasahoval-li by tím do oprávněných zájmu

[28] HELEŠIC, F., *Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2010, str. 88 a násl.
[29] PETR, P. *Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě?* Právní fórum č. 6/2010, str. 279
[30] Op. cit. sub. 28, str. 114

ostatních vlastníků, například tím že by svou neúčastí na schůzi shromáždění znemožnil přijetí usnesení vzhledem k jeho většinovému podílu. Zároveň se vlastník nemůže vzdát svých práv předtím, než je získal, z čehož vyplývá, že se vlastník nemusí účastnit přímo schůze shromáždění, ale není možné, aby se práva účasti vzdal předem. [31]

Vlastníci jednotek jakožto členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu dle svého spoluvlastnického podílu. Obvykle je tato povinnost realizována stanovením záloh, které se hradí do fondu na správu domu zřizovaného společenstvím, přičemž výši záloh, splatnost a jiné podmínky si určí hlasováním na schůzi shromáždění. Při převodu či přechodu vlastnictví jednotky je vlastník povinen oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky. Je pak především na výkonném orgánu společenství, aby rozhodl o přisouzení částky k úhradě do společného fondu na správu domu a stanovení dne úhrad.

Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi uvádí, že není podstatné, jakým způsobem je platba záloh na náklady spojené se správou domu nazvána, důležitý je její účel, který je obvykle patrný ze zápisu z jednání shromáždění. Úkon se pak posuzuje podle skutečné vůle vlastníků.[32]

Po skončení účetního období, jímž nejčastěji bývá kalendářní rok, se provede vyúčtování plateb a nákladů a usnesením se rozhodne o výši záloh pro následující rok. Má-li společenství uzavřenou smlouvu o správě domu se správcem, pak je ten povinen obvykle do 31. března následujícího roku předložit zprávu o hospodaření společenství za předchozí kalendářní rok, včetně vyčíslení plateb a nákladů. Usnesením následně shromáždění přijme rozhodnutí o naložení s přeplatkem či úhradě nedoplatku, včetně stanovení lhůt splatnosti. Člen společenství nemá nárok na vrácení nevyčerpaných záloh ani po skončení svého členství, tyto zálohy jsou nedílně spojené s jednotkou, nikoli s osobou jež tuto jednotku vlastní.[33]

V případě záloh na správu domu hrazených na účet společenství je vhodné ve stanovách určit kdy se budou takové stanovy rozúčtovávat zpět, tedy kdy budou

[31] DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 198-199
[32] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 242/2009 ze dne 8. 12. 2010
[33] NOVÁKOVÁ, H. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek: se vzory potřebných písemností. 3. vyd., aktualiz. a dopl.* Praha: BOVA POLYGON, 2007, str. 132 a násl.

započteny náklady a rozhodnuto o naložení se zbývající částí záloh případně s nedoplatkem. Zákon ani vzorové stanovy takovou situaci neupravují a tudíž by k vyúčtování nemuselo dojít. V případě převodu jednotky pak původní vlastník bude muset počkat na vyúčtování do řádného termínu, kdy mu bude případný přeplatek vrácen či bude vyzván k úhradě nedoplatku. Rozhodující je v tomto případě datum zápisu do katastru nemovitostí.[34]

Společenství také zřizují tzv. fond oprav, kam dlouhodobě ukládají finanční prostředky, které budou následně využity k případným opravám společného majetku. V případě fondu oprav pak nedochází k vyúčtování, finanční prostředky se na účtu hromadí pro budoucí použití, je tak na původním vlastníkovi v případu převodu jednotky, aby tuto vloženou částku zohlednil v kupní ceně. Stanovy samozřejmě mohou stanovit i odlišná pravidla, tyto fondy jsou zcela v režii jednotlivých společenství. [35] Platba záloh na opravy však neznamená, že v případě potřeby nelze již po vlastníku jednotky požadovat další úhrady, ba naopak, vlastníci jsou povinni nést v rozsahu svého spoluvlastnického podílu veškeré náklady na správu domu a jeho opravy, tudíž v případě nedostatku prostředků ve fondu oprav či mimořádného výdeje, jež byly schváleny shromážděním, vzniká povinnost vlastníka svůj díl nákladů uhradit.

Problematický je střet možnosti společenství zvolit si částku, kterou budou střádat na budoucí případné opravy a následná realizace oprav, která si obvykle vyžádá vysoké částky. V případě že vlastníci do té chvíle spořili jen velmi nízkými částkami je na místě otázka financování oprav z jiných zdrojů, což je možné buď jednorázovým příspěvkem všech vlastníků, což může být v praxi nemožné, případně zajištění úvěru pro společenství. O financování rozhoduje shromáždění na své schůzi potřebnou většinou hlasů. Při čerpání úvěru je třeba si také uvědomit skutečnost, že kromě splácení tohoto úvěru bude nutné i nadále spořit do fondu oprav na případné další nutné opravy.[36]

[34] PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3. podstatně přeprac. vyd.* Praha: Leges, 2010, str. 153-155
[35] Op. cit. sub. 34, str. 153-155
[36] DITMAROVÁ, M. *Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek poskytnutého na náklady spojené se správou domu.* Právní fórum č. 8/2012, str. 369

Pokud vlastník jednotky nehradí stanovené částky spojené se správou domu, je společenství oprávněno dlužnou částku po vlastníku vymáhat. Dle ustanovení § 9a odst. 3 zákona o vlastnictví bytů však lze vymáhat pouze povinnost, jež stanovil příslušný orgán, je tedy třeba důsledně dbát na rozvržení práv a povinností různých orgánů společenství. Usnesení přijaté věcně nepříslušným orgánem by muselo být neplatné a takovou neplatnost by soud v navazujícím řízení jistě musel prohlásit. Pokud soud pohledávku uzná a vydá rozhodnutí, pak na základě tohoto pravomocného rozhodnutí vzniká dnem právní moci vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka. Zde je na místě upozornit, že toto oprávnění ze zákona náleží pouze a jen vlastníkům jednotek, nikoliv společenství vlastníků jednotek. Proto návrh soudu podávají vlastníci sami a rozhodnutí soudu také směřuje vůči nim. Toto oprávnění nelze delegovat na společenství vlastníků jednotek. Přiznané zástavní právo se následně zapisuje do katastru nemovitostí formou ohlášení, přičemž toto ohlášení může již učinit také společenství vlastníků jednotek. [37] Je potřeba si uvědomit, že skutečnost, že zástavní právo vzniká zároveň všem jednotlivým vlastníkům, bude obtížné dosáhnout výmazu takového zástavního práva, jež zaniklo splněním, právě pro mnohost oprávněných subjektů.

Přispívání vlastníků na náklady spojené se správou domu lze upravit také dohodou, která nebude vázaná na velikost spoluvlastnických podílu ke společným částem domu. Je však nutné, aby tato dohoda upravovala veškeré příspěvky všech členů společenství, lze však určit, že jen některá část vlastníků se bude řídit dohodou, zatímco ostatní budou nadále přispívat dle výše svých spoluvlastnických podílů.[38] Dle JUDr. Pražáka je tato dohoda založena na souhlasu většiny, nikoliv všech členů společenství, jak by se dalo domnívat. Tento svůj názor opírá o § 139 občanského zákoníku, který ve svém druhém odstavci stanoví, že o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci, a to většinou počítanou dle jejich spoluvlastnických podílů. Občanský zákoník je však generálním právním předpisem, k němuž speciálním právním předpisem je zákon o vlastnictví bytů, jehož použití má přednost a upravuje-li podmínky odlišně od občanského zákoníku, pak se občanský zákoník nepoužije. Zákon

[37] OLIVOVÁ, K., KUBA, B. *Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání podle stavu k 1. 12. 2008.* Praha: Linde Praha, akciová společnost, 2008, str. 158
[38] KOCOUREK, Jiří. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů: soubor právních předpisů s výkladem a judikáty*, 5. vydání. Praha: Eurounion, 2002, str. 233

o vlastnictví bytů pak upravuje odlišné rozhodování o společném domě ve věcech zvláštního významu, přičemž zároveň poskytuje v nejzávažnějších případech soudní ochranu. Ohledně rozvržení nákladů na jednotlivé vlastníky však zákon o vlastnictví bytů speciální kvorum nevyžaduje ani při běžném hlasování na schůzi, JUDr. Pražák se proto domnívá, že se subsidiárně použije právě toto ustanovení občanského zákoníku. Oporu svého tvrzení nachází v nespravedlnosti, která by mohla nastat, pokud by jeden menšinový vlastník mohl zvrátit rozhodnutí většiny vlastníků, navíc soudní ochrana, jež je zákonem poskytována k ochraně zájmů jednotlivých vlastníků je poskytována pouze k ochraně důležitých zájmů, tudíž by proti takovému nepřijetí nebyla možná soudní ochrana, neboť by se nejednalo o přehlasování jednotlivého vlastníka.[39] Stejný postoj zastává i Nejvyšší soud ČR, kdy se přiklání k názoru, že vyúčtování nákladů prováděné rovnoměrně mezi všemi vlastníky není oproti vyúčtování dle podlahové plochy vůči vlastníkům nespravedlivé, ba přímo ukazuje na skutečnost, že není jednoznačně určitelné, zda vlastníci větší jednotky o větší podlahové ploše využívají více společné prostory než vlastníci jednotek s menší podlahovou plochou. Zároveň Nejvyšší soud ČR výslovně upozorňuje na svou ustálenou judikaturu, kdy dohodou předpokládanou dle § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů může být i usnesení shromáždění, pokud bylo přijato hlasováním provedeným v souladu se zákonem. Nejvyšší soud ČR tedy dle své judikatury zastává názor, že přijetí usnesení na schůzi shromáždění může změnit vyúčtování nákladů i pokud se na něm usneslo pouze tři čtvrtě vlastníků, čili kvorum potřebné pro změnu stanov. Toto usnesení je tedy dostatečné, dohoda všech vlastníků není vyžadována.[40]

Formální požadavky takové dohody nejsou stanoveny, proto dohodou o úpravě práv a povinností vlastníků, jež jsou upraveny odchylně od zákonné úpravy může být dle judikatury Nejvyššího soudu ČR řádně přijaté usnesení shromáždění společenství. Pokud shromáždění platně rozhodlo, je toto rozhodnutí dohodou ve smyslu zákonné úpravy, která nestanoví bližší formální požadavky dohody.[41]

[39] PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3. podstatně přeprac. vyd.* Praha: Leges, 2010, str. 25 a násl.
[40] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3651/2009 ze dne 3.2.2011
[41] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1253/2006 ze dne 20. 3. 2007

Zákon nestanoví postup, který nastává, pokud se shromáždění neusnese o výši záloh, zároveň však nevylučuje, aby rozhodlo usnesením zpětně o výši záloh za období již uplynulé. Nemělo by se však jednat o úhradu vynaložených nákladů nýbrž pouze o zpětně stanovené zálohy, které jsou v souladu se svým účelovým určením a to úhradou nákladu spojenou se správou domu v dalších měsících a letech.[42]

Pokud společenství neobstará potřebné opravy týkající se společné nemovitosti, pak je oprávněn každý vlastník k zajištění takových oprav, jedná se především o jeho majetek. Proto pokud vlastník na své náklady provede opravu společných částí domu, může jít o náklady, které mělo nést SVJ a budou se posuzovat dle § 454 občanského zákoníku, pokud soud takové náklady uzná, je nadále věcí společenství jejich rozúčtování mezi jednotlivé vlastníky. [43]

Členství ve společenství zaniká v souladu s čl. XV. vzorových stanov převodem či přechodem vlastnického práva, úmrtím či zánikem člena, zánikem jednotky, případně jiným způsobem, který stanoví zákon o vlastnictví bytů. Žádný takový další důvod zániku členství však zákon dosud nedefinuje.

3. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

3.1. Postavení orgánů společenství vlastníků jednotek

Ústředním dokumentem společenství, který upravuje především řádné fungování společenství vlastníků jednotek, práva a povinnosti členů a jeho orgány jsou tak jako u jiných právnických osob stanovy. Nutnost přijetí stanov vzniká shromáždění vlastníků na své první schůzi, která se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství. První schůzi společenství svolává původní vlastník budovy. Tato schůze se musí konat za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy společenství, které jsou následně nedílnou přílohou návrhu na zápis do rejstříku společenství vlastníků

[42] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 5010/2007 ze dne 14. 10. 2008
[43] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 5330/2008 ze dne 19. 7. 2010

jednotek a jako veřejný dokument jsou ukládány do sbírky listin, kde by měly být volně přístupné veřejnosti.

Stanovy obsahují obligatorní náležitosti stanovené v ustanovení § 9 odst. 14 zákona o vlastnictví bytů, jimiž jsou sídlo společenství a jeho název, který musí označovat 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 a způsob jejich svolávání, práva a povinnosti členů společenství, způsob úhrady nákladů spojených se správou domu a způsob nakládání s majetkem společenství.

Stanovy dále mohou obsahovat fakultativní náležitosti, jimiž může být zřízení organizačních řádu, jako např. řádu domovního, jednacího, volebního, přičemž stanovy pak budou na tyto vnitřní předpisy odkazovat a jejich úprava tak může být stručnější. Fakultativní náležitosti stanov usnadňují fungování společenství, avšak musí být v souladu se zákonnými ustanoveními,. jeví se však jako vhodnější úprava s ohledem na skutečnost, že pro změnu stanov je nutné potřebné kvorum, změněné stanovy se následně musí zasílat rejstříkovému soudu a vnitřní předpis zůstává jen v dispozici společenství.[44]

Dokud se nekoná schůze shromáždění a nejsou přijaty stanovy společenství vlastníků jednotek, stejně jako v případě, že stanovy přijaty na schůzi shromáždění nejsou, řídí se právní poměry společenství vlastníků jednotek vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 471/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vzorové stanovy"), jež bylo vydáno v souladu s ustanovením § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů.

Z výše uvedeného vyplývá nutnost použití vzorových stanov pro úvodní schůzi nově vzniklého společenství vlastníků jednotek, kdy ještě nejsou přijaty vlastní stanovy společenství. S nekonáním ustavující schůze shromáždění zákon nespojuje žádné sankce, naopak v ustanovení § 10 odst. 3 zákona o vlastnictví bytu dokonce stanoví, že nedodržení lhůty konání této schůze není důvod pro neprovedení zápisu do rejstříku. Vzorové stanovy se dále použijí v případě, že shromážděním přijaté stanovy neobsahují

[44] HELEŠIC, F., *Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2010, str. 95-96

některé podstatné náležitosti, jež jsou stanoveny ustanovením § 9 odst. 14 zákona o vlastnictví bytů, jedná se o sídlo a název společenství vlastníků jednotek, předmět činnosti, orgány společenství, práva a povinnosti členů, způsob úhrady nákladů a způsob nakládání s majetkem.

Na orgán lze nahlížet z dvou úhlů pohledu. Prvním je formálně právní znak, který stanoví, že jako na orgán musí pohlížet na tuto osobu či seskupením osob zákon nebo stanovy společenství. Oproti tomu materiálně právním znakem je pak jasně stanovený počet členů, přičemž naplnění tohoto znaku je možné i rozpětím čísel či pravidlem pro stanovení počtu, dále určení zda členy orgánu mohou být pouze členové společenství, vymezené funkční období včetně možností ukončení funkce, působnost orgánu a povinnost jeho členů vykonávat funkci s péčí řádného hospodáře.[45]

Orgány společenství nemohou svá práva a povinnosti spojené s rozhodováním ve věcech správy přenést na třetí osobu, neboť by tím mohli omezit dispozici s vlastním spoluvlastnickým právem. Kromě orgánů však mohou být ve společenství zřízeny různé pomocné a poradní komise či výbory, které usnadní práci orgánů společenství například tím, že připraví podklady ke schůzím, opatří odborná vyjádření. Tyto pomocné útvary mohou být zřizovány jako trvalé či pouze ad hoc, nemají však oprávnění rozhodovat o záležitostech společenství, tudíž nemusí být jejich zřízení uvedeno ve stanovách, jedná se o neformální útvar společenství, který v praxi nachází často své opodstatnění. Pozitivním přínosem těchto pomocných útvarů je zároveň skutečnost, že se tímto způsobem může aktivně zapojit do fungování společenství větší počet vlastníků, což přispívá k snadnějšímu přístupu k informacím a rozhodování o podstatných záležitostech.[46]

[45] HELEŠIC, F., *Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2010, str. 128
[46] Op. cit. sub. 45, str. 130-131

3.1.1. Shromáždění

Základním a zároveň nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek je dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění"), které je tvořeno vlastníky všech jednotek v domě, přičemž rozhodování shromáždění se řídí příslušnými stanovami společenství. Shromáždění má zásadní postavení díky svému oprávnění závazně rozhodovat o spoluvlastnictví domu, přijímá usnesení o nejdůležitějších věcech společenství týkajících se správy domu, přičemž si může k rozhodování vyhradit veškeré záležitosti. Zákon o vlastnictví bytů výslovně nestanoví působnost shromáždění, stanoví jen okruh záležitostí při kterých je potřebné dosáhnout určitého kvora hlasů. Zároveň však stanoví, že výbor rozhoduje o záležitostech, které si shromáždění nevyhradilo pro sebe, tudíž je zřejmé, že úpravu působnosti nechává především na stanovách jednotlivých společenství. Vzorové stanovy pak upravují působnost shromáždění velmi široce v čl. VII odst. 3, kde opět zdůrazňují možnost vyhradit si k rozhodování jakoukoliv záležitost.

Shromáždění si dle zákonné úpravy volí statutární orgán společenství vlastníků jednotek, jímž je výbor společenství či pověřený vlastník, kteří budou jménem společenství ve svém funkčním období jednat, případně si může zvolit další orgány v souladu se stanovami společenství, např. kontrolní orgán. Zvolení orgánů společenství není bezprostředně nutné, s nezvolením nejsou spojeny žádné sankce a pokud nejsou zvoleny orgány společenství či se nesejde shromáždění, plní v souladu s ustanovením § 9 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů 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.

Statutárním orgánem společenství vlastníků jednotek může být jmenována i právnická osoba, neboť zákon o vlastnictví bytů nestanoví jednoznačně požadavky účasti v orgánech, často se tak děje v situacích, kdy družstvo nadále vlastní jednotky v domě a vykonává tak správu domu ve funkci pověřeného vlastníka, problematické je, že zákonodárce opomenul v zákoně uvést, kdo za právnickou osobu, jež je členem statutárního orgánu tuto funkci vykonává. Opačně situaci hodnotí vzorové stanovy,

které stanoví, že statutárním orgánem může být naopak pouze fyzická osoba, přičemž je-li právnická osoba členem společenství může být do funkce člena výboru či pověřeného vlastníka zvolena pouze osoba právnickou osobou pověřená, případně její statutární orgán. Do rejstříku společenství vlastníků jednotek, se pak bude zapisovat takto pověřená fyzická osoba.[47]

Na první schůzi shromáždění se vyhotoví dle ustanovení § 10 odst. 2 písm. c) zápis ze schůze ve formě notářského zápisu, který je nedílnou přílohou návrhu na zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Tento notářský zápis musí obsahovat schválené stanovy, v nichž byly zvoleny orgány společenství a zároveň jména pověřeného vlastníka či členů výboru. Opomenuta nesmí být ani listina přítomných, jakožto obligatorní součást všech zápisů ze schůze shromáždění. Tuto ustavovací schůzi společenství zákon o vlastnictví bytu příliš neupravuje, analogicky se tak využijí ustanovení týkající se řádných schůzí dle vzorových stanov.

Rozhodnutí přijaté shromážděním společenství je závazné jako celek, tudíž pro všechny členy společenství, i pro přehlasované členy, byly-li splněny podmínky přijetí takového rozhodnutí.

Přehlasovaný vlastník se může v souladu s ustanovením § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů obrátit na soud, aby rozhodl o neplatnosti přijatého usnesení, přičemž přehlasovaným vlastníkem se rozumí i takový vlastník, jenž nebyl na schůzi shromáždění řádně pozván, tj. nebyla mu doručena pozvánka, proto nebyl takové schůze účasten. Soud může následně vyslovit neplatnost takto přijatého usnesení. [48] Obdobně soud rozhodne i v případě, že se shromáždění v přiměřené době nesešlo, ačkoliv vlastník o toto jednání statutární orgán společenství požádal.[49]

3.1.2. Pověřený vlastník a výbor společenství vlastníků jednotek

[47] DITMAROVÁ, M. *Statutární orgán společenství vlastníků jednotek - co v zákoně nenalezneme.* Acta Iuridica Olomucensis č. 1/2010, str. 117 – 128
[48] Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 188/2009 ze dne 3. 12. 2009
[49] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 5216/2007 ze dne 14.5.2008

Výbor společenství případně pověřený vlastník je výkonným orgánem, který má postavení obdobné statutárnímu orgánu v jiných právnických osobách. Pověřený vlastník vykonává funkci jakožto orgán monokratický, kdy veškerá působnost i pravomoc je soustředěna v rukou jediného člověka, oproti tomu výbor společenství je orgánem kolegiálním. V jeho působnosti jakožto výkonného orgánu společenství je především výkon usnesení přijatých shromážděním, jeho právní postavení ve společenství je vymezeno generální klauzulí v ustanovení § 9 odst. 11 zákona o vlastnictví bytů, který stanoví, že jeho povinností je rozhodování o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodování v těchto věcech nevyhradí shromáždění ve stanovách pro sebe. Právě shromáždění si volí pověřeného vlastníka či výbor z řad svých členů, stejně jako si ve stanovách upravuje vlastní působnost.

Členství ve voleném orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen se tak nesmí na rozdíl od schůze shromáždění nechat zastoupit jiným členem společenství. Hlasování na schůzích volených orgánů může být upraveno stanovami, které mohou určovat odlišný poměr hlasů dle funkce ve voleném orgánu, obvykle však mívají všichni členové volených orgánů jeden hlas.

Vztah mezi členem výkonného orgánu a společenstvím je vztahem smluvním, často založeným usnesením shromáždění. Nejedná se však o smlouvu obchodněprávní ani smlouvu pracovní, nejblíže se zdá být smlouva příkazní dle ustanovení § 724 občanského zákoníku. Statutární orgán pak za společenství může uzavřít případnou smlouvu o správě, kterou bude vykonávat odpovědná osoba s patřičnými znalostmi a dobrou orientací v oblasti bytového práva. Přenést na správce však není možno odpovědnost členů statutárního orgánu.[50] V současné době je velmi často uzavírána společenstvím smlouva o správě domu se správcem, který je třetí osobou, není tak členem společenství, výkon této činnosti je hrazenou službou, kterou hradí vlastníci prostřednictvím úhrady nákladů na správu domu. tuto smlouvu upravují vzorové stanovy případně přijaté stanovy společenství, ve kterých je stanoven rozsah oprávnění správce ve vztahu ke správě domu.

