

**Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta**

## **Rigorózní práce**

**Rozdíly v právní úpravě ochrany práv členů  
bytového družstva a společenství vlastníků jednotek  
z pohledu praxe**

**Differences in legislation on protection of the rights of  
members of building cooperative associations and flat  
owners associations from a practical perspective**

**Konzultant: JUDr. Jaroslav Oehm**

**Zpracovatel: Mgr. Eva Štorkánová**

**duben 2010**

**Prohlášení**

**P r o h l a š u j i , že jsem rigorózní práci na téma:**

**Rozdíly v právní úpravě ochrany práv členů bytového družstva a společenství vlastníků jednotek z pohledu praxe**

**napsala samostatně a výhradně s použitím citovaných pramenů.  
Souhlasím se zapůjčováním práce.**

**V Praze dne 22. dubna 2010**

.....

**Mgr. Eva Štorkánová**

# **Rozdíly v právní úpravě ochrany práv členů bytového družstva a společenství vlastníků jednotek z pohledu praxe**

## **Úvod**

### **1. Bytová družstva**

#### **1.1. Historie družstevnictví v ČR a v Evropě do současné doby**

- 1.1.1 Historie bytového družstevnictví v ČR
- 1.1.2 Vývoj právní úpravy bytového družstevnictví v ČR
- 1.1.3 Historie družstevnictví v Evropě, především ve Francii a jeho hlavní principy a dokumenty

#### **1.2. Současná právní úprava bytových družstev v ČR:**

- 1. 2. 1 Úprava v občanském zákoníku – zák. č. 40/1964 Sb. v platném znění,
  - 1. 2. 1. 1 Nájem družstevního bytu a členství v bytovém družstvu po rozvodu manželství
  - 1. 2. 1. 2 Dědění členského podílu v bytovém družstvu a vyloučení z družstva
- 1. 2. 2 Úprava v obchodním zákoníku – zák. č. 513/1991 Sb.
- 1. 2. 3 Úprava v zákoně o vlastnictví bytů – zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění.
- 1. 2. 4 Obvyklé stanovy bytových družstev
- 1. 2. 5 Další zákony vztahující se k bytovým družstvům
- 1. 2. 6 Přehled existujících typů bytových družstev v současné době

#### **1.3. Práva členů bytového družstva a ochrana jednotlivých práv členů bytového družstva :**

- 1. 3. 1 Práva členů bytového družstva podle obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb.
- 1. 3. 2 Práva členů podle občanského zákoníku (se zřetelem k vypořádání společného jmění manželů z hlediska ocenění výše členského podílu v bytovém družstvu )
- 1. 3. 3 Práva členů bytových družstev podle často užívaných vzorových stanov
- 1. 3. 4 Exekuce na práva a povinnosti člena bytového družstva
- 1. 3. 5 Ochrana práv členů družstva v případě, že se bytové družstvo nachází v insolvenční
- 1. 3. 6 Zákonné možnosti soudní ochrany práv členů bytových družstev podle obč. zák.
- 1. 3. 7 Práva členů bytových družstev podle zákona č. 72/1994 Sb. – zákona o vlastnictví bytů

### **2. Společenství vlastníků jednotek**

#### **2.1. Kondominium – typ společenství vlastníků jednotek v zahraničí**

- 2.1.1 Kondominia v EU a jejich statut
- 2.1.2 Právní úprava kondominia a vlastnictví bytů ve Francii, kodex společného vlastnictví

#### **2. 2. Vývoj právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostor jako jednotek v ČR**

- 2. 2. 1 Důvodová zpráva k návrhu zákona o vlastnictví bytů z roku 1993
- 2. 2. 2 Subsidiarita občanského zákoníku ve vztahu k zákonu o vlastnictví bytů

### **2. 3. Společenství vlastníků jednotek**

- 2. 3. 1 - Společenství vlastníků jednotek - charakteristika a vývoj
- 2. 3. 2 - Orgány společenství, charakteristické znaky společenství
- 2. 3. 3 - Rozhodování ve shromáždění společenství vlastníků
- 2. 3. 4 - Práva vlastníků jednotek a jejich práva jako členů společenství vlastníků jednotek
- 2. 3. 5 - Práva vztahující se k vlastnictví jednotky
- 2. 3. 6 - Práva vlastníků jednotek k pozemku, na němž je budova postavena
- 2. 3. 7 - Prohlášení vlastníka budovy a rozhodování katastrálních úřadů o něm  
vlastníků jednotek z hlediska jejich postavení a možností

### **3. Porovnání právní úpravy ochrany práv členů bytového družstva a společenství vlastníků jednotek**

#### **3.1 - Zjednodušené porovnání statutu a postavení bytového družstva se společenstvím vlastníků jednotek**

#### **4. Rozdíly v možnostech členů bytových družstev a proti tomu možnosti vlastníků jednotek obracet se na soud o rozhodnutí o jejich právech**

#### **5. Návrhy na změnu současné právní úpravy zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.**

5. 1. Návrh n o v é h o zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor, který připravilo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR v roce 2006 a 2007

5. 2 Další návrh na z m ě n u zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů poslanců Zdeňky Horníkové a Jana Bürgemeistera

5. 3. Shrnutí návrhů na úpravu zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. de lege ferenda

## **Z á v ě r**

### **Seznam literatury a podkladů**

#### **Název práce a klíčová slova v angličtině**

#### **Resumé – německy**

## **Poděkování**

**Dovoluji si poděkovat panu**

**JUDr. Jaroslavu Oehmovi**

**jako konzultantovi mé rigorózní práce za cenné rady a připomínky při přípravě této práce.**

**Mgr. Eva Štorkánová**

# Úvod

Právní úprava ochrany práv členů bytového družstva je již vzhledem k existenci dlouhé praxe od vzniku bytových družstev a množstvím existující judikatury v legislativě více odpovídající faktickým potřebám těchto vztahů, kdežto právní úprava ochrany práv vlastníků jednotek je uváděna do praxe ve větším měřítku teprve 15 let.

Právní úprava ochrany práv členů společenství vlastníků jednotek byla při tvorbě právních předpisů týkající se vzniku a funkce společenství vlastníků jednotek (především občanským zákoníkem, zákonem o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.) koncipována podle mého názoru ve snaze vytvořit pro členy společenství vlastníků sice o b d o b n o u o c h r a n u jejich práv, jako mají členové bytových družstev, ovšem legislativně naprosto nedotaženou. I když mají tyto členové společenství jako vlastníci nemovitostí ochranu vlastnického práva podle občanského zákoníku, většinou jsou jejich záležitosti řešeny podle speciálního zákona – zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., a tento zákon si vyžaduje buď zrušení a nahrazení novým zákonem s jinou koncepcí, nebo alespoň další novelu, která by ovšem přinášela větší a důležitější změny zákona, než novela č. 345/2009 Sb. účinná od 1.1.2010 a další, Parlamentem ČR dosud nepřijatá novela tohoto zákona, která řeší opět jen některé problémy vlastníků jednotek, a to velmi diskutabilním způsobem.

Úvodem lze tedy konstatovat, že zákonná ochrana práv členů společenství vlastníků jednotek ve srovnání s ochranou práv členů bytových družstev je velice nedostatečná.

Přitom postavení a práva vlastníka jsou pod ústavní ochranou soudní (čl.4 Ústavy ČR), neboť plně platí čl. 11 a čl. 12 Listiny základních práv a svobod.

V současné době existují proto v právním řádu ČR i v praxi dva právní vztahy k bydlení, které lze srovnávat z hlediska ochrany práv jejich nositelů:

- práva člena bytového družstva, který užívá byt v nájmu; vlastníkem domu, ve kterém se byt nalézá, je bytové družstvo,
- dále práva člena společenství vlastníků jednotek – tedy vlastníka jednotky se spoluvlastnickým podílem na společných prostorách v budově a na pozemcích, na kterých je budova postavena. Vlastníků jednotek bytů stále přibývá a tedy množství bytů v režimu bytů družstevních se zmenšuje, naopak stále více přibývá vlastníků jednotek. Právní úprava vlastnictví bytů je však úpravou v právním řádu ČR poměrně novou, dosud na rozdíl od právní úpravy bytového družstevnictví, která již od roku 1959 v ČR existuje.

Tato práce je věnována existujícím rozdílům v právní úpravě ochrany práv členů bytového družstva a zatím nedostatečných zajištění práv členů společenství vlastníků jednotek i z pohledu současně připravovaných zákonných změn této problematiky již z pohledu praxe existujících společenství vlastníků jednotek ve vztahu k jejím členům – vlastníkům a ve vztahu ke státním orgánům a jiným subjektům. Na základě souhrnných poznatků z praxe označuji v této rigorózní práci základní nedostatky speciálního zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. a možnost nápravy změnou této právní úpravy vlastnictví jednotek.

Z metodologického hlediska používám zejména komparativní metody. Práce je tvořena z pohledu právní úpravy de lege lata, návrhy de lege ferenda uvádím v závěru práce na základě posouzení nových návrhů změn zákona o vlastnictví bytů a existujících velkých problémů v právech společenství vlastníků jednotek a jednotlivých vlastníků jednotek.

# 1. Bytová družstva

## 1. 1. Historie družstevnictví v ČR a v Evropě do současné doby

### 1. 1. 1 Historie bytového družstevnictví v ČR

Princip družstevnictví v českých zemích má dlouhou tradici, zejména u různých společenství řemeslníků (cechů), popřípadě občanů se společnými zájmy. Hlavním základem družstev byla činnost na základě vzájemné výpomoci a současně byl vznik družstev důsledkem tíživé sociální situace velké části obyvatelstva již od poloviny devatenáctého století. Členové si sami, vlastním přičiněním, svépomocí, spoluprací a sdružováním hledali východiska ve společném podnikání či v zajišťování základních životních potřeb svých členů, kterou je zcela jistě existenční potřeba bydlení členů a jejich rodin.

U družstev existuje smluvní demokracie a rovnost práv členů, ve stanovách je zakotvena již principiálně demokratická volba orgánů a zástupců, společné hodnocení výsledků činnosti a regulace hospodaření, kde zisk není cílem, a to zvláště u bytových družstev. Bytové družstvo je zcela jinou formou společné činnosti než společnosti kapitálového podnikání zaměřené na dosažení zisku jako prvořadého cíle. Plní tedy také úlohu především sociální podpory a vzájemné solidarity svých členů.

První bytové družstvo bylo v českých zemích založeno již za Rakouska-Uherska v roce 1903 pod názvem Společenstvo pro zřizování bytů. Po vzniku československého státu v roce 1918 existovalo již na 165 různých bytových sdružení. Po skončení 2. světové války bylo bytové družstevnictví v ČSR reprezentováno 442 stavebně bytovými družstvy. Jejich počet rychle vzrůstal a zejména v letech 1947 – 1948 se bytové družstevnictví významnou měrou podílelo na obnově válkou postiženého bytového fondu. Koncem roku 1948 u nás existovalo již 942 stavebních bytových družstev.<sup>1</sup>

Dosavadní existující společenstva pro zřizování bytů a různá bytová sdružení se přetvořila v jednotný typ bytových družstev. Ta se sloučila se do větších celků v rámci tehdejších okresů, čímž bylo v ČSR vytvořeno celkem 82 okresních bytových družstev, která pak v roce 1954<sup>1</sup> byla přejmenována na **LIDOVÁ BYTOVÁ DRUŽSTVA zákonem č. 53/1954 Sb.**

---

<sup>1</sup> Dr. Ivan Píkrýl: Družstevnictví v České republice (publikace Svazu českých moravských bytových družstev - SČMBD 2004)



o lidových družstvech a o družstevních organizacích. Podle ustanovení § 48 odst. 2 písm. c) tohoto zákona vydal Ústřední svaz družstev vzorové stanovy lidových bytových družstev, podle kterých jednotlivá lidová bytová družstva přijímala stanovy vlastní. Posléze došlo přijetím zákona č. 109/1964 Sb. (hospodářského zákoníku) ke zrušení zákona č. 53/1954 Sb. a lidová bytová družstva se tak od 1. 7. 1964 řídila hospodářským zákoníkem a stanovami, upravenými podle nových vzorových stanov vydaných směrnicí Ústřední rady družstev. Tyto právnické osoby byly následně transformovány do družstev na základě zmocnění obsaženého v ustanovení § 87 odst. 1 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářského zákoníku.

Bytová krize v českých zemích existovala již od dob I. světové války, v krátké době 1. republiky se nepodařilo ji ani částečně vyřešit, bytová nouze se ještě zhoršila po II. světové válce. České země sice nebyly - mimo bombardování spojeneckými vojsky na konci II. světové války - válečnými škodami zasaženy, ovšem nedostatek financí na poválečnou obnovu v důsledku odmítnutí Marshallova plánu z politických důvodů a celý vývoj země po roce 1948 měl za důsledek obrovskou bytovou nouzi, jejíž existence velmi nabourávala ideologické přesvědčování vládnoucího režimu o šťastném životě v socialismu. Bytová krize vrcholila v ČR koncem 50. let 20. století.

Státní výstavba nestačila pokrýt ani malou část bytových potřeb obyvatelstva a lidová družstva neměla na výstavbu žádné prostředky.

Proto bylo koncepční řešení přijetím myšlenky bytového družstevnictví pro obyvatelstvo potřebující nutně bydlení skutečně spásné. Nezbylo nic jiného než zapojit do řešení bytového problému i obyvatelstvo, aby se podílelo jak finančními prostředky, tak svojí vlastní prací při výstavě bytů.

### **1. 1. 2 Vývoj právní úpravy bytového družstevnictví v ČR**

Díky přijetí zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě došlo k velkému rozmachu bytového družstevnictví v roce 1959. Pamětníci vzpomínají, jak velkou nadějí pro ně v té době ve stavu bezmocného nekonečného čekání na přidělení bytu bylo přijetí tohoto zákona a celé myšlenky bytového družstevnictví, ochotně spořili na své příspěvky na výstavbu bytů. K dosavadním Lidovým bytovým družstvům byl vytvořen druhý typ bytového družstva, taková družstva byla označována jako Stavební bytová družstva. Byl zahájen program družstevní komplexní bytové výstavby (zkráceně DKBV). Tento program byl zastaven v roce 1991 v důsledku změn ekonomických podmínek a zejména prudkého vzestupu cen bytové výstavby.

Kromě bytů v rámci DKBV byla za určitých podmínek možná výstavba i družstevních garáží a výjimečně družstevních ateliérů nebo jiných nebytových prostorů.

Rychle a ve velkém počtu vznikala ihned tato stavební bytová družstva (SBD) podle místa bydliště, ale i družstva při podnicích, které řešily tímto způsobem bytové potřeby svých zaměstnanců a též jim na výstavbu bytů půjčovaly. Došlo k zaměření družstevní bytové výstavby především na výstavbu velkých nájemních domů a na zprůmyslnění výstavby, především panelovou výstavbou. Byla však opomenuta nejen kvalita výstavby, ale i celá kultivace okolí obytných budov a občanská vybavenost sídlišť.

Od poloviny roku 1964 byla rozdělena působnost v řízení stavebních bytových družstev mezi Ústřední radu družstev a národní výbory jako správní orgány.

V letech 1966 až 1970 bylo za poměrně krátkou dobu vybudováno více než 157 tisíc družstevních bytů, což činilo více než 56 % všech dokončených bytů za uvedené období. Tento vývoj úspěšně pokračoval i v dalších letech. Růst počtu bytových družstev, rozšiřování členské základny a vzrůstající celospolečenský význam této formy bytové výstavby vedly k vytvoření vlastní svazové organizace – v únoru roku 1969 vznikl Český svaz bytových družstev.<sup>2</sup>

Oba typy družstev – lidová bytová družstva (LBD) a stavební bytová družstva (SBD) se i nadále výrazně lišily nejen svými stanovami, které vycházely z jiných vzorových předloh, ale také svou hlavní náplní. Společně se vznikem stavebních bytových družstev přestala být hlavní náplní lidových bytových družstev bytová výstavba a lidová bytová družstva se soustředila jen na správu a údržbu družstevních domů a hospodaření s byty v nich. Lidová bytová družstva tak hospodařila s byty podle zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, zatímco stavební bytová družstva byla podle ustanovení § 75 písm. e) zákona č. 41/1964 Sb. (zákona o hospodaření s byty) z působnosti tohoto zákona vyňata.

Postavení všech družstev, obecně nazvaných „lidová“, jejich druhy a definice družstevního vlastnictví bylo upraveno též hospodářským zákoníkem – zák.č 109/1964 Sb., neboť tímto právním předpisem bylo upraveno postavení a funkce subjektů hospodařících se socialistickým vlastnictvím – podle § 77 hospodářského zákoníku: - 109/1964 Sb.: „V lidových družstvech se dobrovolně sdružují pracující, aby společnou činností a společnými prostředky přispívali k rozvoji socialistického národního hospodářství a tím i k růstu<sup>2</sup> vlastní hmotné a kulturní úrovně. Členy družstevních organizací mohou být výjimečně i socialistické organizace. Lidovými družstvy jsou zejména jednotná zemědělská družstva,

---

<sup>2</sup> Dr. Ivan Příkryl: Družstevnictví v České republice (publikace Svazu českých moravských bytových družstev - SČMBD 2004

meliorační družstva, výrobní družstva, spotřební družstva, stavební bytová družstva a družstva vzájemné občanské pomoci.“ V tomto právním předpisu byla uvedena též definice družstevního vlastnictví :

„Družstevní vlastnictví je formou socialistického společenského vlastnictví; spočívá především na společné činnosti soudružského kolektivu členů družstva“.

