

**Univerzita Karlova
Právnická fakulta
Katedra obchodního práva**

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Téma: Stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb.,
o vlastnictví bytů**

vedoucí diplomové práce:
JUDr. Jaroslav Oehm

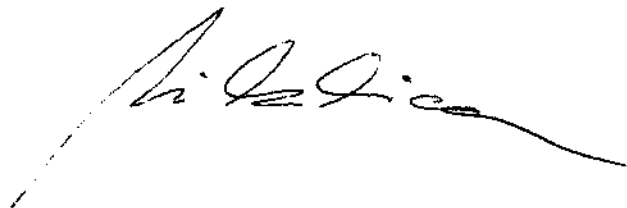
diplomant:
Martin Michalica

2008

Raisova 2, Praha 6, 160 00

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze dne 19.6.2008

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. J. J. J.', written in a cursive style.

Děkuji vedoucímu diplomové práce panu JUDr. Jaroslavu Oehmovi za cenné rady a připomínky k jejímu obsahu.

OBSAH

ÚVOD.....	4
I. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK JAKO PRÁVNÍ SUBJEKT A VÝVOJ JEHO PRÁVNÍ ÚPRAVY	6
1.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA	6
1.2 TEORETICKÉ KONCEPCE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ	7
1.2.1 Monistické teorie	8
1.2.1.1 <i>Založené na spoluvlastnické koncepci</i>	8
1.2.1.2 <i>Založené na teorii vlastnictví bytu</i>	8
1.2.2 Dualistické teorie	9
1.2.2.1 <i>Založené na spoluvlastnické koncepci</i>	9
1.2.2.2 <i>Založené na teorii vlastnictví bytu</i>	9
1.2.3 Dualisticko – monistická teorie (teorie vlastnictví sui genesis)	9
1.2.4 Antiproprietární (antivlastnická) teorie	9
1.3 HISTORICKÝ VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ PŘED ROKEM 1989	10
1.3.1 Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům	11
1.4 BYTOVÉ VLASTNICTVÍ PO ROCE 1989 – ZÁKON č. 72/1994 Sb., O VLASTNICTVÍ BYTŮ (OBECNÁ CHARAKTERISTIKA)	13
1.5 PRÁVNÍ ÚPRAVA SVJ A SPRÁVA SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU PODLE ZoVB V PŮVODNÍM ZNĚNÍ, tj. ZE DNE 24.3.1994	15
1.6 PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA SVJ	17
1.6.1 Vznik SVJ	18
1.6.2 Zápis SVJ do rejstříku společenství vlastníků	19
1.6.3 Právní subjektivita a předmět činnosti SVJ	20
1.6.4 Vznik a zánik členství v SVJ	22
1.6.5 Orgány SVJ	22
1.6.5.1 <i>Shromáždění – obecná charakteristika</i>	22
1.6.5.2 <i>Výbor, Pověřený vlastník – obecná charakteristika</i>	25
1.6.6 Stanovy SVJ	26
1.6.7 Zánik SVJ	26
1.7 SHRNUÍ I. ČÁSTI	27
II. STANOVY SVJ JAKO VNITŘNÍ PŘEDPIS PRÁVNICKÉ OSOBY, JEJICH CHARAKTER A ZÁVAZNOST VŮČI JEDNOTLIVÝM VLASTNÍKŮM A ORGÁNŮM SVJ.....	29
2.1 STANOVY SVJ – OBECNÁ CHARAKTERISTIKA	29

2.2 POVINNÉ NÁLEŽITOSTI STANOV SVJ A NEPOVINNÉ NÁLEŽITOSTI VZTAHUJÍCÍ SE K NÁLEŽITOSTEM POVINNÝM	30
2.2.1 Sídlo a název SVJ	31
2.2.2 Předmět činnosti	32
2.2.3 Orgány SVJ, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání	34
2.2.3.1 <i>Název orgánu, jeho charakter, případně počet členů</i>	35
2.2.3.2 <i>Působnost orgánu</i>	35
2.2.3.3 <i>Práva a povinnosti členů orgánu</i>	38
2.2.3.4 <i>Podmínky účasti v orgánu</i>	38
2.2.3.5 <i>Vznik a zánik funkce orgánu, resp. v orgánu</i>	39
2.2.3.6 <i>Vnitřní členění kolektivních orgánů</i>	41
2.2.3.7 <i>Svolávání a usnášeníschopnost orgánů</i>	41
2.2.3.8 <i>Odpovědnost členů orgánu</i>	42
2.2.3.9 <i>Způsob jednání za orgán</i>	42
2.2.4 Práva a povinnosti člena SVJ	43
2.2.5 Způsob úhrady nákladů spojených se správou domu	46
2.2.6 Způsob nakládání s majetkem SVJ	47
2.3 OSTATNÍ NEPOVINNÉ NÁLEŽITOSTI	48
2.4 ABSENCE NÁLEŽITOSTÍ STANOV SVJ	49
2.5 NEPLATNOST STANOV SVJ NEBO JEJICH ČÁSTI	50

III. SROVNÁNÍ ÚPRAVY UVEDENÉ V NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 371/2004 Sb., O

VZOROVÝCH STANOVÁCH SVJ S ÚPRAVOU V ZoVB	53
3.1 VZOROVÉ STANOVY SVJ – OBECNÁ CHARAKTERISTIKA	53
3.2 POUŽITÍ VZOROVÝCH STANOV SVJ	54
3.3 VZTAH VZOROVÝCH STANOV SVJ K ZoVB, příp. K PŘIJATÝM STANOVÁM A OTÁZKY ANALOGIE	55
3.4 PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA VZOROVÝCH STANOV SVJ	56
3.4.1 Základní ustanovení o společenství, jeho činnosti a členství ve společenství	57
3.4.2 Název a sídlo společenství	57
3.4.3 Správa domu a další činnosti	58
3.4.4 Podstatné změny společných částí domu	59
3.4.5 Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem	59
3.4.6 Orgány společenství – společná ustanovení	60
3.4.7 Shromáždění	63
3.4.8 Výbor	65
3.4.9 Pověřený vlastník	65
3.4.10 Kontrolní komise, revizor	65
3.4.11 Jednání dalších osob za společenství	66
3.4.12 Zvláštní způsob rozhodování ve společenství	66

3.4.13	Vznik členství	67
3.4.14	Práva a povinnosti člena společenství	67
3.4.15	Zánik členství ve společenství	68
3.4.16	Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem	69
3.4.17	Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby	69
3.5	SHRnutí III. ČÁSTI.....	69
IV. PROBLÉMY S PŘIJÍMÁNÍM A ZMĚNOU STANOV SVJ V PRAXI		71
V. ZAJIŠTĚNÍ OCHRANY PRÁV ČLENŮ SVJ		73
5.1	OTÁZKY SOUVISEJÍCÍ S PROBLEMATIKOU ZAJIŠTĚNÍ OCHRANY PRÁV ČLENŮ SVJ	73
5.1.1	Právní povaha usnesení shromáždění a otázky jeho neplatnosti	73
5.1.2	Rozsah soudní ochrany proti rozhodnutím shromáždění SVJ	75
5.2	SOUDNÍ OCHRANA PRÁV ČLENŮ SVJ	76
5.2.1	Žaloba na neplatnost usnesení shromáždění SVJ	77
5.2.2	Žaloba na neplatnost rozhodnutí jiného orgánu SVJ	80
5.2.3	Žaloba na neplatnost stanov SVJ	81
5.2.4	Návrh dle § 11 odst. 3 ZoVB	81
5.2.4.1	<i>Návrh v případě rovnosti hlasů nebo nedosažení potřebné většiny či dohody</i>	<i>81</i>
5.2.4.2	<i>Návrh přehlasovaného vlastníka</i>	<i>82</i>
5.2.5	Návrh dle § 14 ZoVB	83
5.3	SHRnutí V.ČÁSTI	84
VI. ZÁVĚR		85
6.1	NEDOSTATKY PRÁVNÍ ÚPRAVY A NÁVRHY DE LEGE FERENDA.....	85
6.2	NÁVRH NOVÉHO ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ	88
6.3	VÝZNAM STANOV SVJ - SHRnutí	90
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY		92

ÚVOD

Bydlení je považováno za jednu ze základních lidských potřeb. Nejen z hlediska právního je patrné, že v rámci uspokojování této potřeby vznikají mnohé specifické zejména majetkové vztahy. Tento fakt se promítá i do současného právního řádu České republiky, který pro oblast bydlení zavádí speciální úpravy a snaží se tak na tato specifika reagovat.

Takovým zvláštním předpisem je i zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Je tomu téměř osm let, co byl tímto zákonem zaveden do právního řádu ČR zcela nový druh právnické osoby – tzv. společenství vlastníků jednotek.

Od té doby vzniklo více jak 30.000 těchto právnických osob. A přestože se vždy jednalo o problematiku velmi aktuální a živou, lze konstatovat, že trvalo poměrně dlouhou dobu, než se odborná literatura začala tomuto tématu věnovat v odpovídajícím rozsahu. Tím spíše měla a stále ještě nepochybně má tato skutečnost na fungování samotných společenství negativní dopad, neboť samotný zákon je normou, která trpí poměrně vážnými nedostatky. V praxi proto stále vzniká mnoho otázek, jak mohou členové nebo orgány společenství postupovat ve sporných situacích či jakým způsobem lze takové nejasné situace, které v „životě“ společenství nastanou, řešit. Odhlédneme-li od různých lidských nectností a problematických povahových rysů, které neodmyslitelně ovlivňují fungování všech lidských komunit, je zřejmé, že nekvalitní právní úprava a absence dostatečného množství odborné literatury mohou být hlavními důvody, proč velmi často mezi jednotlivými vlastníky propukají mnohé vyhocené spory a „neřešitelné“ názorové rozdíly, v jejichž důsledku společenství není schopno zajišťovat základní účel pro který vzniklo, tj. efektivní správu společných částí domu.

Tato diplomová práce je určitou reakcí na zmíněné konstatování, neboť i já jsem členem jednoho z existujících společenství a sám jsem se proto v praxi setkal s některými obtížemi, které fungování většiny společenství provázejí.

Na druhou stranu je však třeba též podotknout, že problematika společenství vlastníků je sama o sobě velmi zajímavá a dle mého názoru i přes ne zcela uspokojivý současný stav zákona řešitelná. Mojí snahou je proto jednak upozornit na nejzávažnější nedostatky právní úpravy, nabídnout některá řešení de lege ferenda a

především pak přiblížit stanovy – vnitřní předpis společenství vlastníků, jako jednu z cest, jak výše naznačované nedostatky alespoň částečně odstranit a umožnit tak méně problémový chod, údržbu a rozvoj těch domů, jež jsou společenstvími vlastníků spravovány.

V první části diplomové práce je vymezeno společenství vlastníků jednotek jako právní subjekt a je podána jeho stručná charakteristika včetně vývoje právní úpravy bytového vlastnictví na našem území.

Druhá část obsahuje popis stanov SVJ jako základního vnitřního dokumentu společenství, jejich charakter a závaznost vůči jednotlivým vlastníkům. Tuto část jsem se snažil koncipovat jako obecný návod, který může zejména z hlediska obsahového posloužit při tvorbě vlastních stanov společenství.

Protože jsou to právě vzorové stanovy vydané vládním nařízením, jenž platí v těch společenstvích, která neschválila stanovy vlastní, je třetí část diplomové práce zaměřena zejména na srovnání obsahové stránky úpravy uvedené v nařízení vlády č. 371/2004 Sb., o vzorových stanovách s úpravou uvedenou v zákoně 72/1994 Sb.

Při samotném procesu přijímání stanov, případně při snaze změnit jejich obsah, mohou nastat určité problémové situace, kterým se budu věnovat v části čtvrté.

V páté části je samostatně rozebrána problematika zajištění ochrany práv členů společenství vlastníků jednotek, a to zejména proto, že právě v této oblasti trpí právní úprava poměrně závažnými nedostatky.

V šesté části podávám výčet dalších nedostatků zákona č. 72/1994 Sb., přičemž jsou naznačena některá řešení de lege ferenda. Též jsem v této části učinil stručnou poznámku o návrhu nového zákona o vlastnictví bytů a závěrem jsem se pokusil zhodnotit význam stanov SVJ jako dokumentu, který může nedostatky stávajícího zákona, do doby než bude přijata nová a věřme že kvalitnější právní úprava, alespoň částečně eliminovat.

Diplomová práce je zpracována podle právního stavu ke 31.5.2008.

I.
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK JAKO PRÁVNÍ SUBJEKT
A VÝVOJ JEHO PRÁVNÍ ÚPRAVY

1.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA

Podle ustanovení § 118 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. (dále jen „občanský zákoník“) mohou být vedle věcí, práv či jiných majetkových hodnot předmětem občanskoprávních vztahů též byty nebo nebytové prostory. V souladu s dnes již konstantní judikaturou dále platí, že pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. A shodně pojmovým znakem nebytového prostoru jako předmětu občanskoprávních vztahů je účelové určení místností, které nebytovou jednotku tvoří, k používání jako nebytový prostor, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu¹.

Občanský zákoník vytváří určitou právní fikci, když počítá s tím, aby část jiné ucelené věci – budovy, byla považována za samostatnou věc v právním slova smyslu. Ustanovení § 125 odst. 1, které se stalo součástí novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností od 1.1.1992, pak předpokládá zvláštní právní úpravu, která bude regulovat vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Tímto zvláštním předpisem je v současné době zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „ZoVB“) ve znění pozdějších změn. Právní úprava ZoVB je k občanskému zákoníku v poměru speciality. Občanský zákoník platí ve vztazích týkajících se vlastnictví bytů subsidiárně.

Společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) je právnická osoba ve smyslu § 18 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku, která vzniká ex lege splněním podmínek předvídaných ZoVB, tj. bez ohledu na vůli jednotlivých členů společenství či na skutečnost, zda došlo k zápisu do obchodního rejstříku nebo do jiného zákonem určeného rejstříku. Charakteristika SVJ je v ZoVB dále podána zejména vymezením

¹ Viz. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 2 Cdo 1010/97 ze dne 22.10.1999, Soudní judikatura, č.7, 2000; rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 2758/99 ze dne 14.12.2000, Soudní judikatura, č.12, 2001 aj.

předmětu činnosti, jehož pomocí je určen rozsah způsobilosti k právům a povinnostem i rozsah způsobilosti k právním úkonům.

V souvislosti s obecnou charakteristikou SVJ jako právního subjektu je třeba též poznamenat, že jedním ze základních pojmů ZoVB je pojem „jednotka“. Jedná se o legislativní zkratku, a to pro byt nebo nebytový prostor jako reálně vymezenou část domu. Jednotka však sama o sobě není nemovitostí, protože není samostatnou věcí ve smyslu § 118 odst. 2 občanského zákoníku, přesto v zásadě platí, že se podle ustanovení § 3 odst. 2 ZoVB vztahují na právní režim jednotek pravidla pro nemovité věci.

Úvodem lze tedy SVJ stručně vymezit následujícím způsobem. Jedná se o specifickou právní osobu uplatňující se výhradně v právních vztazích bytového vlastnictví, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnost v rozsahu ZoVB a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právníkým osobám. SVJ vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to standardně 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. Je však třeba dodat, že současná právní úprava umožňuje i existenci SVJ bez právní subjektivity, na což bude poukázáno v kapitole 1.6.1 – „Vznik SVJ“.

1.2 TEORETICKÉ KONCEPCE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ

Jak bylo řečeno, SVJ se uplatňuje výhradně ve vztazích bytového vlastnictví. Proto na tomto místě považuji za vhodné, stručně se o jednotlivých teoretických koncepcích bytového vlastnictví zmínit.

Pojem bytové vlastnictví se používá jako zkratka označující v objektivním pojetí souhrn institutů uplatňujících se při vzniku, výkonu i zániku vlastnického práva k bytu, případně nebytovému prostoru. Podle slovenského akademika Lubyho je základním charakteristickým znakem všech koncepcí bytového vlastnictví skutečnost, že předmětem práv je nejen sám byt, ale i společné části domu, případně také pozemek. V tomto rozsahu je tak definována nerozlučnost práv náležejících jedinému subjektu, tj. vlastníkovi. Souhrn práv každého vlastníka je dále nerozlučně

spjatý se souhrnem práv ostatních vlastníků a těmito právy je zároveň omezený, a to jednak formou sousedských práv (byty) a nebo formou spoluvlastnictví (společné části domu). Lze tedy konstatovat, že charakteristickým znakem bytového vlastnictví je nejen vzájemná pluralita předmětů (objektů), ale i vzájemná pluralita subjektů.

Luby následně rozlišuje jednotlivé teorie bytového vlastnictví do těchto skupin:

- monistické teorie
- dualistické teorie
- dualisticko – monistická teorie
- antiproprietární (antivlastnické) teorie

Ve většině zemí převažuje podle Lubyho ta koncepce, která respektuje existenci vlastnického práva k bytu, k němuž akcesoricky přistupují spoluvlastnická práva ke společným částem, příp. k pozemku. Zároveň však zdůrazňuje, že jde o teoretické chápání a legislativní úprava může v konkrétním případě vycházet z odlišného pojetí².

1.2.1 Monistické teorie

1.2.1.1 *Založené na spoluvlastnické koncepci*

Výlučným předmětem vlastnictví je podle tohoto pojetí dům, který nelze dále dělit na menší části. Na základě tohoto předpokladu proto nelze následně uznat byt za samostatný předmět vlastnictví.

1.2.1.2 *Založené na teorii vlastnictví bytu*

Za výlučný předmět vlastnictví je v tomto případě považován byt. Jde o pojetí spočívající buď v úplném popření existence společných částí domu nebo sice uznávající společné části domu, kterým však není přiznáváno spoluvlastnické právo, jenž by přistupovalo k vlastnictví bytu.

² Dále v podrobnostech Luby, Š.: *Vlastnictvo bytov*, Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Bratislava, 1971, str. 198n.

1.2.2 Dualistické teorie

1.2.2.1 Založené na spoluvlastnické koncepci

Dle tohoto pojetí je hlavním předmětem dům a vedlejším byt. Z toho vyplývá, že je uznáváno spoluvlastnictví domu a k němu přistupující zvláštní vlastnické právo k bytu.

1.2.2.2 Založené na teorii vlastnictví bytu

V tomto případě je za hlavní předmět považován byt a za vedlejší předmět dům. Proto jsou spoluvlastnická práva týkající se společných částí domu, příp. pozemku podřízena podle své povahy a funkce vlastnictví bytu.

1.2.3 Dualisticko – monistická teorie (teorie vlastnictví sui generis)

Považuje dům a byt za dva samostatné předměty právních vztahů, které je však s ohledem k jejich nerozlučitelnosti nutno považovat za jeden celek, a proto i spoluvlastnictví domu a zvláštní právo k bytu tvoří jednotu a tedy jediné vlastnické právo.

1.2.4 Antiproprietární (antivlastnická) teorie

Právní vědou je též někdy nazývána jako teorie jiného než vlastnického práva. Zastánci této teorie buď upírají bytu povahu věci v právním smyslu, a nebo upírají právu, které je s bytem spojeno, povahu vlastnického práva. První verze vychází z tvrzení, že byt nelze považovat za samostatný předmět práva, a proto je logicky vyloučen vznik vlastnictví. Druhá verze argumentuje skutečnostmi, že právo k bytu podléhá tak závažným a četným omezením, že ztrácí obsahově i významově charakter vlastnictví a je tudíž jiným věcným právem.³

³ Dále v podrobnostech např. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H.BECK, 3.vydání, Praha, 2005, str. 2n.; Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostorů, ASPI, a.s., Praha, 2007, str. 14n. aj.

1.3 HISTORICKÝ VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ PŘED ROKEM 1989

Již ve středověkém feudálním právu existovala možnost rozdělit dům mezi jednotlivé spoluvlastníky (tzv. patrové vlastnictví). Postupem času však patrové či bytové vlastnictví ustupuje do pozadí a některé právní úpravy (např. německá) možnost dělit stavbu na jednotlivé samostatné části přímo vylučují. Tento vývoj je důsledkem recepce římského práva, v němž rozvoji institutu vlastnictví bytů bránila zásada *superficies solo cedit*, která znamenala, že stavba pevně spojená s pozemkem byla bez dalšího vlastnictvím vlastníka pozemku.

Uvedenou zásadu zastával i Obecný zákoník občanský z roku 1811. Přesto však v § 361 o spoluvlastnictví stanovil, že patří-li nerozdělená věc několika osobám současně, jedná se o společné vlastnictví a spoluvlastníci jsou považováni za jednu osobu s ohledem na celek. Pokud ale patřil každému z nich určitý díl (i neoddělitelný), každý byl vlastníkem celého tohoto dílu. Takové pojetí se promítlo i v rovině teoretické, neboť zde docházelo ke dvěma rozdílným postojům v odpovědi na otázku, zda bylo možné použít ustanovení § 361 o spoluvlastnictví též na dělení nemovitých věcí – v tomto případě budov. První skupina právních vědců namítala, že v případě kladné odpovědi by došlo k porušení zásady *superficies solo cedit* a proto lze připustit dělení budov pouze podle vertikálních linií, kde je možné současně rozdělit i pozemek. Druhá skupina zastávala opačný názor, podle něhož je možné rozdělit budovu i z hlediska horizontálního, protože vlastnictví takové části budovy je spojeno s ideální spoluvlastnickou částí pozemku.

V praxi k reálnému dělení budov docházelo bez ohledu na právní vědu. Následkem však byl vznik velmi komplikovaných právních vztahů k budovám, a proto byl takový postup výslovně zakázán ministerským nařízením č.1 z roku 1856. Stávající vlastnictví k dílům bylo tímto nařízením zachováno, ale do budoucna zapovězeno.

Po první světové válce nastala v Evropě bytová krize, kterou se některé státy snažily řešit umožněním individuálního bytového vlastnictví (např. Itálie, Maďarsko, Rumunsko, Bulharsko). V oblasti vlivu německého práva však k žádné legislativní úpravě až do konce druhé světové války nedošlo. Stejně tak tomu bylo i v Československu, které po svém vzniku recipovalo Obecný zákoník občanský z roku 1811. K významným změnám v oblasti bytového vlastnictví proto na našem území

došlo až přijetím občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. a zejména pak přijetím zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

1.3.1 Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům

Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům (dále jen „zákon o osobním vlastnictví k bytům“) přijatý v podmínkách reálného socialismu se stal první novodobou právní úpravou bytového vlastnictví na našem území. Jeho přijetí předcházela řada teoretických diskuzí vycházejících zejména ze skutečnosti, že zrušením obecného občanského zákoníku z roku 1811 občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb. byla s účinností od 1.1.1951 zrušena i úprava obecného občanského zákoníku o spoluvlastnictví a z československého právního řádu tak byla odstraněna zásada *superficies solo cedit*. Zároveň s těmito změnami byla odstraněna podmínka intabulace pro nabytí vlastnického práva k nemovitostem. Změny právního řádu, které přineslo přijetí občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., byly odůvodňovány zejména tím, že půda se stala výlučným předmětem socialistického vlastnictví.

Proces celkové deformace a dezintegrace soukromého práva a zejména jeho základu práva občanského vyvrcholil po Ústavě z roku 1960 přijetím občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. v roce 1964.

Podle Lubyho však tyto změny odstranily teoretické překážky zavedení právní úpravy bytového vlastnictví v československém právním řádu, neboť stavba se stala samostatnou věcí v právním smyslu a nic nebránilo tomu, aby se tak osamostatnily i její jednotlivé části⁴. Vytvořením fikce samostatné věci se tak byty a nebytové prostory mohly stát samostatným předmětem vlastnického práva, tj. věcí v právním smyslu, avšak pouze v režimu zákona o osobním vlastnictví k bytům. Proto je třeba spolu s autory komentáře konstatovat, že: „Byty a nebytové prostory se staly předmětem občanskoprávních vztahů již před tím, než je občanský zákoník do této kategorie výslovně zařadil zákonem č. 509/1991 Sb.“⁵

Hodnotíme-li zákon o osobním vlastnictví k bytům z hlediska teoretických koncepcí bytového vlastnictví, pak je nutné konstatovat, že zákon obsahově vycházel z monistické teorie, a to konkrétně z té varianty, která upřednostňuje právní postavení bytu, což znamená, že za výlučný předmět vlastnictví byl považován byt a

⁴ V podrobnostech Luby, Š.: *Vlastnictví bytov, Vydávatelstvo Slovenskej akadémie vied, Bratislava, 1971*

⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: *Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H.BECK, 3.vydání, Praha, 2005, str. 8*

naopak dům, resp. jeho společné části, nebyly předmětem osobního vlastnictví k bytu, ale byly předmětem osobního spoluvlastnictví.

Zákon o osobním vlastnictví k bytům byl přijat v době, v níž se začínají neblaze projevovat důsledky nedemokratických změn provedených v Československu po roce 1948, a to nejen v oblasti bydlení a bytové výstavby. V 50. letech minulého století nebylo výjimkou např. násilné uvolňování bytů po „třídních nepřátelích“, dělení velkých bytů administrativně i stavebně, přidělování nájemců rozhodnutím národních výborů apod. Zároveň se rozbíhá masivní výstavba panelových sídlišť. Stát se stává takřka univerzálním vlastníkem i správcem bytového fondu. Na stávající byty již ale nezůstávají peníze a starší bytová výstavba chátrá. Je zřejmé, že občan bydlící v panelovém domě nemá ani důvod přispívat na jeho vylepšení a opravy nad rámec nájemného, které platí, které je ale též regulováno státem a neodráží veškeré náklady na údržbu. Proto, ačkoli byl účel zákona o osobním vlastnictví k bytům veřejně proklamován pouze jako snaha o zajištění rozvoje bytové výstavby domů s více bytovými jednotkami, nelze nevidět, že stát přijetím tohoto zákona sledoval i další cíle, jimiž byla např. snaha o úsporu zemědělského půdního fondu snížením výstavby rodinných domů, či snaha o rozmnožení bytového fondu při současném snížení finančních výdajů ve státem regulovaném stavebnictví částečným přenesením finanční zátěže přímo na občany. Nutno též podotknout, že nemalý vliv na přijetí zákona o osobním vlastnictví k bytům měla též skutečnost, že vlastnictví bytů bylo v té době uzákoněno kromě Německé demokratické republiky ve všech ostatních státech tzv. socialistického bloku.