[50] DITMAROVÁ, M. *Statutární orgán společenství vlastníků jednotek - co v zákoně nenalezneme.* Acta Iuridica Olomucensis č. 1/2010, str. 117 – 128

Co se týče výběru osoby, která bude vykonávat funkci statutárního orgánu společenství, zákon nestanoví žádné požadavky na člena tohoto orgánu, lze však obecně dovozovat právě z postavení výkonného orgánu, že jeho členem, jež bude za společenství jednat, musí být osoba způsobilá k právním úkonům. Až vzorové stanovy upravují základní požadavky na člena orgánu, kterým musí být fyzická osoba starší 18 let, způsobilá k právním úkonům, která je členem společenství nebo zmocněným zástupcem právnické osoby, jež je členem společenství. Co se týče kvalifikačních požadavků, pak žádné v právních předpisech stanovené nejsou, vzhledem k pravomocem statutárního orgánu společenství je však na místě, aby osoba volená do této funkce měla přehled o právním postavení a fungování společenství, stejně jako zájem o zodpovědný a spolehlivý výkon této funkce, v praxi se často stává, že do funkce je volena osoba, jež vykonává správu domu, pečuje o stav budovy či je domovním důvěrníkem.

Podmínky pro zvolení člena voleného orgánu společenství lze upravit ve stanovách nad zákonný rámec, který je v úpravě velmi skoupý. K doplnění takových podmínek do stanov společenství je třeba tříčtvrtinové většiny hlasů. Zvolením vzniká právní vztah mezi společenstvím a členem voleného orgánu, ně něž by mohla být vztažena úprava příkazní smlouvy. Tento smluvní vztah také zakládá odpovědnost člena oránu a to dle občanského, správního i trestního práva.[51]

Vzorové stanovy dále stanoví, že výkon funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a nelze se při výkonu své funkce nechat zastoupit., zároveň také stanoví podmínky volitelnosti člena orgánu, které zákon neupravuje. Lze tak zřejmě usuzovat, že zákon nevylučuje, aby členem orgánu byla právnická osoba, resp. osoba zmocněné právnickou osobou, která za ni bude jednat, neboť požadavek fyzické osoby je stanoven právě jen vzorovými stanovami. V případě, že by stanovy společenství určovaly jako podmínku členství ve voleném orgánu společenství, že takto volený člen může být výlučně fyzická osoba, bylo by toto ustanovení pro rozpor se zákonem neplatné. [52]

[51] DITMAROVÁ, M. *Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek.* Právní fórum č. 6/2010, str. 283 – 289
[52] Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 323/2011 ze dne 8. 9. 2011

Z dikce zákona vyvstává otázka, zda člen výboru, jakožto statutárního orgánu, musí být členem společenství. Zákon takový požadavek nedefinuje, ač vzorové stanovy hovoří o nutnosti členství ve společenství nebo alespoň zmocnění, v případě že členem je právnická osoba. Významní čeští právníci se však ohledně této otázky dělí do dvou skupin, kdy jedna zastává názor, že je-li stanovena podmínky členství u pověřeného vlastníka, pak by táž podmínka měla platit také pro členy výboru, druhá skupina pak zastává názor, že pokud by zákonodárce takový úmysl měl, jistě by ho promítl do zákonné úpravy, nikoliv jen do vzorových stanov, jejichž použití je dispozitivní a přijetím vlastních stanov společenství může být použití vyloučeno. Zároveň také odkazují na skutečnost, že vzorové stanovy výslovně odkazují na možnost, aby členem voleného orgánu byla fyzická osoba, jež není členem společenství jestliže k tomu byla zmocněna právnickou osobou a naopak, právnická osoba, jež je členem je z účasti ve voleném orgánu vyloučena.[53] Osobně se přikláním k druhé variantě, kdy se domnívám, že je vhodnější, aby členy výboru byl byť i nájemce či prostý uživatel bytu než sice vlastník, avšak bez zájmu o správu domu. Zvolení je vždy na úvaze shromáždění, které si podmínku členství může upravit ve stanovách d domnívám se tak, že oni sami jsou schopni rozpoznat, zda zájemce o funkci člena výboru, byť nájemce má opravdový zájem o tuto funkci a bude ji vykonávat dle představ většiny členů.

Jelikož výbor společenství, či pověřený vlastník mají postavení statutárního orgánu, kdy navenek za společenství jednají, je žádoucí upravit jejich pravomoci a působnost především s ohledem na skutečnost, že není-li jejich vymezení blíže upraveno, mohli by zavázat společenství do budoucna k vysokým částkám za poskytnuté dodavatelské služby. Je proto na místě určit přesné vymezení pravomocí včetně nakládání se společnými finančními prostředky s nimiž můžou nakládat při zabezpečení správy domu bez souhlasu shromáždění. I přes nepohodlnost svolávání shromáždění kvůli zdánlivě malým opravám je lepší, pokud vlastníci věnují svůj čas rozhodování o společném majetku, než následná úhrada případně vzniklých dluhů. Na druhou stranu výbor či pověřený vlastník odvozují své postavení od shromáždění, jehož rozhodnutí mají vykonávat a měli by tak mít určité pravomoci a volnost v rozhodování

[53] DITMAROVÁ, M. *Statutární orgán společenství vlastníků jednotek - co v zákoně nenalezneme.* Acta Iuridica Olomucensis č. 1/2010, str. 117 – 128

o menších opravách či úpravách společného majetku, neboť nevykonávají vyloženě správcovskou funkci.

Na základě civilněprávní zásady, že co není zákonem zakázáno, je dovoleno, lze upravit fungování výboru ve stanovách dle potřeb a požadavků příslušného společenství. Je možné určit rozsah pravomocí a působnosti jednotlivých členů výboru například dle jejich funkcí do nichž byli jmenováni. Dále je možné určit frekvenci schůzí výboru a povinnosti vůči shromáždění, například předkládání pravidelných zpráv o stavu domu. Je v zájmu všech jednotlivých vlastníků, aby v případě kdy zákon stanoví, že konání schůze shromáždění jednou ročně je dostatečné, nezanedbali péči o společný majetek a nesvěřili přespřílišnou důvěru ve zvolený orgán, to platí především ve společenstvích, které jsou velmi rozsáhlé a členové společenství se navzájem téměř ani neznají.

Za výkon funkce může být shromážděním schválena odměna, tuto možnost právní úprava nevylučuje, ale ani ji výslovně nestanoví. Odměna může být rozdílná dle funkcí, jež člen ve voleném orgánu zastává, předseda má rozhodně více pravomocí a odpovědnosti než řadový člen, tudíž odměna bude zřejmě vyšší, stejně tak místopředseda činí písemné právní úkony spolu s předsedou, proto jeho odměna bude obvykle vyšší než odměna člena. Oceňováno je však nejenom jednání, ale také příprava podkladů, organizace schůzí, zajišťování provádění přijatých usnesení apod. Lze uzavřít s členem společenství i smlouvu či dohodu upravenou zákoníkem práce, a to v případě, že pro společenství vykonávají činnost nezávisle na svém působení ve voleném orgánu, např. účetnictví či stavební dozor.[54] Náklady na činnost orgánů společenství vlastníků jednotek se považují za náklady společenství spojené se správou domu a jsou tedy hrazeny dle rozhodnutí shromáždění.

Funkce, kterou zvolený člen zastává ve výboru společenství mu zaniká znovuzvolením, neboť dojde k zániku původního členství ve výboru s nímž je tato funkce spojená, je tak nutné opětovně tohoto člena zvolit do požadované funkce.[55]

[54] NOVÁKOVÁ, H. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek: se vzory potřebných písemností. 3. vyd., aktualiz. a dopl.* Praha: BOVA POLYGON, 2007, str. 94-95
[55] Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 67/2010 ze dne 29. 12. 2010

Zákonná úprava nedostatečně upravuje situaci, kdy uplyne funkční období členů výboru či pověřeného vlastníka a zároveň není zvolen výbor či pověřený vlastník nový. Je zde otázkou, zda se v tomto případě uplatní ustanovení § 9 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů, který upravuje situaci, kdy se shromáždění k volbě orgánů nesejde či orgány na schůzi nejsou zvoleny, či se lze domnívat, jak tvrdí např. JUDr. Pražák, že dosavadní členové výboru i na dále vykonávají svou činnost neboť zákon nestanoví, že zánikem funkčního období zaniká také funkce. Domnívá se, že právní zájem na řádném chodu společenství i po skončení funkčního období je významnější než případný neplatný právní úkon učiněný členem výkonného orgánu po skončení jeho funkce. [56] Osobně se však přikláním k variantě, že je právě povinností shromáždění zajistit řádný výkon funkce výkonného orgánu a je nutné tak po skončení funkčního období jmenovat nový orgán či potvrdit stávající orgán ve funkci, neboť je to v zájmu všech vlastníků.

3.2. Ustanovování orgánů společenství vlastníků jednotek

Shromáždění je orgánem společenství, který vzniká ze zákona a tvoří jej všichni vlastníci jednotek v domě. Výkonné orgány společenství vlastníků jednotek jsou voleny shromážděním společenství vlastníků jednotek, jež rozhoduje o typu orgánu, zda zvolí pověřeného vlastníka či tříčlenný výbor, který se zdá z hlediska rozložení odpovědnosti být lepší variantou s ohledem na skutečnost, že společenství vlastníků jednotek je obvykle tvořeno neznámými lidmi. V praxi se někdy ukazuje velmi obtížným zvolit tříčlenný výbor, neboť nastávají situace, kdy funkci nechce vykonávat nikdo případně méně než 4 členové. V případech, kdy je problematické zvolit byť jediného pověřeného vlastníka, je nejspíše vhodné uplatnit ekonomické prostředky společenství, které mohou pomoci ke zvolení, naproti tomu se tak ale může stát že takto zvolená osoba nebude vykonávat funkci zodpovědně, ale pouze s vidinou finančního ohodnocení.

Členové výboru či pověřený vlastník jsou voleni na schůzi shromáždění, pokud jsou přítomní vlastníci mající většinu hlasů dle velikosti spoluvlastnických podílů. zákonná úprava však stanoví, že ke zvolení je potřeba nadpoloviční většina hlasů všech

[56] PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3. podstatně přeprac. vyd.* Praha: Leges, 2010, str. 139-140

vlastníků, nejen těch přítomných na schůzi, tudíž bude nutné pečlivě vypočítat hlasy jednotlivých přítomných vlastníků. Ke kontrole pak dochází při zápisu výboru či pověřeného vlastníka do rejstříku společenství vlastníků jednotek dle listiny přítomných, jež je přílohou zápisu.

Pověřený vlastník či člen výboru je volen na funkční období určené ve stanovách společenství, přičemž vzorové stanovy určují funkční období pětileté, což je i maximální možná délka stanovená zákonem. Je nutné však upozornit, že zákon stanoví max. dobu funkčního období výboru, nelze tedy usuzovat, že každému členu výboru běží samostatné funkční období a končí každému různě, funkční období se nevztahuje k osobě člena výboru, nýbrž k celému orgánu.[57] Zároveň však zákon nezakazuje opětovné zvolení do funkce. Nezvolením nového člena či pověřeného vlastníka však automaticky nepokračuje ve funkci stávající člen či pověřený vlastník, je zde nutné znovuzvolení případně zvolení nových členů, avšak opět je nutné dodržet potřebnou nadpoloviční většinu všech členů společenství vlastníků jednotek.