Je nutno zde uvést, že od účinnosti občanského zákoníku z roku 1964 (zák. č. 64/1964 Sb.) existoval podle tohoto zákona ve vztahu k užívání bytů – které nebyly ve vlastnictví osob v nich bydlících – režim osobního užívání bytů (§ 153 - 189), který určitým způsobem suploval klasický vztah nájemní a spočíval v tom, že „socialistické organizace přenechávají občanům do osobního užívání bez určení doby užívání, a to za úhradu“.<sup>3</sup>

Byty byly přidělovány orgány státní správy - místními národními výbory – včetně bytů ve vlastnictví lidových bytových družstev. Výjimka byla ustanovena u bytů stavebního bytového družstva, kde vzniklo členovi na základě zaplacení členského podílu právo, aby mu byl přidělen k osobnímu užívání družstevní byt orgánem družstva. Přidělování vystavěných družstevních bytů se činilo podle p o ř a d n í k ů, které byly závazné pro SBD i jeho členy, schvalovala je členská schůze. Při sestavování pořadníků a přidělování bytů bylo SBD povinno podle zásad státní bytové politiky; přitom se bral ohled na naléhavost bytové potřeby, délka členství a přiměřenost velikosti bytu k bytové potřebě člena a příslušníka jeho domácnosti. Rozhodnutí o přidělení bytu n e b y l o možno nahradit nebo přezkoumat rozhodnutím soudu, pravomoc soudu zde nebyla vůbec dána. Pořadník se sestavoval vždy na období jednoho roku. Je ale nutno konstatovat, že bytová krize ani družstevní bytovou výstavbou zcela odstraněna nebyla a poměrně vysoká část členů SBD (asi 40 000 členů ) nikdy byt nezískala.<sup>4</sup>

Počínaje rokem 1977 vznikla tzv. stabilizační bytová výstavba, která zřejmě v poslední fázi družstevní komplexní bytové výstavby ve 2. polovině 80. let 20. století již jednoznačně převládla. Účastník této výstavby jako člen družstva byl zproštěn osobní povinnosti finančního plnění, úhradu těchto prostředků za něj provedl státní nebo národní podnik,

---

<sup>3</sup> Knapp Viktor, Plank Karol a kolektiv: Učebnice československého občanského práva, hlava 12 – Osobní užívání bytů - Svazek II, ORBIS-Praha 1965

<sup>4</sup> JUDr. Tomáš Dvořák, Bytové družstvo – převody družstevních bytů a další aktuální otázky, Nakladatelství C.H.Beck, 2009, str. 12

u kterého tento člen pracoval. Naproti tomu se člen zavázal, že u svého zaměstnavatele setrvá v pracovním poměru po určitou dobu. Tehdy existoval dlouhodobý nedostatek pracovních sil (dnes neuvěřitelná situace). I tyto byty byly nadále vedeny jako byty družstevní – a to i po roce 1989, což přineslo členům významnou výhodu.

System družstevní bytové výstavby měl řadu zásadních nedostatků, v celé řadě SBD docházelo k hospodářským ztrátám, naprosto zásadní bylo však absolutní podřízení SBD státu a jeho zájmům; zájmy členů byly druhořadé, pokud se na ně vůbec bral nějaký zřetel. Rozpor s mezinárodními družstevními principy byl tak zcela jasný a nepřehlédnutelný. Ovšem na druhou stranu nebylo myslitelné, aby nějaké SBD skončilo v úpadku. I když dobová právní úprava úpadek v dnešním pojetí vůbec neznala, systém byl nastaven tak, že něco podobného bankrotu se družstvu nemohlo stát. Druhým pozitivem byla skutečnost, že řadoví členové se měli na koho obrátit se svými stížnostmi a nebyli odkázáni jen na přetíženou justici jako dnes, popř. na podávání trestních oznámení. Byla-li stížnost shledána oprávněnou, umožňoval systém zajištění nápravy cestou administrativního zásahu shora.

Toto direktivní centrální řízení SBD skončilo až v roce 1988 v rámci přijetí nového zákona č. 94/1988 Sb. o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví, který mimo jiné přinesl i osvobození SBD od Vzorových stanov a úplné zrušení tohoto institutu.

O významu Vzorových stanov stavebních bytových družstev a směrnic vydaných Českým svazem bytových družstev pro rozhodovací praxi soudů ve sporech svědčí závěry ze zprávy o rozhodování soudů o užívání družstevních bytů projednané a schválené občanskoprávním kolegiem bývalého Nejvyššího soudu ČSR v roce 1983.<sup>5</sup>

V roce 1990 – již po změně režimu z totalitního na demokratický - projednala vláda ČR nový zákon „O bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví – č. 176/1990 Sb., který završil první etapu přeměn a který umožnil bytovým družstvům jejich odpovídající postavení začleněním do současné právní úpravy a volbu nových orgánů.

Základním předpisem pro úpravu družstev včetně bytových se potom stal zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (účinný od 1.1.1992) a zásadní novela občanského zákoníku, týkající se nájmu bytů a bytů družstevních, zák. č. 509/1991 Sb., již zcela nové koncepce.

V roce 1992 byl přijat zákon č. 42/1992 Sb., o transformaci družstev (o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech). Podle tohoto zákona bylo též formulováno právo členů na převod družstevního bytu do vlastnictví

---

<sup>5</sup> judikát: sp. zn. Cpj 182/82 z 24.6.1983 (R 34/83).

členů, toto ustanovení je uvedeno i v současně platném znění. V tomto zákoně je i v současně platném znění uvedena povinnost družstva na výzvu člena uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k bytu nebo nebytovému prostoru.

Tento zákon však nepamatoval na nutnost ochránit členy před bankami (při vypovězení úvěrů družstvům) a státem. V praxi to znamenalo, že převody byly velice rizikové, proto Svaz českých a moravských bytových družstev inicioval novelu tohoto zákona, která byla prosazena zákonným opatřením předsednictva FS č. 297/1992 Sb.<sup>6</sup>, toto opatření předsednictva FS se ovšem převážně týkalo situace družstevních půdních nástaveb a vestaveb.

Nebyl však vůbec doposud upraven vztah k pozemkům, byty fakticky převádět podle tohoto zákona nešlo.

Z pohledu privatizace bytového fondu stojí za zmínku přijetí předpisu, který měl významný dopad na vlastnické právo k němu. Jedná se o zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Tímto zákonem byla převedena velká část bytového fondu na obce. Předmětem přechodu práva zde ovšem nebyly samostatné byty, ale tzv. obytné domy, což podle platné právní úpravy byly domy, v nichž úhrn podlahových ploch připadající na byty tvořil alespoň dvě třetiny. Stát se tak následně zbavil rozsáhlého bytového fondu a problematika přešla do komunálních rukou. Do vlastnictví obcí přešla také rozestavěná tzv. kompletní bytová výstavba, zpravidla sídliště.

Závažným krokem v řešení problematiky vlastnictví bytů, zatím však stále nedokonalým, bylo přijetí zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorám - zjednodušeně nazvaného „zákon o vlastnictví bytů“ – tato norma byla již mnohokrát novelizována a o tomto zákonu bude v dalších kapitolách pojednáno jako o hlavním právním předpisu pro dané téma rigorózní práce, pod označením „zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.“

I z tohoto zákona a z jeho novel podle mého názoru však vyplývá, že po listopadu 1989 souběžně se změnou politických a hospodářských poměrů v zemi bytové družstevnictví až do současnosti prodělává období prohlubující se stagnace, podmíněné skromnými finančními

---

<sup>6</sup> Příkryl Ivan: Právní úprava družstev u nás a v Evropě – časopis Družstevní bydlení a Svaz českých a moravských bytových družstev, č. 3/2002

možnostmi další bytové výstavby, stále existující legislativní nejistotou, nejasnou koncepcí bytové politiky a dosud neujasněným přístupem stále se vyměňujících osobností politiků s různými názory k této problematice.

### **1. 1. 3 Historie družstevnictví v Evropě, jeho hlavní principy a dokumenty, především ve Francii**<sup>7</sup>

Koncepce družstevních myšlenek se zrodila ve vyspělých průmyslových státech, především v Anglii a Francii. Cíl družstevnictví bylo zlepšení životních podmínek rodin na základě spolupráce a svépomoci. První družstvo na starém kontinentě bylo založeno v Sobotišti na Slovensku. Byl to tzv. Gazdovský spolek, jehož zakladatelem byl Samuel Jurkovič v roce 1845.

Nejmladší formou družstevnictví je bytové družstevnictví. Jeho první formy jsou zaznamenány ve Švédsku, Dánsku, Francii a Německu. Jeho cílem bylo a je pečovat o zlepšení podmínek obyvatelstva na úseku bydlení a poskytování služeb spojených s bydlením.

Družstva všech druhů se již tradičně sdružují do národních svazů, proto vznikla v roce 1895 největší nestátní organizace na světě – Mezinárodní družstevní svaz. Jeho členem bylo též Rakousko – Uhersko, v roce 1918 jako nástupnický stát se stala členem i ČSR. Dnes sdružuje organizace z téměř 300 zemí, které zastupují 800 milionů členů družstev na světě. Družstva jsou početná jak ve vyspělých zemích (USA - téměř 100 milionů členů převážně sdružujících se v zemědělství a finančních družstvech), tak i v rozvojovém světě. Země Evropské unie si vytvářejí své specializované družstevní organizace prakticky pro všechny i u nás známé formy družstev – výrobní, spotřební, b y t o v á, zemědělská apod.

V evropském kontextu existuje několik významných dokumentů, které nesporně ovlivňují (nebo by ovlivňovat měly) přijetí nové právní úpravy družstev, zejména v zemích střední a východní Evropy.

Prvním podnětem je Usnesení Mezinárodního družstevního svazu o družstevních hodnotách a principech. Je zřejmé, že tyto zásady nejsou právním dokumentem, avšak mají nesporně vysokou autoritu, a to nejen u členských zemí Mezinárodního družstevního svazu.

Poslední formulace těchto zásad pak byla přijata v roce 1995 v Manchesteru při příležitosti 100. výročí vzniku Mezinárodního družstevního svazu, jedné z největších

---

<sup>7</sup> Příkryl Ivan: Družstevnictví ve světě – příručka SČMBD 2004, Materiály a texty SČMBD pro družstva

nestátních organizací světa. Zde je družstvo definováno jako nezávislé sdružení osob, které se dobrovolně spojily s cílem uspokojit své společné ekonomické, sociální nebo kulturní potřeby prostřednictvím organizace, kterou společně vlastní a demokraticky řídí. Jako základní hodnoty a také smysl existence družstva jsou uváděny pojmy jako vzájemná svépomoc a podpora, rovnost členů, spravedlnost a solidarita. Takto stanovené hodnoty nabádají členy, aby se řídili takovými morálními principy, jako je čestnost a otevřenost v jednání, spoluodpovědnost za dění ve společnosti a péče o druhé. Tyto principy vycházejí z kořenů družstevnictví, které jednak spočívalo na základech představ sociálních reformátorů, ale též v křesťanských zásadách života občanů. Není proto divné, že historie zná tzv. křesťanská družstva. Druhým okruhem zakladatelů byla skupina lidí blízká sociálně demokratickému hnutí.

V září 1995 Mezinárodní družstevní svaz na svém sjezdu formuloval sedm družstevních principů, na kterých má existence družstva být postavena. Proklamuje přitom, že jednání družstva musí být vždy v souladu s demokratickými hodnotami a družstvo uskutečňuje své cíle na jejich základě.

Těchto sedm družstevních principů lze charakterizovat takto:

1. dobrovolné a otevřené členství,
2. zásada demokratického řízení družstva,
3. podíl člena na majetku družstva,
4. samostatnost a nezávislost družstva,
5. výchova, školení a informace,
6. spolupráce mezi družstvy,
7. spoluodpovědnost družstev za společnost (tento princip je třeba chápat tak, že družstva mohou existovat bez poruch pouze ve stabilizovaných poměrech společenských, ve svobodné tržní ekonomice a v demokraciích.)

Různost názorů na koncepcie družstva vyplývá hlavně z historie různých družstevních hnutí. V některých zemích (Dánsko, Holandsko, Německo) převažovala družstva podnikatelského typu (zemědělci, řemeslníci, obchodníci a svobodná povolání). Proto bylo hlavní ideou těchto družstev sloužit hlavně ekonomickým zájmům vlastních členů. V zemích, kde převažují spotřební, bytová a výrobní družstva, je důraz kladen na společenskou odpovědnost družstev (částečně také ve Španělsku a Itálii). Ekonomické a společenské aspekty jsou zdůrazňovány ve Francii, ekonomické a politické aspekty v Belgii a Řecku.

Různé právní tradice zakládají skutečnosti, zda družstva jsou sdruženími (Holandsko), či spíše obchodními společnostmi (Španělsko, Velká Británie, Francie, Itálie), anebo jsou

družstva rozdělena podle toho, zda se jedná o ziskové či neziskové organizace (Belgie) nebo zda vykonávají hospodářskou činnost či nikoliv (Velká Británie). Výhodisko z této diskuse bylo nalezeno v Dánsku a Portugalsku, kde zvláštní zákon o družstvech bez nutnosti odkazu na jiné zákony implicitně stanovuje pro družstva charakteristiku sui generis.

To znamená, že družstva jsou zároveň sdruženími - společnostmi a obchodními organizacemi. Jsou sdruženími, pokud sdružují osoby za účelem dosahování jiných než ekonomických cílů, ale jsou i obchodními organizacemi tím, že usilují o snižování nákladů a zvyšování zisku stejně jako jiné, nedružstevní obchodní organizace. Avšak od ostatních obchodních organizací se odlišují tím, že zisky směřují mezi členy a ne přednostně do organizace samotné. Družstva proto jsou ve svých rozhodnutích orientována na své členy.

Charakter družstev a různost jejich právní forem vedly k různým legislativním přístupům v různých zemích.

Analogie problémů států Evropské unie a České republiky je při současném odklonu od družstevnictví značně vysoká. V České republice však odklon od družstevní identity měl zcela jiné příčiny. Je vsutku základní otázkou, kde jsou mantinely, které právní úprava družstva nesmí překonat, aby družstvo zůstalo družstvem a nebylo jakousi jinou společností obchodního práva, která má některé znaky družstevní organizace. Takový systém je znám například z Francie, kde akciová společnost (Société anonyme), ale též Kondominium (Copropriété) mohou mít „charakter“ družstva či družstevní organizace (mohou přijímat některé principy obvyklé u družstev).<sup>8,9</sup>

Na závěr této kapitoly je nutno konstatovat, že zákonem č. 307/2006 Sb. ve znění novely č. 126/2008 Sb. byla ustavena Evropská družstevní společnost. Tento zákon upravuje v návaznosti na přímo použitelné nařízení Rady ES č. 1435/2003 ze dne 22. 7. 2003, o statutu evropské družstevní společnosti, právní poměry evropské družstevní společnosti a zapracovává směrnici Rady Evropských společenství, kterou se upravuje zapojení zaměstnanců do rozhodování o záležitostech evropské družstevní společnosti. Důležité je však přijetí zákona č. 378/2005 Sb. o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení. Kladné výsledky aplikace tohoto zákona na výstavbu družstevních bytů však nejsou známy.

---

<sup>8</sup> Code de Copropriété, záznam semináře paní Sallveti, francouzskou odbornicí na právní úpravu bydlení. v roce 2001 – webové stránky : [www.ivanprikryl.cz](http://www.ivanprikryl.cz)

<sup>9</sup> Příkryl Ivan: Právní úprava družstev u nás a v Evropě – časopis Družstevní bydlení a Svaz českých a moravských bytových družstev, č. 3/2002



## **1. 2 Současná právní úprava bytových družstev v ČR:**

Právní předpisy, které upravují práva členů bytových družstev, jsou díky dlouhému vývoji úpravy bytového družstevnictví velmi neucelené, zcela nesystematické, je nutno je hledat v mnoha právních předpisech různé právní síly. Tyto právní předpisy nemají žádnou podobnou koncepci, vazby mezi nimi nebo odkazy na ně jsou nepřímé a pro laika těžko dosažitelné a srozumitelné, především z hlediska pochopení obecnosti a speciality jednotlivých právních předpisů

Jsou to především tyto právní předpisy:

- a) občanský zákoník, zák. č. 64/1964 Sb., v současně platném znění,
  - b) obchodní zákoník, zák. č. 513/1991 Sb., v současně platném znění
  - c) zákon č. 42/1992 Sb. ze dne 21. prosince 1991 o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech – o tomto právním předpisu se zmiňují v historickém exkurzu, jedná se o transformační zákon, který v současné době jako transformační již není využíván.
- Trvajícím důležitostí tohoto právního předpisu spočívá v tom, že i v současně platném znění je zde uvedena povinnost družstva na výzvu člena uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k bytu nebo nebytovému prostoru,
- d) zákon o vlastnictví bytů (zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují se některé zákony – č. 72/1994 Sb. – zvláště ustanovení o družstvech - § 23, a násl. zák. č. 72/1994)
  - e) obvyklé stanovy bytových družstev (nezávazný vzor SČMBD)
  - f) další předpisy týkající se bydlení a staveb obecně (zvláště zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon a jeho prováděcí předpisy)

### **1. 2. 1 občanský zákoník – zákon č. 64/1964 Sb. v platném znění**

Občanský zákoník upravuje základní právo členů bytových družstev – právo na nájem bytu v domě ve vlastnictví družstva. Mezi předpisy upravující nájem bytu obecně se vyskytují ještě ustanovení týkající se pouze nájemních vztahů mezi družstvem a jeho členy.

Zvláštní ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu týkající se pouze družstevních bytů a společného členství manželů v družstvu jsou tato ust. § 143, stanoví, že stane-li se jeden z manželů za trvání manželství společníkem obchodní společnosti nebo členem družstva, nezakládá nabytí podílu, včetně akcií, ani nabytí členských práv a povinností

členů družstva, účast druhého manžela na této společnosti nebo družstvu, s výjimkou bytových družstev.

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu: - § 685 - zde je uvedena navíc úprava pro družstva - odst.

2): U družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva.

§ 687 – Práva a povinnosti nájemce – zvláštní ustanovení pro družstva:

odst. 4): Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených upravují stanovy družstva.

§ 700 – Společný nájem bytu – zvláštní ustanovení pro družstva:

odst. 3): U družstevního bytu může společný nájem vzniknout jen mezi manžely.