Přijetím zákona o osobním vlastnictví k bytům byl do československého právního řádu zaveden institut osobního vlastnictví bytů. Byt mohl být získán do osobního vlastnictví výstavbou nových domů, prodejem ze státního vlastnictví, příp. i odvozeně převodem z osobního vlastnictví do vlastnictví jiného občana. Tehdejší právní úprava však podrobovala osobní vlastnictví k bytům přísné státní regulaci a kontrole. Prostředky státního vlivu lze spatřovat, vedle kogentních ustanovení zákona omezujících rozsah (podlahovou plochu, resp. počet místností) bytu a počet bytů (event. bytů a rodinných domků) ve vlastnictví občana (v osobním vlastnictví občana mohl být pouze jeden byt nebo rodinný domek), zejména v ustanoveních o cenách bytů a dále ve vytvoření zásad, které stanovily podmínky pro postup národních výborů při výběru domů, v nichž mají být byty prodávány. Další podmínkou výrazně omezující realizaci převodu bytů do osobního vlastnictví bylo ustanovení § 14 odst. 1

zákona o vlastnictví bytů, které stanovilo, že k prodeji bytů do osobního vlastnictví mohlo dojít pouze v domech, v nichž byly prodávány všechny byty zároveň.

Zákon ve svém původním znění nesplnil v plné míře očekávání svých tvůrců a bylo třeba hledat nová řešení⁶. Dne 10.4.1978 vstoupila v platnost novela zákona o osobním vlastnictví k bytům, zákon č. 30/1978 Sb. Největší význam této novely spočíval především ve změně znění § 14 odst. 1, který nově stanovil, že pokud nejsou do osobního vlastnictví převedeny všechny byty v domě, je stát vlastníkem zbývajících bytů v domě a má stejná práva a povinnosti jako vlastník bytu v osobním vlastnictví, což ve srovnání s původní úpravou umožňovalo prodávat, resp. kupovat i jednotlivé byty v domech ve státním socialistickém vlastnictví bez ohledu na skutečnost, zda a kolik dalších bytů v domě bude takto rozprodáno, resp. koupeno.

Ke zrušení zákona č. 52/1966 Sb., o vlastnictví k bytům došlo až dne 31.4.1994 v souvislosti s přijetím zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

1.4 BYTOVÉ VLASTNICTVÍ PO ROCE 1989 – ZÁKON č. 72/1994 Sb., O VLASTNICTVÍ BYTŮ (OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA)

Zásadní společenské přeměny, které nastaly po listopadu 1989 v oblasti politické a ekonomické, tj. přechod k pluralitní demokracii a k tržnímu hospodářství si postupně vyžádaly i zásadní rekonstrukci celého právního řádu. V oblasti soukromoprávní byl první ucelený krok učiněn v roce 1991 přijetím zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník s účinností od 1.1.1992⁷.

Z hlediska vývoje právní úpravy bytového vlastnictví spočívá největší význam této novely zejména v nově upravených zněních § 118 a § 125 občanského zákoníku. Dle ustanovení § 118 odst. 2 je možné, aby předmětem občanskoprávních vztahů byly též byty nebo nebytové prostory a § 125 odst. 1 následně konstatuje, že vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům upravuje zvláštní zákon. Předpoklady uvedené v § 118 a § 125 občanského zákoníku se staly spolu s transformačním zákonem č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech základními východisky současné právní úpravy bytového

⁶ V podrobnostech např. Zuklínová, M.: Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, Právník, č.5, 1979, str. 479n.

⁷ V podrobnostech Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C.H.BECK, 10. vydání, Praha, 2006, str. 14n.

vlastnictví přijaté dne 24.3.1994 s účinností od 1.5.1994, tj. zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (ZoVB); dnes ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 280/1996 Sb. a zákonů č. 97/1999 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 229/2001 Sb., č. 451/2001 Sb., č. 320/2002 Sb., č. 437/2003 Sb., č. 171/2005 Sb. a č. 179/2005 Sb. Je třeba poznamenat, že dvě z uvedených novelizací, které jsou provedeny zákonem č. 103/2000 Sb. a č. 451/2001 Sb., představují novelizace zásadní, dotýkající se především právního postavení a právních poměrů SVJ.

ZoVB je založen na dualistické teorii⁸, konkrétně té variantě, která preferuje spoluvlastnickou koncepci. Hlavním předmětem vlastnictví je tak budova a vedlejším předmětem byt, případně nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy. Z toho vyplývá, že oprávněný subjekt je spoluvlastníkem budovy a k tomuto spoluvlastnictví následně přistupuje vlastnictví bytu.

Předmět právní úpravy je vymezen v § 1 ZoVB, ve kterém je stanoveno, že zákon upravuje spoluvlastnictví budov, u něhož je spoluvlastník budovy zároveň vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy. Zákon dále upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů. Zákon tak umožňuje nabývat spoluvlastnická práva k budovám a byty a nebytové prostory do vlastnictví, avšak pouze za předpokladu, že jsou v domě nejméně dvě jednotky.

V takto vymezeném předmětu právní úpravy lze spatřovat jeden ze základů pro úpravu postavení SVJ jako subjektu uplatňujícího se výhradně ve vztazích bytového vlastnictví, jehož účelem je zajištění správy společných částí domů.

Závěrem kapitoly podávající obecnou charakteristiku ZoVB, bych rád uvedl, že se, s ohledem na zadané téma diplomové práce, budu v následujících kapitolách podrobně věnovat pouze těm ustanovením ZoVB, která souvisí s úpravou SVJ, případně se správou společných částí domu.

⁸ Viz. např. nález Ústavního soudu ze dne 13.3.2001 publikovaný ve sbírce zákonů pod č. 128/2001 Sb.

1.5 PRÁVNÍ ÚPRAVA SVJ A SPRÁVA SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU PODLE ZoVB V PŮVODNÍM ZNĚNÍ, tj. ZE DNE 24.3.1994

Již vládní návrh zákona o vlastnictví bytů počítal s tím, že SVJ bude upraveno jako právnická osoba, jejíž předmět činnosti bude správa domu v širším slova smyslu. Přesto při projednávání zákona v Poslanecké sněmovně zvítězil názor, že vlastníci mají mít možnost nikoli povinnost, takovou právnickou osobu zřídit. Proto ZoVB v původním znění připouštěl vlastnictví jednotlivých bytů či nebytových prostor spolu se spoluvlastnictvím společných částí domu s tím, že ze zákona ke vzniku žádné právnické osoby za účelem společné správy domu nedocházelo. O správu, provoz a opravy společných částí domu se měl dle § 9 odst. 1 ZoVB starat správce, kterým mohl být:

- a) pověřený subjekt, tj. ta právnická nebo fyzická osoba, která vykonávala správu na základě smlouvy o správě domu, jíž bylo lze uzavřít pouze na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šest měsíců (typicky se jednalo o smlouvu příkazní podle občanského zákoníku nebo smlouvu mandátní podle obchodního zákoníku)
- b) zřízena právnická osoba vytvořená vlastníky jednotek podle § 10 zákona o vlastnictví bytů.

ZoVB tak umožňoval vlastníkům dohodnout se a zřídit si namísto smlouvy o správě domu se správcem právnickou osobu podle zvláštního zákona, která bude správu domu vykonávat. Tímto zvláštním zákonem mohl být buď zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů a nebo zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Na některá ustanovení obchodního zákoníku dokonce odkazovala poznámka pod čarou k § 10 ZoVB. Dále bylo stanoveno, že v jednom domě mohla vzniknout pouze jedna taková právnická osoba, nebo že se mohou vlastníci jednotek ve více domech dohodnout o zřízení jedné právnické osoby pro více domů.

Správa domu se v praxi nejčastěji zajišťovala sdružením vlastníků do družstev vlastníků jednotek. Vhodnost takovéto formy se spatřovala zejména ve skutečnosti, že se nejedná o právnickou osobu určenou výhradně k podnikání a dále v tom, že noví vlastníci bytů byli často již dříve členy bytových družstev a měli s členstvím v nich jisté zkušenosti. Právnické osoby zřizované za účelem správy domu byly zakládány též ve formě občanských sdružení, u nichž bylo předností, že k jejich vzniku nebylo potřeba počátečního kapitálu. Navíc lze poznamenat, že ani administrativa takového sdružení se nevyznačuje přílišnou náročností. Naopak praxe téměř nevyužila formy společnosti s ručením omezeným. Důvod zřejmě spočíval ve

skutečnosti, že se jedná především o podnikatelskou formu a povinně vkládaný kapitál byl pro účely správy domu relativně vysoký. Další limitující faktor spočíval jednak v administrativní náročnosti a dále též ve stanovení horní hranice počtu společníků, kterých může být u společností s ručením omezeným podle § 105 odst. 3 obchodního zákoníku nejvíce padesát.

SVJ oproti vládní předloze zákona ve značně okleštěné podobě vznikalo podle § 11 odst. 1 ZoVB v původním znění pokud byl dům rozdělen na jednotky, které vlastní více než jedna osoba. SVJ tak vzniklo v momentě, kdy nabyl vlastnické právo k jednotce první subjekt odlišný od dosavadního vlastníka budovy. Členem takto vzniklého SVJ se stal automaticky každý další vlastník jednotky v dané budově. SVJ se však nezapisovalo do žádného rejstříku či jiné evidence a nebyla mu přiznána ani právní subjektivita. SVJ proto nemohlo činit žádné právní úkony a smysl jeho existence byl omezen pouze na to, aby bylo umožněno jednotlivým vlastníkům bytových jednotek hlasovat o záležitostech vyplývajících ze správy společných částí budovy.

Za tímto účelem bylo v § 11 odst. 2 ZoVB stanoveno, že SVJ musí alespoň jednou ročně konat shromáždění. Shromáždění se mohlo sejít buď z podnětu správce nebo z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů, přičemž platilo, že shromáždění svolává správce, a to písemně tak, aby vlastníci jednotek obdrželi oznámení o konání shromáždění alespoň 15 dnů předem.

V dalších ustanoveních § 11 ZoVB byla upravena pravidla pro postup při hlasování v rámci shromáždění. Obecně bylo stanoveno, že při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu vlastníků jednotek na společných částech domu s tím, že hlasy spoluvlastníků jednotky jsou společné. Shromáždění se považovalo za usnášeníschopné pokud byli přítomni vlastníci jednotek, kteří měli většinu hlasů a k přijetí usnesení o běžných společných záležitostech bylo zapotřebí nadpoloviční většiny všech hlasů, přičemž bylo výslovně stanoveno, že nadpoloviční většina všech hlasů je postačující i k přijetí usnesení o odvolání a ustanovení správce a o určení jeho práv a povinností a způsobu jeho odměňování.

Dále bylo upraveno hlasování ve zvláštních případech tak, že k přijetí usnesení o věcech, které byly obsahem prohlášení vlastníka budovy, bylo zapotřebí tříčtvrtinové většiny všech hlasů. Zároveň bylo stanoveno, že všechny změny, které se týkají obsahu prohlášení, je SVJ povinno do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu. Co se považuje za prohlášení vlastníka budovy upravoval § 5 ZoVB. Prohlášení lze

stručně vymezit jako jednostranný obligatorně písemný právní úkon vlastníka budovy, jímž vlastník prostorově vymezuje části budovy, které se následně za podmínek ZoVB a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu. Jednomyslný souhlas všech vlastníků jednotek následně zákon vyžadoval k přijetí usnesení týkajícího se změny účelu užívání stavby a k přijetí usnesení o zcizení společných částí domu, které jsou nezbytné pro zachování účelu užívání stavby.

Ustanovení § 11 odst. 8 pak stanovilo, že nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl.

1.6 PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA SVJ

Uplatňováním zákonných ustanovení v praxi se institut správce upravený v § 9 ZoVB v původním znění jednoznačně ukázal jako zcela nedostatečný. Stejně nevyhovující se ukázalo i ustanovení § 10 ZoVB v původním znění, podle něhož se vlastníci jednotek mohli dohodnout, že zřídí jakoukoli právnickou osobu, jejímž účelem bude zejména správa společných částí domu. Zejména občanská sdružení zakládaná podle zákona č. 83/1990 Sb. se ukázala jako nevhodná pro výkon správy a provozu společných částí domu, neboť zapojování vlastníků jednotek do činnosti takového sdružení může být pouze dobrovolné a lze ze sdružení kdykoli vystoupit. Obdobné lze konstatovat i o účasti vlastníků v obchodních společnostech založených za účelem správy domu.

Bylo proto přijato řešení, jenž bez nutnosti přímo novelizovat občanský nebo obchodní zákoník umožnilo upravit SVJ jako právnickou osobu, která vzniká přímo ze zákona. Novela ZoVB zákon č. 103/2000 Sb. tak v ustanoveních o SVJ vymezila zvláštní typ právnické osoby odpovídající hlavnímu účelu, kterým je řádný výkon práv a povinností spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, přičemž postavení této právnické osoby se přiblížilo pojetí tzv. kondominia známého z některých zahraničních zejména anglosaských úprav.

1.6.1 Vznik SVJ

Podle současného znění § 9 odst. 3 ZoVB vzniká SVJ v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků, a to dnem, kdy byla doručena listina s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí (nebo jiná listina, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce – např. rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví) poslednímu z těchto tří vlastníků. Novelou zákon č. 451/2001 Sb. byla katastrálnímu úřadu přidána informační povinnost, která spočívá v tom, že tento úřad musí o vkladu vlastnictví k jednotce do katastru nemovitostí vyrozumět ostatní vlastníky jednotek. Dále platí, že nabudou-li další osoby vlastnické právo k jednotce jinak než smlouvou, jsou o tom povinny vyrozumět původního vlastníka. Před novelou měl oznamovací povinnost původní vlastník budovy nebo jiný převodce vlastnického práva k jednotce.

Výjimku ze zásady, že společenství vzniká v domě s pěti jednotkami ve vlastnictví tří různých vlastníků upravuje následně § 9 odst. 4, který stanoví, že pokud bytové družstvo, kterému byla poskytnuta finanční, úvěrová nebo jiná pomoc státu podle zvláštních předpisů (např. podle vyhlášky č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví), nebo tzv. lidové bytové družstvo (upraveno zákonem č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích) plní povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů v původním znění, vznikne SVJ až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu.

Z vývoje právní úpravy vzniku SVJ vyplývá, že v současné době je možné, aby se vlastníci jednotek nalézaly ve třech rozdílných situacích, které lze charakterizovat následujícím způsobem:

- a) SVJ existuje bez právní subjektivity. Tato situace nastala splněním těchto předpokladů:
- SVJ vzniklo před 1.7.2000; a zároveň
 - dům má méně než pět jednotek, které mohou vlastnit čtyři různí vlastníci nebo má dům více než pět jednotek, které jsou však ve vlastnictví pouze dvou různých vlastníků;

- b) SVJ existuje jako právnická osoba s právní subjektivitou. Jedná se o situaci, kdy společenství vzniklo po 1.7.2000 a dům má nejméně pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků (§ 9 odst. 3 ZoVB);
- c) Jsou splněny veškeré předpoklady pro vznik SVJ podle § 9 odst. 3 ZoVB, avšak ke vzniku SVJ nedošlo, neboť jsou zároveň splněny podmínky uvedené v § 9 odst. 4 ZoVB.

Je tedy třeba dodat, že se v ostatních částech diplomové práce věnuji výhradně problematice SVJ, které vzniká jako právnická osoba, a to ve smyslu § 9 odst. 3 ZoVB.

1.6.2 Zápis SVJ do rejstříku společenství vlastníků

Ve znění zákona č. 103/2000 Sb. stanovil § 10 odst. 1 ZoVB, že SVJ je právnická osoba, která se zapisuje do obchodního rejstříku, přičemž povinnost podat návrh na zápis do obchodního rejstříku měl výbor nebo pověřený vlastník, a to nejpozději do 30 dnů po jejich zvolení. Takovéto znění ZoVB však mělo nechtěný a ve své době často kritizovaný dopad, neboť SVJ, byť nebylo založeno za účelem podnikání, získávalo zápisem do obchodního rejstříku povahu podnikatele podle § 2 odst. 2 písm. a) obchodního zákoníku.

Tento nežádoucí stav byl odstraněn novelou ZoVB zákon č. 451/2001 Sb. s účinností od 30.12.2001, kterou byl zřízen rejstřík společenství vlastníků. SVJ se tak v současné době zapisuje do tohoto rejstříku, který je veden soudem určeným zvláštním zákonem (obchodní zákoník) k vedení obchodního rejstříku s tím, že nestanoví-li ZoVB jinak, platí pro rejstřík, jeho vedení a řízení ve věcech rejstříku obdobně ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu vztahující se na obchodní rejstřík, jeho vedení a řízení ve věcech obchodního rejstříku.

Zápis do obchodního rejstříku se v současné době provádí prostřednictvím formuláře, přičemž podoba tohoto formuláře vyplývá z novely obchodního zákoníku č. 216/2005 Sb. V této souvislosti lze též odkázat na internetovou stránku www.justice.cz, kde je příslušný formulář k dispozici včetně informací k jeho řádnému vyplnění.

Do rejstříku společenství se podle § 10 odst. 1 ZoVB obligatorně zapisují tyto taxativně vyjmenované údaje:

- název SVJ, jeho sídlo a identifikační číslo,

- den vzniku SVJ,
- orgány SVJ a jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka.

Novelou zákon č. 451/2001 Sb. byla též prodloužena lhůta pro podání návrhu na zápis do rejstříku. Dle § 10 odst. 2 platí, že výbor nebo pověřený vlastník jsou povinni do 60 dnů po svém zvolení podat návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků, přičemž se k návrhu přikládá:

- výpis z katastru nemovitostí pro dům s byty a nebytovými prostory,
- notářský zápis o průběhu prvního shromáždění, na kterém byly schváleny stanovy společenství a zvoleny orgány společenství, včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi,
- schválené stanovy společenství.

Podle přechodných ustanovení novely platí, že bylo-li SVJ zapsáno do obchodního rejstříku dle předchozí právní úpravy, považuje se ode dne 31.12.2001 za zapsané v rejstříku společenství vlastníků. Soud měl provést výmaz z obchodního rejstříku a zápis do rejstříku společenství vlastníků i bez návrhu do 31.12.2001 s účinky k tomuto dni. Pokud byl podán návrh na zápis do rejstříku společenství podle úpravy před novelou, byl tento považován za návrh na zápis do rejstříku společenství podle nynější úpravy.

1.6.3 Právní subjektivita a předmět činnosti SVJ

SVJ je právnická osoba vzniklá na základě ZoVB, přičemž se jedná o specifickou právnickou osobu s omezenou působností. Vyplývá to ze znění § 9 odst. 1 ZoVB, kde je činnost SVJ jako právnické osoby omezena na výkon práv a zavazování se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě SVJ může vykonávat činnost v rozsahu ZoVB a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Jen k těmto účelům může SVJ nabývat věci, práva nebo nebytové prostory.

Na tomto místě považuji za vhodné připomenout, že podle novely ZoVB zákon č. 103/2000 Sb. byl předmět činnosti SVJ původně vymezen odlišným způsobem. Ustanovení § 9 odst. 1 stanovilo, že SVJ je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou,

provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům. Toto znění vyvolávalo různé pochybnosti, jejichž důvodem byla zejména skutečnost, že se tehdy SVJ zapisovalo do obchodního rejstříku a tím se podle § 2 odst. 2 písm. a) obchodního zákoníku stávalo ex lege podnikatelem. Vznikala proto například otázka, zda může SVJ podnikat podle § 2 odst. 1 obchodního zákoníku či zda by mohlo vstoupit do obchodní společnosti, která sama podniká. Po novele zákonem č. 451/2001 Sb. je nepochybné, že SVJ může vyvíjet jen takovou činnost která neodporuje znění ZoVB, tj. vykonávat správu domu v širším slova smyslu.

Lze tedy konstatovat, že SVJ jako právnická osoba má právní subjektivitu, avšak pouze v omezeném rozsahu, přičemž tento rozsah je vymezen ZoVB v ustanoveních § 9 odst. 1 a 2 a dále v ustanovení § 9a. Je proto možné podat následující přehled činností, které je SVJ způsobilé vykonávat:

- výkon práva a zavazování se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu
- výkon činností souvisejících s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám
- uzavírání smluv o dodávkách služeb spojených s užíváním jednotek, smluv o pojištění domu, smluv o nájmu v případě nájmu společných částí domu a smluv o nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek
- získávání úvěru na náklady spojené se správou domu
- sjednávání (pouze se souhlasem vlastníka jednotky) smlouvy o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu k zajištění úvěru
- nabývání práv, věcí a jiných majetkových hodnot, bytů nebo nebytových prostor výhradně za účelem uvedeným v předchozích bodech
- rozhodování o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování stanoveno zvláštními právními předpisy
- vymáhání vlastním jménem plnění povinností uložených vlastníkům jednotek příslušným orgánem společenství
- rozhodování o způsobu vedení účetnictví.

1.6.4 Vznik a zánik členství v SVJ

Členství v SVJ je nerozlučně spjata s vlastnictvím jednotky. ZoVB přímo stanoví, že členství v SVJ vzniká a zaniká spolu s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Jedná se o ustanovení kogentní a nelze jej proto měnit žádným odlišným ujednáním. S ohledem na podmínky vzniku SVJ lze rozlišit vznik členství současně se vznikem SVJ a vznik členství v průběhu existence SVJ v souvislosti s nabytím vlastnického práva k jednotce. Zároveň platí, že manželé v případě, že vlastnictví jednotky podléhá režimu SJM a dále podíloví spoluvlastníci jsou společnými členy společenství.

1.6.5 Orgány SVJ

SVJ jedná, nebo-li vstupuje do právních vztahů, prostřednictvím svých orgánů. V ustanovení § 9 odst. 7 ZoVB je uvedeno, že orgány SVJ jsou:

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

Z toho vyplývá, že ZoVB tyto orgány určuje jednak autoritativně a jednak fakultativně, přičemž obligatorními (povinnými) orgány SVJ jsou shromáždění a výbor, případně pověřený vlastník. Fakultativními orgány SVJ jsou další orgány, které SVJ může mít, ale nemusí. Takovými orgány jsou většinou kontrolní orgány v různé podobě. Je nutné zdůraznit, že podle § 9 odst. 14 písm. c) ZoVB musí být všechny orgány zmíněny ve stanovách SVJ a musí zde být upravena jejich práva a povinnosti (přesněji řečeno pravomoce a působnost) a způsob jejich svolávání. Dále platí, že pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů SVJ nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů SVJ vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy SVJ dnem jeho vzniku.

1.6.5.1 Shromáždění – obecná charakteristika

Shromáždění je nejvyšším orgánem SVJ. První shromáždění se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku SVJ, přičemž jejím svolavatelem je původní vlastník

budovy. Toto shromáždění schvaluje stanovy SVJ a volí orgány SVJ. Takové shromáždění se může konat pouze za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy SVJ. Shromáždění se musí podle § 11 odst. 1 konat alespoň jednou ročně, přičemž se schází z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka a nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.

Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, přičemž spoluvlastnický podíl odpovídá velikosti podlahové plochy v poměru k celkové ploše všech jednotek v domě. Na shromáždění tedy hlasují vlastníci počtem svých hlasů, který se odvíjí od velikosti součtu podlahové plochy jimi vlastněných jednotek, neboli od velikosti jejich podílu na společných částech domu. Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů.

Obecně platí, že k přijetí usnesení v rámci shromáždění je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka soud.

ZoVB dále upravuje zvláštní případy hlasování následujícím způsobem:

- Více než polovina všech hlasů v SVJ je potřebná ke zvolení člena výboru nebo pověřeného vlastníka (§ 9 odst. 12 ZoVB). Více než polovinou všech hlasů v SVJ se dále rozhoduje o výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku, není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník (§15 odst. 2 ZoVB).
- Tři čtvrtiny hlasů přítomných na shromáždění jsou potřebné pro přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka jednotky, ke schválení nebo změně stanov, k přijetí usnesení o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a k přijetí usnesení o rozúčtování cen služeb, není-li rozúčtování cen stanoveno zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu (§ 11 odst. 4 ZoVB).
- Tři čtvrtiny všech hlasů v SVJ jsou nutné k přijetí usnesení, kterým se rozhoduje o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 11 odst. 5 ZoVB). Jedná se však o problematiku ustanovení, které je výsledkem novelizace ZoVB provedené zákonem č. 171/2005 Sb. Druhá věta ustanovení § 11 odst. 5 ZoVB zní v současné době tak, že jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a

opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Systematickým a logickým výkladem však lze dle mého názoru dovodit, že zákonodárce měl na mysli nikoliv souhlas tří čtvrtin všech vlastníků jednotek, ale souhlas tří čtvrtin hlasů členů SVJ. Ke stejnému závěru lze dospět i na základě důvodové zprávy k výše uvedené novele. V souvislosti s ustanovením § 11 odst. 5 ZoVB považují za vhodné též dodat, že při výkladu pojmů modernizace, rekonstrukce, stavební úprava a oprava společných částí domu je třeba vycházet ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) § 2 odst. 5 písm. c), který stanoví, že změnou dokončené stavby je taková stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, přičemž se za stavební úpravu považuje též zateplení pláště stavby.

- Hlasy všech vlastníků jednotek se vyžadují k rozhodnutí o změně účelu užívání stavby a o změně stavby (§ 11 odst. 5 ZoVB). Pojmu „změna účelu užívání stavby“ je třeba rozumět v návaznosti na příslušná ustanovení stavebního zákona, zejména pak ustanovení § 126 a § 127. Při výkladu pojmu „změna stavby“ je třeba opět vycházet z ustanovení § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona.
- Hlasů všech vlastníků jednotek je též zapotřebí k přijetí jakéhokoli usnesení za předpokladu, že jsou členy SVJ pouze tři vlastníci jednotek (§ 11 odst. 6 ZoVB).

Považuji za vhodné zdůraznit, že předepsaný počet hlasů platí bezvýjimečně a nelze ho nikdy a nijak snižovat. Proto dle mého názoru nelze v případě, že by nebylo dosaženo potřebné účasti vlastníků při hlasování, uplatňovat analogii s ustanovením § 239 odst. 8 obchodního zákoníku upravujícím náhradní členskou schůzi družstva. Tato skutečnost však může mít neblahé důsledky v případech, kdy vlastníci s potřebným počtem hlasů neprojeví o činnost společenství zájem⁹.

Závěrem je nutné dodat, že ustanovení § 11 odst. 3 ZoVB v případě, jde-li o důležitou záležitost, umožňuje přehlasovanému vlastníku jednotky, aby se žalobou u soudu domáhal zrušení většinového rozhodnutí¹⁰.