Podle vzorových stanov není nutné, aby shromáždění nejprve hlasovalo o volbě výboru a následně o volbě pověřeného vlastníka, dle dikce zákona se však zdá vhodné, aby shromáždění začalo s volbou právě výboru, neboť volbu pověřeného vlastníka zákon stanoví, že jej shromáždění pověří, pokud není zvolen výbor. Výbor společenství jakožto kolektivní orgán by mohl být zárukou zachování spravedlnosti a řádného posouzení záležitostí společenství, snáze také zřejmě může realizovat přijatá usnesení shromáždění.[58]

Je li zvolen výbor společenství, pak je zákonnou povinností, aby měl minimálně 3 členy. Není stanoveno, zda má orgán tvořit lichý počet osob, zákon stanoví pouze minimální počet členů, avšak vzhledem k procesu schvalování, kdy se rozhoduje prostou většinou, je to vhodné řešení, případně by bylo vhodné, aby stanovy v případě zvolení sudého počtu členů výboru určily specifický způsob hlasování, aby nedocházelo k nemožnosti učinit rozhodnutí. Výbor ze svého středu volí předsedu a místopředsedu výboru. Zákon již dále neupravuje, zda volba probíhá na schůzi shromáždění či zda

[57] NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání.* Praha: C. H. Beck, 2011, 114 s.
[58] HELEŠIC, F., *Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2010, str. 162

předseda případně místopředseda budou voleni na schůzi výboru. Je vhodné tuto volbu upravit ve stanovách společenství, aby nedocházelo k rozporům, neboť funkce předsedy má neopomenutelný vliv, kdy zákon stanoví v ustanovení § 9 odst. 13 zákona o vlastnictví bytu, že navenek jedná za společenství právě předseda, to se však již netýká písemných úkonů, které činí společně s místopředsedou. Nezvolení členů výboru do funkcí by tak opět znamenalo nemožnost jednat za společenství navenek. Je však také možné, aby si rozhodování o funkcích ve výboru vyhradilo shromáždění stanovami společenství pro sebe, například tím, že funkce určí současné s volbou členů orgánů na schůzi shromáždění. Předseda volených orgánů má pak mimo výše uvedené také postavení předsedajícího schůze tohoto orgánu, tzn. svolání, řízení schůze, odpovědnost za zápis z jednání voleného orgánu.

Funkční období členů volených orgánů je dle vzorových stanov pětileté, jak již bylo zmíněno, avšak zákonný požadavek říká, že nesmí přesáhnout pět let, přičemž zákon jakožto právní předpis vyšší právní síly má přednost před nařízením vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy. Lze se domnívat, že stanovení pětileté lhůty ve vzorových stanovách bylo z důvodu, že kratší doba funkčního období může způsobovat nejistotu společenství, kdy nově zvolený orgán potřebuje dostatečně dlouhou dobu na převzetí věcí a zapracování se do systematiky orgánu. Zákon blíže neurčuje ani možnosti ukončení výkonu funkce vyjma uplynutí doby. Vzorové stanovy však v čl. VI odst. 8 umožňují odstoupení z funkce, odvolání či ukončení zánikem členství ve společenství. Odstoupení z funkce pak pověřený vlastník doručuje shromáždění, zatímco člen výboru pouze výboru, jakožto orgánu společenství, přičemž stejně jako u jiných právnických osob funkce končí dnem , kdy bylo odstoupení z funkce projednáno příslušným orgánem, nejpozději však do 30 dnů od doručení výboru, resp. do 60 dnů od doručení shromáždění. Delší lhůta u projednání shromážděním je zde zřejmě z důvodu obtížného svolání shromáždění oproti schůzi výboru.

V některých případech je nutné přijmout stanovy vlastní i z pohledu orgánů společenství, kdy mohou ojediněle nastat případy, že není možné naplnit podmínky členství v orgánu, může se tak jednat např. o bytový dům, kdy bytové jednotky jsou rozděleny mezi rodinné příslušníky v řadě přímé, přičemž vzorové stanovy vylučují v

čl. VI odst. 3 ustanovení výboru v takovémto případě, tudíž v úvahu by připadala pouze volba pověřeného vlastníka.

Při volbě členů volených orgánů se zde nabízí možnost volby náhradníků, kteří pak automaticky nastoupí do funkce po ukončení funkce původních volených členů, kdy není nutné, aby se znovu svolávalo shromáždění a novou volbu členů projednávalo, vhodné je zvolit rovnou funkce zvolených náhradníků, v případě, že volbu do funkce provádí shromáždění a ne přímo výbor společenství.

V případě, že společenství jedná za vlastníky ohledně společných částí domu, může být takové jednání omezením jednání jednotlivých vlastníků, neboť tito pak nemohou uplatňovat samostatná práva v tomtéž řízení.[59]

Někteří autoři se domnívají, že ustanovení § 9 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů o výkonu funkce orgánu vlastníkem s nadpoloviční většinou hlasů, případně vlastníky, kteří byli vlastníky ke dni vzniku společenství, nelze uplatnit v případě, že nebylo svoláno první shromáždění. Podle této teorie statutární orgán dosud platně nebyl zvolen, přičemž volba prozatím ani neproběhla, není, kdo by ho vykonával a z dikce zákona o vlastnictví bytů podle nich nelze dovozovat oprávnění jiných subjektů jednat jako statutární orgán.[60] Domnívám se však, že tento výklad není jednoznačný, lze se domnívat, že právě takovéto situace by měl upravovat zákon o vlastnictví bytů, neboť společenství jako právnická osoba vzniká ze zákona, pak není možné, aby tato osoba nemohla jednat až do své prvé schůze.

3.3. Rozhodování orgánů společenství vlastníků jednotek

Ačkoliv úprava společenství je úpravou občanskoprávní nelze než se přiklonit k názoru, že pro rozhodování společenství prostřednictvím schůze shromáždění by se v záležitostech, které zákon o vlastnictví bytů neupravuje mohla použít ustanovení obchodního zákoníku o konání valných hromad jiných právnických osob. Důležitým

[59] Rozhodnutí Nejvyššího Správního Soudu sp. zn. 1 As 38/2011 ze dne 22.6.2011
[60] PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3. podstatně přeprac. vyd.* Praha: Leges, 2010, str. 94

judikátem v této oblasti je rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, které říká, že jednání učiněná shromážděním nejsou právním úkonem, tím může být pouze jednání výkonného orgánu, jež je přímo zákonem k takovému jednání zmocněn.[61] Postavení výkonného orgánu společenství vlastníků je v tomto obdobné, neboť zákon o vlastnictví výslovně stanoví, že společenství jedná svým statutárním orgánem, který také dále definuje, přičemž lze dovodit, že rozhodnutí shromáždění je pouze podkladem pro takový výkon, jež je následně právním úkonem ve vztahu k třetím osobám.

3.3.1. Svolání schůze orgánů společenství vlastníků jenotek

Shromáždění se musí dle zákona o vlastnictví bytů scházet minimálně jednou za rok, odlišnou frekvenci mohou stanovit stanovy společenství. Povinnost svolat shromáždění má statutární orgán, v případě první schůze pak původní vlastník. Tuto možnost však zákon dává zároveň i vlastníkům, pokud splní podmínku, že svolat shromáždění můžou vlastníci, jež mají minimálně jednu čtvrtinu hlasů. Každoroční schůze shromáždění, při níž dochází k projednání účetních dokumentů, včetně účetní závěrky a výroční zprávy, případně k stanovení zálohových plateb členů společenství na příští rok se obvykle nazývá výroční schůzí. Zápisy z jednání schůze by měly být zakládány ve Sbírce listin příslušného rejstříkového soudu, kam se zakládají v elektronické podobě pro možnost online zveřejnění, což se jeví být nejlepším přístupem pro všechny členy společenství.

Zákon o vlastnictví bytů se výslovně nezmiňuje o postupu při svolávání shromáždění, pro první schůzi shromáždění se tak použije čl. VII odst. 8 vzorových stanov, jež nařizuje doručení písemné pozvánky a její současné vyvěšení alespoň 15 dní před konáním schůze. Doručením se zřejmě rozumí odeslání poštovní zásilky, vyvěšením pak zřejmě zveřejnění v prostorách domu, jehož se schůze týká. V pozvánce musí být uvedeno datum, hodina, místo konání, program jednání a místo, kde se lze seznámit s podklady schůze, nejsou-li k pozvánce připojeny.

Pozvánka by měla být co nejvíce konkrétní a měla by být vyvěšena případně doručena v souladu se stanovami společenství, tento zákonný požadavek má zásadní

[61] Rozhodnutí Nejvyššího soudu v ČR sp. zn. 1 Odon 88/97 ze dne 17. 12. 1997

význam pro případný následný soudní spor vedený proti rozhodnutí shromáždění, přičemž soud bude jako první zkoumat podmínky a způsob svolání schůze, na níž bylo přijato dotčené usnesení. Důležitá je i formulace pozvánky, neboť tato obsahuje program jednání. při neurčitosti hrozí opět podání návrhu na rozhodnutí soudu, neboť pod obecným pojmem programu se může skrýt možnost pokusu o obejití spolurozhodování a určitými vlastníky.[62]

Podklady pro jednání shromáždění připravuje obvykle svolavatel schůze, případně jeho pomocný útvar, tyto podklady by měly být jednotlivým vlastníkům zpřístupněny k nahlédnutí před konáním schůze, aby si mohli projednávané skutečnosti předem ověřit případně připravit dotazy či vyjádření. Případně vzniklé náklady na přípravu či konání schůze např. pronajmutí prostoru ke konání schůze hradí společenství jako náklad spojený se správou domu. Pokud svolavatel svolá schůzi shromáždění, která se jeví ostatním členům společenství neopodstatněnou a odmítnou-li o programu takové schůze jednat, pak by bylo spravedlivé, aby takto vzniklé náklady hradil svolavatel schůze, zákon o vlastnictví se však o takové možnosti nezmiňuje, proto bude nejspíše předmětem úpravy ve stanovách společenství.[63]

Jelikož účast na schůzi shromáždění je podmíněna vlastnickým právem k jednotce v domě, domnívám se, že je povinností svolavatele, který je zároveň předsedajícím schůze a odpovídá tak za řádný průběh a platnost přijatých rozhodnutí, aby ke dni konání schůze ověřil, zda všichni účastníci schůze jsou ke dni konání této schůze zároveň vlastníky jednotek, což lze snadno ověřit přes elektronický přístup do katastru nemovitostí, který je bezplatný, eviduje vlastnické právo a zveřejňuje i vkladová řízení v případě, že by jednotka byla právě převáděna, nebo lze dovodit, že při ověření totožnosti a zjišťování oprávnění vlastníka k účasti na schůzi a hlasování by mohl požadovat doložení výpisu z katastru nemovitostí přímo po osobě, která o sobě prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti.