§ 703 - Společný nájem bytu manžely

odst. 1): Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely.

odst. 2): Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

### **1. 2. 1. 1 - Nájem družstevního bytu a členství v bytovém družstvu po rozvodu manželství**

Vzniklo-li za trvání manželství jednomu z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vzniklo se společným nájmem i společné členství manželů v družstvu, i když právo na přidělení družstevního bytu podle občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.1991 a podle tehdejších stanov vzniklo před uzavřením manželství<sup>10</sup>.

K § 705 odst. 2) obč. zák.: (nabyt-li jeden z manželů před uzavřením manželství právo na převod bytové jednotky, rozvodem zaniká společný nájem bytu).

Postup podle § 705 odst. 2) obč. zák. a uplatnění práva podle zák. 42/92 Sb. a podle § 23 odst. 1 a 2 zák. o vlastnictví bytů jsou **d v a s a m o s t a t n é t i t u l y**. Přestože se jedná o dva právní tituly, je konstituování vlastnického práva podmíněno užitelským vztahem k bytu a členstvím v družstvu, což ovšem neznamená, že by vzájemný vztah těchto právních titulů bylo možno zařadit do kategorie nadřízenosti a podřízenosti.

---

<sup>10</sup> Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 25.6.1998, sp. zn. 13 Co 352/98

Úpravou právních vztahů podle § 705 odst. 2 obč. zák. zákon sleduje spravedlivé řešení dalšího užívatelského vztahu k bytu a tím i odstranění neshod mezi účastníky to všem se zřetelem k § 3 obč. zák., tj. přihlédnutím k dobrým mravům. Právo uplatnit žalobu podle § 705 odst. 2 obč. zák. svědčilo každému z rozvedených manželů.

Připuštění námitky, že i druhému z rozvedených manželů mělo být zachováno právo na převod bytové jednotky do jeho vlastnictví, by bylo ve svém obsahu kontradiktorní, prakticky neuskutečnitelné. Představovalo by ohrožení k porušení občanskoprávních vztah právě ve vztahu k dobrým mravům<sup>11</sup> a dále: právo společného nájmu družstevního bytu manžely, kteří nebyli společnými členy bytového družstva, zaniká spolu se zánikem členství manžela – člena družstva v bytovém družstvu.<sup>12</sup>

Ovšem podle odst. 3): ustanovení odstavců 1 a 2 neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí, a podle § 704, odst. 1) stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství a podle odst. 2) totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Podle § 705, odst. 1) nedohodnou-li se rozvedení manželé o nájmu bytu, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se zrušuje právo společného nájmu bytu. Současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce, ale podle odst. 2) tohoto ustanovení - nabyli-li práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem; právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyl práva na nájem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé, na návrh jednoho z nich o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu.

Je ovšem důležité, že podle § 705, odst.3) při rozhodování o dalším nájmu bytu má soud povinnost vzít zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele – tedy družstva.

Pro družstevní byt jsou zde upraveny zvlášť v § 705a), odst. 2) vztahy k nájmemnímu bytu v registrovaném partnerství.

---

<sup>11</sup> judikát: Usnesení Ústavního soudu ze dne 7.12.1999, sp. zn, ÚS 216/99

<sup>12</sup> podle rozsudku NS ze dne 31.10.2001, sp. zn. 26 Cdo 988/2000

### Velmi důležité a frekventované je ustanovení o nájmu družstevního bytu při úmrtí člena –

§ 706 odst. 3): Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl, a podle § 707, odst. 2) jde-li o byt družstevní, zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédně soud v řízení o dědictví.

Jestliže zemřel manžel, který nabyt právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců. Tato ustanovení platí i v případě, že nájemce – člen družstva opustí trvale společnou domácnost.

#### **1. 2. 1.2 - Dědění členského podílu v bytovém družstvu a případy vyloučení z družstva**

Při dědění členského podílu je nutno konstatovat, že dochází často k problémům. Nedojde-li totiž v řízení o projednání dědictví k dohodě dědiců, odpovídá ustanovení občanského soudního řádu, že členský podíl zůstavitele nabývají dědici rovným dílem.

O tom, kdo se stane členem stavebního bytového družstva, budou proto muset dědici po skončení řízení o dědictví buď uzavřít dohodu, nebo o tom na návrh některého z nich rozhodne soud.<sup>13</sup>

Na dědice člena družstva přechází podle ustanovení § 232 odst. 1 obch. zák. v důsledku univerzální sukcese všechna práva a povinnosti zůstavitele, včetně práva a povinností vyplývajících ze stanov družstva (s výjimkou členství, o které může dědic družstvo požádat), a proto je postavení dědice ve vztahu k družstvu stejné jako postavení jeho právního předchůdce<sup>14</sup>.

Ustanovením, které koresponduje s vyloučením z bytového družstva, upravené obchodním zákoníkem je ustanovení § 714 občanského zákoníku, podle jehož odst. 1) zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v § 712 odst. 2 a 3, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5.

---

<sup>13</sup> Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 31.1.1995, sp. zn. 7 Cdo 2628/94.

<sup>14</sup> Rozsudek NS ze dne 4.4.2000, sp. zn. 29 Cdo 1633/99

Vrácení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva.

Podle odst.2) tohoto ustanovení je náhradním bytem byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti.

V poslední době tento institut vyloučení z bytového družstva je družstvy využíván místo výpovědi podle § 711 odst. 1) občanského zákoníku,<sup>13</sup> neboť v tom případě je řízení kratší a zjednodušené. Družstvu však zbývá povinnost zajistit vyloučenému členovi bytovou náhradu, ovšem s přihlédnutím k ustanovením o náhradním bytě (obč. zák. § 712, odst. 2) může jít o byt menší, než je byt, který je člen povinen po případném soudním řízení a vydání pravomocného rozhodnutí o ukončení nájmu vyklidit.

Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká zákonem zvlášť chráněný právní vztah nájmu bytu ve smyslu § 714 obč. zák., tj. vyloučení má stejné právní následky jako rozsudek soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Soud proto musí při zkoumání správnosti rozhodnutí družstevních orgánů provést všechny důkazy, především ty vztahující se k existenci případného společného členství v družstvu. Je tedy nutno zjistit, zda ke dni vydání rozhodnutí představenstva o vyloučení z družstva, případně ke dni rozhodnutí členské schůze, byl vyloučený člen družstva výlučným členem družstva, či zda existovalo společné členství manželů v bytovém družstvu, a to i po rozvodu manželství. Je totiž nutno v případě, že ke dni rozhodnutí představenstva bytového družstva o vyloučení člena z družstva existovalo společné členství manželů, aby rozhodnutí (oznámení) o vyloučení z družstva bylo doručeno zvlášť každému z manželů, případně i bývalých, jinak je vyloučení právně neúčinné.

Pokud byl vydán pravomocný rozsudek o přivolení k výpovědi z nájmu bytu či o neplatnost vyloučení člena z bytového družstva jen vůči jednomu z nositelů nedílného práva společného nájmu bytu či jen jednomu ze společných členů bytového družstva, je výkon takového rozhodnutí ve smyslu § 268 odst. 1) zákona č. 63/163 Sb., občanského soudního řádu nepřijatelným, protože je tu jiný důvod, pro který rozhodnutí nelze vykonat.

Rozhodnutí představenstva bytového družstva o vyloučení člena z družstva musí logicky obsahovat i poučení o možnosti odvolání k členské schůzi a lhůtě, ve které tak je možno učinit. Rovněž rozhodnutí členské schůze o vyloučení musí obsahovat poučení, do kdy je možno se odvolat proti tomuto rozhodnutí k soudu a kdy tato lhůta začíná běžet.

---

<sup>13</sup> Chalupa Luboš: Vyloučení člena z bytového družstva – Právní rádce 2/2004

Členství v družstvu může zaniknout vyloučením člena podle § 231 obč. zák., a to z důvodu porušování členských povinností nebo z jiných důležitých důvodů.

Je-li důvodem vyloučení člena z družstva porušení členských povinností, je nezbytné, aby člen porušoval členské povinnosti opětovně, a to i přes výstrahu, která mu byla udělena.

Pokud jsou důvodem vyloučení člena z družstva jiné důležité důvody, nemůže být tímto důležitým důvodem porušování členských povinností, ale jiné důvody, které musí být z hlediska družstva důležité, a to zejména s ohledem na jeho činnosti, vnitřní fungování atd. Tyto jiné důležité důvody, pro něž lze vyloučit člena z družstva, musí být uvedeny ve stanovách a jen z těchto zde uvedených důvodů lze člena družstva vyloučit.<sup>16</sup>

Soud nemůže v rámci řízení o žalobě na vyklizení družstevního bytu přezkoumávat, zda bylo vyloučení z družstva platné. Je však povinen zkoumat, zda vyloučený člen uplatnil právo podle § 231 odst. 3 a 4 obč. zák. či zda toto jeho právo dosud trvá. Může-li totiž vyloučený člen postupovat podle § 231 odst. 3 a 4 obč. zák., popřípadě nebylo-li dosud o jeho žalobě pravomocně rozhodnuto, nelze mu uložit povinnost vyklidit byt.<sup>17</sup>

Jestliže zákon zakládá právo člena družstva domáhat se změny rozhodnutí představenstva i svém vyloučení odvoláním k členské schůzi, aniž by stanovil lhůtu pro podání takového odvolání, je třeba pro uplatnění tohoto práva aplikovat obecnou čtyřletou promlčecí dobu podle § 397 obch. zák.<sup>18</sup>

Z hlediska uvedení důvodů vyloučení člena z družstva je postačující, je-li v rozhodnutí o vyloučení popsáno porušení povinností dostatečně jasně, určitě a srozumitelně, bez odkazu na příslušné ustanovení stanov, podle něhož k porušení povinností došlo. Není podstatná formulace rozhodnutí shromáždění delegátů, přezkoumávajícího rozhodnutí představenstva o vyloučení člena z družstva.

Ze zákona nevyplývá povinnost pozvat člena na shromáždění delegátů projednávající jeho odvolání proti rozhodnutí představenstva o vyloučení člena z družstva.

(V družstvu, ve kterém nahrazuje členskou schůzi shromáždění delegátů, členové tato práva vykonávají prostřednictvím zvolených delegátů. To, že se zvolený delegát shromáždění nezúčastnil, nelze považovat za pochybení družstva).<sup>19</sup>

Důvodem pro vyloučení člena z družstva může být porušování členských povinností i přes výstrahu nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách, kterým výstraha předcházet

---

<sup>16</sup> Rozsudek NS ze dne 14.10. 1998, sp. zn. Odon 103/97

<sup>17</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.4.2000, sp. zn. 29 Cdo 2259/99.

<sup>18</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 3. 2000, sp. zn. 32 Cdo 2230/99-16 R 37/2001

<sup>19</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.6.2002, sp. zn. 29 Odo 838/2001

nemusí. Je-li důvodem vyloučení člena z družstva porušování členských povinností, je nezbytné, aby člen porušoval členské povinnosti opětovně, a to i přes výstrahu, která mu byla udělena. Jinými důležitými důvody, odůvodňujícími vyloučení člena z družstva, nemůže být porušování členských povinností, ale jiné důvody, které musí být z hlediska družstva důležité, a to zejména s ohledem na jeho činnosti, vnitřní fungování atd. Tyto důvody musejí být uvedeny ve stanovách.<sup>20</sup>

### **1. 2. 2 - Obchodní zákoník – zák. č. 513/1991 Sb. :**

Podle § 18 občanského zákoníku č. 64/1964 Sb. v platném znění mají způsobilost mít práva a povinnosti i právnické osoby, kterými jsou mimo jiné též sdružení fyzických nebo<sup>21</sup> právnických osob. Z tohoto ustanovení občanského zákona – občanského zákoníku vychází speciální právní předpis, obchodní zákoník, č. 513/1991 Sb. ve svém rozsahu působnosti, neboť upravuje postavení podnikatelů a obchodní závazkové vztahy, jakož i některé jiné vztahy s podnikáním související, zapracovává rovněž příslušné předpisy Evropských společenství ve svých ustanoveních.

Subsidiární použití občanského zákoníku je upraveno v § 1 odst. 2) obchodního zákoníku tak, že nelze-li některé otázky řešit podle těchto ustanovení, řeší se podle předpisů práva občanského.

Poměry družstva jako právnické osoby jsou upraveny v ustanoveních §§ 221 – 260, na družstvo jako právnickou osobu se použijí přiměřeně předpisy o obchodních společnostech. Družstvo je podle § 221 odst. 1) společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů.

Pro nutnost určení přesného vymezení družstva jako **b y t o v é h o** je teprve novelou obchodního zákoníku č. 30/2000 Sb. v § 221 odst. 2) obch. zák. charakterizováno bytové družstvo jako „družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů“.

K tomuto tématu je však ještě nutno dodat, že ačkoliv právní předpisy, zejména občanský zákoník, používají pojem „družstevní byt“ relativně běžně, žádný právní předpis jeho obsah nevynezuje a nedefinuje. Z použitého slovního vyjádření a z kontextu, v jakém je v občanském zákoníku tento pojem užit, je nepochybné, že družstevním bytem se rozumí byt,

---

<sup>20</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14.1. 2003, sp. zn. 32 Odo 666/2002

<sup>21</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze č.j. 14 Cmo 251/2003-56 ze dne 16.10.2003

který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům.

Podle Nejvyššího soudu ČR<sup>22</sup>, je družstevním bytem byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům. Bytovým družstvem je potom každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. Tato legální definice pojmu „bytové družstvo“ je obsažena v § 221 odst. 2) obchodního zákoníku. Družstvo zajišťuje bytové potřeby svých členů zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo nebytové prostory.

Celá hlava II obchodního zákoníku, která upravuje právní vztahy v družstvech, se potom pouze v § 230 týká jenom bytových družstev – konstatuje, že převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva a k převodu práv a povinností v bytovém družstvu dochází pouze předložením této dohody příslušnému družstvu. V ustanoveních § 221 – 260 upravuje obchodní zákoník postavení a poměry družstva jako právnické osoby, práva a povinnosti jeho členů.

#### Dohoda o převodu členských práv a povinností v družstvu:

Právním důsledkem uzavření dohody o převodu členských práv a povinností je ukončení členství v družstvu. Rozhodnutí představenstva družstva o souhlasu s dohodou o ukončení členství v družstvu nemá žádné právní účinky, jestliže tato dohoda platně nevznikla.<sup>23</sup>

Pro uzavírání dohody o převodu členských práv a povinností v družstvu platí obecná ustanovení občanského zákoníku o uzavírání smluv. (§ 43 a násl. obč. zák.)<sup>24</sup>

Na základě dohody o převodu členských práv a povinností (§ 229 a 230 obch. zák.), dochází k převodu jen těch práv a povinností, které jsou spojeny s členstvím v bytovém družstvu.

Dohodou o převodu práv a povinností nedochází ke vstupu nového člena do práv povinností vyplývajících z nájemní smlouvy uzavřené předchozím členem družstva, zejména povinnosti uhradit dlužné nájemné, neboť již nejde o práva o povinnosti, která by byla spojena s převodem členství.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.7.1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99

<sup>23</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.11.2001, sp. zn. 29 Odo 77/2001

<sup>24</sup> Rozsudek NS ze dne 31.10.2000, sp. zn. 26 Cdo 1938/98

<sup>25</sup> Rozsudek NS ze dne 29.4.2002, zn., 29Odo 440/2001



Obchodní zákoník předepisuje, aby družstvo mělo následující orgány:

Členská schůze – je nejvyšším orgánem družstva, je schůzí všech členů. Schází se ve lhůtách určených stanovami, nejméně ale jednou za rok. Členská schůze musí být vždy svolána také v případě, pokud o to požádá alespoň jedna třetina všech členů družstva, kontrolní komise, nebo v dalších případech určených stanovami. Představenstvo musí členskou schůzi svolat nejpozději do 40 dnů od doručení žádosti. Členové se jí mohou účastnit osobně nebo mohou dát speciální plnou moc svému zmocněnci.

O každé členské schůzi je třeba pořídit zápis, jehož přílohou je seznam účastníků schůze, pozvánka na členskou schůzi a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen družstva má právo vyžádat k nahlédnutí zápis z členské schůze, a to včetně příloh. V případě, že by se na členské schůzi rozhodovalo o změně stanov družstva, musí být o takovém rozhodnutí povinně pořízen notářský zápis, který musí obsahovat i schválený text změny stanov.

Představenstvo - je výkonným orgánem družstva, tedy řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou vyhrazeny jinému orgánu. Současně je představenstvo i statutárním orgánem družstva, tedy jedná jménem družstva navenek. Schází se podle potřeby.

Kontrolní komise - je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Musí mít nejméně tři členy. Schází se podle potřeby, nejméně ale jednou za tři měsíce. Pokud by tedy členové družstva měli stížnosti, týkající se družstevních záležitostí, pak se jimi zabývá kontrolní komise. Výsledky svých zjištění předkládá představenstvu, od kterého požaduje, aby zjištěné nedostatky odstranilo. O výsledku své činnosti informuje také členskou schůzi. V případě, že by představenstvo nesjednalo požadovanou nápravu, může kontrolní komise požádat představenstvo, aby svolalo členskou schůzi, a to jí musí vyhovět. V případě, že by členskou schůzi do 40 dnů od doručení žádosti nesvolalo, může kontrolní komise svolat členskou schůzi sama. Členem kontrolní komise nesmí být člen představenstva a naopak.

Dispoziční oprávnění s majetkem družstva ovládá nicméně efektivně jeho statutární orgán – představenstvo, který je povinen nakládat s majetkem družstva v souladu se zásadou péče řádného hospodáře (dle § 194, odst. 5 obchodního zákoníku – analogicky jako u akciové společnosti). K pojmu povinnosti statutárního orgánu nakládat s majetkem družstva s péčí řádného hospodáře je velmi důležitý judikát Nejvyššího soudu ČR - rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3775/2008, ze dne 20. 10. 2009, kterým bylo rozhodnuto o povinnostech

statutárního orgánu společnosti s ručením omezeným, který ale lze vyložit analogicky i jako povinnost uloženou zákonem pro statutární orgány družstev a ze kterého vyplývá, že „nesení důkazního břemene o tom, že jednal s péčí řádného hospodáře, předpokládá, že jednatel společnosti s ručením omezeným v případě sporu uvede okolnosti, z nichž plyne, že v konkrétním případě jednal s péčí řádného hospodáře (tedy že bude tvrdit rozhodné skutečnosti), a k nim označí důkazy, jimiž mají být tyto rozhodné skutečnosti prokázány. Z ustanovení § 194 odst. 5 věty druhé obch. zák., jež na jednatele klade důkazní břemeno, tudíž plyne, že jednatel nese i břemeno tvrzení ohledně skutečností, svědčících ve prospěch závěru, že v konkrétním případě jednal s péčí řádného hospodáře.