⁹ Dále v podrobnostech kapitola 2.2.3.7 Svolávání a usnášeníschopnost orgánů

¹⁰ Obrana vlastníka jednotky prostřednictvím § 11 odst. 3 je dále rozebrána v části V. Zajištění ochrany práv členů SVJ

1.6.5.2 *Výbor, Pověřený vlastník – obecná charakteristika*

Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství, přičemž ZoVB stanoví, že musí mít alespoň tři členy. Funkční období výboru určují stanovy SVJ, avšak ZoVB stanoví, že nesmí přesáhnout pět let. Jedná se o kolektivní orgán, což znamená, že všichni členové výboru mají stejná práva a povinnosti. Oproti ostatním členům výboru však zákon určuje předsedovi výboru, který je volen z řad členů výboru, jednu povinnost navíc, a to že předseda jedná za výbor navenek.

ZoVB stanoví, že výbor rozhoduje o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění. Z obecnosti tohoto ustanovení lze dovodit, že se pravomoci výboru odvíjejí v intencích zákona od znění stanov SVJ, jejichž prostřednictvím jsou výboru svěřovány v konkrétní podobě.

Výbor rozhoduje prostou většinou hlasů svých členů, pokud stanovy neurčují, že rozhoduje jinou (kvalifikovanou) většinou hlasů. Taková úprava musí být ve stanovách obsažena výslovně a exaktně, aby zbytečně nevznikaly pochybnosti, zda bylo rozhodnutí výboru přijato či nikoliv. Dle mého názoru nelze pro hlasování výboru společenství uplatnit pravidlo uplatňující se běžné v obchodních společnostech, které spočívá v tom, že při rovnosti hlasů může předseda uplatnit svůj hlas jako rozhodující. S výjimkou nezákonného rozhodnutí jsou většinově přijatým rozhodnutím vázáni všichni členové výboru bezpodmínečně.

Vzniká též otázka, zda může být člen výboru usnesením výboru odvolán z účasti na konkrétní schůzi výboru, např. na část jednání. Dle mého názoru je třeba dát na tuto otázku zápornou odpověď, neboť výbor je kolektivním orgánem SVJ, a proto platí, že všichni členové výboru mají stejná práva a povinnosti do nichž pochopitelně náleží i účast na schůzi výboru SVJ. Rozsah těchto práv a povinností tak nelze měnit „pouhým“ usnesením členů výboru, protože ten je založen na základě zákona a stanov SVJ rozhodnutím shromáždění. Lze si však představit, že by tento rozsah práv a povinností byl změněn ad hoc usnesením shromáždění, a nebo byla možnost takové změny spojena s přesně vymezenými podmínkami, které by upravovaly stanovy SVJ.

Pro případ, že nebyl zvolen výbor, ZoVB umožňuje, aby shromáždění pověřilo výkonem funkce výboru jednoho z vlastníků – pověřeného vlastníka. Podmínkou přistoupení k volbě pověřeného vlastníka je tedy situace, kdy došlo alespoň k pokusu zvolit výbor, ale tento pokus byl neúspěšný. Pověřený vlastník

vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle ZoVB a stanov výboru.

Odpovědnost členů statutárního orgánu je třeba rozlišit na odpovědnost občanskoprávní a na odpovědnost ostatní, tj. odpovědnost trestněprávní a správněprávní. Z hlediska občanskoprávní odpovědnosti platí, že statutární orgán nebo jeho každý člen odpovídá za škodu, kterou při výkonu své funkce způsobí komukoli, a to podle § 420n. občanského zákoníku. V této souvislosti je třeba poznamenat, že jakékoli ustanovení stanov či usnesení shromáždění vylučující nebo omezující odpovědnost statutárního orgánu nebo jeho členů za škodu je absolutně neplatné, neboť podle § 574 odst. 2 občanského zákoníku platí, že se nelze vzdát práv, která mohou v budoucnu teprve vzniknout.

1.6.6 Stanovy SVJ

Protože o stanovách SVJ bude podrobněji pojednáno v dalších částech diplomové práce, na tomto místě považuji za vhodné, pouze stručně uvést, že se jedná o vnitřní předpis SVJ jako právnické osoby, jehož obsahem jsou základní pravidla umožňující fungování konkrétního SVJ. Navazují na obecnou úpravu SVJ uvedenou v ZoVB, který v § 9 odst. 14 jednak kogentně určuje minimální obsah stanov a dále v § 9 odst. 10 uvádí, že pokud shromáždění neschválí stanovy SVJ, řídí se právní poměry v SVJ vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. Na základě tohoto zmocnění vydala vláda svým nařízením uveřejněným ve Sbírce zákonů pod č. 322/2000 vzorové stanovy SVJ, které platily do 30.6.2004. Od 1.7.2004 platí nové vzorové stanovy SVJ vydané nařízením vlády č. 371/2004 Sb. Vzorovými stanovami se podle § 1 zmíněného nařízení řídí jednak právní poměry v SVJ, v nichž nebyly přijaty vlastní stanovy SVJ a dále platí, že neobsahují-li vlastní stanovy SVJ některou z náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 ZoVB, řídí se právní poměry SVJ v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov.

1.6.7 Zánik SVJ

Zánik SVJ je upraven jako zánik ex lege, což znamená, že SVJ zaniká v okamžiku, kdy nastanou zákonem předpokládané skutečnosti. Tyto skutečnosti jsou taxativně vyjmenovány v ustanovení § 9 odst. 15 a ustanoveních § 5 odst. 6 a 7.

První skutečností, kdy dochází k zániku SVJ je zánik domu pro který bylo SVJ zřízeno. SVJ v tomto případě zaniká dnem, kdy k zániku domu došlo. Dalším případem zániku SVJ je situace, kdy vlastníci v domě uzavřou formou notářského zápisu dohodu o tom, že se vlastnictví jednotek mění na podílové spoluvlastnictví budovy. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. K zániku SVJ též dochází v případě, že osoba, která je vlastníkem všech jednotek v domě, prohlásí formou notářského zápisu, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle tohoto prohlášení zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy.

Otázkou může být, co se stane se SVJ v případech, kdy zaniknou předpoklady jeho vzniku (např. poklesne počet jednotek pod pět). Domnívám se, že s touto skutečností spojuje zákon pouze vznik SVJ, nikoli jeho zánik, a proto bude SVJ existovat i nadále. Další spornou otázkou je, zda dikce § 9 odst. 15 ZoVB „společenství zaniká“ byla záměrná a má znamenat, že se likvidace SVJ (obvyklá u právnických osob) neprovádí. Jak tvrdí autoři komentáře: „Lze se domnívat, že se jedná spíše o chybu zákonodárce a nikoli o záměr.“¹¹ Proto se přikláním k názoru, že likvidace SVJ by měla být provedena, neboť její provedení zaručuje spravedlivější uspořádání majetkových vztahů po zrušení SVJ. Tento názor lze opřít i o argument, že právní úprava obligatorní likvidace je podle ustanovení § 20a odst. 3 občanského zákoníku všeobecná a aplikovatelná na všechny právnické osoby soukromého práva.

1.7 SHRUTÍ I. ČÁSTI

Závěrem I. části lze tedy konstatovat následující. Základní atributy SVJ – právnické osoby jsou upraveny v § 9 až § 16 ZoVB, kde je SVJ nyní výslovně definováno jako právnická osoba, přičemž se jedná o právnickou osobu zvláštního druhu, neboť má způsobilost nabývat pouze taková práva a povinnosti, které jsou předmětem její činnosti. Právní subjektivita SVJ je zákonem omezená a nemůže být rozšiřována ani samotnými členy. Účelem existence této právnické osoby není dosahování zisku, ale pouze efektivní správa společných částí domu. Další zvláštnost

¹¹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H.BECK, 3. vydání, Praha 2005, str. 105

SVJ spočívá v tom, že SVJ jako právnická osoba vzniká přímo ze zákona, a proto k jeho založení není třeba zvláštního právního aktu jako při zakládání většiny jiných právnických osob. Pokud pro samotný vznik SVJ není vyžadována žádná aktivita vlastníků, neplatí to samozřejmě pro jeho další fungování. SVJ musí co nejrychleji zvolit své statutární orgány, přijmout pravidla pro své vnitřní fungování – stanovy a začít efektivně zajišťovat správu společných prostor domu. Za zvláštnost právní úpravy SVJ lze dále považovat skutečnost, že vznik členství v něm není dobrovolný, což znamená, že vzniká nezávisle na vůli vlastníka jednotky a je neoddělitelně svázáno s vlastnictvím jednotky.

Považuji však za nutné uvést, že některé formulace ZoVB jsou dle mého názoru mezerovité, nepřesné a zavádějící, neboť například velmi podobné termíny jsou v zákoně užívány nejednotně a nesystematicky. Jejich různé použití na různých místech zákona pak činí zákon pro jeho adresáty nesrozumitelným a vyžaduje složitý odborný výklad týkající se nejednoznačného obsahu těchto termínů¹². Dále je při aplikaci zákona třeba častého vyplňování jeho mezer, a to zejména pomocí analogie s jinými předpisy soukromého práva. Též považuji za zcela nepřijatelné, aby právní úprava umožňovala v jednom okamžiku pod totožným označením „Společenství vlastníků jednotek“ existenci jak právnické osoby, tj. SVJ, které má právní subjektivitu a současně existenci SVJ, které takovou subjektivitou nedisponuje, tj. existenci SVJ jako non-subjektu. Zbývá dodat, že ZoVB trpí i dalšími konkrétně pojmenovanými nedostatky, z nichž na některé jsem se pokusil upozornit průběžně v předchozím textu a jejichž další výčet podávám v závěrečné části diplomové práce.

¹² Např. ustanovení § 11 odst. 5 ZoVB, v podrobnostech kapitola 1.6.5.1 Shromáždění – obecná charakteristika

II.

STANOVY SVJ JAKO VNITŘNÍ PŘEDPIS PRÁVNICKÉ OSOBY, JEJICH CHARAKTER A ZÁVAZNOST VŮČI JEDNOTLIVÝM VLASTNÍKŮM A ORGÁNŮM SVJ

2.1 STANOVY SVJ – OBECNÁ CHARAKTERISTIKA

Pojem "stanovy"¹⁾ lze pro účely právní obecně definovat jako řád, statut či předpis, kterým se upravují vnitřní poměry určitého právního subjektu, přičemž v oblasti soukromého práva je tímto subjektem právnická osoba. Jedná se tedy o právem uznaná či právem upravovaná základní pravidla, která jsou projevem svobodné vůle členů právnické osoby, jejichž úkolem je stanovit vnitřní podmínky pro fungování takového společenství či uskupení, a to v závislosti na jeho vnitřních a vnějších specifikách. Prostřednictvím stanov vyjadřují jednotliví členové právnické osoby vůli podřídit své individuální zájmy a své jednání zájmům společným či zájmům společně vytvořeného subjektu.

Z výše uvedeného vyplývá, že význam stanov spočívá zejména v tom, že kromě zákona, který představuje často pouze rámcovou úpravu nejdůležitějších otázek postavení a činnosti právnické osoby, jsou to právě stanovy, v nichž je upravena většina vnitřních vztahů a poměrů. Obecně je proto obsah stanov zpravidla tvořen vymezením cíle či účelu, za kterým byla právnická osoba založena; uvedením identifikačních znaků právnické osoby; definicí předmětu činnosti; vymezením orgánů právnické osoby spolu s výčtem jejich práv a povinností; výčtem práv a povinností jednotlivých členů právnické osoby včetně zániku členství; stanovy dále vymezují co je majetkem právnické osoby a jakým způsobem se s ním hospodaří; v neposlední řadě stanovy mohou též konkretizovat zánik právnické osoby samotné.

Dle ZoVB se má i SVJ, obdobně jako jiné kolektivní útvary, řídit svými stanovami, což vyplývá zejména ze znění § 9 odst. 14, kterým je stanoven obligatorní obsah stanov a dále ze znění § 9 odst. 10 v němž je uvedeno, že pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády.

Stanovy SVJ jsou tedy základním právním dokumentem upravujícím právní poměry uvnitř SVJ. Nejedná se proto o dokument obecně závazný, ale o dokument,

který zavazuje pouze SVJ jako právnickou osobu, členy SVJ a orgány SVJ. Ti všichni jsou bezpodmínečně povinni obsah stanov respektovat.

Stanovy jsou přijímány a měněny výlučně shromážděním SVJ, přičemž rozhodování o nich patří do jeho výlučné působnosti, kterou nelze přenést na jiný orgán. Uvádí se v nich nejzákladnější skutečnosti a údaje týkající se podstaty SVJ, jeho účelu, způsobu vytváření orgánů SVJ, vymezení pravomoci a působnosti těchto orgánů a skutečnosti a údaje vymezující práva a povinnosti členů SVJ. Z hlediska obsahového lze skutečnosti a údaje obsažené ve stanovách SVJ dělit na:

- povinné (obligatorní) náležitosti; povinné náležitosti jsou ty, které musí podle zákona ve stanovách SVJ být.
- nepovinné (fakultativní) náležitosti; nepovinné náležitosti ve stanovách SVJ podle zákona být nemusí. Je tedy na shromáždění, zda je do stanov začlení. Nepovinné náležitosti lze dále dělit na:
 - nepovinné náležitosti vztahující se k náležitostem povinným
 - ostatní nepovinné náležitosti.

Úvodem této části považuji za vhodné zdůraznit, že od kvality obsahu stanov se přímo úměrně odvíjí nejen kvalita správy společných částí domu, ale je též jejím prostřednictvím významnou měrou ovlivňována i úroveň mezilidských vztahů panujících mezi samotnými členy SVJ. Stanovy proto, pokud budou nekvalitní, mohou být příčinou mnoha nesnází a sporů uvnitř společenství. Naopak kvalitní, precizně vypracované stanovy mohou výraznou měrou přispívat k bezproblémovému chodu a rozvoji SVJ.

2.2 POVINNÉ NÁLEŽITOSTI STANOV SVJ A NEPOVINNÉ NÁLEŽITOSTI VZTAHUJÍCÍ SE K NÁLEŽITOSTEM POVINNÝM

Stanovy SVJ musí podle ustanovení § 9 odst. 14 ZoVB obsahovat:

- sídlo SVJ a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a musí v něm být obsaženo slovo „společenství“
- předmět činnosti, kterým je správa domu
- orgány SVJ, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání
- práva a povinnosti členů SVJ
- způsob úhrady nákladů spojených se správou domu

- způsob nakládání s majetkem SVJ

V ZoVB jsou tedy povinné náležitosti určeny taxativním výčtem. S výčtem povinných náležitostí stanov SVJ však úzce souvisí též další podstatné údaje a skutečnosti, tzv. nepovinné náležitosti vztahující se k náležitostem povinným. Proto se v následujících kapitolách věnovaných náležitostem povinným budu snažit podat i přehled souvisejících údajů a skutečností, které je vhodné ve stanovách uvést a jednotlivé povinné náležitosti tak patřičným způsobem upřesnit, aby co nejlépe vyhovovaly podmínkám konkrétního domu a umožňovaly bezproblémovou existenci a fungování daného SVJ. Je třeba též poznamenat, že jako návod při tvorbě vlastních stanov mohou v určitých případech posloužit stanovy vzorové. Avšak je nutné zdůraznit že jejich použití musí provázet nejvyšší míra opatrnosti, přičemž je třeba vždy mít na paměti závažné nedostatky, kterými vzorové stanovy trpí¹³.

2.2.1 Sídlo a název SVJ

Sídlo SVJ musí být určeno adresou, kde SVJ jako právnická osoba sídlí, přičemž zákon nyní vychází z principu skutečného sídla. Jedná se tedy o místo, kde je umístěna správa SVJ jako právnické osoby a kde se může veřejnost s touto právnickou osobou stýkat (§ 19c odst. 2 občanského zákoníku). Obecně platí, že sídlo právnické osoby musí být natolik určité, aby bylo možné zcela jednoznačně určení místa, jež je adresou sídla představováno. Vrchní soud v Praze ve své judikatuře uvádí: „Jestliže má určitá budova více vchodů a tudíž jí bylo přiděleno více popisných čísel, musí být jednoznačné, ve kterém vchodě, tedy v jakém čísle popisném je sídlo právnické osoby, což platí i pro SVJ.“¹⁴

Název SVJ musí být z obecného hlediska určitý, jednoznačný, nesmí být klamavý, nesmí být v rozporu s dobrými mravy a musí obsahovat zákonem stanovené náležitosti. ZoVB obligatorně stanoví, že název SVJ musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo a musí v něm být obsaženo slovo „společenství“.

Judikatura uvádí: „Název SVJ musí být takový, aby v něm byl dostatečně určitě označen dům, jenž je na jednotky rozdělen a v němž SVJ vzniklo. Kromě čísla popisného domu musí název obsahovat uvedení obce, a je-li rozdělena na ulice, i

¹³ V podrobnostech viz. část III. Srovnání úpravy uvedené v nařízení vlády č. 371/2004 Sb., o vzorových stanovách SVJ s úpravou v ZoVB

¹⁴ Usnesení Vrchního soudu v Praze sp.zn. 7 Cmo 956/2000 ze dne 20.4.2001, Právní rozhledy, č.7, Praha, 2001

označení ulice.“¹⁵ Lze tedy konstatovat, že označení domu obsažené v názvu by mělo obsahovat ty údaje, jenž dům jednoznačně a určitým způsobem identifikují a činí jej nezaměnitelným s domy jinými.

Povinnost uvést v názvu SVJ slovo „společenství“ vychází zejména ze snahy označit SVJ navenek jako právnickou osobu s omezenou způsobilostí k jednání. Jde tedy o povinný obsahový dodatek určující právní formu SVJ. Slovo „společenství“ může stát v názvu kdekoli tak, aby byl název dostatečně určitý a jednoznačný.

Kromě povinných náležitostí může název SVJ obsahovat i další slova a pojmy. I u nich však musí být zachovány obecné zásady platící pro název, jak byly uvedeny výše.

Lze se však setkat s názorem, který princip skutečného sídla vidí jako velmi nepraktický pro fungování SVJ, neboť se při užití tohoto principu nevychází ze znalosti podmínek za kterých je SVJ řízeno. Prážák např. argumentuje skutečností, že většina SVJ je řízena z bytu nebo z pracoviště těch ochotných vlastníků, kteří vědí, že musí domu a vlastníkům jednotek při správě společných prostor pomoci¹⁶. I přes tento ryze praktický argument se osobně přikláním k používání principu skutečného sídla, v podobě jak byl popsán výše, protože tento je jistým garantem pro třetí osoby ve styku se SVJ.

2.2.2 Předmět činnosti

Povinnou náležitostí stanov SVJ je uvedení předmětu činnosti, který je vzápětí § 9 odst. 14 písm. b) ZoVB vymezen za použití legislativní zkratky jako „správa domu“. V souvislosti s vymezením předmětu činnosti SVJ ve stanovách a vzhledem k dalším ustanovením ZoVB se však dle mého názoru jedná o ne zcela přesné použití této legislativní zkratky, neboť, jak již bylo uvedeno v kapitole 1.5.3, SVJ vedle „správy domu“ vykonává i jiné činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám a další činnosti v rozsahu ZoVB. Předmětem činnosti jsou tedy vedle „správy domu“ i další činnosti, jež je dle mého názoru správné do stanov uvést. Jejich neuvedení však neznamená neplatnost stanov či absenci obligatorní náležitosti. Na druhou stranu do

¹⁵ Usnesení Vrchního soudu v Praze sp.zn. 7 Cmo 956/2000 ze dne 20.4.2001, Právní rozhledy, č.7, Praha, 2001

¹⁶ Pražák, Z.: Společenství vlastníků jednotek, Linde, 2. vydání, Praha, 2006, str. 175

stanov nelze uvádět činnosti, jež ZoVB neumožňuje realizovat, tedy činnosti, které zákon nepřipouští.

Činností, které lze ve stanovách uvést je nemalé množství, často se navzájem prolínají a některé z nich mohou být charakteristické pouze pro určitý typ domu či SVJ. Za předmět činnosti SVJ ve smyslu ZoVB považují zejména:

- zajištění plnění poskytovaných kužívání jednotek (uzavírání smluv, jednání s dodavateli a řešení případných problémů z toho vyplývajících), jako je dodávka el. energie, vody, plynu, tepla, odvádění odpadních vod, rozvod telefonních přípojek a elektronických spojení, rozvod signálu televize a rozhlasu, odvoz odpadků a podobně, za předpokladu, že jsou tato plnění nějakým způsobem spojena se společnými částmi domu či s pozemkem,
- vedení evidence poskytování těchto služeb, jejich věcné rozúčtování či rozdělení na jednotlivé vlastníky a řešení problémů s tím vzniklých,
- zajištění plnění, která vyplynou pro vlastníky jednotek, popřípadě pro společenství, ze zvláštních právních předpisů, nebo z rozhodnutí shromáždění,
- zajištění protipožární ochrany domu, včetně hromosvodů,
- provozování společných zařízení,
- provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům,
- zajišťování předepsaných revizí a prohlídek společných částí domu a pozemku,
- úklid a udržování v provozuschopném stavu společných částí domu a pozemku,
- opravy a údržbu společných částí domu a pozemků, včetně společných věcí či zařízení a hospodaření s nimi v zájmu většiny vlastníků,
- zajišťování havarijní údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu a pozemků, včetně společných věcí a zařízení,
- úklid sněhu na chodníku před domem v souladu s obecně stanovenými povinnostmi vlastníka domu, i když chodník není ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek,
- uzavírání pojistných smluv týkajících se domu či společných částí domu a jejich případná realizace,
- vedení příslušné stavební, technické a právní dokumentace k domu,
- vedení seznamu členů SVJ,
- vedení agendy SVJ jako právnické osoby, jejíž vznik a existence je nařízena zákonem,

- vedení evidence nákladů vztahujících se k domu, k pozemku a k činnostem SVJ,
- vybírání záloh na úhradu cen služeb a nákladů spojených se správou domu a pozemku a s chodem SVJ,
- rozúčtování cen služeb a nákladů spojených se správou domu a pozemku a se SVJ jednotlivým vlastníkům,
- vyúčtování záloh na úhradu cen služeb a nákladů spojených se správou domu jednotlivým vlastníkům jednotek,
- vymáhání úhrad záloh a nezaplacených příspěvků na úhradu cen služeb a nákladů spojených se správou domu a pozemku od jiných vlastníků,
- vedení evidence plateb vlastníků jednotek, tedy vedení závazků a pohledávek SVJ vůči vlastníkům,
- zřízení a vedení účtů SVJ u peněžních ústavů,
- hospodaření s peněžními prostředky SVJ a se svěřenými peněžními prostředky vlastníků jednotek,
- zajištění vedení účetnictví SVJ,
- kontrolu plnění uzavřených smluv,
- sjednávání podmínek nájmu a pronajímání jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek a vedení veškeré agendy s tím spojené (vybírání nájmu, prověřování dodržování podmínek nájmu apod.),
- sjednávání podmínek nájmu a pronajímání společných částí domu a vedení veškeré agendy spojené s pronajímáním společných částí domu,
- další činnosti podle konkrétních potřeb domu a rozhodnutí orgánu SVJ.

2.2.3 Orgány SVJ, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání

Úvodem je třeba poznamenat, že se ZoVB dopouští v ustanovení § 9 odst. 14 písm. c) terminologické chyby, protože práva a povinnosti lze ukládat pouze subjektům práva. Orgány SVJ však samy o sobě žádnou subjektivitou nedisponují, jsou pouze vnitřním útvarům SVJ jako právnické osoby a nemohou být tudíž nositeli samostatných práv a povinností. Dle mého názoru by proto bylo vhodné mluvit spíše než o právech a povinnostech orgánů SVJ o vymezení jejich pravomoci a působnosti.

Orgány SVJ se dělí z hlediska povinnosti jejich zřízení na orgány povinné (obligatorní) a orgány nepovinné (fakultativní). Vytvoření fakultativních orgánů

zákon váže právě a jedině na stanovy SVJ. Z toho vyplývá, že stanovy musí obsahovat alespoň úpravu obligatorních orgánů a záleží pouze na shromáždění, zda a v jaké podobě upraví prostřednictvím stanov další orgány a jak vymezí jejich postavení a působnost.

Domnívám se proto, že vymezení orgánů SVJ by mělo ve stanovách obsahovat alespoň následující údaje:

- název orgánu, jeho charakter, případně počet jeho členů
- působnost orgánu
- práva a povinnosti členů orgánu
- podmínky účasti v orgánu
- vznik a zánik funkce orgánu, resp. v orgánu
- vnitřní členění kolektivních orgánů
- svolávání a usnášení schopnost orgánů
- odpovědnost členů orgánu
- způsob jednání za orgán

2.2.3.1 *Název orgánu, jeho charakter, případně počet jeho členů*

Název by měl vyjadřovat funkci či podstatu orgánu, přičemž platí, že u povinných orgánů je dán název zákonem.

Ze stanov by mělo být zřejmé, zda jde o orgán kolektivní či individuální a zda je orgán vytvářen obligatorně či fakultativně. U kolektivního orgánu je třeba jednoznačně určit počet členů. Počet členů musí být zcela určitý, aby bylo možné zjistit, zda je orgán v daný okamžik usnášení schopný.

2.2.3.2 *Působnost orgánu*

Obecně platí, že pokud je některému z orgánů SVJ dána zákonem výlučná působnost, znamená to, že ve věcech náležejících do této působnosti nemůže rozhodovat jiný orgán a nelze ji ani na jiný orgán přenést. Dále platí, že je možné, aby obligatorním orgánům byla vedle výlučné působnosti svěřena prostřednictvím stanov i působnost další.

Působnost shromáždění není ZoVB výslovně určena a je nutné ji dovozovat z ustanovení o rozhodování shromáždění a dalších ustanovení zákona. Z hlediska toho, že shromáždění je nejvyšším orgánem SVJ, je dána jeho působnost ve všech

věcech, pakliže ze zákona věc nenáleží do působnosti jiného orgánu, nebo není-li omezena stanovami SVJ. Míra omezení působnosti shromáždění stanovami závisí na konkrétním případě a je představitelná např. ve vztahu ke kontrolnímu orgánu SVJ.