Účast na schůzi shromáždění je osobním právem vlastníka jednotky, sama o sobě však není právním úkonem, tím je pouze hlasování na takové schůzi, nelze proto

[62] PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3. podstatně přeprac. vyd.* Praha: Leges, 2010, str. 106-107
[63] HELEŠIC, F., *Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2010, str. 136

ze zákonné úpravy dovozovat právo vlastníka nechat se na schůzi zastoupit, jelikož plná moc k účasti na schůzi shromáždění není plnou mocí k právnímu úkonu ve smyslu § 31 odst. 1 občanského zákoníku. Nicméně pokud stanovy společenství tuto možnost výslovně připouští, pak tomuto zastupování nic nebrání, neboť v ustanovení § 9 odst. 14 písm. d) zákona o vlastnictví bytů je výslovně stanovena možnost společenství upravit práva a povinnosti svých členů.[64]

Plná moc udělená zmocněnci k zastoupení zmocnitele na schůzi shromáždění je tak plnou mocí sui generis, na níž se nevztahují ustanovení občanského zákoníku, neboť opravňuje zmocněncem k jinému jednání než jsou právní úkony. Zcela nedostačující je generální plná moc, neboť je zda požadavek určitosti účasti na schůzi shromáždění, bez ohledu na skutečnost, zda se plná moc vztahuje na jednu konkrétní schůzi společenství či vícero. Nelze udělit plnou moc ani více zmocněncům, což však nevylučuje možnost substituce původního zmocněnce. Problematickým se zdá být fakt, že soud tímto svým výše uvedeným rozhodnutím učinil významnou překážku schůzím shromáždění, kdy zastoupení bylo dosud běžnou věcí, neboť se mělo za to, že je zákon nevylučuje a dle civilního práva tato možnost je, plné moci uznávali i notáři, nyní však bude zřejmě nutnost společenství změnit stanovy, neboť omezení zastoupení by mohlo vést ještě k nižší účasti než je dosud obvyklá, což by mohlo značně zkomplikovat jednotlivá rozhodnutí. Co se týče dříve přijatých rozhodnutí, jež byly přijaty právě díky zmocněncům, není možno se nadále neplatnosti takto přijatých usnesení dovolat, neboť pro podání návrhu soudu na neplatnost usnesení je stanovena objektivní šestiměsíční lhůta.[65]

3.3.2. Průběh schůze orgánů společenství vlastníků jednotek

Schůzi řídí obvykle její svolavatel, což v případě schůze shromáždění bude obvykle předseda výboru, jelikož výbor je obvyklým svolavatelem shromáždění, může však pověřit jakéhokoliv jiného člena výboru, pokud se však na schůzi bude projednávat

[64] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 3399/2010 ze dne 23. 5. 2012
[65] ČECH, P. *Komplikace se zastoupením na schůzi shromáždění SJV.* Právní rádce č. 8/2012, str. 65 – 66

záležitost týkající se členů výboru, ať už jejich jmenování, odvolání, či jejich odměna, pak by bylo na místě, aby schůzi alespoň v tomto bodě jednání řídil jiný člen společenství. Předseda shromáždění v úvodu schůze prověří usnášeníschopnost shromáždění, pokud není jednání přítomen potřebný počet vlastníků, pak tuto skutečnost konstatuje a jednání ukončí, pokud je shromáždění usnášeníschopné pak jmenuje sčitatele hlasů, zapisovatele, případně ověřovatele zápisu. Následně se schválí program jednání, pro který zákon neurčuje potřebné kvorum, tudíž je schválen prostou většinou přítomných členů. Dále probíhá samotné jednání o jednotlivých bodech programu, jež byl zveřejněn v pozvánce. Předseda schůze musí umožnit každému členu společenství, aby se k projednávané věci mohl vyjádřit a aby mu jeho dotazy týkající se společenství byly řádně zodpovězeny, zároveň by však měl zabránit útokům na jiné členy společenství či opakování se. Pokud se člen chová nevhodně, pak je možné ho na základě přijatého usnesení ze schůze vyloučit, neboť se lze domnívat, že nikdo nesmí narušovat právo ostatních účastnit se schůze. Pokud byly k projednávanému bodu programu vzneseny pozměňovací či doplňující návrhy, mělo by se nejprve hlasovat o nich a až následně o původním návrhu svolavatele. Přijaté usnesení svolavatel nadiktuje do zápisu ze schůze. Po projednání všech bodů programu svolavatel schůzi ukončí.[66]

V zápise z jednání je nutné uvést počet přítomných členů a jejich podíl na společných částech domu, konstatování usnášeníschopnosti, schválení programu, diskusi nad body programu, výsledky jednotlivých hlasování, přijatá usnesení, výhrady a připomínky členů shromáždění. Přílohou zápisu ze schůze shromáždění je také prezenční listina přítomných členů společenství a také pozvánka na tuto schůzi. V prezenční listině se kromě jména a příjmení uvede především spoluvlastnický podíl, dle něhož je možné vypočítat podíl na hlasování a přijatém usnesení. Totožnost člena je nutno ověřit zejména z důvodu hlasování. Zmocnil-li nepřítomný vlastník třetí osobu, je vhodné, aby udělená plná moc byla podepsána úředně ověřeným podpisem právě z důvodu hlasování, avšak záleží na znění stanov.[67]

3.3.3. Hlasování na schůzi orgánů společenství vlastníků jednotek

[66] HELEŠIC, F., *Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2010, str. 140 -142
[67] NOVÁKOVÁ, H. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek: se vzory potřebných písemností. 3. vyd., aktualiz. a dopl.* Praha: BOVA POLYGON, 2007, str. 83-84

Shromáždění je schopné se usnášet, je-li přítomna většina hlasů všech vlastníků, přičemž hlasy jsou přiděleny dle spoluvlastnických podílů vlastníků na společných částech domu, není-li dohodou vlastníků určeno jinak. K přijetí usnesení je dle zákonné úpravy potřeba nadpoloviční většiny hlasů vlastníků přítomných na schůzi shromáždění.

Shromáždění rozhoduje na schůzi dle programu, jež byl uveden v pozvánce na shromáždění. Pouze v případě, jsou-li na schůzi přítomní všichni vlastníci je možné doplnit body programu. Neprojednání některého z bodů programu, jež byl na pozvánce ke schůzi uveden, nezakládá neplatnost usnesení přijatého shromážděním a zákon s ním nespojuje žádné důsledky. Neplatnost usnesení přijatého na shromáždění nezakládá ani skutečnost, že shromáždění nebylo řádně svoláno, pokud jsou jednání přítomni všichni vlastníci.[68]

K počítání potřebného kvora je na schůzi shromáždění volen sčitatel hlasů, neboť tento úkol nepatří k jednoduchým, zvláště pak u mnohočlenných společenství. JUDr. Helešic uvádí příklad z praxe ohledně snazšího počítání hlasů, kdy si *„společenství někdy ulehčují zjištění výsledku tím, že označí pozvánku určitou barvou. Podle ní se pozná, jakou váhu hlasů má ten či onen člen. Hlasování se pak provádí zvednutím ruky, v níž drží člen takto označenou pozvánku“*. [69]

V některých případech hlasování o zásadních záležitostech společenství je přímo zákonem stanoveno vyšší kvorum, týká se to například volby členů výboru či pověřeného vlastníka, pro které musí vždy hlasovat nadpoloviční většina hlasů všech členů společenství vlastníků jednotek. Mezi další takové případy patří změna prohlášení vlastníka budovy, přijetí a změna stanov, rozúčtování služeb a uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, kdy jsou ve všech těchto případech potřebné tři čtvrtiny hlasů přítomných vlastníků. U posledního zmiňovaného příkladu, zástavní smlouvy k jednotce, je však zapotřebí zároveň souhlas vlastníka v souladu s ustanovením § 9 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

[68] Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 297/2009 ze dne 25. 2. 2010
[69] HELEŠIC, F., *Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2010, str. 143

Zákon o vlastnictví bytů dokonce výslovně stanoví, že k rozhodnutí o změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakožto o nejzásadnějších otázkách společného bydlení, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.

Stejně jako při změně stavby je obligatorní souhlas všech vlastníků v případě změny jednotky, jíž se mění vzhled domu v souladu s ustanovením § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Jedná se o jakoukoliv změnu, jež se projeví navenek, ať už se jedná o změnu tvaru, barvy či věcné změny, jimiž může být například výměna stávajících skleněných součástí za součásti dřevěné apod. Vzhledem k nutnosti oprav a výměny součástí v průběhu doby, je nutné vždy pečlivě a individuálně zvážit, zda zamýšlená oprava nebude narušovat celkový vzhled domu či zda se jinak výrazně neprojeví, neboť v takovém případě by byl souhlas všech vlastníků potřebný. Zákon ani v posledním jmenovaném případě nestanoví udělení souhlasu vlastníků prostřednictvím přijatého usnesení na schůzi shromáždění, tudíž lze obdobně dovodit, že je možné udělit souhlas pouze per rollam, není zde důležitá forma, pouze obsah. Zároveň se však nelze proti neposkytnutému souhlasu bránit soudní cestou, protože se v tomto případě nebude jednat o postavení přehlasovaného vlastníka, neboť k samotnému hlasování vůbec nedošlo. Právě hlasování je potřeba například při změně účelu jednotky, kde je třeba, aby rozhodlo shromáždění řádně přijatým usnesením, proti němuž pak bude mít přehlasovaný vlastník právo soudní ochrany.[70]

Z mého pohledu nepříliš vydařenou úpravou je hlasování o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, nemění-li se vnitřní uspořádání, kdy zákon vyžaduje tři čtvrtiny hlasů všech vlastníků, přičemž není zcela zřejmé, co měl zákonodárce při přijetí tohoto usnesení na mysli. Toto ustanovení má zřejmě své odůvodnění ve zvýšené ochraně jednotlivých vlastníků, v praxi však může výrazně zabraňovat drobným úpravám a opravám nemovitostí, které jsou nezbytné, neboť často bývá pro společenství problém, aby se v případech mnohočlenných společenství sešli vlastníci v takto hojném počtu a opravám tak často bývá bráněno. Na druhé straně zákon o vlastnictví bytů stanoví oprávnění kteréhokoliv vlastníka, který se domnívá, že rozhodnutí je nutné či vhodné přijmout a na schůzi

[70] PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3. podstatně přeprac. vyd.* Praha: Leges, 2010, str. 125-126

shromáždění se nepodařilo přijmout usnesení potřebným počtem hlasů, obrátit se na soud, aby o této záležitosti rozhodl.

V současné době, kdy převážná část bytové zástavby v naší republice má již nejlepší léta za sebou a nastává období oprav a modernizací je nasnadě otázka, jak postupovat, je-li modernizace potřebná, avšak nenajde se potřebná tříčtvrtinová většina vlastníků. Společenství jsou přesvědčována k péči o své domy i ze strany státu, který vyvíjí nejrůznější dotační a podpůrné programy, čímž snižuje celkové náklady společenství a zvyšuje tak zároveň často tlak na vlastníky ze strany výboru společenství. Problematická však bývá především schůze shromáždění, kde je obvykle velmi těžké získat tříčtvrtinovou většinu pro schválení modernizace, ať už pro nevůli či pro neúčast. Tuto skutečnost lze nahradit udělením plných mocí, u kterých by však měl být požadavek ověřených podpisů, které bohužel dosud nejsou Státním fondem životního prostředí k žádosti o dotaci potřebné přesto, že se jedná o čerpání vysokých částek se splatností v řádech i desítek let. Může tak nastat situace, kdy plná moc nebyla udělena řádně, resp. vlastník o takové plné moci nevěděl, v případě, že na tuto skutečnost upozorní, výbor dokumenty zamlčí či se vymluví na jejich ztrátu či zničení. Dokazování je pak velmi těžké a případné soudní řízení se může táhnout mnoho dalších let. Proto by bylo vhodné na takovou možnost úředního ověření podpisů myslet při vytváření vlastních stanov společenství, kdy by se takovým situacím dalo předejít.[71]

Právním nedostatkem úpravy ustanovení § 11 zákona o vlastnictví bytů, jež se zabývá hlasováním o modernizaci a rekonstrukci je jednoznačně také jeho nepřesné znění, které stanoví, že je potřeba dosáhnout pro přijetí usnesení hlasů tří čtvrtin vlastníků, což by však v praxi mohlo také znamenat, že pro přijetí takového usnesení budou stačit hlasy vlastníků, které mají méně než poloviční podíl na společných částech domu. Lze se tak domnívat, že zákonodárce měl na mysli spíše tříčtvrtinovou většinu hlasů, ale jelikož tak neučinil, bylo by lepší toto hlasování upravit ve stanovách. Dle výkladu i důvodové zprávy k novele č. 171/2005 Sb., jež zavedla toto ustanovení do

[71] BLATNÝ, R. *Praxe a legislativa při hlasování společenství vlastníků bytových jednotek o zateplování fasády a přijetí úvěru.* Daně a právo v praxi č. 12/2012, str. 50

zákona o vlastnictví bytů lze dovodit, že zákonodárce měl úmysl, jež byl výše zmíněn, navzdory nepříliš vydařenému znění příslušného ustanovení.[72]

Lze však velmi těžko rozpoznávat, která navrhovaná opatření prováděná společenstvím jsou kterým z výše uvedených typů zvláštních případů, pro něž zákon stanoví vyšší hlasovací kvorum. Jedná se tak především o rozlišení modernizace a změny stavby, lze mít obecně za to, že probíhá-li pouze oprava stávajících součástí domu, případně i výměna starších částí za novější, jedná se pouze o modernizaci a je tak potřeba tříčtvrtinová většina, nesmí jít však o technickou změnu domu, která by byla změnou stavby.