Jednání v rozporu se zájmy společnosti nemůže být jednáním s péčí řádného hospodáře, jehož podstatou je právě ochrana zájmů společnosti.

K pojmu „péče řádného hospodáře“ je možno ještě uvést:

Zákon sice přesně nestanoví, co taková péče znamená, podle soudních výroků musí členové řídicích orgánů firmy či osoby jednat v nejlepším zájmu společnosti, odpovědně a svědomitě a tak, aby byl majetek firmy – či osoby rozmnožován v maximální možné míře.

Zde je nutno vzhledem ke konečným závěrům práce poznamenat, že na rozdíl od funkcionářů bytových družstev orgány společenství vlastníků jednotek tuto povinnost v zákoně nebo ve vzorových stanovách uvedenou n e m a j í .

Myslím, že základní předpis družstevního práva, kterým je obchodní zákoník, obsahuje velmi nevýraznou úpravu bytových družstev jako družstev velmi odlišných ve všech znacích a své podstatě oproti družstvům jiného zaměření. Ani začlenění právní úpravy družstev obecně do obchodního zákoníku není vhodné řešení vzhledem k tomu, že téměř všechna družstva jsou založena za účelem uspokojování hospodářských a sociálních potřeb svých členů, nikoliv za účelem podnikání a dosažení zisku. V celé řadě zemí naopak existují samostatné družstevní zákony (např. v Rakousku, SRN, Polsku, Francii), úprava podobná té naší je prakticky pouze v Dánsku a konečně v některých státech nejsou družstva upravena na zákonné úrovni dodnes.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Příkrýl Ivan: Právní úprava družstev u nás a v Evropě – časopis Družstevní bydlení a Svaz českých a moravských bytových družstev, č. 3/2002

### **1. 2. 3 Úprava v zákoně o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.**

Přímo pouze bytových družstev se týkají ustanovení § 23 – 29, § 33 – 33b). Tento předpis upravuje především zákonný postup bytových družstev pro převod družstevních bytů jako jednotek bytů do vlastnictví, rozbor jeho úpravy práv členů bytových družstev a význam pro bytová družstva uvádím podrobně v části 3. této práce.

### **1. 2. 4 Stanovy družstva - obvyklé znění**

Základním dokumentem, který musí družstvo mít, jsou stanovy. Ty musí být schváleny již na ustavující schůzi družstva. O rozhodnutí o schválení stanov se přitom musí pořádat notářský zápis, který musí rovněž obsahovat schválený text stanov.

Na rozdíl od společenství vlastníků neexistují pro družstva vzorové stanovy, dané nějakým obecně závazným předpisem. Každé družstvo má tedy naprosto volnou ruku k vlastní tvorbě, což není šťastným řešením, neboť družstva toho vzhledem ke složitosti problematiky nevyžívají. Stanovy se obvykle pouze opisují ze vzorů, které družstvům poskytuje Svaz českých a moravských bytových družstev a členové družstev se obávají měnit jejich text, neboť neznají důsledky takových změn.

#### Stanovy musí obsahovat:

- \* firmu a sídlo družstva,
- \* předmět podnikání (činnosti),
- \* vznik a zánik členství,
- \* práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům,
- \* výši základního členského vkladu,
- \* případně i výši vstupního vkladu,
- \* způsob, jakým budou členské vklady spláceny a jak se vypořádá členský podíl při zániku členství,
- \* jaké bude mít družstvo orgány a počet jejich členů,
- \* délku funkčního období a způsob ustanovování orgánů družstva,
- \* působnost a způsob jejich svolávání a jednání,
- \* způsob, jakým se použije zisk a jak se uhradí případná ztráta,
- \* tvorbu a použití nedělitelného fondu a další ustanovení, pokud to vyžaduje obchodní zákoník.

Stanovy řeší i běžný chod družstva. Ve stanovách tedy bývají upraveny nejzásadnější otázky týkající se organizace a chodu družstva, proto je třeba podle mého názoru důsledně dbát na přípravu jejich textu a nejenom otrocky opisovat jejich texty ze vzorů. Družstvo by si mělo získat odborné vysvětlení před jejich přijetím a důsledky jednotlivých ustanovení pro družstvo a pro členy. Kromě formálních náležitostí upravují stanovy například také práva a povinnosti nájemce při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených.

Ve stanovách se upravuje i počet a funkční období orgánů družstva, způsob jejich ustavování, působnost a způsob jejich svolávání a jednání. O textu stanov rozhodují všichni členové družstva na členské schůzi, která je jeho nejvyšším orgánem.

Tento dokument se mimo jiné zakládá do sbírky listin obchodního rejstříku a je všem veřejně přístupný. Proto i zájemcům o převod práv a povinností v bytovém družstvu bych důrazně doporučila - pokud nezískají stanovy od převodce - nahlédnout do sbírky listin obchodního rejstříku ještě před uzavřením dohody o převodu členských práv a povinností v družstvu s jejich převodcem. Jestliže jsou stanovy družstva v některé části v rozporu s kogentními ustanovením zákona a tento rozpor nezpůsobuje neplatnost celých stanov, platí namísto stanov příslušné ustanovení zákona.<sup>27</sup>

### **1. 2. 5 Další právní předpisy vztahující se k bytovým družstvům**

– zákon č. 42/1992 Sb. ze dne 21. prosince 1991 o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech – v tomto zákoně i v současně platném znění je uvedena povinnost družstva na výzvu člena uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k bytu nebo nebytovému prostoru.

– zákon č. 378/2005 Sb. – zákon o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení – tento zákon stanovuje podmínky, za kterých lze v souladu s přímo použitelným předpisem Evropských společenství upravujícím podporu malého rozsahu poskytnout bytovému družstvu z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení dotaci a úvěr na krytí části pořizovacích nákladů spojených s výstavbou družstevních bytů na území České republiky (dále jen "podpora"). Zákon dále upravuje postup při uzavírání

---

<sup>27</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.6.1996, sp. zn. 2Odon 25/96

smlouvy o poskytnutí podpory, podmínky při jejím využívání, kontrolu dodržování podmínek stanovených tímto zákonem a důsledky jejich porušení.

- zákon 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.

Ve věcech stavebního řádu upravuje tento zákon zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.

Tento zákon dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy.

### **1. 2. 6 Přehled existujících typů bytových družstev v současné době:**

Lidová bytová družstva (LBD) jsou nejstarším typem, transformovaným z původních družstev vzniklých ještě před druhou světovou válkou. U lidových bytových družstev vznikl zákonný nárok na převod bytů do vlastnictví členů, tedy domy ve vlastnictví těchto družstev jsou většinou rozdělené na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, neboť většina členů možnosti, dané zákonem o vlastnictví bytů, požádat o převod bytu do vlastnictví v zákonné lhůtě využila.

Stavební bytová družstva (SBD) vznikla v době reálného socialismu v rámci komplexní bytové výstavby, přičemž i u stavebních bytových družstev vznikly zákonné nároky na převod bytů do vlastnictví, a tedy i domy ve vlastnictví těchto družstev jsou většinou rozdělené na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů.

### Privatizovaná bytová družstva:

Způsob privatizace bytového fondu obcí vedl po roce 1994 – po vydání zákona o vlastnictví bytů - ke vzniku dalšího typu družstev.

Z možností privatizace volily obce většinou nabídku, aby nájemci domu vytvořili právní subjekt, kterému pak budovu prodají. Nejvhodnější formou se jevilo bytové družstvo, a to z několika důvodů - počet členů družstva není omezen jako u společností s ručením omezeným, minimální výše zapisovaného základního kapitálu je pouze 50 000,- Kč, forma družstva skýtá velmi operativní možnosti členům při změnách nájmu k bytu, která se provádí u družstev pouze dohodou převodem členských práv a povinností.

Poté, kdy byl účinný zákon č. 72/1994 Sb., začala vznikat bytová družstva, jejichž hlavním cílem bylo získat dům s nájemními byty do svého vlastnictví, ( JUDr. Jaroslav Oehm nazývá tato družstva jako „privatizovaná bytová družstva“).<sup>28</sup>

Cílem založení těchto družstev bylo v konečném výsledku převést byty v nájmu členů do jejich vlastnictví. Pokud nájemce bytu v domě do družstva nevstoupil, byl dále jenom nájemcem bytu a neúčastnil se jako člen rozhodování záležitostí o celém domě ve vlastnictví družstva.

Obvyklý postup při vzniku nových p r i v a t i z o v a n ý c h bytových družstev byl v praxi takový, že po jednání s obcí a jejím rozhodnutí o privatizaci domu bylo všem nájemcům v domě nabídnuto určitou aktivní skupinou nájemců v domě založení družstva a členství v družstvu. Poté bylo podle zákona založeno družstvo, ovšem podmínkou přijetí do družstva bylo mimo zaplacení základního členského vkladu ve výši několika tisíc korun též složení již mnohem vyšší částky, která představovala podíl na ceně celého domu podle podlahové plochy bytu, jehož byl člen nájemcem. Tuto částku lze definovat správně jako půjčku členů družstvu na pořízení domu, při doplacení části kupní ceny domu družstvem se tyto splátky mohou hradit z nájemného získaného ze všech bytů v domě, případně ještě z dalších půjček jednotlivých členů poskytnutých družstvu. Bohužel laická veřejnost – ale i zkušení funkcionáři družstev - tuto půjčku stále považuje za kupní cenu bytu a mnozí členové družstev jsou přesvědčeni, že byt již takto koupili a že je jejich vlastnictvím.

Základní podmínkou člena pro přijetí do družstva je tedy skutečnost, že žadatel o členství je nájemcem konkrétního bytu v domě. Pokud se někdo přihlásí do družstva později než ostatní, je povinen doplatit částky splátek, které již ve prospěch ceny domu hradili dosavadní členové družstva.

---

<sup>28</sup> Fiala, Novotný, Oehm: Zákon o vlastnictví bytů – komentář, C.H.BECK, Praha 2005, str. 229 a násl.

Na tato privatizovaná družstva se nevztahuje povinnost převodu vlastnictví jednotek v určité nebo v dohodnuté lhůtě podle § 23 odst. 2) zákona o vlastnictví bytů, neboť nejde o družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 tohoto zákona, tedy nejde o družstvo, pro jehož výstavbu domů byla poskytnuta státem finanční, úvěrová a jiná pomoc (SBD) nebo družstva označovaná jako Lidová bytová družstva (LBD). Ovšem stanovy těchto družstev (SBD a LBD) ve většině případů rovněž obsahují povinnost družstva převést vlastnictví bytů (po prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě na jednotlivé členy po splacení celé kupní ceny budovy a pozemku).

Nejmladším typem bytových družstev jsou investorská bytová družstva, která se zabývají výstavbou bytových domů a jsou zakládána za účelem výstavby jednotlivých objektů. Ve většině případů jsou byty po výstavbě převáděny bez větších problémů do vlastnictví investorů – členů družstva. Nárok na převod bytu však není zákonný, nýbrž smluvní.

### **1.3 Práva členů bytového družstva a ochrana jednotlivých práv členů bytového družstva**

Jak jsem již konstatovala, v současné době v ČR existují čtyři typy bytových družstev, a to LBD, SBD, privatizovaná družstva a investorská bytová družstva (developerské seskupení). Právní předpisy, které upravují **práva členů bytových družstev**, jsou díky dlouhému vývoji úpravy bytového družstevnictví v ČR velmi roztržitěné, zcela nesystematické, je nutno je hledat v několika právních předpisech. Tyto právní předpisy nejsou ani koncepčně sjednocené, vazby mezi nimi jsou nepřímé a těžko vyhledatelné. V tomto ohledu jsou naopak **práva vlastníků jednotek** upravená v občanském zákoníku jednotně a poměrně komplexně v zákoně o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. v novelizovaném znění. Bohužel soudní ochrana práv členů bytových družstev je mnohem silnější než možnosti obracet se k soudu dané vlastníkům jednotek dané speciálním zákonem – zákonem o vlastnictví bytů, č. 72/1994 Sb.

#### **1.3.1 Práva členů bytového družstva podle obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb:**

V ustanoveních § 221 – 260 upravuje obchodní zákoník postavení a poměry družstva jako právnické osoby, práva a povinnosti jeho členů a z těchto ustanovení je možno určit jednotlivá práva členů bytového družstva, neboť práva členů družstva nejsou v zákoně taxativně vyjmenována, jednotlivá práva členů však vyvozují z textu hlavy II. obchodního zákoníku a jeho obecných ustanovení (§§ 56 – 6b) a lze je vyjmenovat a určit takto:

- a) právo člena neručit za závazky družstva (mimo možnost určenou ve stanovách dle rozhodnutí členského schůze uhradit do určité výše uhrazovací povinnost přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva – ne však vyšší než trojnásobek členského vkladu),
- b) možnost zavázat se, pokud to stanoví připouštějí, mimo základní členský vklad k dalšímu členskému vkladu (někdy nazývanému „podílu“ ) a k další majetkové účasti na podnikání družstva (u bytového družstva je to finanční pomoc pro zajišťování bytových potřeb svých členů),
- c) být zapsán do seznamu členů družstva vedeného družstvem, právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu,



d) převést svoje členská práva a povinnosti na jinou osobu, což nepodléhá souhlasu orgánů družstva, členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství družstvu (§ 230 obch. zák.),

e) právo z družstva vystoupit, přičemž vystoupením zaniká členství v době určené stanovami, nejdéle však uplynutím šesti měsíců ode dne, kdy člen písemně oznámil vystoupení představenstvu družstva,

f) podávat odvolání k členské schůzi proti rozhodnutí o svém vyloučení z družstva, o kterém rozhodlo představenstvo, pokud stanovy neurčují jinak,

g) v případě, že členská schůze vyloučení člena potvrdila, má člen, jehož se rozhodnutí týká, právo podat soudu návrh o prohlášení rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami (v subjektivní lhůtě do tří měsíců ode dne, kdy se dozvěděl o tomto rozhodnutí, v objektivní lhůtě nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání),

h) právo dědiců členského podílu: v případě úmrtí člena zaniká jeho členství, dědic členského podílu nabývá členských práv a povinností v družstvu bez souhlasu představenstva, pokud se nestal členem, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo,

i) při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl, jehož určení výše a splatnosti, uhrazení v penězích nebo věcném plnění má být určeno stanovami; pokud není určeno, určí se podle § 233 – odst. 2, 3 a 4 obchodního zákoníku.<sup>29</sup>

Stanovy družstva, které určují lhůtu deseti let pro splatnost vypořádacího podílu, lze v této části považovat za rozporné s dobrými mravy (§ 39 obč. zák.)

j) člen má nárok na určení jeho podílu na zisku družstva, který má být rozdělen mezi členy (samozřejmě pokud zisk podle řádné účetní závěrky existuje),

k) člen má právo být informován o svolání členské schůze způsobem určeným stanovami,

l) na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise má představenstvo povinnost jimi určenou záležitost zařadit na pořad jednání členské schůze (analogicky podle úpravy této možnosti u akciové společnosti: § 182, odst. a) obchodního zákoníku):

„Na žádost akcionáře (zde člena družstva nebo kontrolní komise družstva) představenstvo

---

<sup>29</sup> rozsudek NS ČR z 4.4.2000, 29 Cdo 1633/99)

zařadí jimi určenou záležitost na pořad jednání valné hromady; pokud žádost došla po zaslání pozvánky na valnou hromadu (zde členskou schůzi) nebo po uveřejnění oznámení o jejím konání, uveřejní představenstvo doplnění pořadu jednání valné hromady (zde členské schůze) ve lhůtě do deseti dnů před konáním valné hromady (zde členské schůze) způsobem určeným zákonem a stanovami pro svolání valné hromady (zde členské schůze); jestliže takové uveřejnění není již možné, lze určenou záležitost na pořad jednání této valné hromady (zde členské schůze) zařadit jen postupem podle § 185 odst. 4. – tedy pro družstvo platí: tyto záležitosti lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva,

m) pokud požádá písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva nebo kontrolní komise, či v jiných případech (určují-li tak stanovy), musí být členská schůze svolána. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama a členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů,

n) člen má právo účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce či zmocněnce na základě plné moci na jednání a rozhodování členské schůze a o jednotlivých rozhodnutích členské schůze hlasovat, přičemž při hlasování má každý člen j e d e n hlas, pokud stanovy neurčují jinak,

o) člen má právo vyžádat si zápis z členské schůze a jeho přílohy k nahlédnutí, v němž musí být datum a místo konání schůze, přijatá usnesení, výsledky hlasování a nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,

p) podat návrh k soudu, aby vyslovil neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Tento návrh může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze (a nebyla-li svolána řádně, do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl), nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky, nebo od oznámení námítky představenstvu; nebo pokud je důvodem návrhu na rozhodnutí soudu o neplatnosti usnesení členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala, nebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, a to ve s

stejných lhůtách,<sup>30</sup>

r) každý člen je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva o náhradu škody, kterou tento funkcionář družstvu způsobil, přičemž jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo, (zde je nutno připomenout, že členové společenství vlastníků jednotek tuto možnost ne mají) !!

s) právo člena volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů, pokud chce odstoupit z funkce, je povinen oznámit to orgánu, jehož je členem - jeho funkce potom končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán oprávněný k tomu podle stanov. Neurčí-li stanovy jinak, projedná odstoupení člena z funkce orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané,

u) členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí,

v) v případě likvidace družstva má každý člen družstva nárok na předložení návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku vypracovaného likvidátory,

x) členové družstva mají v případě likvidace nárok na rozdělení likvidačního zůstatku způsobem určeným ve stanovách; pokud neurčí stanovy jinak, vyplatí se členům splacená část jejich členského vkladu a zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy, jejichž členství ke dni zrušení družstva trvalo alespoň jeden rok, a to podle rozsahu, v jakém se podílejí na základním kapitálu družstva,

---

<sup>30</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5.11.2002, sp. zn. 29 Odo 41/2002 :

K návrhu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze

Z ustanovení § 241 odst. 1 písm. c) obch. zák. vyplývá, že je povinností družstva při přijímání každého usnesení zjistit, zda je členská schůze usnášeníschopná, a uvést to do zápisu.