Z výše uvedeného vyplývá, že obsahem stanov by mělo být minimálně vymezení výlučné působnosti shromáždění, přičemž dle ZoVB do výlučné působnosti náleží:

- rozhodování ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy,
- schválení nebo změně stanov,
- rozhodování o změně účelu užívání domu a o změně domu,
- rozhodování o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
- volba členů orgánů,
- určení způsobu stanovení výše záloh na náklady spojené se správou domu a správou společenství, není-li zvolen výbor či pověřený vlastník,
- určení způsobu rozúčtování nákladů spojených se správou domu na jednotlivé vlastníky jednotek,
- rozhodování o tom, zda bude uzavřena smlouva o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků těchto jednotek,
- rozhodování o dalších věcech spojených se správou domu, pokud si takové rozhodování shromáždění předem vyhradí.

Pro působnost statutárního orgánu SVJ (výbor nebo pověřený vlastník) obecně platí, že statutární orgán samostatně rozhoduje ve všech věcech, jež nejsou zákonem a stanovami vyhrazeny do působnosti jiného orgánu SVJ. Ve věcech spojených se správou domu statutární orgán rozhoduje, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění, anebo jestliže stanovy SVJ neurčí část otázek týkajících se správy domu do působnosti jiného orgánu. Pakliže nejsou zřízeny jiné orgány SVJ než obligatorní, rozhoduje ve všech věcech nepatřících do působnosti shromáždění. Pokud jsou zřízeny ještě i jiné orgány než obligatorní, je věcí stanov vymezení dostatečně přesně výlučnou působnost těchto fakultativních orgánů, neboť z takového vymezení následně vyplyne působnost výboru a pověřeného vlastníka. Dle mého názoru je však vhodné, aby byla v každém případě ve stanovách SVJ vymezena působnost statutárních orgánů SVJ alespoň demonstrativním výčtem konkrétních činností které může statutární orgán vykonávat. Je třeba si uvědomit, že přesným a jasným vymezením pravomocí a působnosti statutárního orgánu SVJ ve

stanovách, ze kterých bude na první pohled patrná míra vázanosti či volnosti statutárního orgánu, lze předcházet situacím, kdy by např. statutární orgán zavázal SVJ k nepřiměřeně vysokým plněním. Ze základních pravomocí a působnosti statutárního orgánu považují za nutné minimálně uvést následující:

- jedná v těch věcech správy domu a řízení SVJ, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
- svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
- rozhoduje podle principů přijatých shromážděním o výši a splatnosti jednotlivých záloh vybíraných od vlastníků jednotek na úhradu nákladů spojených se správou domu,
- rozhoduje podle principů přijatých shromážděním o výši a splatnosti jednotlivých rozúčtování cen služeb a nákladů spojených se správou domu a s činností SVJ,
- odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky SVJ,
- odpovídá za vedení seznamu členů a evidence plnění jejich povinností k SVJ,
- vytváří, zveřejňuje a zakládá zápisy ze shromáždění, usnesení apod.,
- vytváří, zveřejňuje a zakládá zápisy z jednání výboru,
- uzavírá s třetími osobami obchodní či pracovněprávní smlouvy týkající se správy domu, zajišťuje jejich plnění ze strany SVJ a kontrolu jejich plnění,
- činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek vůči SVJ, včetně vedení soudních sporů,
- rozhoduje o pořízení majetku SVJ a o nakládání s ním,
- reaguje na podněty a připomínky vlastníků.

K vymezení působnosti a pravomocí fakultativních orgánů prostřednictvím stanov SVJ lze uvést následující. Nejčastěji vytvářeným fakultativním orgánem je kontrolní orgán, např. kontrolní komise, dozorčí rada či kontrolor. Do působnosti kontrolního orgánu mohou náležet zejména tyto činnosti a pravomoci:

- kontrola veškeré činnosti SVJ,
- projednávání stížností členů SVJ,
- dohled nad činností statutárního orgánu,
- nahlížení do účetních knih a jiných dokladů a kontrola tam obsažených údajů,
- přezkoumávání účetní závěrky,

- předkládání svých vyjádření a podání zpráv shromáždění,
- pravomoc svolat shromáždění pokud jej nesvolá příslušný orgán v termínu stanoveném stanovami.

Není však též vyloučeno, že SVJ může prostřednictvím svých stanov vytvořit i jiný další výkonný orgán než obligatorně stanovený výbor a pověřeného vlastníka. Pražák např. uvádí tzv. vymahače, tj. osobu, která bude komunikovat s dlužníky, eventuálně se bude jménem SVJ starat o podání žalob a o soudní řízení¹⁷. Závěrem je třeba zdůraznit, že při vytváření orgánů a vymezení jejich působnosti je vždy nutné přihlídnout k potřebám konkrétního domu a konkrétního SVJ.

2.2.3.3 Práva a povinnosti členů orgánu

Mezi práva a povinnosti člena orgánu, resp. jeho členů, která považují za vhodné upravit ve stanovách SVJ, lze uvést následující:

- povinnost a zároveň právo účastnit se jednání orgánu,
- povinnost mlčenlivosti,
- povinnost svolat zasedání orgánu v určitých časových periodách,
- právo nahlížet do dokumentů SVJ, do účetnictví a na účty SVJ,
- právo klást dotazy členům jiných orgánů,
- případně právo účastnit se jednání jiných orgánů (samozřejmě bez rozhodovací pravomoci).

2.2.3.4 Podmínky účasti v orgánu

V obligatorních orgánech SVJ není přípustná účast jiných osob, než vlastníků jednotek v domě, v němž SVJ vzniklo. U fakultativních orgánů lze zřejmě připustit i účast jiných osob, než jen vlastníků jednotek. Kriteria pro účast v orgánech lze stanovit např. z následujících hledisek:

- věk
- kvalifikace
- typ osoby (fyzická či právnická)
- velikost podílu na společných částech domu

Jako podmínku výkonu funkce v orgánu SVJ dále doporučuji stanovit:

¹⁷ Pražák, Z.: Společenství vlastníků jednotek, Linde, 2. vydání, Praha, 2006, str. 137

- neslučitelnost funkcí; funkcionář jednoho orgánu SVJ nesmí zastávat funkci v jiném orgánu SVJ (např. člen výboru nesmí být zároveň členem kontrolního orgánu), případně je možné stanovit i neslučitelnost funkcí navenek (např. osoba zastávající funkci statutárního orgánu u jiné právnické osoby nemůže být zároveň členem výboru či pověřeným vlastníkem).
- překážku výkonu funkce inspirovanou § 31a zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku; statutárním orgánem SVJ, členem statutárního orgánu SVJ nebo členem kontrolního orgánu SVJ nemůže být ten, kdo vykonával kteroukoli ze srovnatelných funkcí v právnické osobě, na jejíž majetek byl prohlášen konkurs.
- překážku výkonu funkce inspirovanou § 8 č. 455/1991 Sb., živnostenského zákona; statutárním orgánem SVJ, členem statutárního orgánu SVJ nebo členem kontrolního orgánu SVJ nemůže být ten, na jehož majetek byl prohlášen konkurs.

Obecně platí, že podmínky účasti v orgánech SVJ, které upraví stanovy, nesmí být v rozporu se zákonem ani s dobrými mravy.

2.2.3.5 Vznik a zánik funkce orgánu, resp. v orgánu

Pro vznik orgánu, resp. členství v něm je prvotní, kdo orgán volí či jmenuje. Je-li orgán volen, je třeba určit ve stanovách minimální usnášeníschopnost volícího orgánu a počet hlasů potřebných ke zvolení voleného orgánu, resp. jeho člena. U obligatorních orgánů jsou tyto skutečnosti dány přímo zákonem.

Stanovy by měly dále obsahovat přesné vymezení funkčního období každého ze zřizovaných orgánů SVJ, příp. vymezení funkčního období členů těchto orgánů. ZoVB stanoví v § 9 odst. 11, že funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka určují stanovy, nesmí však přesáhnout 5 let. V souvislosti s touto formulací ZoVB vzniká v odborné literatuře často diskutovaná otázka, zda funkční období je určeno pro celý výbor, či pro jeho jednotlivé členy. Např. Holejšovský ve své publikaci tvrdí¹⁸: „Pětileté funkční období běží jednotlivým členům výboru samostatně, neboť nelze určit dostatečně přesně okamžik zániku výboru jako celku v případě, že funkce jednotlivým členům výboru vznikaly v různých okamžicích.“ Naopak autoři komentáře k ZoVB se přiklánějí k názoru, že funkční období je určeno pro výbor

¹⁸ Holejšovský, J., Nephlová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, IFEC, 2003, str. 81

jako celek¹⁹. K tomuto závěru lze dle mého názoru dospět i gramatickým výkladem, neboť zákon výslovně zmiňuje funkční období výboru a nikoli jeho jednotlivých členů. V případě, že je funkční období dané pro výbor jako celek, je třeba vycházet z okamžiku, kdy byl tento orgán v souladu se stanovami a zákonem zvolen. Pokud po takové volbě výboru dojde k zániku členství a je provedena dodatečná volba, bude se již jednat pouze o doplňující volbu do již existujícího výboru s již dříve daným funkčním obdobím.

Další sporná situace může nastat v případě, že výboru, příp. pověřenému vlastníku uplyne funkční období a není zvolen nový výbor či pověřený vlastník. ZoVB na tuto situaci opět nepamatuje a nelze připustit, že by SVJ mohlo být po určitou dobu bez svého výkonného a statutárního orgánu. Dle mého názoru proto nezbyvá nic jiného než konstatovat, že výbor, příp. pověřený vlastník fungují dále i když jejich funkční období skončilo. K takovému názoru se přikláním i z toho důvodu, že zákon na žádném místě výslovně nestanoví, že uplynutím funkčního období výkon funkce zaniká. Proto doporučuji, aby i tato otázka byla přesně upravena ve stanovách SVJ.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že funkční období je nutné ve stanovách určit zcela přesným časovým intervalem (ve dnech, měsících či letech), dále je třeba jednoznačně deklarovat, zda je funkční období určené pro volený orgán jako celek či pro jednotlivé členy, přičemž je též žádoucí, aby prostřednictvím stanov byla upravena situace, kdy po uplynutí funkčního období nedojde ke zvolení nového výboru ani pověřeného vlastníka.

Stanovy by měly též výslovně upravit všechny způsoby zániku funkce, k nimž může u té které funkce dojít. Funkce v orgánu SVJ může zaniknout zejména z důvodu:

- odvolání,
- odstoupení,
- zániku podmínek určených pro funkci zákonem a stanovami, včetně zániku způsobilosti k výkonu funkce,
- zániku člena orgánu SVJ (funkcionáře) – právnické osoby,
- zániku SVJ,

¹⁹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H.BECK, 3.vydání, Praha 2005, str. 101

- zamítnutí návrhu na povolení zápisu osoby rejstříkovým soudem (§ 27 odst. 7 obchodního zákoníku),
- dohody mezi voleným členem orgánu SVJ (funkcionářem) a SVJ,
- rozhodnutí soudu.

2.2.3.6 *Vnitřní členění kolektivních orgánů*

Každý kolektivní orgán by měl mít svého předsedu, jenž by řídil zasedání orgánu a činil určité stanovami předepsané úkoly. Předseda bývá volen členy orgánu, ale může být volen i orgánem, který volí jednotlivé členy. Kolektivní orgán může mít i další stále funkcionáře (např. místopředsedu, tajemníka apod.).

2.2.3.7 *Svolávání a usnášeníschopnost orgánů*

Stanovy SVJ by měly, v případě že se jedná o kolektivní orgán, obsahovat pravidla pro svolávání takového orgánu. Mělo by být určeno kdo, jakým způsobem a v jakých intervalech orgán svolává, přičemž je třeba respektovat ustanovení § 11 odst. 1 ZoVB, kterým je uloženo, že SVJ musí konat shromáždění alespoň jednou ročně. Rovněž je třeba upravit následky možnosti, že orgán svolán není, tedy zda a kým je možné provést náhradní svolání.

Protože neúčasti na shromáždění trpí většina společenství a často se stává, že shromáždění je, zvláště jedná-li se o nejdůležitější záležitosti správy a provozu společných částí domu, neusnášeníschopné, považují na tomto místě za vhodné zamyslet se nad otázkou, zda účast na shromáždění je pouze právem člena společenství nebo i jeho povinností. Osobně se přikláním k názoru, že stanovy mohou jednotlivým členům SVJ uložit povinnost zúčastnit se shromáždění, neboť neúčast může mít za následek vážné narušení správy a provozu společných částí domu. Dle mého názoru nelze přijmout protiargument, že by se uložením takové povinnosti jednalo o omezení svobody člena SVJ, které by přesahovalo zákonné meze. Domnívám se, že svoboda člena SVJ je omezena v tomto smyslu již zákonem samotným, a to zejména proto, že členství v SVJ lze označit za nucené. Problém však spatřuji jinde. Uložení povinnosti má smysl jen tehdy, je-li následně vynutitelné její splnění. Stanovy totiž nemohou za neúčast na shromáždění uložit žádnou sankci, neboť podle čl. 4 Listiny základních práv a svobod lze ukládat povinnosti toliko na základě zákona a zákon uložení takové sankce neumožňuje. Jedinou relevantní obranou společenství proti neúčasti na shromáždění tak zůstává možnost domáhat se

na členu SVJ náhrady škody, jenž vznikla v přímé souvislosti s jeho neúčastí na shromáždění, přičemž je třeba zdůraznit, že prokázání přímé souvislosti mezi neúčastí a vzniklou škodou s sebou přináší značné důkazní obtíže. Danou problematiku tak může vyřešit pouze budoucí úprava, která povinnost účastnit se shromáždění SVJ výslovně upraví, a to včetně případných sankcí.

Prostřednictvím stanov je třeba dále v ostatních orgánech než shromáždění, upravit počet členů takového orgánu, resp. počet jejich hlasů, při nichž je orgán usnášeníschopný. V neposlední řadě je též třeba určit počet hlasů nutných pro přijetí rozhodnutí kolektivního orgánu, přičemž pro rozhodnutí o určitých otázkách může být stanovena kvalifikovaná většina.

2.2.3.8 Odpovědnost členů orgánu

Jak již bylo uvedeno, odpovědnost členů orgánu lze dělit na odpovědnost občanskoprávní a odpovědnost ostatní, tj. trestněprávní a správněprávní. V oblasti občanskoprávní odpovědnosti se proto uplatní přinejmenším obecná ustanovení o odpovědnosti za škodu (§ 420n. občanského zákoníku), kterou způsobil porušením právních povinností, tj. povinností určených právním řádem a stanovami, přičemž platí, že se odpovědnosti zprostití, prokáže-li, že škodu nezavinil.

Zejména u členů výboru je třeba si uvědomit, že výbor může zavazovat SVJ k nejrůznějším druhům plnění. Z tohoto hlediska je nutno vytvořit prostřednictvím stanov řadu kontrolních mechanismů, jimiž bude stanovena míra volnosti a vázanosti výboru při výkonu konkrétní správy společných částí domu.

2.2.3.9 Způsob jednání za orgán

U kolektivních orgánů je vhodné upravit kdo a jakým způsobem za orgán jedná, tedy jakým způsobem je vůle orgánu projevována navenek.

V této souvislosti je třeba zmínit znění ZoVB, který v § 9 odst. 13 stanoví, že za výbor jedná navenek jeho předseda, přičemž v případě písemného úkonu je nutný podpis dalšího člena výboru. Předseda je volen z řad členů výboru. Otázkou však je, jak postupovat v případě, že předseda zvolen nebyl, nebo není fakticky jednání schopen, protože ZoVB na takové situace nepamatuje a neřeší je. Je nepochybné, že zmíněné ustanovení je kogentní a proto nelze žádným způsobem jednatele oprávnění předsedy omezovat nad rámec stanovený zákonem. Z funkce výboru jako statutárního orgánu však plyne, že musí zabezpečit jednání jménem SVJ, tedy právní

úkony navenek. Hrozí tak obdobná situace jako v případě, že by výbor nebyl zvolen vůbec. Možným komplikacím lze dle mého názoru opět předejít prostřednictvím stanov SVJ a pro případ, že předseda nebyl zvolen či není faktického jednání schopen, lze pověřit jednáním za výbor navenek i jiné členy výboru. Takovéto řešení nepovažuji za omezení jednatelských oprávnění předsedy, ale za subsidiární řešení pro zabezpečení kontinuitnosti jednání za výbor. Je však nutné zdůraznit, že je třeba ve stanovách zcela jednoznačným způsobem vymezit podmínky, za kterých může k takové situaci dojít. Též považuji za vhodné, aby určení způsobu jednatelského oprávnění jiných členů výboru než předsedy bylo ve stanovách upraveno tak, že za výbor může jednat pouze více členů společně, či pouze nadpoloviční většina členů výboru, případně lze vymezit záležitosti, ve kterých musí jednat všichni členové výboru společně.

2.2.4 Práva a povinnosti člena SVJ

Základní práva a povinnosti členů SVJ jsou vyjádřena přímo v ZoVB zejména v jednotlivých odstavcích § 13. Jedná se ve většině případů o kogentní ustanovení. Ta doporučuji zapracovat do stanov SVJ, avšak pokud jsou stanovena kogentně, nelze jejich rozsah ve stanovách zužovat. Jiná než základní práva a povinnosti uvedené v zákoně lze ve stanovách konstituovat s tím, že nesmí být v rozporu s právním řádem jako celkem ani s dobrými mravy.

Člen SVJ má právo zejména:

- účastnit se veškeré činnosti SVJ,
- účastnit se jednání shromáždění a hlasovat na něm,
- volit a být volen do orgánů SVJ, splňuje-li podmínky dané zákonem a stanovami,
- předkládat orgánům SVJ návrhy na zlepšení činnosti SVJ a zlepšení správy domu, včetně práva na odpověď,
- požadovat po ostatních členech SVJ a orgánech SVJ, aby vůči němu dodržovali své povinnosti,
- obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, a to v termínech, které určí stanovy SVJ,

- užívat společné části budovy, společná zařízení, případně užívat i ty společné části budovy, které jsou společné jen některým vlastníkům jednotek a mezi tím i jemu,
- domáhat se soudní ochrany²⁰,
- nahlížet a činit si opisy z podkladů pro jednání shromáždění, ze zápisu ze schůze shromáždění, ze smluv sjednaných SVJ a z podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

Člen SVJ je povinen zejména:

- nezneužívat své vlastnictví na újmu práv druhých ani v rozporu se zájmy chráněnými zákonem,
- akceptovat omezení vlastnického práva vyplývající z obecně závazných norem,
- zdržet se jednání, jimiž by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo zasahoval do jeho práv nebo do práv osob s ním bydlících a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
- zdržet se jednání, jímž by narušoval susedská práva, nebo jednání, které je v rozporu s dobrými mravy, zejména neobtěžovat nad míru přiměřenou poměrům hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi,
- zajistit alespoň ty opravy své jednotky, jejichž zanedbání by mohlo poškodit vlastnictví ostatních vlastníků, včetně spoluvlastnictví společných částí domu, ohrozit stabilitu budovy nebo její vzhled,
- dodržovat stanovy SVJ a plnit usnesení orgánů SVJ, pokud jsou v souladu se zákonem a se stanovami SVJ a pokud se týkají předmětu činnosti SVJ,
- řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, stanovami SVJ a rozhodnutími orgánů SVJ a pokyny výrobce či správce technických zařízení, která jsou v souladu se zákonem a se stanovami SVJ,
- neprodleně upozorňovat na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují nebo poškozovat mohou, a dále působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,

²⁰ Dále v podrobnostech část V. Zajištění ochrany práv členů SVJ

- hradit včas a řádně stanovené částky jako zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku,
- hradit včas a řádně stanovené příspěvky na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku,
- oznamovat SVJ všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku též závislé na počtu členů domácnosti,
- hradit částky, k jejichž úhradě je povinen z titulu ručení za závazky SVJ,
- umožnit po předchozím vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami a úpravami ostatních jednotek a domu jako celku, a osobám pověřených jejich kontrolou,
- odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci jednotky a příslušníci jejich domácností,
- umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření odběru tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovvi nabytí vlastnictví jednotky,
- neprovádět úpravy, jimiž se mění vzhled domu, bez souhlasu všech členů SVJ,
- zajistit, aby uvedené povinnosti odpovídajícím způsobem plnily osoby užívající jeho jednotku, i když nejsou členy SVJ.

Je však třeba doporučit, aby obecně formulovaná práva a povinnosti členů SVJ byla ve stanovách konkretizována, dále rozpracována, případně rozšířena podle potřeb konkrétního domu. ||

V souvislosti s výše uvedeným považuji za vhodné se zmínit o důležité otázce, a to od jakého okamžiku lze práva člena SVJ vykonávat v plném rozsahu. Podstatu problému lze nejlépe demonstrovat na právu účastnit se jednání shromáždění a hlasovat na něm. Na shromáždění může hlasovat pouze vlastník jednotky nebo jím zmocněná osoba. Jednotka je nemovitostí evidovanou v katastru nemovitostí. Vlastnictví k nemovitosti lze nabyt různými způsoby, nejčastěji na základě smlouvy. K tomu § 133 odst. 2 občanského zákoníku stanoví, že převádí-li se

vlastnictví k nemovité věci na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí. Dále platí, že pro posouzení návrhu na vklad je rozhodná doba, kdy návrh došel příslušnému orgánu a že právní účinky vkladu na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení nastávají dnem, kdy došlo k podání návrhu. Vlastník se tak stává vlastníkem dříve než je o této skutečnosti proveden zápis v katastru nemovitostí, neboť ten je prováděn se zpětnými účinky. Vzniká tedy otázka, zda může nabyvatel, nový vlastník jednotky, sám za sebe na shromáždění hlasovat do doby než bude proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Osobně se přikláním k názoru, že takový vlastník na shromáždění hlasovat nemůže, neboť není schopen výpisem z katastru nemovitostí doložit, že v době konání shromáždění je skutečně vlastníkem.

Je zřejmé, že podobné otázky mohou vznikat i ohledně výkonu jiných práv a povinností vlastníka jednotky či v případech jiných způsobů nabytí vlastnictví jednotky, např. při nabytí vlastnictví jednotky prostřednictvím veřejné dražby nebo děděním. Lze si tedy představit, že uvedené případy mohou vést ke konfliktním situacím v rámci „života“ SVJ a proto považuji za vhodné, aby stanovy SVJ této problematice věnovaly patřičnou pozornost.

2.2.5 Způsob úhrady nákladů spojených se správou domu

Náklady, resp. platby jednotlivých vlastníků jednotek jsou dvojího charakteru. Za prvé jsou to platby za služby související s užíváním jednotlivých jednotek (např. za plyn, vodu, teplo, elektřinu, odvoz odpadků apod.), jejichž rozúčtování je buď stanoveno zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, nebo o nich rozhoduje SVJ. Tyto platby jsou hrazeny vlastníkem jednotky jednak přímo dodavateli a nebo jsou po předchozím rozúčtování hrazeny dodavateli prostřednictvím SVJ.

Druhou část plateb vlastníků jednotek představují příspěvky na náklady spojené se správou domu. Jedná se tedy např. o platby za osvětlení společných částí domu a jejich úklid, platby za provoz a údržbu výtahu, platby na náklady spojené s provozem a údržbou komínů, náklady na činnost orgánů SVJ, pojištění domu, právní a účetní služby apod.

Ve stanovách doporučuji upravit alespoň základní model způsobu úhrady nákladů spojených se správou domu včetně orgánů, které o výši nákladů rozhodují. Dle § 15 odst. 1 ZoVB platí, že vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti spoluvlastnického podílu, pokud dohoda neurčuje jinak. Taková dohoda je vhodná zejména o platbách za služby, energie nebo provoz a údržbu těch společných částí, které nejsou odebírány či užívány v závislosti na velikosti podlahové plochy, ale jsou odvislé např. od počtu členů domácnosti (platby za odběr vody), od umístění jednotky v domě (platby za provoz výtahu) či od počtu zařízení využívaných vlastníkem jednotky (platby za údržbu komínů). V zájmu přehlednosti a určitosti je vhodné, aby se tyto dohody o „odlišném“ způsobu rozúčtování promítly do znění stanov, kde budou zcela jednoznačně upraveny.

Považuji též za vhodné, aby stanovy SVJ upravovaly tvorbu a čerpání fondu vytvářeného za účelem větších oprav společných částí domu a pozemku, lze-li takové opravy do budoucna předpokládat. Tvorba fondu oprav znamená dlouhodobé vybírání záloh na opravy. Jeho čerpání znamená dohodnout si, u jakých nákladů nebude ke konci běžných období požadována jejich úhrada, ale bude započtena proti nároku na vrácení peněz již zaplacených do fondu oprav.

Dále doporučuji, aby stanovy zcela jednoznačným způsobem určily postup statutárního orgánu v případě, že dojde k prodlení u některé z výše uvedených úhrad, neboť statutární orgán odpovídá SVJ za škodu, kterou by způsobil případným nevytáháním pohledávek.

Dle mého názoru se též jako vhodné jeví zajištění dostatečné informovanosti členů společenství o hospodaření SVJ. Proto by mělo být ve stanovách určeno, v jakých termínech budou členové společenství informováni jednak o vyúčtování služeb spojených s užíváním domu a dále o stavu prostředků na účtech záloh SVJ.

2.2.6 Způsob nakládání s majetkem SVJ

SVJ může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze za účelem správy domu, činností souvisejících s provozováním společných částí domu a dalších činností dle zákona. Z toho vyplývá, že SVJ může mít majetek a je tudíž oprávněno s ním nakládat v rozsahu stanoveném zákonem. Z hlediska kontroly, resp. důsledků nakládání s majetkem pro všechny vlastníky

jednotek považují za žádoucí, aby stanovy SVJ obsahovaly pravidla pro takové nakládání, a to nejenom co do způsobu nakládání, ale i rozsah a další podmínky, např. způsob úhrady a rozúčtování nákladů spojených se správou takového majetku²¹. S majetkem nakládá z podstaty své funkce především statutární orgán SVJ, tj. výbor nebo pověřený vlastník. Nicméně stanovy mohou určité úkony podmínit, například předchozím souhlasem shromáždění.