Nejvyšší soud ČR ve své rozhodovací praxi zastává názor, že opravy, jež jsou potřebné k zachování současného stavu domu, případně k zabránění jeho zhoršení nejsou podstatnými změnami ve smyslu ustanovení § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, tudíž se pro ně nepoužije speciálně určené kvorum při přijímání rozhodnutí. Nelze totiž ze zákona dovodit vyšší potřebné kvorum než zákon výslovně určuje. Zvýšená kvora stanovená v určitých situacích zákonem o vlastnictví bytů nelze pomocí analogie přenést na obdobné záležitosti na které je běžně potřeba jen nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků. Zároveň určuje povinnost soudu, řádně se vypořádat s odůvodněním rozhodnutí v případě, že předmětem rozhodování je právě úprava společné věci, neboť významnou úpravou může být i pouhá výmalba společných prostor, která výrazně změní nemovitost. [73]

Problematičtější je například situace, kdy se dům bude zateplovat, neboť je možné, že se změní půdorys stavby, tím dojde ke změně stavby dle zákona o vlastnictví bytů a přijetí usnesení shromáždění k takovéto stavební úpravě bude vyžadovat souhlas všech vlastníků. V případě zateplení a případech jemu obdobných je zajisté zapotřebí pro předcházení případných budoucích sporů, aby společenství dostatečně jasně odůvodnilo, proč bylo využito pouze tříčtvrtinové kvorum a zároveň i odůvodnit postoj společenství, že se jedná pouze o modernizaci nikoliv již o změnu stavby. V praxi pokud je zákonem o vlastnictví bytů vyžadován souhlas všech vlastníků je často

[72] PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3. podstatně přeprac. vyd.* Praha: Leges, 2010, str. 83
[73] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1199/2009 ze dne 26. 1. 2011

prováděno hlasování per rollam, neboť může být nereálné, aby se všichni vlastníci sešli v jeden čas na stejném místě k projednání této záležitosti, proto je možné že se vede odděleně debata mezi jednotlivými vlastníky a k samotnému hlasování pak dojde distančně mimo schůzi shromáždění, souhlas všech je však obligatorní náležitostí, kterou nelze obejít.[74]

Ustanovení zákona o vlastnictví bytů týkající se kvora potřebného pro přijetí výše zmiňovaných usnesení jsou kogentní úpravou, od které se nelze odchýlit ani odlišným ustanovením stanov, neboť zákon takovou odchylku nepovoluje přičemž nezáleží na tom zda by odchýlení bylo nad stanovené kvorum či pod jeho hranici. V obou případech by totiž mohlo dojít k porušení práv vlastníků na jedné straně, kdy by mohl být na svých právech nezákonně zkrácen, v případě soudního řízení by pak soud zřejmě rozhodl v jeho prospěch.[75]

Výše uvedené zásady hlasování se však neuplatní v případě, kdy společenství vlastníků jednotek je tvořeno pouze třemi vlastníky, neboť v takovýchto případech je k přijetí rozhodnutí vyžadován souhlas všech tří vlastníků.

Usnesení přijaté shromážděním společenství je neplatné v těch částech, u nichž není v zápise z takového jednání u jednotlivých bodů hlasování uvedena usnášeníschopnost, neboť pak je nemožné zjistit, zda bylo dosaženo potřebného kvora pro přijetí takového usnesení. Zároveň soud judikoval, že není možné aby člen společenství, který se jednání neúčastnil následně udělil svůj souhlas s přijatým usnesením, čímž by se dosáhlo potřebného kvora. Tuto možnost zákon nepřipouští, když jednoznačně říká že pro hlasování je potřeba určitý počet hlasů, přičemž nelze provádět hlasování mimo zasedání. [76]

Je však vhodné, aby stanovy společenství upravily postup, který nastane pokud se nepodaří na schůzi shromáždění přijmout usnesení pro nedostatečnou účast členů společenství. Obvykle se v běžných záležitostech určí náhradní postup včetně potřebného počtu zúčastněných členů, kvora potřebného pro přijetí usnesení na náhradní

[74] PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3. podstatně přeprac. vyd.* Praha: Leges, 2010, str. 123-124
[75] PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3. podstatně přeprac. vyd.* Praha: Leges, 2010, str. 115
[76] Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 160/2008 ze dne 23. 1. 2009

schůzi, která se bude konat v předem určené lhůtě a program jednání zůstane totožný s programem původní schůze. Lze také určit, že v takovém případě proběhne náhradní hlasování per rollam, tj. hlasování mimo zasedání. [77] Tímto způsobem ovšem nelze obejít kvorum potřebné pro přijetí zásadních usnesení stanovené zákonem o vlastnictví bytů.

3.3.4. Přijetí usnesení na schůzi orgánů společenství vlastníků jednotek

Usnesení schůze orgánů je platně přijato, vyslovila-li se pro něj potřebná většina přítomných vlastníků. Každé jednotlivé usnesení se pak poznamená dle bodů programu do zápisu ze schůze orgánu.

Není-li schůze shromáždění svolána v souladu s právními předpisy a stanovami společenství, může to být důvod neplatnosti usnesení přijatého na této schůzi. Nejvyšší soud však ve svých rozhodnutích upozornil na skutečnost, že při uplatnění principu proporcionality je nutné říci, že ne každé porušení právního předpisu či stanov zakládá neplatnost přijatého usnesení. Jsou-li na schůzi přítomni všichni vlastníci či alespoň jejich zástupci, pak chybné svolání chůze nezakládá neplatnost přijatého usnesení. Nejvyšší soud také dovozuje z postavení vzorových stanov jakožto podzákonného právního předpisu, že upravují-li vlastní stanovy společenství způsob svolání schůze společenství, pak není důležité, zda obsahují např. předchozí možnost nahlížení do podkladů, o nichž se bude na schůzi rozhodovat, vzorové stanovy se v tomto případě vůbec nepoužijí, neboť ty byly vytvořeny s úmyslem upravit vztahy mezi vlastníky dosud neupravené vlastními stanovami.[78]

Pokud se některý z vlastníků domnívá, že rozhodnutí nebylo platně přijato, nebo došlo k porušení práv jednotlivých vlastníků, může se domáhat nahrazení rozhodnutí rozhodnutím soudním, a to pouze byl-li přehlasován při rozhodování o důležitých záležitostech. Návrh na rozhodnutí soudu může podat v objektivní lhůtě 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, přičemž hodnocení důležitosti záležitosti ponechává zákonodárce

[77] HELEŠIC, F., *Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2010, str. 137
[78] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 383/2010 ze dne 25. 1. 2012 *nebo* Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 3399/2010 ze dne 23. 5. 2012

na rozhodovací praxi soudů. Tato lhůta je lhůta prekluzivní, tudíž jejím uplynutím s konečnou platností zaniká právo na přezkoumání rozhodnutí shromáždění soudní cestou.

Důležitou záležitostí je například i volba orgánů společenství, kdy judikatura výslovně určuje, že přehlasovaný vlastník se může dovolávat neplatnosti zvolení jak celého orgánu, tak i pouze některého z jeho členů.[79]

Jak vyplývá z výše uvedeného, návrh nemůže podat vlastník, který pro přijetí usnesení hlasoval, ale pouze ten, jenž byl přehlasovaný. Domnívám se, že zde je trochu problematické, že zákon výslovně nestanoví povinnost vyhotovovat zápisy ze schůze shromáždění v písemné formě. Tento požadavek zakládají pouze vzorové stanovy v ustanovení čl. VII odst. 17 a 18, které zároveň stanoví obligatorní podpis předsedajícího schůze a zapisovatele a odpovědnost svolavatele za správnost tohoto zápisu. Přijetím vlastních stanov tak společenství lze obejít tento požadavek stanovený pouze nařízením vlády, ač se tak v praxi zřejmě většinou nestává, neboť právě možnost dovolání se soudního rozhodnutí, které by přijaté rozhodnutí společenství zrušilo by byla mizivá.

Osobou oprávněnou k podání návrhu je kterýkoliv vlastník, i ten který se schůze shromáždění osobně neúčastnil, jak vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu ČR, neboť tato právní úprava byla do právního řádu zavedena právě z důvodu ochrany jednotlivých vlastníků. Nelze proto zákonné ustanovení o možnosti podání návrhu při přehlasování vykládat restriktivně. Skutečnost, že soud rozhoduje pouze v případech, hlasovalo-li se o důležitých záležitostech, které mohou změnit charakter či hodnotu budovy, je základem určení, že návrh soudu mohou podat všichni vlastníci, nelze omezit vlastnické právo kteréhokoliv vlastníka, jež se nemohl účastnit např. z důvodu nemoci. [80]

Pasivně věcně legitimováno ve výše uvedeném sporu je společenství vlastníků jednotek, žaloba tedy bude směřovat přímo proti němu, neboť přijetí usnesení

[79] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 3706/2010 ze dne 25. 1. 2012
[80] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1423/2009 ze dne 25. .5. 2011

shromážděním jakožto nejvyšším orgánem je vnitřním projevem vůle společenství jakožto právnické osoby, které může způsobovat právní účinky i navenek.[81]

Návrh na rozhodnutí soudu se podává u soudu věcně a místně příslušného, přičemž věcně příslušným je v souladu s ustanovením § 9 odst. 3 písm. u) občanského soudního řádu krajský soud, místní příslušnost se pak v souladu s ustanovením § 85 odst. 3 občanského soudního řádu řídí místem sídla společenství vlastníků jednotek. Základem stanovení věcné příslušnosti krajských soudů je i dle judikatury Vrchního soudu v Praze především skutečnost, že ač se nejedná o obchodněprávní záležitosti, přesto zákon svěřuje tuto agendu krajským soudům s ohledem na jejich specializaci a podobnost s organizací obchodních společností a také z důvodu zachování jednotnosti a předvídatelnosti rozhodnutí.[82]

Jak vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu ČR, tak formulace petitu žaloby musí směřovat proti nesouhlasnému stanovisku, přičemž petitem nemá být navrženo jiné řešení sporné otázky, nýbrž jen požadavek na zrušení. Tuto žalobu pak může soud zamítnout nebo ji vyhovět. Soud však dle výkladu soudu nemůže nahrazovat rozhodnutí společenství svým rozhodnutím učiněným na základě návrhu pouze jediného vlastníka, bez ohledu na jeho vlastnický podíl, ačkoliv zákon o vlastnictví bytů v ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí umožňuje zrušit rozhodnutí společenství rozhodnutím soudním, pokud tím soud nezasáhne do práv třetích osob nabytých v dobré víře. Soud pouze přezkoumává platnost, tedy soulad s právními předpisy a stanovami příslušného společenství, v opačném případě prohlásí neplatnost přijatého usnesení.[83] Je již ustálenou praxí rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR, že nelze soudně předjímat rozhodnutí společenství v případě zrušení některého usnesení neplatně přijatého.[84]

Dle rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR není usnesení přijaté shromážděním vlastníků jednotek právním úkonem, neboť společenství vlastníků jednotek platně jedná prostřednictvím svého statutárního orgánu obdobně jako například akciové společnosti.[85] Usnesení je tak pouze podkladem pro činnost statutárního

[81] FIALA, J. *Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek.* Právní fórum č. 4/2005, str. 131
[82] Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. Ncp 2702/2007 ze dne 15. 1. 2008
[83] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1423/2009 ze dne 25. .5. 2011
[84] viz např. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4912/2008 ze dne 17. 8. 2010
[85] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 5010/2007 ze dne 14. 10. 2008

orgánu, který za společenství následně objednává služby, uzavírá smlouvy nebo činí jiné právní úkony související se správou domu.