Důkazní břemeno ohledně tvrzení, že členská schůze nebyla schopná se usnášet, leží zásadně na navrhovateli, který se domáhá vyslovení neplatnosti usnesení této členské schůze. Jestliže však družstvo znemožnilo navrhovateli vedení důkazu o jeho tvrzeních, dochází k přenosu důkazního břemene na družstvo.

(družstvo v tomto případě porušilo svoji povinnost vyplývající z ustanovení § 241 odst. 1, písm. c) obch. zák. při přijetí každého usnesení zjišťovat, resp. uvést do zápisu, zda je členská schůze usnášení schopná, popřípadě kolik hlasů bylo pro přijetí usnesením kolik proti a kolik se zdrželo hlasování.

y) každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání členské schůze navrhnout, aby **SOUD** prohlásil usnesení členské schůze o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku, přičemž do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.

z) Právo žádat od družstva vydat prohlášení vlastníka bytové jednotky o vymezení jednotek<sup>30</sup>:

Zde je nutno upozornit na skutečnost, jak to konstatují i odborníci v družstevním právu,<sup>31</sup> že to základní právo, které členové družstva pokládají za nejdůležitější, tedy právo člena družstva uzavřít s bytovým družstvem nájemní smlouvu a určení konkrétních podmínek tohoto nájemního vztahu, zůstává zákonem neupraveno. Je nutné se tedy spoléhat pouze na obsah stanov jednotlivých bytových družstev.

Uhrazovací povinnost člena ke krytí ztrát z činnosti družstva není obecně dána a může vzniknout členovi jen, je-li podložena stanovami a rozhodnutím členské schůze. V praxi ale tato povinnost stanovena ve stanovách nebo v rozhodnutí členské schůze jistě často nebývá. Ve stejném režimu se uplatňují případně i další povinnosti členů družstev vůči družstvům samým.

Dohoda o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu je smlouvou, která není obchodním zákoníkem upravena jako smluvní typ a je tudíž nutno ji považovat za smlouvu nepojmenovanou. Z toho důvodu je možné se v praxi setkat s různými označeními předmětné dohody. V souladu se stávající soudní judikaturou je správné označení „Dohoda o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím

---

<sup>30</sup>judikát: Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 6.4.2000, sp. zn. 11 Cmo 51/2000.

Tím, že bytové družstvo nevydá prohlášení dle § 5 odst. 2 zák. č. 72/94 Sb. nevytvoří zákonné předpoklady k tomu, aby smlouva o převodu bytu do vlastnictví člena družstva mohla být uzavřena, tedy aby předmět smlouvy vůbec vznikl a byl náležitě vymezen, což je nezbytný předpoklad pro vznik platné smlouvy.

Družstvo je povinno toto učinit a postarat se o jeho vklad do katastru nemovitostí. K této nezastupitelné povinnosti pak může být donucováno žalobou oprávněného člena družstva, případně cestou soudního výkonu rozhodnutí.

Z odůvodnění: Předpokladem k tomu, by smlouva o převodu bytu mohla být vůbec uzavřena, je, aby vlastník domu učinil prohlášení podle odst. 5 zákona, které musí mít písemnou formu, musí obsahovat náležitosti uvedené v odst. 3 cit. ust. musí k němu být připojeny doklady podle odst. 4 cit. ust. a musí být o něm učiněn zápis vkladu do katastru nemovitostí - Teprve po splnění těchto předpokladů dojde k transformaci vlastnictví celého domu na vlastnictví k jednotlivým bytům, což je předpokladem, že takové byty se mohou stát předmětem převodu do vlastnictví osob odlišných od vlastníka domu, protože se stanou samostatnými věcmi ve smyslu § 118 obč. zák.

<sup>31</sup>Helešic František, Suchánková Jana: Malá bytová družstva – Prospektrum 2002

v bytovém družstvu“, přičemž takové označení lze dovodit též z § 230 obchodního zákoníku, přestože ve skutečnosti jde spíše o převod členského podílu. Účel těchto dohod je však stejný – převod družstevního bytu a s ním spojených práv a povinností.<sup>32</sup>

Jak již jsem výše uvedla, obsah dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu není v obchodním zákoníku upraven. Dle § 269 odst. 2) obchodního zákoníku musí být v každé nepojmenované smlouvě dostatečně účastníky určen předmět jejich závazků, jinak smlouva uzavřena není. Dále musí splňovat náležitosti kladené obecně na obsah právních úkonů, což znamená, že dohoda musí obsahovat údaje o převodci, nabyvateli i bytovém družstvu, určení práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, určení hodnoty družstevního podílu, stanovení úplatnosti či bezplatnosti převodu a dohodu o vzájemném vypořádání.<sup>33</sup>

Zásadním ustanovením, jež upravuje podmínky účinnosti dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, je § 230 obchodního zákoníku, dle něhož (na rozdíl od obecné úpravy družstev) převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

S ohledem na neexistenci zveřejňování jmen a dalších údajů členů družstva je více než vhodné, aby se nabyvatel členského podílu ještě předtím, než přistoupí k uzavření dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, přesvědčil, zda je převodce vskutku členem předmětného družstva, neboť podvodů v této oblasti se stále děje mnoho.

S výše uvedeným souvisí i nutnost zajistit, aby účastníky dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu byly všechny osoby, jež mají společné členství v družstvu. Na základě § 703 odst. 2) obč. zák. vzniká společné členství v bytovém družstvu výlučně jen mezi manžely.

Pokud by dohodu o převodu členských práv a povinností uzavřel pouze jeden ze společných členů, je taková dohoda absolutně neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem – konkrétně s ustanovením § 230 obchodního zákoníku.<sup>34</sup> Zamýšlené důsledky v podobě zániku

---

<sup>32</sup> Matějková Adéla: Dohoda o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu Právní rádce 10/2007

<sup>33</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.2.2001, sp. zn. 29 Cdo 1402/99, publikovaný pod C 168/2001 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR vydávaném nakladatelstvím C.H. Beck).

<sup>34</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2006, sp. zn. 26 Cdo 2220/2006).

členství a s tím spojený zánik nájmu bytu (podle ustanovení § 714 věty první občanského zákoníku) dosavadního člena bytového družstva pak může vyvolat pouze platně uzavřená dohoda o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu.<sup>35</sup>

Je nutno zde uvést existenci nového a překvapivého názoru NS na formu uzavření dohody o převodu členství v bytovém družstvu:

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.9.2009 sp.zn. 21 Cdo 2001/2008 dohoda o převodu členských práv a povinností může být uzavřena i ústní formou, společný nájem družstevního bytu manžely nelze posuzovat odděleně od jejich společného členství v družstvu.

Potřebný odkaz na subsidiární použití občanského zákoníku v případech, kdy se smlouva řídí obchodním zákoníkem, je uveden v § 1 odst. 2) obchodního zákoníku.

Dále je nutno pozastavit se nad smluvním určením práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu. Půjde zejména o individuální práva a povinnosti vyplývající ze stanov bytového družstva, vztahující se ke konkrétnímu bytu, a dále o práva, která přísluší každému členovi družstva a n e v á ž í s e k e k o n k r é t n í m u bytu či nebytovému prostoru.<sup>36</sup>

Na základě § 685 obč. zák. tak lze dospět k výkladu, že podmínky, za kterých se uzavírají smlouvy o nájmu družstevních bytů, jsou obligatorní náležitostí stanov bytového družstva.

Nabyvatel členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu tak nevstupuje do práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy uzavřené mezi převodcem a bytovým družstvem.<sup>37</sup>

Dohoda o převodu členských práv a povinností, jež takové ustanovení obsahuje, je proto v této části neplatná podle § 39 obč. zákoníku pro rozpor se zákonem.

---

<sup>35</sup> judikát: podle usnesení NS ČR ze dne 31.10.2006, sp.zn. 29 Odo 1378/2006).

<sup>36</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2006, sp. zn. 26 Cdo 2220/2006).

<sup>37</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.11.2001, sp. zn. 29 Cdo 1969/2000, SRNS 12/2002

Z odůvodnění: Podle § 553 obč. zák. může být splnění závazku zajištěno převodem práva dlužníka ve prospěch věřitele (jde o tzv. zajišťovací převod práva). Smlouva o zajišťovacím převodu práva musí být uzavřena písemně. Zajišťovací převod práva spočívá v podmíněném převodu práva z dlužníka na věřitele za účelem zajištění splnění pohledávky věřitele. – Dlužníkem byl manžel, bez souhlasu manželky, jednalo se o jeho výlučný závazek.

Jenže závazek žalovaného měl být zajištěn převodem společných členských práv a povinností žalovaných (manželů) v bytovém družstvu. Předmětem zajišťovacího převodu podle § 553 obč. zák. však může být jen právo dlužníka, nikoliv osoby třetí. Protože však předmětem smlouvy o zajišťovacím převodu společná práva obou žalovaných vyplývající z jejich společného členství v bytovém družstvu, ač dlužníkem ze smlouvy o půjčce byl výhradně první žalovaný, je tato smlouva neplatná podle § 39 obč. zák. neboť svým obsahem odporuje § 553 odst I obč. zák. Neplatnou je pak i následně uzavřená smlouva o převodu členských práv a povinností mezi žalovanými a žalobci, neboť tato odporuje zákonu svým účelem, jímž je právě zajištění výlučného závazku prvního žalovaného převodem společných práv obou žalovaných.

Argumentace je zde zřejmá: v případě uzavření dohody o převodu členských práv a povinností není převáděno nájemní právo k bytu, nýbrž pouze členská práva a povinnosti v bytovém družstvu a z toho vyplývající právo uzavřít nájemní smlouvu ke konkrétnímu bytu. Velmi důležité je též uvést zde vztah zajišťovacího práva podle § 553 občanského zákoníku k právům a povinnostem vyplývajícím ze společného členství manželů: judikatura došla v této otázce jednoznačně k závěru, že splnění samostatného závazku jednoho z manželů nemůže být zajištěno převodem členských práv a povinností vyplývajících ze společného členství těchto manželů v bytovém družstvu.

**1. 3. 2. Práva členů bytového družstva podle občanského zákoníku - č. 64/1964 Sb. se speciálním zřetelem na vyloučení člena a režimu společného členství manželů v bytovém družstvu a řízení o vypořádání společného jmění manželů z hlediska ocenění výše členského podílu v bytovém družstvu:**

Občanský zákoník upravuje základní právo členů bytových družstev – právo na nájem bytu v domě ve vlastnictví družstva. Mezi ustanoveními upravujícími nájem bytu obecně se vyskytují ještě ustanovení týkající se pouze nájemních vztahů mezi družstvem a jeho členy a obligatorní ustanovení o společného členství v družstvu u manželů a rovněž společného nájmu bytu manžely u družstevního bytu.

Vlastníkem nemovitosti – nejčastěji bytového domu jako celku – je vždy výlučně bytové družstvo jako právnická osoba. Specifickou vlastností bytového družstva je pak to, že osoby tvořící jeho personální obsazení (jeho členové) jsou povětšinou současně i osoby fakticky obývající prostory nemovitosti vlastněné družstvem. K bytům ve vlastnictví bytového družstva uzavírá bytové družstvo se svými členy nájemní smlouvy podle občanského zákoníku. Vztah člena bytového družstva k bytu, ve kterém sám bydlí, je tedy čistě vztahem vzájemných práv a závazků, tedy obligačním. Člen se podílí na rozhodovacím procesu uvnitř bytového družstva prostřednictvím hlasování v orgánech bytového družstva, čímž může nepřímo ovlivnit i postoj bytového družstva v pozici pronajímatele k sobě samému v pozici nájemce.

Rozhodující je tedy tržní hodnota členství v družstvu, nikoliv hodnota jednotlivých práv a povinností. Rozhodnutí o zrušení společného nájmu družstevního bytu a tedy rovněž o tom, který z manželů se stane výlučným nájemcem bytu jako člen družstva, by mělo předcházet soudní rozhodnutí o vypořádání společného jmění manželů. V tomto řízení se již otázka nájemního práva k družstevnímu bytu neřeší a jeho obsahem je pouze povinnost toho z bývalých manželů, který byl určen výlučným nájemcem a členem družstva, zaplatit

druhému na vypořádání jeho podílu adekvátní část ceny členských práv a povinností jako majetkové hodnoty ocenitelné v penězích a náležející do vypořádávaného společného jmění manželů. Je-li tedy třeba stanovit spornou cenu předmětného majetkového práva pro účely vypořádání společného jmění manželů soudem, je nutno vycházet z ceny obvyklé, t.j. z ceny, které by bylo možno za převod členských práv a povinností v družstvu (a s ním spojené právo na nájem bytu) v rozhodné době a místě dosáhnout.

#### Vypořádání společného jmění manželů, bývalých společných nájemců družstevního bytu

V řízení o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů (SJM) bývalých společných nájemců družstevního bytu a společných členů bytového družstva, jehož součástí je i hodnota členského podílu, nelze při stanovení její výše vycházet ze zůstatkové hodnoty členského podílu ani z hodnoty vypořádacího podílu. Jde o hodnotu, jejíž cena se pro účel uvedeného řízení stanoví cenou obvyklou, tj. cenou, kterou by bylo možno za převod členského podílu v rozhodné době a místě dosáhnout.<sup>38,39</sup>

### **1. 3. 3. Práva členů a bytových družstev a ochrana jednotlivých práv členů podle často užívaných stanov : (závazné vzorové stanovy neexistují)**

Člen družstva má podle nezávazných vzorových stanov SČMBD právo:

- a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, případně nebytového prostoru, který jako řádný nájemce užíval před vstupem do družstva, nebo toto právo získal na základě rozhodnutí družstva, děděním podílu nebo převodem členských práv a povinností v družstvu,
- b) být volen do orgánů družstva, má-li způsobilost k právním úkonům, sám navrhopvat delegáty k volbě do orgánů družstva,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje, předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, k příslušným orgánům družstva (především ke kontrolní komisi) a být o jejich vyřízení informován,
- d) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu

---

<sup>38</sup> Rozsudek NS ze dne 14.11.2002, sp. zn. 31 Cdo 2428/2000

<sup>39</sup> Rozsudek NS ze dne 18.12.2001, sp. zn. 29 Odo 301/2001 - K úhradě vypořádacího podílu: Z ustanovení 234 odst. 1 obč. zák. vyplývá, že pokud člen družstva nepožádá o uhrazení vypořádacího podílu jiným způsobem (ve věcech) je družstvo povinno uhradit vypořádací podíl v penězích.



s výjimkou všech nestavebních oprav v bytě, které si člen družstva hradí sám. Podrobnosti či výjimky může stanovit členská schůze a nájemní smlouva,

e) právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze,

f) právo žádat svolání mimořádné členské schůze; písemnou žádost musí podepsat nejméně třetina členů družstva,

g) právo na informace o činnosti orgánů družstva o ročním vyúčtování záloh za služby, spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru), o stavu hospodaření družstva atd.,

h) právo navrhnout soudu určení neplatnosti členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Návrh může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu družstva do jednoho měsíce od data konání schůze. Návrh soudu lze podat do 1 měsíce od žádosti o zaprotokolování námítky nebo jejího oznámení představenstvu družstva,

i) další práva, vyplývající z příslušných ustanovení stanov konkrétního družstva a ostatních vnitrodružstevních předpisů.

V podstatě se jedná o kompilaci práv uvedených v občanském zákoníku, obchodním zákoníku a zákonu o vlastnictví bytů.<sup>40</sup>

#### **1. 3. 4. Exekuce na práva a povinnosti člena bytového družstva:**

O právo užívat družstevní byt může člen přijít nejen tehdy, když dluží družstvu na nájmem, ale také pokud má nesplacené dluhy u jakéhokoliv věřitele (nejčastějšími věřiteli jsou pojišťovny, banky apod.). V případě, že existuje pravomocné rozhodnutí soudu, podle kterého má dlužník dluh ve stanovené lhůtě uhradit a neučiní tak, věřitel s největší pravděpodobností předá případ exekutorovi. Ten za účelem vymožení pohledávky oprávněného (věřitele) zjišťuje rozsah majetku povinného (dlužníka). Exekutor má možnost vyžádat si mimo jiných informací o majetku dlužníka také informace o tom, zda je členem některého bytového družstva, a jestliže ano, jaká je finanční hodnota jeho členského podílu a vkladu (majetkové účasti) v družstvu.

---

<sup>40</sup> Vzorové stanovy bytových družstev, SČMBD

Družstvo je ze zákona povinno poskytnout exekutorovi součinnost a takovou informaci mu sdělit. Exekutor pak může vydat exekuční příkaz k postižení členských práv a povinností. Družstvo je pak povinno vyplatit hodnotu vypořádacího podílu povinného (dlužníka) až do výše dluhu na účet exekutora, který poté uspokojí nároky oprávněného (věřitele) úhradou pohledávky. Jakmile k tomuto případu dojde, dochází ve smyslu § 231 odst. 1) obchodního zákoníku k zániku členství tohoto dlužníka v družstvu. Na základě zániku členství v družstvu dochází dle zákona (§ 714 občanského zákoníku) k zániku nájmu družstevního bytu. Družstevní byt je v takovém okamžiku obýván bez právního důvodu, takže ze strany družstva může následovat soudní žaloba na vyklizení bytu, kdy soud také rozhoduje o případné formě bytové náhrady. Po jejím zajištění je bývalý nájemce povinen byt opustit, v opačném případě může být vystěhován exekučně.<sup>41, 42</sup>

Jak je známo ze sdělovacích prostředků, v praxi často dochází k vydání exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností, a to i na dluhy, které dosahovaly řádu několik stokorun, což bývá pro účastníky takového případu někdy fatální životní příhodou. Konečně je již účinná (teprve od 1.11.2009 ) novela exekučního řádu - zákona č. 120/2001 Sb., podle jehož § 58 je exekutor oprávněn zajistit majetek k provedení exekuce nejvýš v rozsahu bezpečně postačujícím k uhrazení vymáhané pohledávky a jejího příslušenství. Tedy v současné době již bude exekutor povinen zabavovat dlužníkům hodnoty pouze do výše vymáhaného dluhu.