2.3 OSTATNÍ NEPOVINNÉ NÁLEŽITOSTI

Jak bylo uvedeno výše, nepovinné náležitosti stanov SVJ lze dělit na náležitosti vztahující se k náležitostem povinným a na náležitosti ostatní. Do kategorie ostatních nepovinných náležitostí, tj. těch náležitostí, které ZoVB obligatorně nevyžaduje, lze zařadit ta ustanovení stanov, která nejsou obligatorními ustanoveními, ani se k těmto ustanovením přímo nevztahují přímo. Hlavním úkolem ostatních nepovinných náležitostí je co nejlépe a nejpřesněji upravit další vztahy a poměry v konkrétním SVJ. Bude proto záležet pouze na shromáždění konkrétního SVJ, zda určité další skutečnosti považuje za natolik důležité, aby je upravilo prostřednictvím svých stanov. Obecně lze konstatovat, že by stanovy měly obsahovat celou řadu dalších zcela konkrétních ustanovení, jejichž úkolem je napomáhat životaschopnosti konkrétního SVJ a působit jako prevence vzniku případných sporů zejména mezi samotnými vlastníky jednotek.

Je nepochybné, že nelze podat ucelený obecně použitelný přehled těchto dalších nepovinných náležitostí, neboť řada z nich se bude týkat pouze některých SVJ a u řady dalších může být zjištěna potřeba jejich úpravy ve stanovách až v průběhu samotné existence konkrétního SVJ. Proto na tomto místě příkladmo uvádím pouze některé vybrané skutečnosti, které považuji za vhodné upravit prostřednictvím stanov většiny SVJ:

- způsob pojištění společných částí domu,
- jiná práva a povinnosti člena SVJ než ta, která přímo vyplývají z obecně závazné právní úpravy,
- upřesnění povinností výboru SVJ, zejména pak způsobu toku informací o tom, co výbor dělá,

²¹ V podrobnostech kapitola 2.2.5 Způsob úhrady nákladů spojených se správou domu

- určení způsobu doručování usnesení shromáždění jednotlivým členům SVJ,
- upřesnění prohlášení vlastníka budovy,
- rozhodování o tom, kdo bude poskytovat pro SVJ zásadní služby, např. služby správce,
- možnost hlasování i mimo shromáždění,
- používání společných prostor uvnitř i vně domu a úprava používání společných věcí,
- provoz prostor a zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, případně dovolený způsob jejich užívání třetími osobami,
- určení postupu a chování vlastníka jednotky v případě krizové nebo havarijní situace,
- určení pravidel pro provádění hlučných domácích prací
- určení pravidel pro provádění opravy jednotky,
- uvedení kde a kdy byly stanovy přijaty, případně které stanovy jsou takto nahrazeny.

Jako vhodné řešení jak upravovat některá práva, povinnosti a ostatní skutečnosti, které se nemusí ve stanovách obligatorně uvádět, doporučuji zejména u domů s velkým počtem jednotek schválení dalšího vnitřního předpisu – domovního řádu. Smysl takového řešení spatřuji především v tom, že domovní řád umožňuje úpravu daleko podrobnější než stanovy. Navrženým řešením je tak možné předejít nadměrnému znepráhlednění stanov jako základního vnitřního dokumentu SVJ.

2.4 ABSENCE NÁLEŽITOSTÍ STANOV SVJ

U nepovinných náležitostí je z jejich povahy zřejmé, že nejsou-li obsaženy ve stanovách, jsou stanovy platné a plně v souladu se zákonem. Následkem může být pouze nemožnost existence právní skutečnosti, jež není stanovami předvídána.

Jiná situace nastává v případě absence některé z náležitostí povinných. Protože ZoVB neobsahuje pro takový případ jednoznačnou úpravu, vznikala před přijetím nařízení vlády č. 371/2004 Sb. otázka, zda byly stanovy platné (byly platně přijaté) i tehdy, jestliže některou z povinných náležitostí postrádaly. Na tuto skutečnost existovaly dva odlišné názory. V první řadě bylo možné dovodit, že je-li zbývající část stanov v souladu se zákonem, neznamená absence některé z povinných

náležitostí automaticky neplatnost stanov jako celku. Podle druhého názoru bylo v takovém případě možné logicky dovodit neplatnost celých stanov.

Pochybnosti byly odstraněny přijetím nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy SVJ, neboť § 1 odst. 2 tohoto nařízení stanoví, že neobsahují-li stanovy SVJ, schválené jeho shromážděním, některou z náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 ZoVB, řídí se právní poměry SVJ v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov uvedených v příloze k tomuto nařízení. Z toho dovozují, že jsou-li ostatní ustanovení stanov SVJ v souladu se zákonem, zůstávají v platnosti a SVJ se jimi řídí.

2.5 NEPLATNOST STANOV SVJ NEBO JEJICH ČÁSTI

Stanovy SVJ nejsou zřejmě samy o sobě právním úkonem²². Avšak jak např. Holejšovský argumentuje: „Jsou přijímány, resp. měněny rozhodnutím orgánu právnické osoby, tj. shromážděním, což znamená, že se svojí povahou nejvíce přibližují smlouvě, tedy k ujednání dvou či více osob.“²³ Z toho dovozují, že by se otázky neplatnosti stanov SVJ pro jejich obsah, měly řídit, vzhledem k absenci výslovné úpravy této problematiky v ZoVB, obecnými ustanoveními o neplatnosti právních úkonů, jak jsou uvedeny v § 34n. občanského zákoníku.

Je tedy možné konstatovat, že předpokladem platnosti stanov SVJ je splnění těchto obecných náležitostí právních úkonů:

- určitost; Stanovy musí být jak ve svém celku, tak i v jednotlivých částech dostatečně určité a musí být zřejmé, co je jejich každou jednotlivou částí sledováno, dále musí být zřejmý účel každého ustanovení, jakož i jednotlivá práva a povinnosti z ustanovení plynoucí.
- srozumitelnost; Z obsahu stanov musí být dostatečně zřejmé jaká práva a jaké povinnosti stanovy určují, jak upravují jednotlivé otázky, a to i pro osobu právně nevzdělanou, neboť stanovy jsou určeny členům SVJ, tedy vlastníkům jednotek, u nichž nelze právní vzdělání předpokládat.
- plnění ze stanov nesmí být nemožné; Prostřednictvím stanov nelze uložit povinnost, již nelze z objektivních důvodů splnit, nemožnost plnění nastává i

²² Dále v podrobnostech kapitola 5.1.1 Právní povaha a neplatnost usnesení shromáždění SVJ

²³ Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, IFEC, 2003, str. 183

v případě, že splnění je tak mimořádně obtížné, že od povinného subjektu nelze spravedlivě žádat, aby obtíže překonal.

- obsah a účel musí být v souladu s platným právním řádem včetně vyhlášených mezinárodních smluv, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je ČR vázána; Všechny náležitosti stanov, tedy jak povinné tak nepovinné musí být v souladu s celým právním řádem ČR a s mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu ČR. V této souvislosti je třeba se vypořádat s otázkou, zda mohou stanovy ukládat členům SVJ povinnosti a zřizovat práva ve větším rozsahu, než stanoví zákon, nebo zda mohou již existující zákonná práva a povinnosti pouze konkretizovat. Je nepochybné, že práva a povinnosti zřizovaná a ukládaná vlastníkům jednotek musí ze zákona vycházet, přesto nelze jednoznačně tvrdit, že má prostřednictvím stanov docházet k pouhé konkretizaci práv a povinností. Je však třeba vždy dbát na přiměřenost nově založených práv a povinností a jejich soulad se zněním a účelem zákona, případně mezinárodní smlouvou.
- obsah a účel nesmí zákon obcházet; Stanovy, resp. jejich části, nesmí být se zákonem nejen v přímém rozporu, ale nesmí jej ani obcházet účinky a účelem,
- obsah a účel se nesmí přičít dobrým mravům; Jak se uvádí v komentáři k občanskému zákoníku: „Právní úkon se přičít dobrým mravům, jestliže se jeho obsah ocitne v rozporu s obecně uznávaným míněním, které ve vzájemných vztazích mezi lidmi určuje, jaký má být obsah jejich jednání, aby bylo v souladu se základními zásadami mravního řádu demokratické společnosti.“²⁴
- stanovy musí být ve formě stanovené zákonem; Forma stanov je dána procesem jejich přijetí, protože schválené stanovy SVJ tvoří podle § 9 odst. 8 ZoVB přílohu notářského zápisu, jenž byl pořízen o průběhu, volbě a složení orgánů SVJ a schvalování stanov SVJ v rámci první schůze shromáždění.

Nesplnění byť jen jedné ze jmenovaných náležitostí právních úkonů znamená absolutní neplatnost stanov nebo jejich částí. V této souvislosti považuji za vhodné připomenout znění § 41 občanského zákoníku, podle kterého obecně platí, že právní úkon může být neplatný buď zcela nebo z části, a to v závislosti na skutečnosti, zda se důvod neplatnosti vztahuje na celý právní úkon (týká se jeho podstatné složky),

²⁴ Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C.H.BECK, 10. vydání, Praha, 2006, str. 257

nebo se vztahuje pouze na část právního úkonu, přičemž jde o vadu takové části právního úkonu, kterou lze oddělit od ostatního obsahu.

Absolutní neplatnost právního úkonu pak působí ex lege, a to s účinky ex tunc. Ohledně stanov to tedy znamená, že pokud jsou stanovy jako celek nebo některé jejich ustanovení absolutně neplatné, působí tato neplatnost vůči všem osobám, tedy jak vůči samotnému SVJ a členům společenství, tak i vůči osobám třetím.

V případě, že jsou stanovy SVJ nebo některá jejich určitá část neplatná, může být situace řešena:

- jako tzv. předběžná otázka v řízení, v němž půjde o plnění povinnosti či vzniku práva na základě neplatného ustanovení stanov SVJ,
- v řízení o prohlášení neplatnosti usnesení shromáždění SVJ, které o přijetí stanov, případně jejich změnách rozhodlo,
- v samostatném řízení o určení, zda jsou stanovy SVJ nebo jejich část neplatná²⁵.

Závěrem lze dodat, že se v případě vady, která by způsobovala absolutní neplatnost některé z náležitostí stanov uvedených v § 9 odst. 14 ZoVB, bude postupovat obdobně jako v případě, kdy by taková náležitost chyběla. To znamená, že se právní poměry SVJ budou v takových případech řídit příslušnými ustanoveními vzorových stanov uvedených v příloze k vládnímu nařízení č. 371/2004 Sb. a zároveň jsou-li ostatní ustanovení stanov SVJ v souladu se zákonem, zůstávají taková ustanovení v platnosti a SVJ se jimi řídí. V případě absolutní neplatnosti některé z nepovinných náležitostí stanov se tato bez dalšího nepoužije.

²⁵ Dále v podrobnostech kapitola 5.2 Soudní ochrana práv členů SVJ

III.

SROVNÁNÍ ÚPRAVY UVEDENÉ V NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 371/2004 Sb., O VZOROVÝCH STANOVÁCH SVJ S ÚPRAVOU V ZoVB

3.1 VZOROVÉ STANOVY SVJ – OBECNÁ CHARAKTERISTIKA

Základní právní ustanovení, která upravují vnitřní strukturu, orgány a způsob řízení SVJ, jsou obsažena v ZoVB. Na tuto obecnou a kusou úpravu mají navazovat stanovy SVJ, jejichž hlavním úkolem je skutečnosti a okolnosti za kterých SVJ funguje dále rozvinout, zpřesnit a přizpůsobit podmínkám konkrétního domu.

Jak již bylo řečeno, SVJ jako právnická osoba vzniká ze zákona při naplnění zákonem předvídaných skutečností. Je tedy zřejmé, že v den doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva v pořadí druhému kupujícímu, což je ve standardním případě okamžik vzniku SVJ, nemohou být ještě přijaty stanovy pasující na konkrétní SVJ. Stanovy SVJ mají být dle § 9 odst. 8 ZoVB schváleny až na první schůzi shromáždění SVJ, která se musí konat ve lhůtě 60 dní od vzniku SVJ. Přesto může nastat situace, že ani ve stanovené době shromáždění stanovy SVJ nepřijme. K tomu může dojít jednak v případě, kdy se shromáždění vůbec nesejde, anebo se sejde, ale stanovy SVJ nebyly schváleny například proto, že návrh stanov SVJ nebyl k projednání vůbec předložen, anebo proto, že návrh stanov SVJ nebyl schválen potřebnou tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných členů společenství. Z výše uvedených důvodů vláda na základě zmocnění uvedeného v § 9 odst. 10 ZoVB vydala dne 23.8.2000 svým nařízením č. 322/2000 Sb. vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, které platily do 30.6.2004. Jejich vydání tak následovalo po novele ZoVB č. 103/2000 Sb., která byla právním základem pro vznik SVJ jako právnické osoby přímo ze zákona. Od 1.7.2004 pak platí nové vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek (dále jen „vzorové stanovy SVJ“), vydané nařízením vlády č. 371/2004 Sb. ze dne 19.5.2004, které se značným zpožděním reagovaly na výraznou novelu ZoVB č. 451/2001 Sb.

Protože nařízení vlády č. 371/2004 Sb. neobsahuje žádná přechodná ustanovení upravující přechod z platnosti jednoho předpisu na platnost jiného novějšího dovozují, že vzniklo-li SVJ v období od 25.9.2000 do 30.6.2004 a nepřijalo-li stanovy vlastní platily pro něj vzorové stanovy společenství vydané nařízením vlády č. 322/2000 Sb. V případě, že nedošlo k přijetí vlastních stanov ani

po 30.6.2004, platí pro taková SVJ od 1.7.2004 vzorové stanovy společenství vydané nařízením vlády č. 371/2004 Sb.

3.2 POUŽITÍ VZOROVÝCH STANOV SVJ

ZoVB v § 9 odst. 10 uvádí, že pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. Jedná se však o formulaci ne zcela šťastnou, neboť v návaznosti jednak na některá další ustanovení ZoVB a dále v návaznosti na nařízení vlády č. 371/2004 Sb. vzniká otázka, jak zmíněné ustanovení chápat a interpretovat. Jádrem problému se stává slovo „pokud“.

Budeme-li vycházet pouze ze znění ZoVB, lze poměrně jednoznačně dospět k závěru, že slovo „pokud“ je myšleno jako podmínka, což by znamenalo, že vzorové stanovy SVJ začnou platit až pokud se shromáždění nerozhodne jinak. Ve prospěch takového výkladu hovoří i ustanovení § 9 odst. 9 ZoVB, ve kterém se uvádí, že funkci orgánů společenství plní jiné subjekty, pokud tyto orgány nejsou zvoleny. Obdobně by tedy mělo platit, že vzorové stanovy mohou platit až poté, kdy budou zvoleni členové statutárního orgánu společenství.

Takový výklad však dle mého názoru neobstojí v konfrontaci s obsahem nařízení vlády č. 371/2004 Sb. V § 1 odst. 1 zmíněného nařízení se totiž výslovně uvádí, že do doby schválení stanov SVJ nebo do doby, kdy schválené stanovy nabudou účinnosti, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami SVJ uvedenými v příloze tohoto nařízení. Dle tohoto ustanovení by tedy měly vzorové stanovy platit ještě před tím, než došlo k první schůzi shromáždění SVJ. Slovo „pokud“ tak má v této souvislosti význam časový.

Je nepochybné, že současný stav nahrává nejistotě a proto ve zmiňovaných otázkách nelze vyloučit možné spory. Řešením de lege ferenda je jednak změna vládního nařízení č. 371/2004 Sb. či změna znění § 9 odst. 10 ZoVB a nebo přijetí nového zákona, který by použití vzorových stanov zcela vyloučil. Pokud by v dohledné době nedošlo k přijetí nového zákona vylučujícího potřebu vzorových stanov, pak bych se přikláněl k řešení prostřednictvím novely ZoVB, kterou by se jednoznačným způsobem stanovilo, že vzorové stanovy SVJ platí v každém okamžiku existence SVJ, ve kterém z jakéhokoli důvodu neplatí nebo nejsou účinné stanovy

vlastní. Takovým řešením je možné předejít situacím, kdy by byl vnitřní život SVJ odkázán pouze na obecnou úpravu v ZoVB.

I z pohledu de lege lata se přikláním k názoru, že vzorové stanovy platí pro každé SVJ už od počátku jeho vzniku, a to až do doby než SVJ přijme stanovy vlastní. Domnívám se, že tento výklad je nejen v souladu se záměrem zákonodárce (i když nešťastně vyjádřeným), ale též umožní každému SVJ efektivnější a snazší fungování již od počátku jeho existence.

3.3 VZTAH VZOROVÝCH STANOV SVJ K ZoVB, příp. K PŘIJATÝM STANOVÁM A OTÁZKY ANALOGIE

Jako velmi důležitá se jeví otázka míry aplikace vzorových stanov SVJ ve vztahu k ZoVB. Vodítkem pro vymezení této míry poslouží nejlépe obecná pravidla používání norem různé právní síly. Za Ústavou ČR a Listinou základních práv a svobod coby normami nejvyšší právní síly následují zákony, tedy i ZoVB. Jestliže tedy ZoVB určitou otázku upravuje, je rozhodující tato úprava a má přednost před úpravou ve vzorových stanovách SVJ, které jsou toliko vládním nařízením. Jestliže ZoVB určitou otázku neupravuje vůbec, nebo odkazuje na úpravu ve vzorových stanovách SVJ, případně ve vzorových stanovách připouští dispozici, je pro právní režim určující úprava ve vzorových stanovách. Jestliže však právní úprava, byť v právním předpise nižší právní síly než je ZoVB, upravuje výslovně nějakou otázku nebo skutečnost, pak má tato úprava přednost před případným analogickým použitím jiného právního předpisu, byť vyšší právní síly.

Úzce související problematikou s výše uvedeným je vztah vzorových stanov SVJ a přijatých stanov. Je jednoznačné, že vzorovými stanovami SVJ se řídí ta společenství, která nepřijala stanovy vlastní. Je však otázkou, zda se vzorovými stanovami řídí i právní poměry SVJ, u něhož byly sice vlastní stanovy přijaty, ale ty neřeší určitou otázku nebo skutečnost, kterou řeší stanovy vzorové a zároveň tato otázka není řešena zákonem. V takovém případě přichází v úvahu použití vzorových stanov SVJ. Lze proto konstatovat, že došlo-li k přijetí vlastních stanov SVJ řádně a zákonem určeným způsobem, přičemž v těchto stanovách není určitá otázka nebo skutečnost upravena zcela nebo z části, použije se na tuto neupravenou otázku nebo skutečnost (resp. jejich část) odpovídajícím způsobem úprava vzorových stanov.

Samozřejmě pouze v případě, že vzorové stanovy SVJ takovou úpravu obsahují a není-li jejich úprava v rozporu se zákonem.

Považuji však za vhodné zdůraznit, že řečené se neuplatní beze zbytku. Práva a povinnosti mohou totiž vznikat pouze na základě zákona. Proto ohledně zakládání práv a ukládání povinností stanovami platí, že pokud se na danou otázku vzorové stanovy neuplatní přímo, tedy na základě zákona (např. proto, že SVJ nepřijalo své vlastní stanovy), není možné jejich analogické použití. Jinými slovy, jestliže právo nebo povinnost neurčuje přímo zákon, ale vyplývá pouze ze vzorových stanov SVJ, pak jsou-li přijaty stanovy neupravující danou otázku, nelze pouhou analogií vzorových stanov taková práva a povinnosti dovodit.

Pro úplnost je na tomto místě třeba dodat, že nařízení vlády č. 371/2004 Sb. výslovně v § 1 odst. 2 stanoví, že neobsahují-li (tj. z důvodu absence nebo absolutní neplatnosti některé části) vlastní stanovy společenství, některou z náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 ZoVB, řídí se právní poměry společenství v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov.

3.4 PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA VZOROVÝCH STANOV SVJ

Jak již bylo zmíněno, úprava SVJ jako právnické osoby byla výrazným způsobem novelizována zákonem č. 451/2001 Sb., kterou došlo ke zpřesnění úpravy postavení SVJ a jeho činností. Některá novelizovaná ustanovení se přímo dotkla záležitostí upravovaných vzorovými stanovami, vydanými před touto novelou. Jiná ustanovení novely rozšiřují zákonnou úpravu předmětu činnosti SVJ, jeho majetkové postavení a určitým způsobem také posilují funkci orgánů společenství. V důsledku toho se dostala některá ustanovení původních vzorových stanov do rozporu s platným zněním ZoVB po uvedené novelizaci, jiná ustanovení již plně nevystihovala záměry novelizovaných ustanovení, byť s nimi nebyla v přímém rozporu. Proto bylo přijato nové nařízení vlády, kterým se vydávají nové vzorové stanovy.

Z nových vzorových stanov SVJ je patrná snaha koncipovat je tak, aby nešlo jen o jejich pouhé uvedení do souladu se zněním ZoVB po novelizaci č. 451/2001 Sb. V nových vzorových stanovách SVJ došlo oproti původním vzorovým stanovám ke zpřesněním v jednotlivých ustanoveních, přičemž cílem těchto zpřesnění bylo minimalizovat pochybnosti při jejich výkladu a zároveň promítnout zkušenosti získané při používání původních vzorových stanov v praxi. Současně je znění

vzorových stanov SVJ rozšířeno tak, aby odpovídalo požadavkům ZoVB na obsah povinných náležitostí stanov uvedených v § 9 odst. 14. Pojetí nových vzorových stanov také napovídá skutečnosti, že mají sloužit jako určitý návod na přípravu vlastních stanov jednotlivých společností. Na druhou stranu se však lze často setkat s názorem, s kterým se též ztotožňuji, že vláda v mnoha pasážích vzorových stanov zbytečně překročila meze svého oprávnění, neboť nové vzorové stanovy v některých případech vybočují z mezí stanovených zákonem a omezují tak zejména svobodu rozhodování vlastníků. Někteří autoři označují existenci vzorových stanov dokonce za protiústavní.

3.4.1 Základní ustanovení o společnosti, jeho činnosti a členství ve společnosti

V úvodu vzorových stanov SVJ jsou namísto preambule, kterou obsahovaly původní stanovy, zařazena základní ustanovení vymezující v souladu s ZoVB postavení SVJ jako právnické osoby.

Protože se každý vlastník jednotky stává při vzniku SVJ jeho členem, zavádí se jednotný pojem „člen společnosti“. Používá se v rámci celých vzorových stanov SVJ, vyjma několika ustanovení, kde je s ohledem na jejich specifický obsah nezbytné pracovat s pojmem vlastník jednotky. Dále je v úvodu vymezen pojem „jednotka“, kterým se rozumí byt nebo nebytový prostor v domě. Jedná se o užší vymezení, než je obsaženo v ZoVB, neboť ten pod pojmem „jednotka“ rozumí též rozestavěný byt nebo nebytový prostor.

Základní ustanovení vzorových stanov v souladu se zněním § 9 odst. 1 ZoVB také obecně vymezují předmět činnosti SVJ.

3.4.2 Název a sídlo společnosti

Ustanovení čl. II vychází ze skutečnosti, že od vzniku SVJ až do doby přijetí vlastních stanov není přijat žádný název, ani není určeno sídlo společnosti, ačkoliv SVJ již existuje jako právnická osoba. Přitom název společnosti a jeho sídlo jsou povinnou náležitostí stanov podle ZoVB.

Pro dobu do schválení vlastních stanov lze určit název společnosti ve vzorových stanovách jedině označením domu, pro který společnost vzniklo; podobně je tomu u sídla. Zařazení názvu a sídla SVJ je nezbytné nejen proto, že jde o

obligatorní náležitost stanov, ale i proto, že v době do přijetí vlastních stanov bude SVJ činit právní úkony i ve vztahu ke třetím osobám a je nezbytné, aby je činilo pod svým názvem a mělo určené sídlo. Současně musí být zřejmé, kam mohou být platně doručovány písemnosti pro SVJ, které nemá schváleny vlastní stanov.

Podle mého názoru však dochází v ustanovení čl. II k jednoznačnému překročení mezi zákonné úpravy, neboť vzorové stanov SVJ uvádějí, že názvem společenství jsou slova „Společenství pro dům“ spolu s označením domu. Jak již bylo zmíněno, ZoVB v názvu SVJ obligatorně požaduje pouze uvedení slova „společenství“. Slova „pro dům“ se tak jeví jako nadbytečná a nezbyvá než konstatovat, že vláda tímto požadavkem narušuje v obecné rovině svobodu rozhodování vlastníků ohledně volby názvu SVJ, protože každému vzniklému SVJ prostřednictvím vzorových stanov určuje, že se bude jmenovat „Společenství pro dům“²⁶.

3.4.3 Správa domu a další činnosti

Protože o pojmu „správa domu“ bylo již obecně pojednáno v některých dřívějších částech diplomové práce, učiním na tomto místě pouze několik stručných poznámek, které úzce souvisejí ze způsobem a rozsahem vymezení tohoto pojmu ve vzorových stanovách.

Úprava v nových vzorových stanovách SVJ úzce navazuje na změny provedené zákonem č. 451/2001 Sb., které přinesly podstatné zpřesnění a rozšíření činností, které SVJ vykonává. Nově bylo v ZoVB např. doplněno výslovné ustanovení, podle něhož SVJ může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty a byty a nebytové prostory k účelům, které mohou být předmětem činnosti SVJ. Dále též došlo ke změně dikce, podle níž mohlo společenství vykonávat činnosti související s provozováním společných částí domu sloužících i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. V neposlední řadě je též třeba zmínit, že dalším významným doplněním ZoVB je ustanovení § 9a.

Veškeré tyto změny se proto promítly i do nového vymezení předmětu činnosti SVJ, kterým tak (jak již bylo uvedeno v kapitole 2.2.2) není v současné době pouze správa společných částí domu.

²⁶ V podrobnostech kapitola 2.2.1 Sídlu a název SVJ

3.4.4 Podstatné zmeny spoločných častí domu

V súvislosti s úpravou obsaženou v čl. IV je treba zdôrazniť, že došlo k jejému prekonaniu, a to prijatím novely ZoVB zákona č. 171/2005 Sb., ktorou sa stanoví iné kvóty pro souhlas s modernizací, rekonstrukcí a opravami²⁷.