Také Ústavní soud ve své judikatuře upozorňuje na skutečnost, že rozhodnutí shromáždění je vnitřním projevem spoluvlastnictví bez právních účinků vůči třetím osobám v důsledku chybějící právní subjektivity, tou je nadáno samo společenství vlastníků jednotek, které jedná prostřednictvím statutárního orgánu, který je však usnesením shromáždění vázán a nadále jedná za společenství právě dle znění usnesení a pokynů udělených shromážděním, jež je nejvyšším orgánem společenství.[86]

Autoři komentáře k obchodnímu zákoníku odkazují na judikaturu ve věcech družstev, a to konkrétně ohledně zápisů z členské schůze, které vztahují na zápisy z valných hromad, přičemž se domnívám, že tato judikatura by se obdobně dala vztáhnout i na společenství vlastníků jednotek, neboť občanské právo neupravuje náležitosti zápisu ze schůze. Dle této judikatury je nutné v zápise ze schůze uvést nejenom počet souhlasných hlasů, ale také počet přítomných při přijetí každého usnesení. Není-li tak učiněno, pak důkazní břemeno v řízení o určení neplatnosti usnesení schůze nese družstvo, v našem případě společenství vlastníků jednotek.[87]

4. PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA DLE NOZ

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "NOZ"), jež je v současné chvíli platný ač neúčinný, přičemž účinnosti by měl nabýt k 1. 1. 2014, upravuje institut společenství vlastníků jednotek v systematice NOZ v části třetí upravující absolutní majetková práva, dílu čtvrtém upravujícím spoluvlastnictví, oddílu pátém upravujícím bytové spoluvlastnictví, jež nahrazuje zákon o vlastnictví bytů a zahrnuje tak vlastnictví jednotky včetně odvozeného spoluvlastnictví ke společné nemovitosti[88], a to v § 1194 a

[86] Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 646/04 ze dne 8. 3. 2005
[87] ŠTENGLOVÁ, I., PLÍVA, S., TOMSA, M. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář. 12. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 189
[88] BĚLOHLÁVEK, A. J., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, str. 332

násl., kdy používá pouze pojmu společenství vlastníků. Společenství vlastníků i nadále zůstává právnickou osobou a zůstává zachována i omezená způsobilost jednat, resp. okruh záležitostí ve kterých je společenství oprávněno jednat, přičemž v pojmosloví NOZ se jedná o omezenou svéprávnost. Je zde také nově výslovně stanoveno, že společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání či jiné činnosti podnikatelských subjektů, a to ani být jejich společníkem či členem. Také nabytí majetku je omezeno pouze pro účely správy domu a pozemku. Pro fungování a úpravu organizace společenství vlastníků se subsidiárně použijí ustanovení NOZ o spolku.

4.1. Úprava bytového vlastnictví v NOZ

NOZ přichází s novou právní úpravou, která je ve srovnání s účinnou právní úpravou komplexnější a zároveň jsou velmi dobře zpracovány mezery v zákoně, které se objevily v průběhu účinnosti zákona. Úprava NOZ již nerozlišuje mezi věcmi v pravém slova smyslu a byty a nebytovými prostory, nýbrž stanoví, že věcí je vše co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Tím se změní právní postavení bytů, které dosud mohly být předměty občanskoprávních vztahů nikoliv však ve stejném rozsahu jako věci, ačkoliv tato nová úprava nemění nic na faktu, že nelze s bytem činit veškeré jednání jako s běžnou věcí, např. ji zničit.

I nadále zůstává rozdělena správa domu bez právní subjektivity, tudíž bez vzniku společenství vlastníků a správa domu prostřednictvím společenství vlastníků jako právnické osoby. NOZ pak výslovně stanoví povinnost vlastníka řídit se pravidly pro správu domu. Tato pravidla jsou v právní úpravě zavedena nově a nahrazují tak dříve fakultativně zřizované domovní řády či obdobné dokumenty. Podmínkou je však, aby s těmito pravidly byl řádně seznámen či o nich mohl alespoň vědět, tzn. byla například zveřejněna na vývěsce v domě. Správa je nově definována v ustanovení § 1189, bližší podrobnosti týkající se mimo jiné také činností při správě domu a pozemku by měl pak upravit právní předpis jehož přijetí NOZ předpokládá.

4.2. Postavení společenství vlastníků v NOZ

Pro přehlednost právních vztahů, které vznikly za působnosti zákona o vlastnictví bytů a obdobných vztahů vzniklých za účinnosti NOZ stanoví ustanovení § 3063 NOZ, že nabyl-li nabyvatel vlastnické právo alespoň k jedné jednotce v domě dle zákona o vlastnictví bytů, pak i každé další nabytí jednotek v domě se bude řídit zákonem o vlastnictvím bytů, nikoliv úpravou NOZ, neboť by takové spoluvlastnictví společných částí domu fungovalo v režimu dvou odlišných právních úprav, což by vedlo zajisté k mnohým komplikacím.

Hlavní změna v postavení společenství vlastníků nastane především při vzniku společenství vlastníků a zápisu vlastnických práv do katastru nemovitostí, kdy dosavadní právní úprava určovala vznik společenství již ze zákona převodem jednotek za splnění podmínek a zápis společenství do rejstříku společenství byl pouze deklaratorní, zatímco dle NOZ vzniká společenství zápisem do rejstříku společenství, kdy zápis je konstitutivní a také vlastnické právo k další převáděné jednotce nebude do katastru nemovitostí zapsáno, pokud nebude prokázán vznik společenství vlastníků. Takto se zabrání situacím, které často nastávaly, kdy i přes faktický vznik společenství vlastníků jednotek nebyly schváleny stanovy společenství, zvoleny orgány a společenství vlastníků jednotek nebylo zapsáno do rejstříku společenství a nemohlo navenek jednat jinak, než jednali-li všichni vlastníci zároveň. Úprava společenství vlastníků se také přibližuje stále více do obchodněprávní roviny, neboť NOZ také rozděluje vznik a založení společenství, kdy založení proběhne schválením stanov, zatímco vznik právě zápisem do rejstříku společenství.

Co se týče stanov, pak ustanovení § 3041 NOZ výslovně stanoví. že ustanovení stanov, která budou odporovat ustanovením NOZ ke dni nabytí jeho účinnosti pozbudou závaznosti, zároveň je právnická osoba jíž je i SVJ povinna přizpůsobit do tří let od účinnosti své stanovy úpravě NOZ a doručit je orgánu veřejné moci.

Vlastník bude mít dle nové právní úpravy výslovnou možnost seznámit se s výsledky hospodaření společenství. Zůstává i nadále zakotvena povinnost vlastníka přispívat na náklady spojené se správou domu Co se týče povinnosti platit zálohy na

služby, pak tuto NOZ také upravuje, přičemž je zároveň určeno právo na vyúčtování, kdy NOZ výslovně stanoví, že zúčtování proběhne zpravidla nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž stanoví také splatnost vyúčtování do tří měsíců od uplynutí lhůty, není-li stanoveno jinak.

NOZ také nově přichází s možností společenství sdružovat se s ostatními společenstvími či stát se členy jiných právnických osob za účelem spolupráce při naplňování svého účelu, což se zřejmě často uplatní v sídlištních oblastech, kde možnost organizované spolupráce může vést ke zlepšení podmínek v celé oblasti. Majetková účast v takovémto sdružení či členství je však také zákonem omezena a to maximálně na poskytnutí členského vkladu nebo členských příspěvků.

NOZ nadále neupravuje oprávnění SVJ uzavírat nájemní smlouvy společných částí domu a jednotek , neboť se ve své podstatě nejedná o správu domu jako takového. Lze se tedy domnívat, že do budoucna budou tyto smlouvy uzavírány samostatnými vlastníky, kdy dle ustanovení o podílovém spoluvlastnictví bude postačovat souhlas nadpoloviční většiny spoluvlastníků. [89]

4.3. Orgány společenství vlastníků v NOZ a jejich rozhodování

Úprava NOZ i nadále zachovává shromáždění společenství jakožto nejvyšší orgán společenství, stejně jako výbor jakožto statutární orgán, pověřeného vlastníka však mění na předsedu společenství, kterého lze zvolit jen povolují-li to výslovně stanovy společenství. Působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu nebude možné delegovat na případný další, např. kontrolní orgán, který si společenství stanovami zřídí. I nadále však zůstává povinnost statutárního orgánu svolat shromáždění k zasedání minimálně jednou za rok a také dosavadní úprava hlasování na schůzi shromáždění. Oproti tomu je nově výslovně stanoven kogentní výčet působnosti shromáždění.

[89] KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku : komentář. Vyd. 1.* Praha: C. H. Beck, 2013, str. 205

NOZ stanoví důkladněji požadavky na členy výboru, kdy podmínkou je plná svéprávnost a zároveň bezúhonnost, NOZ také nestanoví povinnost být členem společenství pro možnost výkonu funkce, kterou však mohou jednotlivá společenství ve svých stanovách vyloučit. Nově NOZ zavádí pojem odpovědná osoba, tedy osoba, která je odpovědná za správu domu a pozemku. V případě, že společenství nevzniklo je takovou osobou správce domu. Podmínky vzniku společenství zůstávají i nadále stejné. Novotou je také skutečnost, že člen výkonného orgánu musí jednat s péčí řádného hospodáře, jedná se o přiblížení statutárnímu orgánu obchodních společností, ač NOZ již nedbá na skutečnost, že výkonný orgán společenství by měl mít i vlastní rozhodovací pravomoci, tato skutečnost bude zřejmě upravena právě prováděcím právním předpisem.

Zcela novou možností, kterou NOZ upravuje, je zákonná úprava možnosti rozhodnutí mimo zasedání, které se jeví jako do budoucna velmi využívané, neboť situace rozsáhlejších společenství zcela neumožňuje sjednat společný termín zasedání shromáždění, tato možnost dosud mohla být upravena ve stanovách společenství, neboť zákon o této variantě mlčel, ale nyní již přímo zákonná úprava dává společenství tuto možnost. Jedná se o možnost rozhodnout mimo zasedání, pokud řádně svolané shromáždění nebylo způsobilé usnášet se. Rozhodnutí mimo zasedání svolává osoba oprávněná shromáždění svolat, zákon stanoví i podrobnější podmínky návrhu na rozhodnutí mimo zasedání i náležitosti hlasování, kdy se dle ustanovení § 1212 NOZ k platnosti vyžaduje uvedení data rozhodnutí, plné znění návrhu a vlastnoruční podpis. Statutární orgán pak bez zbytečného odkladu informuje vlastníky o celém obsahu rozhodnutí, neučiní-li tak, smí toto rozhodnutí oznámit navrhovatel. Tento vstřícný krok zákonodárců výrazně usnadní fungování společenství a snad i urychlí rozhodovací a především schvalovací procesy v souvislosti se správou společné nemovitosti.