Tento dlouho trvající legislativní dluh je vůči občanům podle mého názoru neomluvitelný, zvláště, když jsou již známy letité důsledky takového lehce exekutory zneužitelného a zásadně drakonického právního předpisu.

Velmi důležitá pro ochranu členů družstev je rovněž úprava ustanovení občanského soudního řádu, účinná od 20.7.2009, v § 322, odst. 5), podle kterého z výkonu rozhodnutí nebo exekuce jsou vyloučeny byty nebo nebytové prostory a domy s byty nebo nebytovými prostorami, nebylo-li do katastru nemovitostí vloženo prohlášení vlastníka, a to v případech, kdy k takovým bytům nebo nebytovým prostorům mají právo k výlučnému nabytí vlastnictví osoby podle § 23 a 24 zákona č. 72/1994 Sb. v aktuálním znění.<sup>43</sup> Podle § 320 občanského

---

<sup>41</sup> Vlček Martin: Družstevní byty v konkursu – Právní rádce 1/2005

<sup>42</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 6.5.2004 pod sp. zn. III. ÚS 258/03

<sup>43</sup> Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27.9.2001, sp. zn. 19 Co 356/2001

- *K nařízení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností povinného v družstvu*

V usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností povinného v družstvu podle § 320 odst. 1 o.s.ř. soud uloží tomuto družstvu povinnost vyplatit oprávněnému pohledávku spočívající v právu na vypořádací podíl, popřípadě v právu na podíl na likvidačním zůstatku družstva, jakmile se tato stane splatnou.

soudního řádu – zák. č. 99/1963 Sb. je exekuce postižením členských práv ve stavebním bytovém družstvu ( jde o právo, které má majetkovou hodnotu, není spojeno s osobou povinného a je převoditelné na jiného) přípustným způsobem výkonu rozhodnutí. Nařízením tohoto způsobu výkonu rozhodnutí zaniká účast povinného v družstvu.

### **1. 3. 5. Ochrana práv členů družstva v případě, že se bytové družstvo nachází v insolvenční:**

Po vydání nového insolvenčního zákona – zák. č. 182/2006 Sb. již nemůže docházet k případům podobným jako u říčanského bytového družstva „Kavčí skála“, kdy konkursní správce zařadil do konkursní podstaty i byty družstva, o jejichž převod do vlastnictví již před konkursem řádně požádali členové podle zákona o vlastnictví bytů.

Podle § 285, odst. 4) insolvenčního zákona č. 182/2006 Sb. v platném znění je insolvenční správce při zpeněžení podstaty vázán zákonným předkupním právem a právy nájemců podle zvláštního právního předpisu zák. č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů. Byty a nebytové prostory ve vlastnictví bytového družstva, s nimiž je omezeno nakládání právem fyzických osob - členů družstva, kteří jsou nájemci bytů či nebytových prostor, a to právem na výlučné nabytí vlastnictví těchto bytů či nebytových prostor podle § 23 odst. 1 a 3 a § 24 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, musí insolvenční správce nejprve nabídnout k bezplatnému převodu osobám oprávněným k výlučnému nabytí vlastnictví za podmínek stanovených zvláštním právním předpisem (opět zákonem o vlastnictví bytů).

Insolvenční správce je povinen provést všechny úkony, které jsou k převodu těchto bytů a nebytových prostor potřebné, tedy i prohlášení vlastníka.

Za to mu od osob oprávněných k výlučnému nabytí vlastnictví náleží náhrada nákladů nezbytně vynaložených na provedení všech potřebných úkonů a odměna. Nepřijme-li osoba oprávněná k výlučnému nabytí vlastnictví takovou nabídku do tří měsíců od jejího doručení, přikročí insolvenční správce ke zpeněžení, přičemž ustanovení zákona o vlastnictví bytů, týkající se ochrany práv nájemců, se v těchto případech již nepoužijí.

### **1. 3. 6 Možnosti členů bytových družstev obracet se k soudu jsou souhrnně uvedeny v obchodním zákoníku - 513/1991 Sb.**

a) Podle § 242, odst. 1) obchodního zákoníku na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námitky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze, a nebyla-li svolána řádně do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námitky, nebo od oznámení námitky představenstvu.

Jestliže je důvodem návrhu na vyslovení neplatnosti členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala, anebo, že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat žalobu do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze.

Podobná možnost se pro členy společenství vlastníků bytových jednotek ve speciálním zákoně upravujícím jejich práv – tedy zákoně o vlastnictví bytů, č. 72/1994 Sb. – nevyskytuje.

b) Podle § 243a, odst. 1) obchodního zákoníku je každý člen družstva oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo.

Ani tuto nebo podobnou možnost podávat žaloby proti členům představenstva nebo členovi jiného orgánu podílejícímu se na řízení činnosti společenství vlastníků člen společenství nemá.

Pro úplnost lze ještě dodat, že soud řeší záležitosti družstva ještě též v případech velmi málo frekventovaných, upravených § 257 a 259 obchodního zákoníku:

Soud může na návrh státního orgánu, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:

a) počet členů družstva klesl pod počet stanovený v § 221 odst. 4,

b) souhrn členských vkladů klesl pod částku stanovenou v § 223 odst. 2,

c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány, nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi, anebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost,

d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond,

e) družstvo porušuje ustanovení § 56 odst. 3,

f) založením, splnutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.

Soud je však povinen před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit družstvu lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo, jestliže je jeho odstranění možné.

Podle § 259, odst. 4) obchodního zákoníku může každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba do tří měsíců ode dne konání členské schůze navrhnout, aby soud prohlásil usnesení členské schůze o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.

Taková ustanovení nelze pro společenství jednotek stanovit, protože společenství vlastníků není právnická osobou, jejímž cílem činnosti je dosahovat zisku.

### **1. 3. 7 Práva členů bytových družstev obracet se k soudu podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů**

Poslední novela zákona o vlastnictví bytů – č.72/1994 Sb. účinná ode dne 1.1.2010, (zák. č. 345/2009 Sb.) týkající se členů bytových družstev a jejich práva na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k družstevnímu bytu změnila odst. 4 a 5 ustanovení § 23 zákona, dále bohužel jenom v přechodných ustanoveních pro členy bytových družstev – ale pochopitelně jen SBD – datum, do kterého lze právo na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru uplatnit podle § 23, odst. 2 a 3 zákona: do 31. prosince 2020 (dvatisícedvacet) – pokud nebyla tato smlouva o převodu uzavřena do 1. července 2010, což platí i pro nástupce fyzické osoby.

Změnu doznal i § 23 zákona, který uložil ve znění novely družstvu pro případ, že je povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu nebo nebytového prostoru, je povinnou podat návrh na vklad prohlášení do katastru nemovitostí nejpozději do deseti měsíců ode dne, kdy první z členů družstva, kteří mají nárok na převod bytu nebo nebytového prostoru nacházejícího se v

této budově, splnil veškeré podmínky pro převod vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru podle tohoto zákona.

Tato novela rovněž stanovila družstvu tvrdou finanční sankci v případě, že družstvo nesplní svoji povinnost převést byt do vlastnictví člena bytového družstva do deseti měsíců ode dne, kdy jej jeho člen, který má nárok na převod bytu nebo nebytového prostoru a který splnil všechny své závazky vůči družstvu včetně uhrazení částek podle § 24 odst. 5 a 7, písemně vyzval k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru, je povinno tomuto členovi zaplatit pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže k uzavření této smlouvy nedošlo z důvodů na straně tohoto člena družstva.

Poslední přijatá novela zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. – tedy č. 345/2009 Sb. – účinná od 1. 1. 2010 - zpřísnila povinnosti bytových družstev při převodu družstevních bytů do vlastnictví členů a zavedla dosud neexistující finanční sankci za prodlení s plněním těchto povinností bytových družstev.

Závěrem k této části mé rigorózní práce lze konstatovat, že tendence vyjádřená touto poslední novelou zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů směřuje jasně k tomu, aby družstevní byty byly bez problémů převáděny do vlastnictví bytů a aby bylo vyhověno bez jakýchkoliv obstrukcí výzvám družstevníků o převod družstevních bytů do jejich vlastnictví. Z toho celkem jasně vyplývá, že družstevních bytů bude stále ubývat a na druhé straně bude přibývat vlastníků bytů, zatím povinně sdružených ze zákona ve společenství vlastníků bytů.

Práva členů družstev jsou díky dlouhé době existence bytového družstevnictví zákony i množstvím judikátů již detailně chráněna, což se ovšem u vlastníků jednotek nedá konstatovat, což bude dále rozvedeno v druhé části práce.

## **2. Společenství vlastníků jednotek**

### **2.1. Kondominium – typ společenství vlastníků jednotek v zahraničí**

Při tvorbě zákona č. 72/1994 Sb. - zákona o vlastnictví bytů bylo nutno při legislativní práci poučit se o podobné problematice v zahraničí, samozřejmě bylo nutno studovat zákony evropských zemí, které vlastnictví jednotlivých bytů řeší a kde je tento způsob vlastnictví bytů osvědčen a aplikován již více desetiletí.

V průběhu 20. - 30. let 20. století se objevuje bytová legislativa v řadě zemí Evropy a to především ve Francii, Španělsku, Belgii, Itálii.

Po II. světové válce nastal mohutný rozvoj hlavních forem bydlení – nájemních bytů i bytů ve vlastnictví. Teprve po válce byl v Německu vydán spolkový zákon o vlastnictví bytů a právu trvalého užívání z r. 1951, v témže roce v Holandsku byl přijat zákon o vlastnictví bytů. Rakousko přijímalo spolkové zákony o vlastnictví bytů od roku 1948, současně platí zákon účinný od 1.7.2002.

Právní úprava platná v Německu je dodnes do jisté míry zvláštní tím, že se zde nejedná o přímé vymezení bytu jako samostatného nemovité věci, nýbrž že zastavěný pozemek je rozdělený na určité spoluvlastnické podíly, přičemž s každým spoluvlastnickým podílem je spojeno zvláštní vlastnictví určitého bytu nebo nebytového prostoru. Vlastník bytu má právo trvalého bydlení v určitém konkrétním bytě. Podobnou konstrukci vykazuje i rakouská právní úprava. Právní osoba založená za účelem správy domu s povinným členstvím spoluvlastníků v Německu neexistuje, v rakouské úpravě vlastnictví bytů již právní osoba založená za účelem správy domu s povinným členstvím spoluvlastníků existuje.

Institut vlastnictví bytů se rozšířil po roce 1950 i v zemích Latinské Ameriky, v zemích anglosaského práva se koncepce vlastnictví bytů neujala, teprve významnou změnu v této oblasti přinesl až tzv. Uniform Condominium Act – UCA, Jednotný zákon o kondominiu, schválený v USA v roce 1980. Jedná se sice jenom o legislativní vzor, neboť jednotné zákony nemohou být v USA díky samostatnosti legislativy jednotlivých států jako závazné právní předpisy, UCA byl však akceptován téměř ve všech státech USA.<sup>1</sup>

Lze tedy konstatovat obecně, že kondominium je vlastnictví bytů (většinou se statutem určité formy sdružení vlastníků) definované v zákonech příslušné země. Je také nutno říci, že formy a "svázanost" těchto kondominií zákony příslušné země jsou velmi rozdílné, mnohdy

---

<sup>1</sup> Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, Praha: ASPI, a.s.2007, s. 4

se hovoří o kondominiu a přitom jde o organizaci života vlastníků bytů a spoluvlastníků společných prostor pojatou značně rozdílně.

Názvem "kondominium" jsou označovány jak bytové domy, tak někdy i jednotlivé byty v osobním vlastnictví, kterým např. v USA také zkráceně říkají "condo". Jedná se o bytové jednotky se společným podílem na společných prostorech v domě a na pozemcích.

Kondominia poskytují širokou nabídku služeb přímo v objektu, ostrahu, bazény, sportoviště. Spíše se však jedná o hotelové služby.

Statut kondominia v EU<sup>2</sup> je proto velmi podobný zásadám vzniku a existence společenství vlastníků podle zákona ČR o vlastnictví bytů, č. 72/1994 Sb. – v některých záležitostech však je přísnější a podrobnější - vzhledem k větším povinnostem jednotlivých členů společenství – než zákon ČR o vlastnictví bytů.

### **2.1.1. Kondominia v EU a jejich statut**

Při hodnocení zákona č. 72/1994 Sb. a úvahách, jakým způsobem by bylo možno jeho ustanovení přizpůsobit praxi je žádoucí vrátit se k pramenům, ze kterých bylo zákonodárcem při jeho přípravě čerpáno a jaký byl zákonodárcův úmysl při tvorbě jeho jednotlivých ustanovení.

Primárním podkladem pro toto zkoumání je Statut kondominia v EU, tedy právní úprava kondominia - Společenství vlastníků jednotek v EU, který vytváří statut společného vlastnictví, jedná se o předpis č. 65-557 z 10. července 1965 v aktuálně platném znění.<sup>2</sup>

#### Základní znaky kondominií v EU:

Podle definice společného vlastnictví v zemích EU vzniká v situaci, kdy dům nebo budova je zároveň ve vlastnictví několika osob a obsahuje výlučné vlastnictví těchto několika osob. Znamená to, že každý spoluvlastník je členem společenství vlastníků. V praxi to vypadá tak, že osoba vlastní jednotlivý byt, vlastní tedy svůj jednotlivý podíl, který slouží výhradně jeho potřebám a zároveň je spoluvlastníkem společných prostor. V této situaci je samozřejmě důležité, aby společný zájem všech spoluvlastníků převyšoval nad jednotlivými zájmy jednotlivých spoluvlastníků, tzn. že potřeby společenství jsou silnější než jednotlivé nároky spoluvlastníků.

---

<sup>2</sup> Příkryl Ivan: Právní úprava kondominia – Společenství vlastníků jednotek, Statut společného vlastnictví , Statut kondominia v EU – [www.ivanprikryl.cz](http://www.ivanprikryl.cz)



Z tohoto předpisu je třeba alespoň uvést základní principy:

Již v článku 1. je uvedena definice a organizace společného vlastnictví budov:

- Tímto zákonem se řídí veškeré stavěné budovy anebo skupiny stavěných budov, jejichž vlastnictví je rozděleno mezi několik osob po částech, z nichž každá obsahuje část ve výlučném vlastnictví odpovídající část ve vlastnictví společném. Nebyla-li dojednána jiná organizace, lze tento zákon uplatnit rovněž u souborů nemovitostí, které obsahují mimo pozemků, společného vybavení a služeb i pozemky, buď zastavěné anebo nikoliv, jež jsou předmětem výlučného vlastnictví. Do výlučného vlastnictví patří části budov a pozemků, určené k výhradnímu užívání jednoho určitého spoluvlastníka. Části ve výlučném vlastnictví jsou výhradním vlastnictvím každého spoluvlastníka.

Společnými jsou části budov a pozemků určené k užívání anebo prospěchu všech spoluvlastníků anebo několika z nich.

Není-li výslovně stanoveno nic, anebo nestanoví-li listiny opačně, za společné části se považují:

- pozemky, dvory, parky a zahrady, přístupové cesty,
- hrubé stavby, prvky společného zařízení, včetně vedení procházejícího výlučně vlastněnými prostory,
- dýmníky, vložné trubky a hlavy komínů,
- prostory pro společné služby,
- průchody a chodby.

Společné části jsou předmětem nedílného vlastnictví všech spoluvlastníků anebo pouze některých z nich. Jejich správa a jejich užívání se řídí ustanoveními tohoto zákona. Nestanoví-li listiny jinak, podíl na společných prostorách připadající každému spoluvlastníkovi odpovídá poměrné hodnotě každé výlučně vlastněné části vůči celkovému součtu hodnot těchto částí, tak jak byly stanoveny u založení spoluvlastnictví, vyplývající ze skladby, plochy a polohy jednotlivých dílů, bez ohledu na jejich využití. Společné prostory a práva k nim příslušející nemohou být předmětem dělení ani nucené dražby odděleně od výlučně vlastněných částí.

Spoluvlastníci jsou povinni účastnit se na úhradě nákladů vzniklých z poskytování společných služeb a z provozu prvků společného zařízení v závislosti na prospěšnosti daných služeb či zařízení pro každý podíl.

Jsou povinni přispívat na úhradu nákladů na zachování, údržbu a správu společných částí úměrně poměrným hodnotám výlučně vlastněných částí v jejich podílech, v souladu s těmito

hodnotami, stanovenými podle článku 5. Řád společného vlastnictví stanovuje podíl každého dílu všech spoluvlastníků na jednotlivých kategoriích nákladů.

Společenství spoluvlastníků založí sdružení, které má statut občanského sdružení. Toto sdružení může mít formu sdružení družstevního, které se řídí ustanoveními tohoto zákona. Řád spoluvlastnictví musí výslovně uvádět takový způsob řízení. Sdružení v případě potřeby připravuje a provádí změny v řádu spoluvlastnictví. Má za cíl zachování stavu budovy a správu společných prostor. Nese odpovědnost za škody způsobené spoluvlastníkům anebo třetím osobám z důvodu konstrukční vady anebo chybné údržby společných částí.

Řád společného vlastnictví stanovuje pravidla fungování a pravomoci valných hromad.