3.4.5 Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

Podle původní zákonné úpravy platné do 1. 7. 2000, nebylo SVJ právnickou osobou, ale o důležitých věcech rozhodovalo stanoveným způsobem, přičemž výkonem správy měl být pověřen příslušný správce. Takovým správcem mohl být buď pověřený subjekt (správce), vykonávající správu na základě smlouvy o správě, anebo právnická osoba zřízená k tomuto účelu vlastníky jednotek²⁸. Novelou provedenou zákonem č. 451/2001 Sb. byl pojem "správce" ze zákona vypuštěn. Z toho by se dalo dovozovat, že výkon správy domu bude předmětem činnosti pouze a jen společenství. Ve většině případů je to však jinak. Výkon správy domu vyžaduje určitou odbornou způsobilost, kterou členové společenství ne vždy prokážou. Rovněž se často vyskytují případy, že se nenajdou členové společenství, kteří by byli ochotni tyto činnosti vykonávat. Proto převážná většina společenství zajišťuje běžné provozní, administrativní a další činnosti spojené se správou domu a pozemku a další související činnosti na základě smlouvy s fyzickou či právnickou osobou podnikající v tomto oboru. V případech, kdy původním vlastníkem budovy bylo bytové družstvo, často vykonává činnosti správce toto bytové družstvo na základě smlouvy se společenstvím.

Vzhledem k absenci ustanovení o správci či o smlouvě se správcem v ZoVB, byl do nových vzorových stanov doplněn článek upravující alespoň rámcovým způsobem tyto záležitosti, včetně vymezení povinných náležitostí smlouvy se správcem. Podle mého názoru však donucující určení toho, co má smlouva se správcem obsahovat, znamená degradaci obchodněprávních vztahů mezi správcem a společenstvím.

²⁷ V podrobnostech kapitola 1.6.5.1 Shromáždění – obecná charakteristika

²⁸ V podrobnostech kapitola 1.5 Právní úprava SVJ a správa společných částí domu podle ZoVB v původním znění, tj. ze dne 24.3.1994

3.4.6 Orgány společenství – společná ustanovení

Podrobná úprava je ve vzorových stanovách SVJ věnována rovněž orgánům společenství, a to jednak v rovině obecné a dále potom ve vztahu k jednotlivým orgánům a jejich kompetencím. Bližší úprava týkající se orgánů společenství je provedena v souladu se zmocňovacím ustanovením ZoVB, neboť povinnou náležitostí stanov podle § 9 odst. 14 písm. c) ZoVB je mimo jiné též úprava postavení orgánů společenství, jejich práv a povinností a způsobu jejich svolávání.

Vzorové stanovy SVJ proto upravují jednak obligatorní orgány společenství, kterými jsou shromáždění, výbor společenství (dále jen „výbor“) nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen „pověřený vlastník“), pokud není výbor zvolen. Ustanovení § 9 odst. 7 ZoVB umožňuje, aby stanovy určily "další orgány" společenství. Vzorové stanovy SVJ proto nově upravují působnost kontrolní komise, popř. revizora, pro případy, kdy budou tyto orgány podle rozhodnutí shromáždění SVJ zvoleny.

Vzorové stanovy SVJ také reagují na skutečnost, že ZoVB výslovně nestanoví (vyjma u pověřeného vlastníka, kde to vyplývá ze zákonné dikce), kdo může být členem voleného orgánu společenství, ani se nezabývá podmínkami či předpoklady pro zvolení za člena orgánu společenství. Ve vzorových stanovách SVJ je proto výslovně určeno, že členem voleného orgánu společenství může být pouze člen společenství a dále se stanoví požadavek dosažení 18 let věku a způsobilost k právním úkonům jako předpoklad pro členství ve voleném orgánu. Rovněž je zařazeno ustanovení o možnosti volit do orgánu společenství též zástupce člena společenství, který je právnickou osobou. Řešení, kdy může být členem voleného orgánu společenství pouze člen společenství však považují za nepraktické, neboť jsou takto vyloučeni z možnosti vykonávat užitečnou práci pro společenství např. zletilé děti bydlící doposud se svými rodiči, protože vlastníkem jednotky a tudíž členem společenství jsou rodiče těchto dětí, nikoli děti samotné.

ZoVB se také nezabývá okolnostmi bránícími zvolení člena společenství za člena voleného orgánu, ani vzájemnou neslučitelností funkcí. Vzorové stanovy SVJ proto určují, že členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné se členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. Domnívám se však, že i v této části vzorových stanov dochází k nadbytečnému omezování svobody

rozhodování společenství. Vláda byla při tvorbě tohoto ustanovení možná vedena bohulibým úmyslem zamezit zneužívání moci, avšak příbuzenské vztahy nejsou jedinými vztahy při nichž může k zneužití moci dojít. Praxe naopak vyžaduje, aby bylo možné zapojit do práce pro společenství co nejširší spektrum členů SVJ. Zabránění zneužívání osobních vztahů pak doporučuji upravit ve stanovách v rámci katalogu práv a povinností člena SVJ.

Přestože je závazek k výkonu volené funkce obecně považován za závazek osobní povahy, byla tato skutečnost zdůrazněna výslovným ustanovením vzorových stanov SVJ o povaze závazku k výkonu funkce, aby nevznikaly pochybnosti. Člen voleného orgánu se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce, neboť v případě výkonu volené funkce se jedná o závazek osobní povahy.

Protože novelou ZoVB, provedenou zákonem č. 451/2001 Sb., došlo k prodloužení maximální doby funkčního období výboru nebo pověřeného vlastníka ze dvou let na pět let, bylo třeba tuto skutečnost promítnout i do nových vzorových stanov. Uvedenou novelou též došlo k vypuštění ustanovení, podle kterého bylo nezbytné, aby byl na každé schůzi shromáždění, na níž jsou voleny orgány společenství nebo měněny stanovy společenství, přítomen notář, který pořídí o průběhu takové schůze notářský zápis. Účast notáře se nyní vyžaduje pouze na první schůzi shromáždění, na které jsou voleny orgány a schvalovány stanovy. V tomto směru byly vzorové stanovy SVJ rovněž přizpůsobeny novelizované zákonné úpravě.

ZoVB neupravuje výslovně skončení funkce člena voleného orgánu SVJ, ani možnosti opětovné volby, není zde obsaženo ani ustanovení o možnosti odvolání, případně odstoupení z funkce. ZoVB však v § 9 odst. 14 písm. c) předpokládá, že veškeré otázky týkající se orgánů společenství a jejich řádného fungování budou obsaženy právě ve stanovách. Proto vzorové stanovy SVJ též výslovně uvádějí skutečnosti způsobující zánik členství ve voleném orgánu společenství (uplynutí funkčního období, odstoupení z funkce, odvolání z funkce, zánik členství ve společenství), možnost opětovné volby a způsob odstoupení a odvolání z funkce.

ZoVB výslovně neupravuje ani možnost volby tzv. náhradníků. Proto vzorové stanovy SVJ výslovně upravují možnost volit náhradníky, kteří nastupují na místo člena orgánu, jehož členství ve voleném orgánu společenství skončilo před uplynutím funkčního období. Toto ustanovení se však nevztahuje na pověřeného vlastníka, kdy musí v případě skončení jeho funkce vždy dojít k volbě nového pověřeného vlastníka shromážděním společenství.

Vzorové stanovy SVJ dále upravují způsob hlasování v jednotlivých orgánech společenství. Hlasování je veřejné, avšak v případě shromáždění společenství je možné se nadpoloviční většinou usnést na hlasování tajném.

Ustanovení § 9 odst. 9 ZoVB upravuje řízení záležitostí SVJ pro případ, že se buď nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství, anebo se sice sejde, ale orgány nejsou zvoleny. Toto ustanovení se přejímá do vzorových stanov SVJ. Současně se určuje použití tohoto postupu i v případě, kdy dosavadní statutární orgán nemůže plnit svou funkci z důvodu, že počet zvolených členů výboru poklesne pod 3 členy, nelze provést doplnění z řad náhradníků a ve funkci není ani pověřený vlastník.

K čl. VI vzorových stanov SVJ je však třeba dodat několik dalších kritických poznámek. V první řadě musím konstatovat, že se dle mého názoru jedná o poměrně nesourodou úpravu vytaženou z různých úprav vzniku a utváření kolektivních orgánů, které chybí základní záměr, cíl, principy a vnitřní soulad. Dále považuji za nutné poukázat na skutečnost, že některé formulace čl. VI mohou být příčinou nežádoucích jevů ve fungování SVJ. Například v odst. 5 je uvedeno, že funkční období členů volených orgánů končí uplynutím funkčního období, a dále mimo jiné i zánikem členství ve společenství. Uvedené formulace tak znamenají, že pokud se nepodaří zvolit nový výbor před uplynutím volebního období starého výboru, vznikne bezvládní²⁹. Na druhou stranu to však může znamenat, že budou-li zvoleni členové nového výboru před uplynutím funkčního období starého výboru a nebudou současně formálně odvoláni členové starého výboru před uplynutím funkčního období, poběží zde současně vedle sebe do uplynutí volebního období původního výboru dva výbory, oba s právem jednat za společenství, což je opět stav zcela nežádoucí.

Proto doporučuji, aby vzorová úprava byla v této části přijímána společenstvími do vlastních stanov s co největší obezřetností vzhledem k možným nežádoucím dopadům, případně aby nebyla akceptována vůbec.

²⁹ V podrobnostech kapitola 2.2.3.5 Vznik a zánik funkce orgánu, resp. v orgánu

3.4.7 Shromáždění

Podle ustanovení § 9 odst. 8 ZoVB je shromáždění nejvyšším orgánem společenství³⁰, přičemž vzorové stanovy SVJ dále výslovně stanoví, že jej tvoří členové společenství. Nejedná se tedy o orgán volený. ZoVB v § 9 odst. 8, 9 a 12 upravuje ve věci voleb orgánů SVJ pouze působnost shromáždění k volbě výboru nebo pověřeného vlastníka, chybí však ustanovení o odvolání členů výboru, popřípadě pověřeného vlastníka. Proto je ve vzorových stanovách SVJ tato působnost shromáždění doplněna. Současně je působnost v těchto věcech vztažena také na volbu a odvolávání členů kontrolní komise, popřípadě revizora.

Úprava výlučné působnosti shromáždění v nových vzorových stanovách vychází ze znění ZoVB³¹, přičemž jsou dále zařazeny i další důležité záležitosti, o nichž se ustanovení zákona výslovně nezmiňují. Vzorové stanovy SVJ doplňují ustanovení ZoVB týkající se výlučné působnosti o následující záležitosti:

- schválení roční uzávěrky,
- rozhodování o výši záloh na úhradu za služby,
- rozhodování o vymáhání plnění povinností uložených členům SVJ,
- rozhodování v majetkových věcech,
- stanovení výše odměny členům výboru či pověřenému vlastníku,
- rozdělení zisku SVJ,
- pravidla pro užívání společných částí domu,
- schvalování rozpočtu SVJ.

Vzorové stanovy SVJ dále v návaznosti na § 11 odst. 1 ZoVB upravují způsob svolávání shromáždění. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. Shromáždění musí být svoláno také v případě, že o to požádá s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů SVJ, kteří tvoří alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů. Je řešena také situace, kdy příslušný svolavatel nebude plnit svou povinnost svolat shromáždění. V takovém případě jsou oprávněni svolat shromáždění členové, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.

³⁰ Obecná charakteristika shromáždění a způsoby hlasování na shromáždění jsou popsány v kapitole 1.6.5.1

³¹ Výčet záležitostí, které spadají do výlučné působnosti shromáždění podle ZoVB je uveden v kapitole 2.2.3.2 Působnost orgánu

Ve vzorových stanovách SVJ se dále podrobně určuje způsob svolávání shromáždění a řízení schůze shromáždění, což jsou skutečnosti, které ZoVB přímo neupravuje. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce SVJ. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové SVJ seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník.

Vzorové stanovy SVJ v návaznosti na ustanovení § 11 ZoVB v podstatě duplicitně upravují usnášeníschopnost shromáždění a způsob hlasování³². V této souvislosti je však třeba učinit několik poznámek. Jednak současné znění vzorových stanov SVJ neodráží změnu § 11 odst. 5 ZoVB, která byla provedena novelou č. 171/2005 Sb.³³. A dále považují za nutné upozornit na zavádějící ustanovení čl. VII odst. 11 vzorových stanov SVJ, ve kterém se uvádí, že členové SVJ, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Toto neodpovídá mnohem lepší formulaci ZoVB, který v § 11 odst. 3 stanoví, že spoluvlastníci mají postavení vlastníka jednotky.

Předmětem úpravy vzorových stanov SVJ jsou též záležitosti zápisu z jednání orgánů společenství. ZoVB se zabývá zápisem ze shromáždění pouze v kontextu s první schůzí společenství, kde se dle § 9 odst. 8 ZoVB požaduje notářský zápis. Jinak se ZoVB zápisy ze shromáždění či z výboru nezabývá. Proto vzorové stanovy SVJ upravují alespoň základní náležitosti zápisu, odpovědnost svolavatele za pořízení zápisu, způsob podepisování zápisu a jeho uschovávání. Kromě toho se ve vzorových stanovách SVJ výslovně uvádí přiměřené použití ustanovení o zápisu ze shromáždění také na zápisy z jednání výboru či kontrolní komise.

³² V podrobnostech kapitola 1.6.5.1 Shromáždění – obecná charakteristika

³³ V podrobnostech kapitola 1.6.5.1 Shromáždění – obecná charakteristika

3.4.8 Výbor

Výbor je dalším obligatorním orgánem SVJ. Je orgánem výkonným a statutárním³⁴. Vzorové stanovy SVJ navazují na obecnou úpravu obsaženou v § 9 ZoVB a dále ji konkretizují.

Vzorové stanovy SVJ tak vedle vymezení působnosti výboru³⁵ upravují zejména vznik a zánik funkce člena výboru, vnitřní členění, usnášeníšopnost, způsob jednání za výbor a odpovědnost členů výboru.

Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je také odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Výbor musí být alespoň tříčlenný a výslovně se uvádí, že váha hlasu u každého člena výboru je shodná. Na tomto místě považují za vhodné zmínit, že funkce místopředsedy nevyplývá ze zákonné úpravy a např. Pražák uvádí, že taková funkce není ani obecně potřebná³⁶.

Dále vzorové stanovy SVJ konstatují, že odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

3.4.9 Pověřený vlastník

Vzorové stanovy SVJ stručně vymezují postavení, úkoly a odpovědnost pověřeného vlastníka a navazují tak na ustanovení § 9 odst. 7 písm. b), kde je uvedeno, že v případě nezvolení výboru, pověří shromáždění výkonem funkce výboru některého vlastníka jednotky.

3.4.10 Kontrolní komise, revizor

ZoVB pouze obecně umožňuje existenci dalších orgánů SVJ podle stanov, aniž by se blíže o těchto orgánech zmiňoval. V této souvislosti vzorové stanovy SVJ předpokládají možnost zřízení kontrolní komise, anebo možnost zvolení revizora namísto kontrolní komise. Vzorové stanovy SVJ dále pro případ, že by shromáždění

³⁴ V podrobnostech kapitola 1.6.5.2 Výbor, Pověřený vlastník – obecná charakteristika

³⁵ V podrobnostech kapitola 2.2.3.2 Působnost orgánu

³⁶ Pražák, Z.: Společenství vlastníků jednotek, Linde, 2. vydání, Praha, 2006, str. 181

společenství rozhodlo o zvolení kontrolní komise, popřípadě revizora, vymezují příkladně základní působnost těchto orgánů.

Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- kontroluje, zda SVJ a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se ZoVB a se stanovami,
- vyjadřuje se k řádné účetní závěrce SVJ a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- podává výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů pro jejich odstranění,
- v SVJ s počtem členů nižším než deset může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost komise.

3.4.11 Jednání dalších osob za společenství

ZoVB se nezmiňuje o právních úkonech, které mohou činit zaměstnanci společenství. Pro právní úkony těchto osob tedy platí právní úprava v §20 odst. 2 občanského zákoníku, a to i v případě, že by stanovy neobsahovaly žádné ustanovení. Je však v zájmu členů společenství, aby stanovy určily základní pravidla pro možnost přijetí zaměstnance či více zaměstnanců a pro vymezení pracovního zařazení každého takového zaměstnance. Takto by měly být ochráněny zájmy společenství a jeho členů, ale též zájmy třetích osob.

Proto vzorové stanovy obsahují ustanovení čl. XI, podle nichž shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude ve společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. V takovém případě musí být pracovní zařazení zaměstnance (či více zaměstnanců) schváleno shromážděním.

3.4.12 Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V určitých případech vyžaduje ZoVB při rozhodování souhlas všech členů společenství³⁷. Vzhledem k obtížnosti získat souhlas, respektive sjednat dohodu všech členů společenství přímo na schůzi shromáždění, umožňují vzorové stanovy

³⁷ V podrobnostech kapitola 1.6.5.1 Shromáždění – obecná charakteristika

SVJ výslovně, aby tento souhlas mohl být vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění, a to písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

3.4.13 Vznik členství

Ustanovení o vzniku členství ve vzorových stanovách SVJ vychází ze znění § 9 odst. 5 a 6 ZoVB a upravuje vznik členství s rozlišením podle toho, zda k nabytí jednotek došlo před vznikem společenství či až po jeho vzniku³⁸.

Dále vzorové stanovy SVJ v návaznosti na § 9 odst. 5 ZoVB upravují společné členství v SVJ tak, že ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně a stanoví, že spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

V souvislostech s úpravou členství obsahují vzorové stanovy SVJ ustanovení o seznamu členů společenství a jeho náležitostech. Význam tohoto seznamu spočívá zejména ve zjišťování usnášeníščnosti shromáždění, včetně zjišťování váhy hlasu jednotlivých členů na schůzi shromáždění.

3.4.14 Práva a povinnosti člena společenství

V tomto článku vzorových stanov SVJ, který představuje příkladný výčet práv a povinností člena, se výslovně zdůrazňuje, že člen společenství má práva a povinnosti uvedená v příslušných ustanoveních ZoVB a stanov SVJ a následuje jejich demonstrativní výčet³⁹.

Práva člena společenství vyplývají a konkretizují především jeho právo podílet se na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, pokud není mezi vlastníky dohodnuto jinak. Povinnosti

³⁸ V podrobnostech kapitola 1.6.4 Vznik a zánik členství v SVJ

³⁹ Demonstrativní výčet a další podrobnosti jsou uvedeny v kapitole 2.2.4 Práva a povinnosti člena SVJ

člena společenství vyplývají především z jeho povinné účasti na správě domu a pozemku, která není pouze právem, ale je i povinností.

3.4.15 Zánik členství ve společenství

ZoVB upravuje zánik členství v § 9 odst. 5, kde stanoví, že členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Vzorové stanovky SVJ, se snaží tuto kusou úpravu konkretizovat v souladu s těmi ustanoveními ZoVB, z nichž přímo či nepřímo vyplývají důvody zániku členství.

Ve vzorových stanovách jsou uvedeny tyto důvody zániku členství ve společenství:

- převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- umrtím člena společenství – fyzické osoby,
- zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
- zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- dalším způsobem, pokud to stanoví ZoVB.

V této souvislosti považuji za vhodné upozornit na skutečnost, že formulace vzorových stanov SVJ o zániku členství ve společenství v případě zániku jednotky, neodpovídá pojetí ZoVB jako zákona, který je založen na dualistické teorii preferující spoluvlastnickou koncepcí⁴⁰. Smysl ustanovení § 9 odst. 5 ZoVB o vzniku a zániku členství ve společenství totiž spočívá v tom, že se vztahuje na nakládání se společnými částmi domu. Proto je dle mého názoru nutné označit čl. XV odst. 1 písm. d) za neplatnou část vzorových stanov SVJ.

Dále je nutné dodat, že ani ustanovení čl. XV odst. 2 o tom, že společné členství v SVJ zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí, neodpovídá dle mého názoru zcela platné právní úpravě, neboť zápis do katastru nemovitostí zakládá podle § 133 odst. 2 občanského zákoníku nabytí k nemovitosti jen tehdy, převádí-li se vlastnictví k nemovité věci na základě smlouvy.

⁴⁰ V podrobnostech kapitola 1.4 Bytové vlastnictví po roce 1989 – zákon č. 72/1994 Sb.

3.4.16 Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

V čl. XVI vzorových stanov SVJ jsou především uvedena ustanovení navazující na novelu ZoVB provedenou zákonem č. 451/2001 Sb. Jde o ustanovení týkající se záležitostí nabývání věcí, práv a jiných majetkových hodnot, bytů nebo nebytových prostorů k účelům v ZoVB uvedeným, a povinnosti společenství uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Dále se též výslovně stanoví postup v hospodářských věcech v případech, kdy SVJ uzavře smlouvu se správcem.

3.4.17 Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

Úprava čl. XVII vzorových stanov SVJ též reaguje především na novelizovaná ustanovení ZoVB. Jednak stanoví, že způsob rozúčtování cen služeb určuje zásadně shromáždění, není-li tento způsob stanoven zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Dále je upraveno jak často a v jaké lhůtě po skončení zúčtovacího období se provádí vyúčtování záloh za služby. Též se stanoví povinnost výboru předkládat shromáždění zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu, která se předkládá spolu se zprávu o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky.

3.5 SHRNUÍ III. ČÁSTI

Z předchozích kapitol této části je patrné, že právní úprava vzorových stanov je velice problematická. Zvolil jsem proto poměrně podrobnou výkladovou metodu srovnání úpravy uvedené v nařízení vlády č. 371/2004 Sb. s úpravou v ZoVB a v kapitolách týkajících se jednotlivých ustanovení výše uvedeného nařízení jsem se pokusil zmínit ty nejzávažnější vady, kterými vzorové stanovy trpí. Někteří autoři, např. T. Dvořák, tyto vady považují za natolik závažné, že vzorové stanovy označují za protiústavní⁴¹ a jako takovým se jim ve svých publikacích věnují pouze okrajově

⁴¹ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostorů, ASPI, Praha, 2007, str. 298n.

nebo se jim nevěnují vůbec. Opačný přístup však zaujali ve své práci např. J. Čáp a P. Schödelbauerová⁴².

Dle mého názoru nelze opomíjet skutečnost, že vzorové stanovy v současné době platí v mnoha společenstvích. Tato situace nastala především proto, že společenství zejména z důvodu neznalosti věci, a nebo snahy ušetřit finanční prostředky či snahy „zjednodušit si život“ a snížit nezbytný objem přípravných prací spojených s přijetím vlastních stanov na minimum, nepřijala stanovy vlastní a nebo jako stanovy vlastní přijala znění vzorových stanov. Proto považuji za důležité, aby i laická veřejnost měla možnost se seznámit s důvody, pro které je třeba znění vzorových stanov odmítnout jako celek, případně proč a které části vzorových stanov při tvorbě vlastních stanov zásadně nevyužívat.

Domnívám se, že existence vzorových stanov je v současné době nutným zlem, které má původ zejména v historickém vývoji úpravy bytového vlastnictví v České republice a dále pak úzce souvisí se způsobem vzniku SVJ, jak jej upravuje stávající ZoVB. Nelze též opomíjet, že se vláda nařízením č. 371/2004 Sb. zřejmě snažila napravit nedostatky, kterými trpí samotný ZoVB, přičemž je zde patrná přetrvávající snaha, upravovat i čistě soukromoprávní vztahy způsobem odpovídajícím veskrze úpravě veřejnoprávní, což není v tomto případě zajisté opodstatněné.

K odstranění současné neutěšené situace může dle mého názoru dojít pouze přijetím nového zákona o vlastnictví bytů, který již nebude vznik SVJ upravovat jako vznik ex lege. Taková změna koncepce by následně nevyžadovala existenci vzorových stanov.

⁴² Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Společenství vlastníků a jeho stanovy, Polygon, Praha, 2005, str. 35 a 38

IV.

PROBLÉMY S PŘIJÍMÁNÍM A ZMĚNOU STANOV SVJ V PRAXI

Vlastní stanovy SVJ jsou výlučně schvalovány, případně měněny, shromážděním SVJ, a to za podmínek stanovených v § 11 ZoVB. Shromáždění SVJ je usnášeníschopné, pokud se na něm sejde tolik vlastníků, že součet podlahové plochy jimi vlastněných jednotek činí více než jednu polovinu podlahové plochy všech jednotek v domě. Ke schválení, případně ke změně stanov SVJ je třeba tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných na usnášeníschopném shromáždění. Podle platné právní úpravy dnes neexistuje žádný „náhradní“ způsob svolávání shromáždění SVJ, kde by bylo možné rozhodovat i při menší účasti. Neúčast vlastníků jednotek na shromáždění lze proto označit za jeden z nejčastějších problémů, které jsou spojovány s přijímáním vlastních stanov SVJ. Jak již bylo řečeno samotné nepřijetí stanov znamená, že se společenství bude řídit stanovami vzorovými. V takovém případě může mít nejvíce negativní dopad skutečnost spočívající v tom, že vzorové stanovy (pomineme-li jejich nedostatky zmiňované ve III. části) jsou koncipovány obecně a nemusí proto zcela pasovat na některá společenství. Vlastníci jednotek se také v takovém případě vystavují situaci, kdy jejich práva a povinnosti upravuje podzákonný právní předpis, který se snaží v některých částech poněkud nešťastně vyplňovat mezery, kterými trpí samotný ZoVB.

Jiná situace nastává v případě, že se nesejde shromáždění SVJ, jež má řešit změnu stanov, která vyplyne ze změny právní úpravy, nebo z objektivních skutečností. Vzniká tedy např. otázka, jak postupovat v případě, že dojde ke změně názvu ulice ve které má společenství sídlo a tím se změní adresa společenství. Dojde na základě takové právní skutečnosti automaticky ke změně názvu společenství, jako by tomu bylo u obchodních společností a tím pádem i ke změně stanov a nebo nelze bez konání shromáždění provést změnu názvu společenství a obsahu stanov pouze na základě právní skutečnosti. Protože zákon pro takové případy výslovně postup nezmiňuje, domnívám se, že v případě SVJ je postup obdobný jako u obchodních společností vyloučen a tudíž změna stanov SVJ pouze na základě právní skutečnosti není možná.

Za dalším ryze praktický problém, který se vyskytuje jak při přijímání samotných stanov tak při jejich změně, lze považovat skutečnost, že SVJ často přijme stanovy, které jsou v rozporu se zákonem. K tomu dochází zejména proto, že nezanedbatelný počet vlastníků bytů požaduje omezení finančních nákladů spojených se správou domu na absolutní minimum a v tomto smyslu považují výdaje na odborné právní služby spojené s tvorbou a změnami stanov jako nadbytečné. Takový přístup je však třeba jednoznačně odmítnout, neboť ve svém důsledku může znamenat daleko větší finanční výdaje než by přinesly odborné konzultace a pomoc při přípravě, tvorbě či případné změně vlastních stanov. V této souvislosti je vhodné též připomenout, že podle ustanovení § 1 odst. 2 vzorových stanov SVJ platí, že neobsahují-li stanovy společenství, schválené jeho shromážděním, některou z náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 ZoVB, řídí se právní poměry společenství příslušnými ustanoveními vzorových stanov. V takové situaci tedy dochází k poměrně nepřehlednému smíšení vlastních stanov a vzorových stanov SVJ, což může v mnoha případech znamenat, že není zcela jasné, které ustanovení v jaké části platí či neplatí.