Až praxe ukáže na vhodnost nové právní úpravy, již nyní lze však konstatovat, že zákonodárci učinili vhodný krok, kdy velkou část úpravy zahrnuli přímo do zákonného předpisu, čímž vhodně reflektovali připomínky k současné právní úpravě, kterou se již několikrát snažili ač neúspěšně změnit novým právním předpisem.

ZÁVĚR

Cílem mé práce bylo zhodnocení právní úpravy orgánů společenství vlastníků jednotek a jejich rozhodování, kdy jsem se především chtěla zaměřit na problematiku s tím související, na otázky, které vyvstaly v průběhu působnosti zákonné úpravy společenství a na možné nejasnosti a nesrozumitelnosti dané právní úpravy. Zaměřila jsem se především na hodnocení použitelnosti a srozumitelnosti zákonné úpravy z pohledu vlastníků, jakožto laické veřejnosti, pro něž je tato úprava primárně určená a nemělo by tak podle mého názoru docházet k výkladovým nejasnostem či chybějící úpravě. Po důkladném prostudování dané problematiky jsem zjistila, že nebude možné v rozsahu této práce popsat veškeré problémy s nimiž se vlastníci jednotek při výkonu správy své nemovitosti potýkají. Zaměřila jsem se proto na vybrané problémy, které jsem vyhodnotila jako nejdůležitější a z pohledu různých příruček vlastníků jednotek jako nejvíce diskutované. I přes variabilitu problémů vlastníků jsem se však snažila držet linie zákona a zhodnotit alespoň okrajově veškeré problémy, které mohou při fungování orgánů či jejich rozhodování nastat. Některé z uvedených problémů jsou spojeny spíše s členstvím ve společenstvím, většina z nich je ale řešitelná pomocí změny stanov společenství, kdy je na zcela členech, jak moc upraví své společné fungování, proto jsem je do této práce také zahrnula, neboť změna stanov je možná pouze přijatým rozhodnutí na schůzi shromáždění.

Právě zákon o vlastnictví bytů o nějž se úprava společenství vlastníků opírá, není z mého pohledu nejvhodnějším pojetím možné právní úpravy. Jeho strohost a formulační nepřesnosti, které se vyskytují vedou k mnoha otázkám, na které se zákonodárci zřejmě pokusili dát odpovědi alespoň formou nařízení vlády, jímž se vydávají vzorové stanovy, ovšem tento právní předpis je podzákonnou normou, tudíž není právně závazný a použije se pro vztahy společenství vlastníků jednotek pouze subsidiárně. Vhodnější by se z mého pohledu zdála celistvá právní úprava na úrovni zákona upravená v jediném právním předpisu. Nepřesnost zákona a chybějící právní úprava dávají velký prostor rozhodovací činnosti soudů, která již zaujala své stanovisko k velkému množství otázek, přesto však tento postup není vhodný, neboť soudní řízení v České republice je poměrně zdlouhavým procesem a nastávají tak situace, kdy

vlastník části domu, který se proti rozhodnutí ostatních vlastníků brání soudní cestou, musí čekat několik let, přičemž v době rozhodnutí překážka již nemusí být aktuální.

Do budoucna se upírá pozornost všech k novému občanskému zákoníku, jenž by účinnosti měl nabýt 1. 1. 2014, avšak domnívám se, že právní úprava, ač v mnohém preciznější než úprava zákona o vlastnictví bytů, je možná složitější, vzhledem k odkazům na ustanovení spolků a na jiný právní předpis, který bude upravovat některé záležitosti spojené se správou domu. Až praxe ukáže, zda nároky kladené na vlastníky nemovitostí, kdy se postavení společenství výrazně přibližuje postavení obchodních společností, nejsou až zbytečně velké a nevyžadují odbornou pomoc při správě svého majetku, což by mohlo znamenat další ekonomickou zátěž vlastníků, která by se na jednu stranu mohla zdát zbytečná, na druhou by však mohla ustálit praxi činnosti společenství a mohla by zabránit alespoň některým soudním sporům, které vznikají právě z nemožnosti či neochoty se dohodnout. Je tak spíše otázkou času a praxe, jaká ve skutečnosti nová právní úprava bude.

Seznam zkratek

Zákon o vlastnictví bytů - Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

Vzorové stanovy - Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů

Občanský zákoník - Zákon č. 40/1964 Sb, občasnký zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Obchodní zákoník - Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

NOZ - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Občanský soudní řád - Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

LZPS - Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů

Použitá literatura

1. Právní předpisy

Zákon č. 40/1964 Sb, občasnký zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů

2. Monografie a knižní díla

FIALA, J. *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. V Brně: Iuridica Brunensia, 1995. 152 s. Právo a současnost; sv. 3.

FIALA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Nakladatelství a vydavatelství Aleš Čeněk, 2007. 718 s. Právnické učebnice. .

KOCOUREK, J. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů: soubor právních předpisů s výkladem a judikáty*, 5. vydání. Praha: Eurounion, 2002

JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2004, 1440 s.

ŠTENGLOVÁ, I., PLÍVA, S., TOMSA, M. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář. 12. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2009, 1397 s.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., ELISCHER, D. a kol. *Občanské právo hmotné. 5., jubilejní a aktualiz. vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, 459 s.

DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* Praha: ASPI, a.s., 2007, 392 s.

BĚLOHLÁVEK, A. J., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, 830 s.

HELEŠIC, F., *Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2010, 276 s.

OLIVOVÁ, K., KUBA, B. *Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání podle stavu k 1. 12. 2008.* Praha: Linde Praha, akciová společnost, 2008, 542 s.

KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku : komentář. Vyd. 1.* Praha: C. H. Beck, 2013, 340 s.

NOVÁKOVÁ, H. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek: se vzory potřebných písemností. 3. vyd., aktualiz. a dopl.* Praha: BOVA POLYGON, 2007, 254 s.

PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3. podstatně přeprac. vyd.* Praha: Leges, 2010, 277 s.

NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání.* Praha: C. H. Beck, 2011, 600 s.

FIALA, J. a kol. *Občanské právo.* Praha: ASPI, a.s., 2006, 1000 s.

3. Časopisecké články

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

ČECH, P. *Komplikace se zastoupením na schůzi shromáždění SJV*. Právní rádce č. 8/2012, str. 65 – 66

DITMAROVÁ, M. *Statutární orgán společenství vlastníků jednotek - co v zákoně nenalezneme.* Acta Iuridica Olomucensis č. 1/2010, str. 117 – 128

FIALA, J. *Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek.* Právní fórum č. 4/2005, str. 131

PETR, P. *Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě?* Právní fórum č. 6/2010, str. 279

BLATNÝ, R. *Praxe a legislativa při hlasování společenství vlastníků bytových jednotek o zateplování fasády a přijetí úvěru.* Daně a právo v praxi č. 12/2012, str. 50

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

Zdrojem použitých časopiseckých článků byly právní informační systémy ASPI a CODEXIS.

4. Judikatura

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 15/2001 ze dne 13. 1. 2001

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. Ncp 2702/2007 ze dne 15. 1. 2008

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 188/2009 ze dne 3. 12. 2009

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

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 323/2011 ze dne 8. 9. 2011

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 160/2008 ze dne 23. 1. 2009

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 67/2010 ze dne 29. 12. 2010

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 5010/2007 ze dne 14. 10. 2008

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 242/2009 ze dne 8. 12. 2010

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 383/2010 ze dne 25. 1. 2012

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1253/2006 ze dne 20. 3. 2007

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1423/2009 ze dne 25. .5. 2011

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3651/2009 ze dne 3.2.2011

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 3706/2010 ze dne 25. 1. 2012

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

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 1068/2000 ze dne 7. 5. 2002

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 5330/2008 ze dne 19. 7. 2010

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 3399/2010 ze dne 23. 5. 2012

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1199/2009 ze dne 26. 1. 2011

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4912/2008 ze dne 17. 8. 2010

Rozhodnutí Nejvyššího soudu v ČR sp. zn. 1 Odon 88/97 ze dne 17. 12. 1997

Rozhodnutí Nejvyššího Správního soudu sp. zn. 1 As 38/2011 ze dne 22.6.2011

Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 646/04 ze dne 8. 3. 2005

Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 51/2000 ze dne 13. 3. 2001

Zdrojem použitých soudních rozhodnutí byly právní informační systémy ASPI a CODEXIS, webové stránky jednotlivých soudů - http://nalus.usoud.cz, http://www.nsoud.cz, http://www.nssoud.cz

5. Internetové zdroje

Koncepce bydlení ČR do roku 2020 ze dne 28. 6. 2011 - webové stránky Ministerstva pro místní rozvoj (http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf)

ABSTRAKT

Orgány společenství vlastníků jednotek a jejich rozhodování

Diplomová práce pojednává o orgánech společenství vlastníků jednotek, jejich postavení v českém právním řádu a jejich rozhodování. Práce je zaměřena na výkon rozhodovací činnosti v praxi a problémy s ní spojené. Zaměřuje se především na právní úpravu zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, včetně nařízení vlády č. 371/2004 Sb., jímž se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, kde se zaměřuje na problematická ustanovení či chybějící právní úpravu.

Diplomová práce se skládá ze čtyř kapitol. Kapitola první je úvodní, jsou zde definovány cíle práce, postavení bytového vlastnictví v českém právním řádu, jeho historický vývoj a vymezení stěžejních pojmů.

Druhá kapitola popisuje společenství vlastníků jako právnickou osobu, její vznik, práva a povinnosti, postavení v právním řádu včetně členství, kde se blíže věnuje podmínkám vzniku, právům a povinnostem jednotlivých členů, i zánikem členství.

Třetí kapitola pak popisuje orgány společenství vlastníků jednotek. Tato kapitola je rozdělena do tří částí, kdy první z nich popisuje postavení orgánů, především shromáždění a výkonných orgánů společenství vlastníků jednotek, druhá část popisuje jejich ustanovování a volbu a třetí pak jejich rozhodování, kdy se práce zabývá možnostmi jejich svolání, průběhem schůze včetně hlasování a následně přijímáním rozhodnutí.

Čtvrtá kapitola pak přináší srovnání s novou právní úpravou, kterou přináší občanský zákoník, jehož účinnost je stanovena na 1. 1. 2014 a jež teprve použitím v praxi ukáže své opodstatnění.

ABSTRACT

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

This thesis deals with the governing bodies of the asscociation of owners of (residential) units, their position in Czech legal order and their decision-making. Thesis is focused on the performance of decision making in practise and problems which are associated with it. It focuses primarily on the enactment of Act No. 72/1994 Coll., Act on ownership of (residential) units, including government regulation No. 371/2004 Coll., where are defined standard Articles of owners of (residential) units, which focuses on the problematic provisions or lack of legislation.

The thesis consists of four chapters. The first chapter is introductory, there are defined goals of the work, postition of ownership of units in the Czech legal system, its historical development and definition of key terms.

The second chapter describes the association of owners of (residential) units as a legal person, its origin, the rights and obligations standing in the legal system, including membership, which takes a closer view of the conditions, rights and obligations of individual members, and way of termination of membership.

The third chapter describes the governing bodies of the association of owners of (residential) units. This chapter is divided into three parts, the first of them describes the status of the body especially the assembly and the executive bodies of unit owners, the second part describes their appointment or election, and then the third part describes their decision-making, when the thesis deals with the possibilities of convening, negotiation process, including voting and decisions-making.

The fourth chapter compares current effective law with the new legislation, which brings the new civil law, presented by act No. 89/2012, which comes into effect on 1st January 2014, and the only practise in future shows his substantiation.

společenství vlastníků jednotek	asscociation of owners of (residential) units
orgány společenství	governing bodies
rozhodování	decision/making