Zákon č. 66-1006 z 28. prosince 1996 stanoví: „Každý spoluvlastník má počet hlasů odpovídající jeho podílu ve společných částech. Nicméně, pokud nějakému spoluvlastníkovi patří podíl představující více než polovinu, je počet jeho hlasů omezen na součet hlasů všech ostatních spoluvlastníků.“

Rozhodnutí valné hromady se přijímají většinou hlasů přítomných anebo zastoupených spoluvlastníků, pokud zákon nestanoví jinak. Většinou hlasů všech spoluvlastníků se přijímají pouze rozhodnutí ohledně nejdůležitějších věcí, konkrétně vyjmenovaných. Většinou členů sdružení, zastupujících alespoň „dvě třetiny hlasů“ se přijímají rozhodnutí týkající se dalších záležitostí.

### **2. 1. 2 Právní úprava kondominia a vlastnictví bytů ve Francii, kodex společného vlastnictví**

Další, velmi důležitý podklad pro možnosti právní úpravy vlastnictví k bytům v ČR je zákon o kondominiu (Francie), který konstatuje, že budovy nebo i soubory nemovitostí, založené na výlučném vlastnictví části a vlastnictví odpovídající části ve společném vlastnictví, se řídí tímto zákonem (není-li v některých případech stanoveno jinak).<sup>4</sup>

Velmi zajímavý je pro úvahy de lege ferenda záznam semináře z roku 2001 uskutečněný SBDČM, přednášející paní Salvetti,<sup>4</sup> francouzskou odbornicí na právní úpravu bydlení, která pracuje jako poradkyně v Paříži v právním oddělení národního svazu HLM, což je organizace, která sdružuje jednotlivé organizace HLM (habitations à loyer modéré).

Podle mého názoru je Francie velmi vhodnou inspirací pro naše legislativce a při tvorbě našeho zákona č. 72/1994 Sb. – zákona o vlastnictví bytů se jistě přihlíželo k francouzskému vzoru.

---

<sup>4</sup> záznam semináře s paní Salvetti – [www.ivanprikryl.cz](http://www.ivanprikryl.cz)

HLM je francouzská zkratka tří slov – byty s nízkým nájemným. Je to vlastně typ bytu. **HLM jsou organizace, které nabízejí bydlení pro sociálně slabší skupiny obyvatel,** mohou mít formu družstev, akciových společností, realitních kanceláří atd. Mohou to být fyzické osoby, které nabízejí tento typ levného bydlení. Tyto organizace mohou tyto byty pronajímat nebo prodávat a zabývají se správou těchto bytů, které se nabízejí sociálně slabším vrstvám obyvatelstva. Jinak se tyto organizace chovají stejně jako jiné právnické či fyzické osoby, které podnikají v bytové oblasti. Mohou nabývat budovy nebo jejich části, mohou své podíly pronajímat či po nějaké době prodávat.

Podle francouzského vzoru úpravy vlastnictví bytů a společného vlastnictví částí budovy vzniká v situaci, kdy dům nebo budova je zároveň ve vlastnictví několika osob a obsahuje výlučné vlastnictví těchto několika osob. Znamená to, že každý spoluvlastník je členem společenství vlastníků. V praxi to vypadá tak, že osoba vlastní jednotlivý byt, vlastní tedy svůj jednotlivý podíl, který slouží výhradně jejím potřebám a zároveň je spoluvlastníkem společných prostor. V této situaci je samozřejmě důležité, aby společný zájem všech spoluvlastníků převyšoval nad jednotlivými zájmy jednotlivých spoluvlastníků, tzn. že potřeby společenství jsou silnější než jednotlivé nároky spoluvlastníků.

Společenství vlastníků spravuje též společné vlastnictví a proto toto společenství musí mít nějaké orgány, které z titulu tohoto společného vlastnictví musí být specifické. Vrcholným orgánem ve společenství vlastníků je valná hromada. Tato valná hromada přijímá rozhodnutí, která potom vykonává výkonný orgán, kterým je správce společného vlastnictví. Ten má kolem sebe kabinet, kterému se říká rada společenství. Společenství má vlastní ústavu, které se říká vnitřní řád společenství vlastníků.

K historii zákona o společném vlastnictví bytů a jeho základním principům sdělila paní Salvetti: Na začátku vzniku společného vlastnictví domů neexistovala od 19. století žádná právní úprava, a to ani v občanském zákoníku, protože se společné vlastnictví považovalo za nebezpečný jev. Byly obavy, že společenství vlastníků by bylo seskupením, které by se ekonomicky vymklo kontrole a proto se považovalo za nebezpečný jev. Když tedy v budově několik podílů patřilo různým osobám, tak se společné otázky vyřizovaly podle pravidel,

kteře platily pro tzv. sousedství, což znamenalo, že lidé obývající určité patro se dohodli, že se o něj budou starat a v případech opravy domu se společní vlastníci domluvili, jak budou situaci řešit.

Kolem roku 1914 došlo k rozvoji spoluvlastnictví domů. Začalo se uvažovat o tom, že by se připravila právní úprava, která by společné vlastnictví domů a vztahy spoluvlastníků bytů upravila. První zákon, který na toto téma vznikl, byl z roku 1928. Tento zákon, jako první zákonná úprava ve Francii, hovořil o statutu bytů ve společném vlastnictví. Je to první zákon, kde se objevila definice výlučného vlastnictví bytů a společných prostor. Poprvé došlo ke zřízení organizace, která měla za úkol spravovat věci společné, sdružení vlastníků bytů a založení správce.

Nicméně brzy se ukázala tato úprava jako nedostačující, protože většina rozhodnutí musela být přijata jednohlasně a bylo velice těžké dobrat se souhlasu všech. Proto 10.7.1965 byl tento zákon změněn a byl přijat nový zákon, který přes určité úpravy platí dodnes. Zákon o společném vlastnictví není zákoník. Je to klasický zákon, který je složen ze zákona z roku 1965, a ke kterému byla vydána prováděcí vyhláška v roce 1967. Tyto dva prvky tvoří to, čemu se říká kodex společného vlastnictví.

Jeden z velice důležitých prvků, který tento zákon obsahuje je to, že se vztahuje bez výjimky na všechny domy, kde vznikne situace společného vlastnictví. Kromě tohoto prvku obsahuje tento zákon i další záležitosti, které upravoval už předchozí zákon, obsahuje definici společných prostor, tedy společného vlastnictví a vlastnictví individuálního.

Individuální vlastnictví je to, co používá výhradně jeden vlastník a společné prostory jsou ty, které používají všichni vlastníci. Dále tento zákon obsahuje vnitřní řád společného vlastnictví. Tento řád stanoví podíly jednotlivých vlastníků na společném vlastnictví podle jejich velikosti, stanoví základní principy správy daného objektu a musí být zveřejněn. Dalším prvkem, který tento zákon obsahuje je rozdělení nákladů na rekonstrukci a udržování společného majetku, obsahuje určení správce, který je zákonným zástupcem společenství a výkonného orgánu společenství, tedy rady. Dále vnitřní řád také stanoví, jakou většinou se budou určitá rozhodnutí přijímat.

Rada společenství vlastníků: Tento orgán byl stanoven až novelou zákona o společném vlastnictví v roce 1985. Je to vlastně poradce správce, který spravuje společný majetek a je to

prostředník mezi správcem a vlastníky. Jestliže se např. vlastníci chtějí dozvědět od správce některé informace nebo naopak chtějí, aby se správce nějaké informace dozvěděl, tak rada tyto kontakty zprostředkuje.

Velice důležitý je první článek zákona o společném vlastnictví, který vymezuje působnost tohoto zákona. Tento článek říká, že tímto zákonem se řídí veškeré budovy nebo skupiny budov, jejichž vlastnictví je rozděleno mezi několik osob a to po podílech, z nichž každý obsahuje část ve výlučném vlastnictví a část ve vlastnictví společném. V budovách ve společném vlastnictví tedy existuje výlučné vlastnictví a vlastnictví společné. Ve výlučném vlastnictví spoluvlastníka je to, co slouží výhradně jeho účelům. Zákon to co patří do výlučného vlastnictví nevyjmenovává a z tohoto důvodu je důležitý vnitřní řád, který musí obsahovat taxativní výčet všech součástí budov, které jsou ve výlučném vlastnictví spoluvlastníků.

Každý ze spoluvlastníků může svůj podíl prodat nebo pronajmout. Organizace HLM je často v pozici pronajímatele svých bytů a tím se vlastně ocitá ve dvojí funkci, a to jednak pronajímatele a jednak spoluvlastníka společného majetku.

Určitým omezením je i určení účelu, k jakému je budova využívána. Dalším omezením je společný zájem. V praxi to znamená, že pokud valná hromada společenství vlastníků rozhodne o vykonání určitých prací, tak vlastník nemůže žádným způsobem tyto práce narušovat a musí umožnit přístup pro vykonání těchto prací. Samozřejmě když při tom dojde k nějaké škodě, vlastník je poškozený.

Pokud jde o části ve společném vlastnictví spoluvlastníků, tak zákon stanoví principy takového vlastnictví, a zároveň zákon obsahuje výčet částí majetku a budovy, které mohou být ve společném vlastnictví. Nicméně pokud vnitřní řád společenství vlastníků stanoví jinak, tak platí tento vnitřní řád. Pokud vnitřní řád nic v této věci nestanoví, tak společnými částmi budov je to, co zákon vyjmenovává.

Práva spoluvlastníků na společném vlastnictví: Mají právo užívat společné prostory, kterým nesmí omezovat jiné a které nesmí být v rozporu s určením budovy. Spoluvlastník se musí samozřejmě finančně podílet na správě společných prostor. Rozložení nákladů na údržbu a správu společných prostorů je určeno podle procentuálního vyjádření velikosti bytu k celkové ploše domu, nicméně u zařízeních, která se užívají společně, se tyto náklady rozdělují podle užítku, který přinášejí jednotlivým spoluvlastníkům.

Například člověk bydlící v přízemí nebude tak často užívat výtah, a tak není důvod, aby se nějakým výrazným dílem podílel na nákladech spojených s tímto výtahem.

Tyto principy rozdělení nákladů vycházejí z tzv. veřejného řádu. Jestliže by se společenství vlastníků ve vnitřním řádu rozhodlo jinak, platil by veřejný řád. Často se tyto otázky řeší soudně, kde je toto zpochybňováno, nicméně je to tak, že veřejný řád má větší právní sílu. Vnitřní řád společenství vlastníků odpovídá v podstatě stanovám – je to charta společenství vlastníků.

Velice často je vnitřní řád společenství vlastníků připraven ještě před tím než společenství vlastníků vznikne a sestavuje ho profesionál, ten který nechá dům postavit. Tím rozdělí dům na jednotky, které se pak mohou prodávat. Cílem tohoto vnitřního řádu je stanovit práva a povinnosti jednotlivých spoluvlastníků, a stanovit pravidla pro fungování společenství vlastníků.

Vnitřní řád obsahuje rozdělení budovy na společné prostory a na prostory ve výlučném vlastnictví jednotlivých vlastníků. Obsahuje rovněž určení budovy, což znamená, že se ve vnitřním řádu stanoví kvalita a využití budovy. Pokud se stanoví, že budova je určena k bydlení, nemůže se v ní otevřít např. obchod. Dále je součástí tohoto vnitřního řádu notářský zápis o rozdělení budovy na společné a výlučné vlastnictví.

Jakmile se jednotlivá budova dostane do působnosti zákona o společném vlastnictví, vzniká ze zákona společenství vlastníků. Nejdůležitějším orgánem společenství vlastníků je valná hromada. To je sdružení všech, kteří se podílejí vlastnickým právem na dané budově. Toto společenství vlastníků má statut právnické osoby, která nemá z právního hlediska nic společného s jednotlivými vlastníky. Může vystupovat před soudem, nabývat a pozbývat majetek, nese odpovědnost, ale není vlastníkem budovy. Tím jsou jednotliví spoluvlastníci. Cílem existence této právnické osoby je správa nemovitosti a odpovědnost za náhradu škody, která by byla způsobena vlastníkům či třetím osobám nedostatečnou údržbou společných prostor.

Zvláštním případem jsou tzv. družstevní sdružení. V takovém případě je správcem člověk, kterého volí rada, je jejím členem a není to placená, ale dobrovolná funkce. Rozdíl mezi družstevním a normálním společenstvím je pouze v tom, že se vlastníci tak rozhodnou, a ve způsobu volby správce. Jinak jsou práva a povinnosti stejná. Správcem společného majetku se může stát jak fyzická, tak právnická osoba.

Organizace HLM jsou správcem ze zákona, a to v případě, že vlastní samy všechny podíly v budově a rozhodnou se, že tyto podíly začnou rozprodávat. Musí budovu rozdělit, podíly přesně popsat a tyto podíly se pak přednostně prodávají nájemcům. Jakmile je prodán první podíl, vzniká společenství vlastníků, protože jsou vlastníci dva. Organizace HLM zůstává v těchto případech ze zákona správcem budovy a to až do doby, kdy prodá všechny podíly v budově. Samozřejmě to organizace HLM může odmítnout, ale pokud neodmítne, zůstává správcem. Pokud stávající nájemníci odmítnou koupit si byt, ať už proto, že nemají prostředky nebo nechtějí, tak dále zůstávají nájemci.

Správce je tedy profesionál nebo dobrovolník z řad spoluvlastníků. Je volen na valné hromadě všech spoluvlastníků, z výjimkou družstevního společenství, kdy je volen radou ze členů rady. Je volen na tři roky a mandát je jen jednou obnovitelný. Správce má svá práva a svoje povinnosti, která jsou uvedena v zákoně o společném vlastnictví.

První a nejdůležitější úlohou správce je výkon rozhodnutí společenství vlastníků. Jestliže valná hromada neurčí způsob provedení svého rozhodnutí, má správce volnou ruku v provedení tohoto rozhodnutí. Např. rozhodne-li valná hromada, že se přijme domovník a neurčí způsob přijetí, tak správce sám určí koho a kdy přijme. Pokud nebude vyhovovat, sám ho může propustit. Jestliže valná hromada rozhodne o provedení nějakých prací, tak správce zajistí finanční pokrytí těchto prací.

Další funkcí správce společenství vlastníků je správa, zachování a údržba společných prostor a budovy. V případě neodkladných prací tento správce jedná sám a sám se také stará o společná zařízení budovy.

Jednou z nejdůležitějších funkcí správce společného vlastnictví je finanční správa společného majetku. Správce má povinnost připravovat návrh rozpočtu společenství vlastníků, který potom předloží ke schválení valné hromadě společenství vlastníků. V rozpočtu přesně specifikuje předpokládané výdaje a předpokládané příjmy společenství vlastníků. V tomto smyslu byla důležitá poslední novela zákona o společném vlastnictví z 13. prosince roku 2000, která jasněji specifikovala způsob přípravy rozpočtu společenství vlastníků.

Rada společenství je povinným orgánem každého společenství ze zákona. Členové rady se volí na zasedání valné hromady mezi vlastníky. Je to orgán volený absolutní většinou. Rada je jakýmsi prostředníkem mezi vlastníky a správcem. Členem rady nemůže být správce ani jemu blízká osoba, aby nedošlo ke střetu zájmů. Rada má tedy poradní a kontrolní funkci a nemůže vydávat žádná rozhodnutí. Jediným rozhodujícím orgánem je valná hromada vlastníků. Valná hromada přijímá rozhodnutí s různou většinou, každá většina záleží na důležitosti

jednotlivého hlasování. U nejdůležitějších rozhodnutí musí být jednohlasné přijetí. Toto hlasování je složité a málokdy se takovéto hlasování uskutečňuje. Povinnost svolat zasedání valné hromady má správce, a to nejméně jednou ročně. Tuto povinnost upravuje vyhláška z roku 1967. Při zasedání valné hromady se musí splnit řada formálních náležitostí, např. sestavit prezenční listinu, zvolit předsedu zasedání. Valná hromada rozhoduje v různých většinách. Jedna většina je tzv. jednoduchá. Ta se uplatňuje ve všech případech, pokud zákon nestanoví jinak. Tato jednoduchá většina funguje u těch běžných rozhodnutí valné hromady. Jednoduchá většina je většina z počtu přítomných hlasů. Když je přítomno tedy např. 80 procent všech hlasů, tak pro přijetí rozhodnutí musí být 40,1 procent hlasů. Touto většinou se např. schvalují účty za účetní období, schválení rozpočtu na příští období. To jsou rozhodnutí nutná pro běžné fungování společenství. Druhou většinou, kterou rozhoduje valná hromada, je většina absolutní. Tato většina se počítá z celkového počtu hlasů bez ohledu na to, kolik hlasů je přítomno. Když je některý vlastník majoritní, má tedy 50 % budovy, tak je počet hlasů mu přidělených snížen tak, aby byl stejný jako počet hlasů všech ostatních vlastníků. Když má tedy nějaký vlastník 55 % hlasů a ostatní vlastníci 45 % hlasů, tak se mu sníží počet hlasů na 45 % a většina se počítá z 90 %.

Rozhodnutí, která se přijímají absolutní většinou, jsou uvedena v zákoně o společném vlastnictví. Týkají se např. volby správce, provedení některých prací, umístění společné antény, nainstalování měřidel vody atd. Francouzští zákonodárci se snažili vyhnout situaci, kdy by absolutní většiny nebylo dosaženo. Článek 25 stanoví, že pokud nedojde k dosažení absolutní většiny, tak lze okamžitě přistoupit k dalšímu kolu hlasování, kdy je nutno dosáhnout souhlasu minimálně jedné třetiny všech hlasů. Pokud nedojde k dosažení ani této většiny, může rozhodnout zasedání další valné hromady, svolané do tří měsíců, a to jednoduchou většinou.

Nezávažnější rozhodnutí se přijímají tzv. dvojí většinou. To znamená, že se musí zároveň dosáhnout většiny vlastníků a většiny hlasů, které jsou jednotlivým vlastníkům přiděleny. V praxi funguje tak, že když je např. rozděleno mezi 10 spoluvlastníků 1000 hlasů, tak k přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlasu 6 vlastníků, kteří dohromady budou dávat dvě třetiny všech hlasů, tzn. 667 hlasů.