Za další problém, nikoli zřídka se vyskytující v rámci přijímání či změny vlastních stanov, lze označit přílišnou horlivost některých vlastníků, snahu prosadit svůj názor (mnohdy až v rámci shromáždění, které stanovy schvaluje či mění) za každou cenu a neschopnost vnímat i názory ostatních, byť by to bylo na úkor naplnění hlavního smyslu stanov SVJ a cíle společenství, tj. zajištění efektivní správy společných částí domu. Nemám samozřejmě v úmyslu na tomto místě kritizovat konstruktivní přístup ochotných aktivních vlastníků a jejich pozitivní snahu pomoci, což jsou naopak aspekty, které jsou při tvorbě kvalitních vlastních stanov nezbytné. Považuji však za nutné zdůraznit důležitost přípravných prací, jež musí předcházet shromáždění na kterém se budou vlastní stanovy či jejich změna projednávat a přijímat. Je tedy vhodné, aby bylo konečné znění a termín přijetí vlastních stanov připraven, prodiskutován a předjednan v dostatečném předstihu, což samozřejmě klade na ty osoby, které vedou přípravné práce, vysoké nároky organizační a komunikační. I proto je třeba pro přípravu či změnu vlastních stanov doporučit výše zmiňovanou spolupráci s odborníky, kteří mají zkušenosti se správou nemovitostí a mohou tak významnou měrou přípravné práce zefektivnit a zabránit přijetí stanov, které by byly v rozporu se zněním zákona.

ZAJIŠTĚNÍ OCHRANY PRÁV ČLENŮ SVJ**5.1 OTÁZKY SOUVISEJÍCÍ S PROBLEMATIKOU ZAJIŠTĚNÍ OCHRANY PRÁV ČLENŮ SVJ**

Ochrana práv člena SVJ je zajištěna především prostřednictvím možností domáhat se soudní ochrany. Ještě před tím, než se budu věnovat samotné úpravě soudní ochrany člena SVJ a jejím základním principům, považuji za vhodné se alespoň ve stručnosti zmínit o dvojici otázek, které s danou problematikou úzce souvisí. V první řadě se jedná o otázku právní povahy usnesení shromáždění SVJ. Další otázkou pak je, zda postup dle § 11 ZoVB je jedinou možností, jak projevit nesouhlas s rozhodnutím shromáždění SVJ nebo se jedná pouze o jednu z možností projevení nesouhlasu vedle obecné možnosti napadnout rozhodnutí shromáždění SVJ žalobou podle § 80 občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“).

5.1.1 Právní povaha usnesení shromáždění SVJ a otázky jeho neplatnosti

V současné době již delší dobu probíhá v právní teorii spor, jak posuzovat právní povahu usnesení valných hromad obchodních kapitálových společností. Část právní teorie reprezentovaná J. Dědičem a I. Štenglovou zastává názor, že usnesení valné hromady je jinou právní skutečností⁴³. Druhá část reprezentovaná K. Eliášem pak tvrdí, že usnesení valné hromady je právním úkonem⁴⁴. Existuje i třetí proud, který tato usnesení považuje za právní úkony sui generis⁴⁵. K názoru zastávanému J. Dědičem a I. Štenglovou se posléze přiklonila i novodobá soudní judikatura⁴⁶.

Avšak otázka právní povahy usnesení shromáždění SVJ byla doposud v odborné literatuře řešena jen velmi zřídka. Lze však vyjít ze zřejmého faktu, že proces tvorby vůle je ve všech právnických osobách korporativního typu, které mají nejvyšší orgán složený ze všech svých členů, dosti podobný. Na druhou stranu je ale třeba upozornit, že nelze na usnesení shromáždění SVJ mechanicky vztahovat závěry

⁴³ Štenglová, I., Dědič, J., Kříž, R.: *Akciové společnosti*, 5. vydání, C.H. BECK, Praha, 2003, str. 230n.

⁴⁴ Eliáš, K.: *K právní povaze usnesení valné hromady*, *Právní rozhledy*, 1999, č.12, str. 624n.

⁴⁵ Např. Baudyš, P.: *Lze považovat usnesení valné hromady za právní úkon?*, *Právní rozhledy*, 2000, č.4, str.157n.

⁴⁶ Např. *Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 1 Odon 88/97, ze dne 17.12.1997, Soudní judikatura, č.8, 1998*

o právní povaze usnesení valné hromady obchodních kapitálových společností a družstev. Přesto tyto závěry mohou posloužit jako základ pro další postup. Usnesení shromáždění SVJ tedy můžeme považovat buďto za kolektivní právní úkon ve smyslu § 34 občanského zákoníku, anebo cestou analogie s usnesením valných hromad za jinou právní skutečnost.

Právní úkon je podle ustanovení § 34 občanského zákoníku projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým úkonem spojují. Z ustanovení § 8n. a § 19a občanského zákoníku vyplývá, že způsobilost k právním úkonům mají pouze fyzické nebo právnické osoby. Z ustanovení § 20 a § 22n. občanského zákoníku pak dále vyplývá, že právní úkony právnické osoby činí především statutární orgány, případně je za právnickou osobu mohou činit zmocněnci. Z těchto důvodů nelze považovat usnesení shromáždění SVJ za právní úkon, protože shromáždění není orgánem způsobilým činit jménem SVJ právní úkony. Usnesení shromáždění však z tohoto pohledu nelze považovat ani za právní úkon členů SVJ, neboť rozhodnutí nepřijímají členové SVJ jako fyzické nebo právnické osoby, ale přijímá je shromáždění, tedy orgán společenství.

K opačnému názoru však lze dospět za použití § 11 odst. 4 ZoVB, podle kterého shromáždění SVJ schvaluje a mění stanovy SVJ. Stanovy obchodních společností i družstev jsou totiž tradičně považovány za smlouvu sui generis. Proto by mělo platit, že pokud jsou usnesením shromáždění SVJ měněny stanovy specifickým, zákonem zvlášť upraveným způsobem, pak toto usnesení musí mít nutně též povahu právního úkonu, neboť se jedná o projev vůle členů SVJ projevený zákonem stanoveným způsobem, směřující ke vzniku, změně nebo zániku práv a povinností, který právní předpisy s tímto projevem spojují ve smyslu § 34 občanského zákoníku.

Dospět k jednoznačnému názoru na právní povahu usnesení shromáždění SVJ je tedy poměrně obtížné. Avšak bez ohledu na to, zda jej budeme považovat za právní úkon či jinou právní skutečnost, domnívám se, že není možné, aby některá rozhodnutí měla povahu právních úkonů a jiná nikoliv.

Dále se domnívám, že je možné bez jakýchkoliv pochybností konstatovat, že i kdyby mělo usnesení shromáždění SVJ povahu jiné právní skutečnosti, lze v otázkách posouzení jeho neplatnosti vždy využít obecnou občanskoprávní úpravu neplatnosti právních úkonů, a to na základě ustanovení § 853 občanského zákoníku,

podle kterého se občanskoprávní vztahy, pokud nejsou zvlášť upraveny občanským zákoníkem nebo zvláštním zákonem, řídí ustanoveními občanského zákoníku, které je jim svým obsahem i účelem nejbližší.

5.1.2 Rozsah soudní ochrany proti rozhodnutím shromáždění SVJ

Podle 11 § odst. 3 ZoVB platí, že jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Otázka tedy zní, zda zmíněné zákonné ustanovení zachycuje jediný způsob, jak se může určitá osoba (fakticky jediné vlastník jednotky) domoci nápravy rozhodnutí, s nímž nesouhlasí a je tak speciální úpravou obdobně jako u společnosti s ručením omezeným § 131 obchodního zákoníku nebo u družstva ustanovení § 242 obchodního zákoníku. Další výkladovou variantou je, že v návaznosti na druhou větu § 11 odst. 3 ZoVB jde jen o další způsob speciálního řešení majícího vést k nahrazení rozhodnutí shromáždění SVJ, jež má obdobu v ustanovení § 139 občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví a stojí tak vedle obecné možnosti napadnout rozhodnutí shromáždění SVJ žalobou podle § 80n. OSŘ.

Pro první variantu svědčí zejména argument, že SVJ je účelové sdružení osob spojených majetkem, a proto možnost nesouhlasu s rozhodnutím shromáždění SVJ by měla být jen velmi úzká, aby byla zachována funkčnost SVJ. Toto tvrzení lze opřít i o praktické zkušenosti s fungováním bytových družstev, kdy je třeba maximálním způsobem třeba omezit možnost účelového, nekonstruktivního narušování chodu takového družstva. Pro první variantu dále svědčí argument, že právo podat návrh k soudu je lhůtováno právě pro dodržení právní jistoty a po této lhůtě již nelze rozhodnutí zpochybnit. Dále lze též tvrdit, že rozhodnutí shromáždění je vnitřním úkonem právnické osoby a proto, pokud to výslovně nestanoví zákon, nemůže být napadeno žalobou.

Naopak ve prospěch druhé varianty svědčí zejména argument, že právo domáhat se soudní ochrany nemůže být limitováno toliko na přehlasovaného vlastníka v důležité otázce, neboť právo na soudní ochranu je právem ústavněprávní úrovně a jako takové je zaručeno v čl. 36 Listiny základních práv a svobod. Též lze v této souvislosti odkázat na mezinárodněprávní úpravu, konkrétně čl. 6 Úmluvy o ochraně lidských práv a svobod. Dále lze tvrdit, že úprava § 11 odst. 3 ZoVB ve svém celku řeší jen poměrně malý okruh případů, jež mohou nastat, a proto by měla

být poskytnuta soudní ochrana ve vztahu k rozhodnutí shromáždění všem osobám, jež na tom mají právní zájem. Druhou variantu lze též podpořit tvrzením, že úprava dle § 11 odst. 3 ZoVB je paralelou k řešení rozporů mezi spoluvlastníky, anebo lze též argumentovat tím, že pokud je dána možnost prohlášení rozhodnutí nejvyššího orgánu i u jiných právnických osob, měla by tato možnost existovat i u SVJ.

K první variantě se přiklání např. autoři komentáře⁴⁷. Naopak druhou možnost více upřednostňuje např. T. Dvořák⁴⁸. Všichni autoři se však shodují na tom, že položené otázky lze uspokojivě vyřešit pouze za pomoci budoucí judikatury soudů, a nebo změnou stávající zákonné úpravy. Osobně se přikláním k variantě, kterou jsem výše uvedl jako druhou v pořadí, tj. k té, která umožňuje co možná nejširší rozsah soudní ochrany vlastníka jednotky, což znamená, že se domnívám, že zde existuje i obecná možnost napadnout rozhodnutí shromáždění SVJ (případně i jiného orgánu SVJ, např. výboru) žalobou podle § 80n. OSŘ, je-li na tom naléhavý právní zájem. Pokud by tato možnost neexistovala, byla by dle mého názoru prakticky znemožněna soudní ochrana v případech, kdy by se shromáždění konalo v rozporu se zákonem, např. by bylo přijato usnesení na neusnášeníschopném shromáždění a nebo by se hlasovalo nikoliv podle podílů ale podle osob.

Z pohledu de lege lata je však třeba v současné době především z důvodu právní jistoty třeba počítat s tím, že se mohou uplatnit obě varianty.

5.2 SOUDNÍ OCHRANA PRÁV ČLENŮ SVJ

Podle čl. 36 Listiny základních práv a svobod se každý může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu. Členům SVJ jsou poskytovány tyto zákonné postupy, jak se domoci soudní ochrany svých práv:

- žaloba na neplatnost usnesení shromáždění SVJ,
- žaloba na neplatnost rozhodnutí jiného orgánu SVJ,
- žaloba na neplatnost stanov SVJ,
- návrh dle § 11 odst. 3 ZoVB,
- návrh dle § 14 ZoVB.

⁴⁷ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H.BECK, 3. vydání, Praha 2005, str. 143

⁴⁸ Dvořák, T.: Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí, Právní fórum, 2004, č. 1, str. 42

Na tomto místě je vhodné připomenout, že vedle uvedených možností soudní ochrany práv člena SVJ, které vyplývají z jeho členství v právnické osobě zvláštního druhu, stojí obecný katalog ochrany práv člena SVJ jako vlastníka, v tomto případě jednotky, tak jak jej stanoví občanský zákoník.

5.2.1 Žaloba na neplatnost usnesení shromáždění SVJ

Z důvodu absence speciální úpravy v ZoVB i obecné úpravy, která by řešila danou problematiku a vzhledem k povaze usnesení shromáždění SVJ jako rozhodnutí kolektivního orgánu právnické osoby, je třeba analogicky použít zákonná ustanovení svojí povahou nejbližší. Řečené platí jak pro rovinu hmotněprávní tak i pro rovinu procesní, tj. pro řízení před soudem. Takovými povahově nejbližšími ustanoveními jsou zejména § 34n. občanského zákoníku a § 80n. OSŘ.

Výčet předpokladů platnosti usnesení shromáždění SVJ vychází z § 37n. občanského zákoníku a je prakticky totožný s výčtem, jak byl podán v kapitole 2.5 o neplatnosti stanov SVJ. Ohledně platnosti usnesení je však třeba dodat, že soulad usnesení shromáždění SVJ se zákonem znamená, že usnesení musí být v souladu nejenom se ZoVB, dalšími zákony a s právními předpisy nižší právní síly, které byly vydány k provedení zákona a v jeho mezích, jsou platné a účinné a byly řádně vyhlášeny ve Sbírce zákonů, ale znamená i to, že usnesení musí být v souladu se stanovami SVJ. Společenství vydává, resp. přijímá stanovy právě proto, aby byl dán vnitřní, pro členy a orgány SVJ závazný předpis, jímž se stanoví práva a povinnosti a kterým se dále řídí právní vztahy uvnitř SVJ, jakož i jednání SVJ navenek. Ze své právní povahy jsou tedy stanovy pro členy SVJ závazné a jejich případné porušení při rozhodování shromáždění může vést k neplatnosti usnesení shromáždění SVJ, které je s nimi v rozporu.

Nesplnění byť jen jednoho z předpokladů uváděného v občanském zákoníku znamená absolutní neplatnost usnesení shromáždění nebo jeho části. K závěru, že se jedná o absolutní neplatnost lze dojít vzhledem k tomu, že případy relativní neplatnosti jsou v § 40a občanského zákoníku uvedeny taxativně a rozšíření těchto případů per analogiam proto není přípustné. Z toho lze dovodit, že všechny ostatní případy neplatnosti tvoří případy absolutní neplatnosti.

Vedle předpokladů, které se vztahují přímo k usnesení shromáždění SVJ, je třeba aby obdobně jako u jiných rozhodnutí kolektivních orgánů, byly splněny i

podmínky vztahující se ke konání samotného shromáždění SVJ, mezi tyto podmínky lze dle mého názoru zejména řadit:

- řádné svolání shromáždění SVJ, tj. svolání shromáždění způsobem a ve lhůtách, které jsou stanoveny v ZoVB a stanovami SVJ,
- usnášeníschopnost shromáždění SVJ, přičemž obecně platí, že shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, počítáno podle jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
- řádný průběh shromáždění SVJ, který nesmí budít pochybnosti o určitosti a srozumitelnosti jím přijatých rozhodnutí,
- přijetí rozhodnutí potřebnou většinou stanovenou v ZoVB⁴⁹.

Je však třeba zdůraznit, že je nutné vždy, s přihlédnutím k přijímanému rozhodnutí jakož i ke všem okolnostem rozhodování, zkoumat intenzitu a rozsah případně nesplněné podmínky týkající se samotného shromáždění SVJ, neboť prohlášení usnesení za absolutně neplatné v každém případě nedodržení některé z uvedených podmínek, by bylo nepřiměřeně tvrdé a odporovalo by smyslu zákona.

O usnesení shromáždění by měl být vždy pořízen zápis, který by měl obsahovat určité údaje, a to datum a místo jednání, přijatá usnesení a přehledné výsledky hlasování z kterých by bylo patrné jak který vlastník hlasoval. Zápis může dále obsahovat též námitky vlastníků uplatněné v rámci procesu přijímání usnesení. Přílohu k zápisu by měl tvořit seznam přítomných vlastníků a dalších zúčastněných osob, pozvánka na jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Ze zápisu by mělo být vždy zřejmé, jakým způsobem probíhalo jednání, v jakém pořadí a o čem se hlasovalo, a to vždy zcela konkrétně. Pouze takto lze zajistit, že je usnesení SVJ přezkoumatelné.

Řízení před soudem se bude řídit obecnými ustanoveními OSŘ. Podle § 80 písm. a) lze návrhem na zahájení řízení uplatnit, aby bylo rozhodnuto zejména o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem. U SVJ to tedy znamená rozhodnutí soudu o tom, zda usnesení shromáždění SVJ zakládající právo, povinnost, nebo právní postavení bylo učiněno v souladu se zákonem a stanovami SVJ či nikoli a zda takový nesoulad znamená jeho neplatnost.

Předpokladem úspěšné žaloby na určení neplatnosti usnesení shromáždění SVJ je existence právního zájmu na takovém určení. Naléhavý právní zájem na

⁴⁹ V podrobnostech kapitola 1.6.5.1 Shromáždění – obecná charakteristika

určení právního vztahu nebo práva je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce, nebo kde by se bez toho určení stalo jeho právo nejisté. Žaloba domáhající se určení nemůže být zpravidla opodstatněna tam, kde lze žalovat na splnění povinnosti. V případě, kdy lze žalovat na splnění povinnosti, může však být naléhavý právní zájem na určení dán tehdy, jestliže se určovací žalobou vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků sporu a předejde se tak dalším případným žalobám na plnění nebo jestliže žaloba na plnění neřeší a ani nemůže řešit celý obsah a dosah sporného právního vztahu nebo práva.⁵⁰

Vedle naléhavého právního zájmu je předpokladem úspěšné žaloby na určení neplatnosti usnesení shromáždění SVJ i věcná legitimace. Věcná legitimace představuje hmotněprávní vztah účastníka řízení k projednávané věci a z hlediska teoretického ji lze dále dělit na věcnou legitimaci pasivní a aktivní. O aktivní legitimaci jde u navrhovatele (žalobce) a o pasivní u žalovaného. Předpoklad věcné aktivní legitimace tedy znamená, že žalobu na prohlášení neplatnosti usnesení shromáždění SVJ nemůže úspěšně podat jakákoliv osoba, ale jen ta osoba, která je v takovém hmotněprávním postavení, že usnesení shromáždění SVJ má přímý účinek na její právní postavení, tj. na její práva a povinnosti. Lze tak dle mého názoru dovozovat, že aktivně věcně legitimovanými osobami jsou nejen členové SVJ u nichž právní zájem vyplývá z podstaty věci, ale i třetí osoby, které takový právní zájem prokáží. Z judikatury pak vyplývá, že: „Věcně pasivně je legitimováno samotné SVJ jako právnická osoba, neboť napadené rozhodnutí přijalo shromáždění jako vnitřní orgán SVJ.“⁵¹

Věcně a místně příslušným v prvním stupni je okresní, resp. obvodní soud v jehož obvodu má žalovaný, tedy SVJ sídlo.

Problém však spatřuji v otázce, zda existuje nějaké časové ohraničení, ve kterém lze žalobu na neplatnost usnesení shromáždění SVJ podat. Vzhledem k absenci výslovné úpravy se přikláním k tomu, aby se i v tomto případě postupovalo cestou analogie s obecnou úpravou neplatnosti právních úkonů. Přitom platí, že je-li právní úkon neplatný, je neplatný jednou provždy. Z toho lze dovodit, že by podání návrhu na vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění SVJ nebylo nijak časově

⁵⁰ V podrobnostech Bureš, J., Drápal, L., Mazanec, M.: Občanský soudní řád, komentář – I. díl, C.H.BECK, 7. vydání, Praha, 2006, str. 356n.

⁵¹ Nález Ústavního soudu ČR sp.zn. č.l. ÚS 646/04 ze dne 8.3.2005, Ústavní soud ČR, Sbírka nálezů a usnesení, svazek 36, C.H. BECK, Praha, 2006

omezeno. Tento závěr je však krajně nežádoucí, neboť není dle mého názoru v souladu s požadavkem právní jistoty účastníků právních vztahů. Za jediné možné řešení stávající situace proto považuji posouzení naléhavého právního zájmu soudem, v rámci čehož by takový zájem jen ztěžil mohl být dán u usnesení shromáždění SVJ starého mnoho let.

Další problém o kterém považuji za vhodné se zmínit, představuje skutečnost, že výrok pravomocného rozhodnutí soudu je podle § 159a odst. 1 a 4 OSŘ závazný pouze pro účastníky řízení a orgány veřejné moci. Z toho následně vyplývá nebezpečí, že vlastník A se sice domůže určení neplatnosti usnesení, avšak toto nebude zavazovat vlastníky B a C. Tento nežádoucí stav lze dle mého názoru odstranit přijetím úpravy, která bude obsahovat ustanovení obdobné jako § 131 odst. 7 obchodního zákoníku, podle něhož je výrok rozhodnutí soudu o určení neplatnosti usnesení valné hromady s.r.o. závazný pro každého.

5.2.2 Žaloba na neplatnost rozhodnutí jiného orgánu SVJ

Možnost ochrany prostřednictvím žaloby na neplatnost rozhodnutí jiného orgánu SVJ se v současné době jeví z důvodu absence speciální zákonné úpravy v ZoVB jako sporná. Argument pro nemožnost uplatnění tohoto způsobu ochrany spočívá zejména v tom, že rozhodnutí orgánu SVJ (jiného než shromáždění) je vnitřním úkonem orgánu společenství, do něhož nelze z vnějšku zasahovat a tudíž jej přezkoumávat, a to zejména proto, že zákon takovou možnost výslovně nestanoví a tedy i nepřipouští.

S takovým názorem však nesouhlasím, neboť je třeba si uvědomit, že odmítnutím tohoto druhu ochrany by byla znemožněna obrana např. proti takovým usnesením výboru SVJ, na jejichž základě je uzavřen nepřiměřeně velký úvěr nebo jsou uložena vlastníkům bytů povinnosti (ale i práva) nad rámec stanovený zákonem a stanovami SVJ. Jak jsem uvedl již výše, osobně se přikláním k co nejširší možné ochraně členů SVJ, proto považuji tento druh žaloby za možný či dokonce nutný.

V případě uplatnění žaloby na neplatnost rozhodnutí jiného orgánu SVJ je třeba opět z důvodu absence speciální úpravy vycházet z povahově nejbližších ustanovení, tj. zejména z § 34n. občanského zákoníku a z § 80n. OSŘ. Platí tedy obdobně to, co bylo řečeno v předchozí kapitole.

Závěrem je třeba dodat, že osobami, kterým bude v případě žaloby na neplatnost rozhodnutí jiného orgánu SVJ svědčit naléhavý právní zájem, budou osoby, jež se na rozhodnutí orgánu podílely a dále též osoby, jež budou rozhodnutím orgánu na svých právech a povinnostech dotčeny.

5.2.3 Žaloba na neplatnost stanov SVJ

V návaznosti na kapitolu 2.5 (Neplatnost stanov SVJ nebo jejich části) lze ohledně žaloby na neplatnost stanov SVJ konstatovat v podstatě totéž, jako bylo řečeno v kapitole o žalobě na neplatnost rozhodnutí shromáždění SVJ, tj. z důvodu absence speciální úpravy v ZoVB i obecné úpravy je třeba použít zejména § 34n. občanského zákoníku a § 80n. OSŘ.

5.2.4 Návrh dle § 11 odst. 3 ZoVB

Návrh podle § 11 odst. 3 ZoVB lze podat ve dvou základních případech:

- jestliže dojde na shromáždění SVJ k rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka soud,
- jestliže na shromáždění SVJ byl v důležité záležitosti některý z vlastníků přehlasován může požádat soud, aby o takové záležitosti rozhodl.

5.2.4.1 Návrh v případě rovnosti hlasů nebo nedosažení potřebné většiny či dohody

Soudu je tímto dána pravomoc zasahovat do otázek rozhodování SVJ, a to v případě, že dojde při hlasování k rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody. K takovému zásahu však může dojít pouze jedná-li se o záležitost, kterou lze objektivně rozhodnout a bez které by nebylo možné objektivně a v souladu se zákonem dále činnost SVJ zajistit.

Věcně aktivně je legitimován kterýkoliv vlastník jednotky, tj. nejen ten, který se hlasování účastnil a hlasoval pro, proti nebo se zdržel hlasování, ale i ten, který se hlasování nezúčastnil vůbec. Věcně pasivně je legitimováno SVJ. Lhůta pro podání návrhu činí 6 měsíců ode dne, kdy se konalo shromáždění SVJ na kterém došlo k rovnosti hlasů nebo se nedosáhlo potřebné dohody či většiny při hlasování, přičemž se jedná o lhůtu prekluzivní. Dle mého názoru je však takováto úprava běhu lhůty vůči členům SVJ nepřiměřeně tvrdá, neboť znesnadňuje např. obranu toho

člena SVJ, který se o hlasování nedozvěděl, protože výbor usnesení nezveřejnil. Osobně se domnívám, že ke zlepšení situace by přispělo, kdyby došlo k zavedení úpravy, která by pro podání návrhu k soudu obsahovala jednak lhůtu subjektivní, tj. lhůtu, která počne běžet v okamžiku, kdy se člen SVJ dozví o rozhodnutí shromáždění a dále lhůtu objektivní, tj. lhůtu, jejíž počátek se vztahuje k okamžiku přijetí rozhodnutí.

Věcně a místně příslušným v prvním stupni je okresní, resp. obvodní soud v jehož obvodu má žalovaný, tedy SVJ sídlo.

5.2.4.2 Návrh přehlasovaného vlastníka

Návrh v tomto případě může podat pouze přehlasovaný vlastník jednotky, a to jen jde-li o důležitou záležitost, tedy jestliže shromáždění SVJ o důležité záležitosti rozhodovalo. Výklad pojmu „důležitá záležitost“ bude individuální, závislý na konkrétní situaci a provede jej vždy soud. Důležitou záležitost lze i obecně nadefinovat ve stanovách SVJ, avšak taková definice není pro soud závazná, nicméně ukazuje soudu, co považují sami vlastníci za důležité. Osobně se domnívám, že o důležitou záležitost zřejmě půjde tehdy, bude-li shromáždění rozhodovat o věcech patřících do jeho výlučné působnosti, pro jejichž schválení je předepsána kvalifikovaná většina.

Z pojmu „přehlasovaný vlastník“ plyne, že vlastník jednotky nesmí hlasovat pro přijetí usnesení, proti němuž se brání. V této souvislosti je třeba podotknout, že výše zmiňovaná potřeba kvalitního zápisu zde nabývá na dalším významu v tom smyslu, že pouze obsahem zápisu může přehlasovaný vlastník dokazovat, jak a za jakých podmínek k přijetí usnesení, které hodlá napadat, došlo.

Věcně aktivně legitimován tedy bude každý vlastník, jenž se shromáždění SVJ zúčastnil a hlasoval buď proti příslušnému usnesení nebo se hlasování zdržel nebo o usnesení nehlasoval vůbec. Lze se však domnívat, že za přehlasovaného vlastníka je možné považovat i toho vlastníka, který se shromáždění vůbec nezúčastnil, případně i vlastníka za něhož hlasoval zástupce.

Lhůta pro podání návrhu činí 6 měsíců ode dne, kdy se konalo shromáždění SVJ na kterém došlo k přehlasování vlastníka. Lhůta je prekluzivní a tudíž po jejím uplynutí již nelze právo u soudu účinně uplatnit. Obdobně jako u návrhu v případě rovnosti hlasů nebo nedosažení potřebné většiny, bych se přikláněl i zde k zavedení subjektivní a objektivní lhůty pro podání návrhu.

Ze znění § 11 odst. 3 ZoVB vyplývá, že řízení lze zahájit pouze na návrh, jehož prostřednictvím se bude přehlasovaný vlastník domáhat, aby soud nahradil rozhodnutí shromáždění SVJ rozhodnutím vlastním. Soud tak neprohlašuje rozhodnutí shromáždění SVJ za neplatné, ale rozhoduje o důležité záležitosti namísto shromáždění.

Věcně a místně příslušným v prvním stupni je okresní, resp. obvodní soud v jehož obvodu má žalovaný, tedy SVJ sídlo.

5.2.5 Návrh dle § 14 ZoVB

ZoVB v § 14 stanoví, že zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh SVJ nebo na návrh některého vlastníka nařídit prodej jednotky. Ustanovení § 14 ZoVB tak obsahuje sankci za závažné porušování povinností vlastníkem jednotky, přičemž předpokladem pro použití této sankce je několik okolností, které musí být splněny současně.

V prvé řadě musí dojít k omezení nebo znemožnění výkonu práv ostatních vlastníků jednotek. Nejčastěji půjde o zásah do vlastnických práv k jednotkám, který může spočívat např. v tom, že důsledkem jednání jednoho z vlastníků nemohou ostatní vlastníci řádně užívat své jednotky. Konkrétním příkladem může být neoprávněné obsazení příslušenství jednotky.

Druhou okolností je nesplnění těch povinností uložených vlastníkovi jednotky pravomocným rozhodnutím soudu. Nejčastěji se bude zřejmě jednat o rozhodnutí soudu v rámci ochrany susedských vztahů, které uložilo vlastníkovi jednotky v návaznosti na § 127 občanského zákoníku povinnost zdržet se určitého chování.

Samotný návrh na nařízení prodeje záleží na rozhodnutí vlastníků jednotek a to těch, kteří jsou oprávněni z původního rozhodnutí soudu. ZoVB stanoví, že návrh může podat SVJ nebo některý z vlastníků jednotek.

Bližší úprava nařízení prodeje a vlastního prodeje soudem není do ZoVB zařazena, což vyvolává spekulace o postupu soudu. Autoři komentáře proto tvrdí: „Soud rozhodne v nalézacím řízení rozsudkem, kterým nařídí prodej jednotky a

výkon tohoto rozhodnutí bude proveden podle § 335n. OSŘ. Vlastní výkon se provede dražbou.“⁵²

5.3 SHRNUÍ V. ČÁSTI

Je patrné, že zejména právní úprava ochrany práv člena SVJ proti neplatným rozhodnutím shromáždění SVJ a jiných orgánů SVJ trpí vážnými nedostatky, neboť její možnost lze dovozovat pouze za použití analogických ustanovení občanského zákona, OSŘ, případně obchodního zákoníku.

Dle mého názoru lze současnou neutěšenou situaci odstranit v budoucí úpravě následujícími způsoby. Jednak je možné vyřešit otázky neplatnosti rozhodování kolektivních orgánů právnických osob prostřednictvím obecné úpravy, která bude součástí občanského zákoníku. Druhou možností je pak při neexistenci obecných ustanovení, zavést komplexní speciální úpravu prostřednictvím ustanovení obsažených v ZoVB, která se bude týkat pouze neplatnosti rozhodování shromáždění SVJ, případně jiných orgánů SVJ. Třetí možností je kombinace výše uvedených řešení, což by znamenalo, že bude občanským zákoníkem zavedena obecná úprava neplatnosti rozhodování kolektivních orgánů právnických osob a na ní následně bude navazovat případná úprava v ZoVB, jejíž prostřednictvím by byly upraveny pouze případné odchylky od obecných ustanovení.

⁵² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H.BECK, 3. vydání, Praha 2005, str. 160

VI. ZÁVĚR

6.1 NEDOSTATKY PRÁVNÍ ÚPRAVY A NÁVRHY DE LEGE FERENDA

Z předchozích částí diplomové práce jednoznačně vyplývá, že právní úprava bytového vlastnictví trpí poměrně vážnými nedostatky, zejména nekomplexností, nesystematičností, mezerovitostí či naopak v určitých ustanoveních přílišnou složitostí. Proto bych se na tomto místě rád pokusil shrnout nejzávažnější nedostatky právní úpravy, přičemž bych se též rád pokusil nabídnout některá řešení de lege ferenda. Z hlediska přehlednosti na tomto místě připomínám, že mnohé nedostatky týkající se zejména vzorových stanov či zajištění ochrany práv členů SVJ byly, včetně uvedení možného způsobu jejich nápravy, zmíněny v příslušných částech diplomové práce.

Nedostatek, který považuji za vhodné uvést na prvním místě, spočívá v tom, že ustanovení o vzniku vlastnictví bytů jsou v současném ZoVB roztroušena nesystematicky na několika místech a nenavazují na prohlášení vlastníka. V této souvislosti je třeba též zmínit, že se na základě odborné diskuze ukázalo jako nezbytné vytvořit právní pojem „vlastnictví jednotky“ tak, aby bylo zřejmé, že jde o vlastnictví bytu či nebytového prostoru spolu s podílovým spoluvlastnictvím na společných částech domu, tvořící vzájemně spojený celek. Tím dojde k jednoznačnému vymezení, že jakákoli dispozice s vlastnictvím jednotky zahrnuje současně podíl na společných částech domu. Dále považuji za vhodné, aby bylo stanoveno explicitně zákonem, že k jednotce náleží vždy taková velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, která odpovídá výpočtu podle zákona. Pokud by v příslušných listinách (zejména v prohlášení vlastníka budovy, smlouvě o převodu vlastnictví jednotky či zápisu v katastru nemovitostí) bylo uvedeno něco jiného, platí ustanovení zákona. Tímto řešením se předejde řadě sporů, pokud se vlastníci jednotek nemohou mezi sebou dohodnout o velikosti spoluvlastnického podílu příslušejícího k jednotce.

V současném ZoVB též dle mého názoru chybí komplexní vymezení pojmu správy společných částí domu a pozemku a souhrnné vymezení práv a povinností vlastníků jednotek vztahující se ke správě domu a pozemku. Je třeba též bezpodmínečně odstranit současný stav, který umožňuje existenci tří různých

systemů správy společných částí domu (SVJ bez právní subjektivity, SVJ jako právnická osoba s právní subjektivitou a případ, kdy ke vzniku SVJ nedošlo za podmínek stanovených v § 9 odst. 3 ZoVB), přičemž považuji za vhodné zavést systém jediný, tj. všeobecnou povinnou existenci SVJ s právní subjektivitou, a to bez ohledu na počet vlastníků bytů v daném domě.

Dále považuji za nutné odstranit systém vzniku SVJ ex lege a přiblížit jej standardnímu založení a vzniku soukromoprávní právnické osoby. Tento krok mimo jiné umožní odstranění institutu vzorových stanov, jejichž existence je značně problematická. Jako vhodné se též ukazuje zavedení pravidel pro obligatorní likvidaci zrušeného a zanikajícího SVJ v případě, že dojde k zániku vlastnictví k bytům či pro případ fyzického zničení stavby.

Je třeba též konstatovat, že přílišná složitost vymezení působnosti a způsobu přijímání usnesení orgánů společenství v dosavadním ZoVB je pro praxi nevyhovující. V této souvislosti by dle mého názoru bylo pro praxi vhodné, výslovně zákonem upravit možnost přijímání usnesení vlastníků jednotek jako členů SVJ také mimo shromáždění společenství. Je však třeba zdůraznit, že se musí jednat o způsob hlasování, který má mimořádný charakter a nesmí proto stát v přímé konkurenci řádnému hlasování v rámci shromáždění. Dále je dle mého názoru třeba, aby právní úprava neopomenula, že takový způsob hlasování je možný pouze za splnění následujících základních předpokladů, které zaručí ochranu a dodržování práv vlastníků. Jednak považuji za nutné zajistit, aby všichni vlastníci byli včas informováni o tom, že hlasování tímto způsobem proběhne. Včasným informováním je jim vytvořen prostor veřejně vyslovit k projednávané otázce vlastní názor, přičemž je třeba dbát toho, aby formování vlastního názoru každého vlastníka bylo prosto jakéhokoli osobního nátlaku. Druhým předpokladem je pak následně, že se všichni vlastníci záhy po hlasování dozvědí, jaký byl výsledek takového hlasování.

Dále považuji za zcela zřejmé, že je třeba též vytvořit daleko větší prostor pro uplatňování vůle vlastníků jednotek při tvorbě stanov SVJ tak, aby bylo možné obsah stanov ve větší míře přizpůsobit potřebám konkrétního domu.

Též lze doporučit, aby zákon umožňoval členství v orgánu SVJ i osobě, která není členem SVJ. Tato možnost by dle mého názoru značně pomohla fungování SVJ, neboť funkce členů výboru se často těžko obsazují. Tímto způsobem by bylo možné řešit i situaci, kdy žádný z vlastníků nedisponuje potřebnými právními znalostmi či alespoň zkušenostmi se správou nemovitosti.

Dosavadní poznatky z praxe též potvrzují, že je nezbytné výrazným, ale zároveň přehledným a stávající obecné úpravě a judikatuře odpovídajícím způsobem, vymezit a vzájemně rozlišit jednotku a její součásti na straně jedné a společné části domu, včetně vymezených společných částí domu, na straně druhé straně. Vymezení jednotky by tak mělo vycházet především z obsahu pojmu byt či nebytový prostor, což znamená, že k jednotce náleží i balkony, lodžie a terasy, na které je z přilehlé jednotky přístup a dále uzavíratelné prostory včetně prosklených stěn, všechna okna, jakož i vstupní dveře do jednotky. V této souvislosti je dle mého názoru vhodné, aby nová úprava výslovně vymezila dva druhy společných částí domu, a to jednak tzv. absolutně společné části domu, tj. takové, které jsou společné všem vlastníkům bytů a dále části domu relativně společné, tj. takové, které jsou společné pouze některým vlastníkům bytů. Domnívám se, že tím dojde ke značnému zjednodušení správy takových částí domu jako jsou terasy, balkony, lodžie či jiné prostory užívané pouze některými členy SVJ.

Za další nedostatek ZoVB považuji příliš široce vymezenou speciální právní subjektivitu SVJ, která umožňuje, aby SVJ nabývalo nemovitý majetek. Takto vymezená právní subjektivita je tak dle mého názoru v rozporu s konstrukcí SVJ jako právnické osoby nepodnikatelského charakteru.

Též považuji za důležité, aby byl nalezen účinný způsob, jak zajistit vymahatelnost plnění zákonem a stanovami uložených povinností, a to nejen statutárnímu orgánu SVJ a jeho členům, ale i povinností uložených jednotlivým vlastníkům. S tímto problémem též úzce souvisí potřeba, aby zákon obligatorně stanovil povinnost zřizovat kontrolní komisi či revizora, neboť činnost výboru, zejména pak při hospodaření se společným majetkem členů SVJ nebo s majetkem SVJ je v současné době možná bez jakékoli kontroly.

Lze zmínit i další nedostatky ZoVB jako je např. neexistence dostatečně účinného mechanismu ochrany menšiny řádných vlastníků před svévolí nebo nezájmem většiny vlastníků, či absence výslovně stanoveného pravidla, že nový vlastník bytu při převodu nebo přechodu vlastnického práva k bytu vstupuje do všech práv a povinností dosavadního vlastníka, tak jak existovaly ke dni změny v osobě vlastníka. Ochrana práv vlastníka je též zcela nedostatečná v tom směru, že současný zákon nevymezuje právo člena SVJ nahlížet do dokladů SVJ. Zákon by měl dle mého názoru zcela jednoznačně upravit podmínky, které je třeba při nahlížení do dokladů dodržet a dále by měl výslovně upravit, že nelze stanovami nebo rozhodnutím orgánu

SVJ vyloučit právo člena nahlížet do dokladů SVJ případně si činit z těchto dokladů výpisy či opisy.

Problém současné právní úpravy spatřuji též v tom, že umožňuje, aby jedna osoba vystupovala na shromáždění jako zmocněnec neomezeného množství ostatních vlastníků. Tato situace je nyní řešitelná pouze za použití principu jednání proti dobrým mravům, kterého by se v takovém případě dle mého názoru zmocněnec velkého množství vlastníků dopustil. Považuji proto za vhodné, aby právní úprava obsahovala výslovné ustanovení, které bude možnost zastupování více vlastníků buď zcela vylučovat či alespoň výrazným způsobem omezovat.

V neposlední řadě se domnívám, že ZoVB trpí nedostatky i v úpravě záležitostí týkajících se majetkového postavení společenství a jeho hospodaření. Nutné je tedy zejména vyřešit otázky týkající se toho, co se považuje za příjem společenství a co za příjem jednotlivých členů společenství a dále dořešit s tím spojené daňové záležitosti.

6.2 NÁVRH NOVÉHO ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ

Již v roce 2005 vypracovalo Ministerstvo pro místní rozvoj návrh nového zákona o vlastnictví bytů, který byl po vyhodnocení připomínkového řízení předložen vládě a jako vládní návrh zákona byl v rámci legislativního procesu předložen k projednání Parlamentu ČR. Poslanecká sněmovna postoupila vládní návrh zákona (tisk 1118) do druhého čtení, avšak vzhledem ke končícímu funkčnímu období Poslanecké sněmovny v červnu roku 2006 již nebyl návrh zákona dále projednán.

Dne 1.10.2007 byl Ministerstvem pro místní rozvoj předložen do připomínkového řízení návrh nového zákona o vlastnictví bytů, přičemž cílem bylo dosažení nabytí jeho účinnosti dne 1.1.2009. Návrh nového zákona byl dne 24.1.2008 projednán Legislativní radou vlády. Přestože bylo předkladatelem deklarováno, že návrh odstraňuje nejzávažnější nedostatky stávající právní úpravy, byly po obsáhlé diskuzi v Legislativní radě vlády návrhu vytknuty mnohé chyby. Proto vzal předkladatel návrh zpět s tím, že po přepracování bude opět předložen. Ve stručnosti lze uvést, že Legislativní rada vláda spatřovala nedostatky návrhu zejména v těchto skutečnostech:

- Předložený návrh zákona se celkově jevil jako značně nepřehledný a v mnoha částech zbytečně složitý (např. úprava procesu založení SVJ).
- Na jedné straně předloha zákona obsahovala kazuistická ustanovení, na straně druhé však některá ustanovení předlohy trpěla mezerovitostí.
- Předloha opět v některých ustanoveních vyvolávala pochybnosti o síle hlasu jednotlivých vlastníků, protože obdobně jako je tomu v současné právní úpravě (§ 11 odst. 5 ZoVB), směřovala pojem „většina hlasů všech členů“ s pojmem „souhlas všech členů“, což v praxi vyvolává značnou nejistotu, zda je pro hlasování rozhodující podíl na společných částech či to znamená, že jednomu vlastníku náleží jeden hlas.
- Práva a povinnosti vlastníků jednotek byla předlohou vymezena příliš složitě, přičemž práva vlastníků byla omezena nad míru, kterou vlastníkoví zaručují Ústava ČR a Listina základních práv a svobod.
- Návrh neobsahoval dostatečnou úpravu vymezení subsidiarity občanského případně obchodního zákoníku. Stejně tak se jevily nejasné vazby na platný stavební zákon.
- V předloze absentovalo ustanovení, které by stanovilo, že obligatorním orgánem společenství je kontrolní komise či revizor.
- Návrh neobsahoval vyloučení možnosti, aby člen výboru, člen kontrolní komise, revizor nebo pověřený vlastník byl zmocněncem člena na shromáždění SVJ.
- Předloha by měla být doplněna o ustanovení, požadující výslovně, aby při každém hlasování bylo zjištěno a v zápisu uvedeno, že orgán SVJ byl usnášeníschopný.
- Ustanovení předlohy, které umožňovalo výboru SVJ ukládat majetkové sankce členům SVJ bylo Legislativní radou vlády odmítnuto jako zcela nepřijatelné.

Považuji též za nutné dodat, že se mi zdá poněkud nešťastné, že se zvažuje přijetí nového zákona za situace, kdy vrcholí práce na celkové rekonstrukci soukromého práva. Ve vztahu k občanskému zákoníku bude zákon o vlastnictví bytů vždy zákonem zvláštním. Proto by dle mého názoru bylo logické a z celkového pohledu systematické, aby se norma zvláštní odvíjela až od finální podoby normy obecné. Na druhou stranu je však třeba zdůraznit, že přijetí nového zákona o vlastnictví bytů nelze odkládat na neurčito.

6.3 VÝZNAM STANOV SVJ – SHRNUÍ

Stanovy SVJ jsou samozřejmě v prvé řadě základním vnitřním dokumentem SVJ, přičemž jejich hlavní význam spočívá ve stanovení vztahů, poměrů, práv, povinností a dalších pravidel uvnitř SVJ, která jsou nezbytná pro zajištění efektivní správy společných částí domu. Je zcela nepochybné, že při jejich tvorbě je třeba klást mimořádný důraz na takové aspekty, jako jsou přehlednost, jasnost, určitost a srozumitelnost. Při jejich tvorbě je vhodné též si uvědomit, že jednotlivá společenství jsou tvořena různorodými skupinami osob, jejichž zájmy mohou být i zcela odlišné. Mnohé rozdíly panují i mezi samotnými společenstvími. Zcela jistě bude vyžadovat jiný přístup správa společných částí panelového domu s několika desítkami bytových jednotek ve srovnání např. se správou památkově chráněného činžovního domu postaveného v meziválečné éře, ve kterém existuje pouze patnáctičlenné společenství. Při tvorbě stanov bude proto vždy třeba citlivě vyvažovat na jedné straně akceschopnost SVJ, která je dle mého názoru neodmyslitelně spjatá s posílením postavení statutárního orgánu SVJ a s nebezpečím zneužití takového postavení. Na druhé straně pak bude stát požadavek co možná nejširšího uplatňování vlastnických práv vyplývajících ze členství v SVJ, což však s sebou přináší složitější debaty a komunikaci uvnitř společenství, zejména v rámci shromáždění a může být důsledkem neopodstatněného blokování mnohých důležitých činností ze strany některých vlastníků, např. rozsáhlejších oprav společných částí.

Dále je třeba při tvorbě stanov mít na paměti skutečnost, že nezanedbatelné množství domů bylo převedeno do soukromého vlastnictví ve zcela žalostném technickém stavu. Mnohá společenství jsou tak v současné době postavena před obtížné úkoly spočívající v provedení rozsáhlých rekonstrukcí spravovaných domů, což je samozřejmě spojeno s mimořádně vysokými finančními náklady, které se pohybují někdy i v řádech desítek milionů korun. Všechny tyto a mnohé další aspekty by se měli promítnout do stanov SVJ.

Složitou situaci neusnadňuje ani stávající právní úprava. Jak již bylo mnohokrát zmíněno, ZoVB jako speciální zákon, který upravuje postavení SVJ, je normou trpící značnými nedostatky. Proto se domnívám, že význam stanov SVJ může spočívat i v tom, že jejich prostřednictvím je možné některé nedostatky ZoVB alespoň částečně eliminovat a nastavit tak jasnější vnitřní pravidla pro fungování jednotlivých SVJ. Je zřejmé, že stanovy nemohou v žádném případě zcela nahradit nekvalitní právní úpravu. Například soudní ochrana členů SVJ je dle mého názoru

řešitelná pouze přijetím nových zákonných pravidel, stejně tak problematický vznik SVJ ex lege a řada dalších skutečností, které byly již dříve uvedeny. Na druhou stranu jsou to však právě stanovy, které mohou, pokud jsou řádně a kvalitně zpracovány, upravit jasně a přesně práva a povinnosti členů SVJ. Dále je jejich význam nezpochybnitelný při vymezení působnosti a pravomocí orgánů SVJ, při stanovení práv a povinností členů těchto orgánů, při stanovení způsobu svolávání shromáždění, při úpravě jeho průběhu a hlasování na něm, při úpravě pravidel nakládání s majetkem SVJ apod. Proto je třeba též zcela jednoznačně odmítnout přístup mnoha společenství, která na přijetí vlastních stanov rezignovala a řídí se stanovami vzorovými.

Úplným závěrem je tedy vhodné připomenout, že tvorba a přijímání vlastních stanov jsou činnostmi pro fungování společenství mimořádně důležitými, ke kterým je třeba zcela odpovědného přístupu ze strany všech členů SVJ. Vždy proto bude platit, že schopnost SVJ řádně a kvalitně uspokojovat správu společných částí domu se bude v první řadě odvíjet od ochoty jednotlivých vlastníků zapojovat se aktivně do činnosti SVJ, přičemž k naplnění řádné činnosti SVJ, tj. i k přijetí vlastních kvalitních stanov, též neodmyslitelně patří schopnost vlastníků vzájemně komunikovat, věcně argumentovat a zejména schopnost naslouchat názorům ostatních členů SVJ.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- Baudyš, P.:** Lze považovat usnesení valné hromady za právní úkon?, Právní rozhledy, č.4, 2000
- Blankenstein, A.:** Lexicon Wohnungseigentum, Haufe – Mediengruppe, Berlin, 2008
- Bureš, J., Drápal, L., Mazanec, M.:** Občanský soudní řád, komentář – I. díl, C.H.BECK, 7. vydání, Praha, 2006
- Cepl, V.:** Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení, Právník, 1984
- Cepl, V., Tepper, T.:** Ke koncepci bytové politiky a bytového práva, Právník, 1990
- Čáp, J., Schödelbauerová, P.:** Společenství vlastníků a jeho stanovy, Polygon, Praha, 2005
- Chromcová, Ž.:** Právní formy uspokojování bytových potřeb, UK, Praha, 2001
- Dvořák, T.:** Družstevní právo, 2. vydání, C.H.BECK, Praha, 2002
- Dvořák, T.:** Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí, Právní fórum, č.1, 2004
- Dvořák, T.:** Stanovy družstva, Ad Notam, č.5, 2002
- Dvořák, T.:** Vlastnictví bytů a nebytových prostorů, ASPI, Praha, 2007
- Eliáš, K.:** K právní povaze usnesení valné hromady, Právní rozhledy, 1999, č.12
- Fiala, J.:** Bytové vlastnictví v České republice, Iuridica Brunensia, Brno, 1995
- Fiala, J.:** Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek, Právní fórum, č.4, 2005
- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.:** Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H.BECK, 3. vydání, Praha, 2005
- Fiala, J., Průchová, I.:** Zákon o vlastnictví bytů, Živa, Zlín, 1994
- Fundárek, J.:** Stanovy účastnej spoločnosti podľa práva slovenského, Právnická fakulta Univerzity Komenského, Bratislava, 1934
- Hendrych, D. a kol.:** Právnický slovník, C.H.BECK, 2. rozšířené vydání, Praha 2003
- Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.:** Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, IFEC, 2003
- Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.:** Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, Plzeň, 2008
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.:** Občanský zákoník, komentář, C.H.BECK, 10.vydání, Praha, 2006

- Jennissen, G., Baumann, T.:** Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, O. Schmid, Köln, 2006
- Knappová, M., Švestka, J. a kol.:** Občanské právo hmotné, Svazek I., Třetí aktualizované a doplněné vydání, ASPI, 2002
- Luby, Š.:** Vlastnictví bytov, Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Bratislava, 1971
- Oehm, J.:** Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, ročník IX, č. 3/2008 a č. 4/2008, C.H BECK, Praha, 2008
- Pekárek, M.:** Komentář k zákonu č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostorů, Brno, Masarykova univerzita, 1994
- Pelikánová, I.:** Komentář k obchodnímu zákoníku, 2. díl, Linde, Praha, 1995
- Pelikánová, I. a kol.:** Obchodní právo – učebnice, I. díl, II. vydání, Codex Bohemia
- Pražák, Z.:** Společenství vlastníků jednotek, Linde, 2. vydání, Praha, 2006
- Randa, A.:** Der Besitz nach österreichischen Rechte, Duck und Verlag von Bretkopf und Härtel, Leipzig, 1895
- Svoboda, E.:** O reálném dělení domů v obvodu bývalého Pražského ghetta, nákladem Lidového družstva tiskařského a vydavatelského, Praha, 1909
- Suchánek, J.:** Společenství vlastníků bytů, Prospektum, Praha, 2001
- Štenglová, I., Dědič, J., Kříž, R.:** Akciové společnosti, 5. vydání, C.H. BECK, Praha, 2003
- Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol.:** Obchodní zákoník, komentář, 10. podstatně rozšířené vydání, C.H. BECK, Praha, 2005
- UN:** Guidelines on condominium ownership of housing for countries in transation, New York, United Nations, 2003
- Vláčil, D.:** Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů, Právní rozhledy, č.10, 2000
- Winterová, A. a kol.:** Civilní právo procesní, 2. aktualizované a přepracované vydání, Linde, Praha, 2002
- Zuklínová, M.:** Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, Právník, 1979, č.5