Rozhodnutí přijímaná takovou většinou jsou rozhodnutí velice závažná, týkající se např. prodeje či nabytí společného majetku anebo některých nákladných prací na opravách domu. Zákon i tady počítá s možností opakovaného hlasování. Je to obrana proti absencím na schůzi,



kteřá brání přijetí rozhodnutí. Dalším způsobem rozhodování je jednohlasný souhlas. Týká se nejzávažnějších rozhodnutí společenství vlastníků a zásahů společenství do výlučného vlastnictví spoluvlastníka. Například v domě, který je určen k obchodním účelům (jsou zde kanceláře), kde se jeden z vlastníků rozhodne jednotku užívat jiným způsobem, potřebuje jednohlasný souhlas valné hromady. Nicméně v takových případech má poslední slovo soud. Poslední novela zanesla do zákona ještě další sankce a řeší situaci tzv. společenství v potížích.

Právo prodeje vlastní jednotky není nijak omezeno v zájmu ostatních vlastníků, třeba že jednotku nelze prodat nepřizpůsobivým občanům - vlastník může prodat svou jednotku komukoliv.

Společenství vlastníků je právnická osoba a vzniká ze zákona bez jakékoliv registrace. Jakmile vznikne situace, která spadá pod zákon o společném vlastnictví, vzniká ze zákona společenství vlastníků.

Ve Francii musí obchodní společnosti vést účetnictví, které odpovídá přísným předpisům. U státních podniků je účetnictví ještě složitější. U společenství vlastníků neexistovala žádná pravidla, nepodléhala předpisům o účetnictví. Měla jedinou povinnost - nějakým způsobem evidovat výdaje a příjmy. V novele z roku 2000 se objevila povinnost společenství vést účetnictví. V zákoně jsou stanoveny obecné principy, nebyla vydána prováděcí vyhláška. Rozhodně to není účetnictví složité jako u obchodních společností. Je to zjednodušená forma účetnictví.

Společenství vlastníků může vzniknout např. v domě, kde jsou pouze dva byty, jestliže je v domě více než jedna jednotka a podíly jsou rozepsány minimálně na dva vlastníky, vzniká společenství vlastníků.

Správce může být ze své funkce odvolán. Týká se to i organizací HLM. Důvodem může být jediné to, že udělá nějaký obzvláště hrubý prohřešek. Odvolání je ale velice vážné rozhodnutí. Musí se sejít valná hromada a hlasovat. Nespravedlivé odvolání může mít velké důsledky. V takovém případě se správce odvolává k soudu, který může nařídít značnou náhradu škody. Předmět činnosti společenství vlastníků je omezen na správu společného majetku. Pokud dojde k újmě na třetí osobě, odpovědnost nese právnická osoba - společenství vlastníků. Počet hlasů připadajících na jednotku je součástí vnitřního řádu. Podle vnitřního řádu, který vlastník jednotky obdrží při její koupi, dostává informaci, kolik hlasů náleží k podílu, který kupuje. Počet hlasů připadajících na jednotku ovlivňuje několik faktorů a nejdůležitějším faktorem je velikost podílu - jednotky.

Pro nově stavěné domy byla tato otázka vyřešena novelou z roku 2000. Ve vnitřním řádu nově založeného společenství musí být jasně stanoven způsob výpočtu počtu hlasů a jejich rozdělení k jednotlivým jednotkám.

Velmi zajímavé je ustanovení o „jednání v potížích“ a jak je využíváno.

Francouzští zákonodárci dospěli k názoru, že společenství musejí být chráněna. Často se stávalo, že společenství neměla správce a upadala. V roce 1974 došlo k novele zákona o společném vlastnictví, která zavedla institut společenství v potížích.

V extrémním případě může dojít k tomu, že soudce na žádost státního zástupce stanoví dočasného správce, a to za správce, který už odmítá vykonávat tuto funkci nebo ji vykonává špatně. Tento správce bude vykonávat správu ve společenství v potížích. Otázka společenství v potížích je pro organizaci HLM velice důležitá, protože často se společenství, která mají potíže, obracejí na organizace HLM, aby se ujaly správy takových společenství. V takových případech se organizace HLM snaží koupit část podílů a na zasedání valné hromady se nechá zvolit správcem a protože má zkušenosti, tak se snaží udělat všechno, aby se společenství z potíží dostalo.

Společenství vlastníků se nemusí týkat pouze jedné budovy. Společenství může mít několik budov, ať už určených k bydlení, nebo nebytovým či smíšeným účelům. Obchodní hodnota daného podílu nemá vliv na to, jaký počet hlasů spoluvlastník ve společenství má. Pro stanovení počtu hlasů připadajících na podíl, existuje celá řada podrobných pravidel. Vlastníci ve společenství mají naprosto stejné povinnosti a naprosto stejná práva. Vlastník musí zachovat určení svého podílu. Když mám byt, nemohu ho pronajmout jako kancelář.

System, kdy stavitel staví dům a poté ho chce rozprodat v jednotkách, zájemci si tedy kupují byty, které ještě neexistují, je ve Francii možný také. Pokud dům ještě postaven není, do zákona o společném vlastnictví nespadá. Když se staví dům, tak se investor obrátí na notáře, který má pravomoc vypracovat vnitřní řád. Vnitřní řád je úřední akt, který může být sepsán pouze notářem. Notář ve vnitřním řádu uvede popis jednotlivých jednotek, označí jejich rozměry, počet hlasů a tento řád se musí uveřejnit v registru nemovitostí. V registru nemovitostí má každý dům svoji kartu a tato karta obsahuje základní informace označené ve vnitřním řádu. Vnitřní řád se také zveřejňuje u zvláštního úřadu, obdoby našeho katastrálního úřadu. Tyto úřady jsou propojeny s finančními úřady, a to z důvodu placení daně. Vnitřní řád si může sestavit právnická osoba i sama, ale za účasti notáře.

Notář nese odpovědnost za svoji práci, nese odpovědnost za obsah tohoto řádu. Z tohoto důvodu je každý notář pojištěn. Vnitřní řád je chartou společenství, který obsahuje všechny skutečnosti, které nejsou stanoveny v zákoně. Když něco stanoví zákon, třeba rozdělení nákladů na správu, žádný vnitřní řád to nemůže změnit. Ve vnitřním řádu se specifikují údaje, které zákon nestanoví, nebo údaje, kde zákon dává možnost vnitřnímu řádu určit jinak.

Je zajímavé, že v Německu je zajišťování správy společných částí privatizovaných domů a obstarávání služeb spojených s bydlením ponecháno zcela na vůli vlastníků bytů, nemají povinnost založit právnickou osobu k plnění těchto úkolů, tím spíše nemají určenou formu právnické osoby, kterou by měli zřídit. V Německu tedy rozhodují vlastníci bytů naprosto suverénně.<sup>5</sup>

## **2. 2. Vývoj právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostor jako jednotek v ČR**

Prvním právním předpisem umožňujícím za určitých podmínek nabýt byt do vlastnictví jednotlivců – nájemců bytu - byl **zák. č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů**. Podle tohoto právního předpisu bylo možno prodejem převést do vlastnictví občana byt, ale pouze v domech, v nichž byly prodány všechny byty – to bylo ale neuskutečnitelné, protože všichni nájemníci v domě zpravidla nehodlali koupit byt, v němž bydlí, do svého vlastnictví a podle tohoto zákona se také téměř žádné byty do vlastnictví občanů nepřevedly. Podle názvu tohoto zákona přetrvává dnes již nesprávný pojem „osobního“ vlastnictví bytu v laické veřejnosti i v praxi realitních kanceláří, tento pojem se bohužel velmi vžil, a přitom o žádné „osobní“ vlastnictví nejde, jde o vlastnictví bez přívlastku.

Částečnou nápravu ustanovení tohoto neaplikovatelného zákona z roku 1966 přinesl zákon **č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, tzv. transformační zákon**.

Tento zákon zejména umožnil členům bytových družstev – fyzickým osobám požádat družstvo v šestiměsíční lhůtě od nabytí účinnosti zákona o převod bytu, v němž člen družstva bydlí, do jeho individuálního vlastnictví. Úprava povinných převodů družstevních bytů do individuálního vlastnictví členů - tzv. smluvní přímus<sup>6</sup> (což je již nepoužívaný starý termín

---

<sup>5</sup> Příkryl Ivan: Právní úprava družstev u nás a v Evropě – časopis Družstevní bydlení a Svaz českých a moravských bytových družstev, č. 3/2002

<sup>6</sup> Holejšovský, Nepelchová, Olivová - Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí – nakl. Aleš Čeněk 2008

pro nucený přístup do určité organizace nebo pro nucené používání určitého zařízení) však byla provedena v tomto zákoně pouze rámcově, proto také nemohl ani tento zákon splnit svoji transformační úlohu v oblasti bytového družstevnictví a na základě něho stále nemohla být řešena privatizace bytů v domech ve vlastnictví státu nebo obcí.

V tomto zákoně byl rovněž upraven právní režim nástaveb a vestaveb do budov: Pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřizuje se dnem účinnosti tohoto zákonného opatření ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce na budově věčné břemeno podle § 151n a násl. občanského zákoníku, které omezovalo vlastníka budovy a zhodnocení domu pořízením bytu nebo nebytového prostoru bylo pro účely tohoto zákonného opatření považováno za náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věčného břemene.

K nápravě nedostatků těchto zákonných úprav přispěl konečně velmi důležitým přínosem zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) + vzorové stanovy společenství vlastníků (první nařízením vlády č. 322/2000 Sb., další nařízením vlády č. 371/2004 Sb.).

Privatizace bytů v družstevním, obecním a státním vlastnictví nabyla teprve po vydání tohoto zákona značného rozsahu. V procesu privatizace družstevních bytů na jedné straně a obecních a státních bytů na straně druhé však byly rozdíly. Privatizace družstevního bytu u LBD a SBD je totiž zahájena pouhým podáním výzvy družstevníka – fyzické osoby, který je nájemcem bytu. Bytové družstvo (LBD, SBD) po obdržení takové výzvy nemá jinou možnost než jí vyhovět, totiž dotčený byt převést do vlastnictví svého člena – nájemce bytu.

U ostatních bytů je tomu jinak. Obec jako vlastník bytových domů u r č í sama, které z nich budou privatizovány, tj. které byty v nich. Obec nebo stát rozhodují při privatizaci bytových domů naprosto suverénně a názor nájemců bytů v těchto domech nemá pro jejich vlastníka právní význam. Tak je tomu i u dalších vlastníků bytových domů – jednotlivců či právnických osob, především u developerů.

Na rozdíl k tomu o tom, zda bude ten který bytový dům v d r u ž s t e v n í m vlastnictví privatizován, nerozhoduje jeho vlastník – bytové družstvo, ale jeho členové, kteří bydlí v bytech v majetku družstva a kteří podají výzvu k převodu bytu do svého vlastnictví.

Ovšem ani tento zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů nebyl nikdy pro praxi zcela vyhovující, jednotlivá ustanovení se ukázala jako velmi problematická, byl proto několikrát novelizován a úplné znění bylo vyhlášeno zák. č. 65/2002 Sb., ovšem i potom došlo k dalším novelám.

Jedná se totiž o zcela novou problematiku, která nemá v naší historii obdoby – zákon o vlastnictví bytů zavedl do našeho právního řádu formu spoluvlastnictví, které znamená současně jisté omezení výlučných vlastnických práv, označenou v některých zemích jako KONDOMINIUM, - tedy ve slovním významu jako spoluvlastnictví celku, o čemž se podrobně zabývám v předcházející části této práce.

Klíčová změna dosud zcela ojedinělá a zavedená v ČR novelou zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., a to č.103/2000 Sb.s účinností od 1.7.2000 spočívá v tom, že společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba podle tohoto zákona vzniká přímo ze zákona, zápis společenství do rejstříku neměl a nemá konstitutivní význam, ale pouze význam deklaratorní – tato společenství totiž nejsou podnikatelé podle § 3 odst. 2 obch. zák.

Do přijetí této novely platilo, že vlastníci jednotek se spolu mohou dohodnout, že zřídí právnickou osobu podle obchodního zákoníku, jejímž účelem bude zejména správa společných částí domu. Tato právnická osoba mohla být zřízena pouze z vlastníků jednotek.

Předmět činnosti společenství jako právnické osoby je v současné úpravě určen tak, že společenství je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu; při realizaci tohoto předmětu činnosti však může nabývat majetek v souladu s vykonáváním správy, provozu, oprav a modernizace společných částí domu, pokud je potřebuje k výkonu svého předmětu činnosti.

Úprava vlastnictví bytů v současné podobě není však samozřejmě obsažena jen v zákoně o vlastnictví bytů, ale především v obecném právním předpisu – v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. v současně platném znění, vůči kterému je považován zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. za zákon speciální. Ten přinesl do právního řádu ČR též přesné definice pojmů, se kterými operuje, což bylo pro ukončení dosavadních nejasností v pojmech obsažených v zákonech upravujících problematiku bydlení velmi přínosné.

---

<sup>7</sup><http://www.psp.cz/sqw/tisky> – archiv Poslanecké sněmovny ČR.

## **2. 2. 1 Důvodová zpráva k návrhu zákona vlastnictví bytů z roku 1993<sup>7</sup>**

Dalším velmi důležitým pramenem pro hodnocení zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. a působení jeho jednotlivých ustanovení ochrany vlastníků v praxi je určitě „Důvodová zpráva k návrhu zákona vlastnictví bytů“ z roku 1993, z níž je možno sledovat úmysl zákonodárce, kterým byl při tvorbě tohoto zákona veden:

Důvodová zpráva především konstatuje výchozí situaci v oblasti bydlení, která je v České republice sférou problémovou. Je to způsobeno potřebou vyrovnávat se při běžící ekonomické transformaci s výsledky dřívější státní bytové politiky. Bydlení je především jedním ze statků základní potřeby a jeho nabídka i poptávka po něm jsou málo pružné.

Protože bydlení je ekonomickým statkem, je správné snažit se i v této oblasti zajistit fungování trhu. Je konstatováno, že navrhovaný zákon není univerzálním lékem na neduhy bydlení, měl by však být důležitým stavebním kamenem v souboru vzájemně provázaných opatření, která už byla přijata nebo která ještě bývá přijmout na cestě postupného zlepšování situace v oblasti bydlení, měl tedy sloužit k odstranění jedné ze zbývajících bariér rozvoje trhu s byty. Naléhavost nové právní úpravy vyplývá nejen z požadavků na vytvoření potřebných podmínek pro rozvoj trhu s byty, ale i z nutnosti odstranit právní vakuum v úpravě vlastnických vztahů.

Podle důvodové zprávy byl navrhovaný zákon vypracován proto, aby umožnil všem vlastníkům - zejména však obcím - prodávat jednotlivé byty.

Navrhovaný zákon právně podepírá dokončení převodu vlastnictví družstevních bytů členům družstev, včetně problematiky spojené s vkladem vlastnictví do katastru nemovitostí (v tomto směru zákon navazoval na zákona č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření č. 297/1992 Sb., a to při převodu bytů užívaných členy bytových družstev do jejich vlastnictví).

Důvodová zpráva dále konstatovala, že navrhovaný zákon otevírá cestu rozvoji trhu s byty na principu kondominia. Navrhuje se takový vztah spoluvlastníků domu, v němž každý vlastník určité vymezené části domu (bytu) je současně spoluvlastníkem společných částí domu. V textu je dále uvedeno, že kondominium je jedním z osvědčených instrumentů prakticky ve všech vyspělých zemích. Legislativci jistě jako podklad pro návrh zákona prostudovali přístupné podklady k této problematice z ostatních zemí, především evropských – a zvláště francouzských, jak už bylo uvedeno.

Závažnou a citlivou otázkou je postavení dosavadního nájemce bytu, který se rozhodne vlastník budovy prodat. Zákon navrhuje právo přednostní koupě bytu stávajícím nájemcem. I v případě, že nájemce dosud užívaný byt sám nekoupí, jeho právní postavení se prodejem třetí osobě výrazně nezhorší.

Důvodová zpráva konstatovala, že při rozhodování vlastníků bytů a nebytových prostorů o věcech společného zájmu a zastupování domu navenek je žádoucí utvořit společenství vlastníků, které bude mít povahu právnické osoby: navrhovaný zákon umožňoval, aby se vlastníci sdružili i jinou formou, např. v družstvech nebo jiné právnické osobě, upravené obchodním zákoníkem (ale další novela tohoto zákona upravila zákonný a povinný vznik společenství vlastníků bez vůle vlastníků - č.103/2000 Sb.)

Důvodová zpráva též vysvětluje princip nové formy spoluvlastnictví: jde v podstatě o určitou právní fikci bytu nebo nebytového prostoru jako samostatných věcí a tedy předmětů vlastnictví. To lépe vyjadřuje založení nové formy spoluvlastnictví, která je vyjádřena v § 1 jako kombinace spoluvlastnictví reálné části budovy a podílového spoluvlastnictví společných částí budovy. Byt či nebytový prostor může být předmětem občanskoprávních vztahů jen v rozsahu stanoveném zákonem.

Přitom však ani byt ani nebytový prostor přesto, že jsou vymezeny jako reálné části budovy, nejsou fakticky samostatnými reálně oddělitelnými částmi budovy; proto ani ze stavebně technického hlediska s bytem ani nebytovým prostorem nelze nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí, např. ji zničit.

Prodejem bytu nebo nebytového prostoru v takové budově dojde k "rozpadu" celé nemovitosti na jednotlivé reálné části - byty a nebytové prostory, a to s důsledky na zákonem upravené vztahy mezi jejich vlastníky. Povaha bytu a nebytového prostoru jako reálně neoddělitelné části jedné nemovitosti vyžaduje, aby vlastnictví k nim bylo zákonem omezeno ve větším rozsahu než obecně a aby právní úprava k nim vyjadřovala především skutečnost, že jde o fyzicky neoddělitelné části budovy, při jejímž užívání a dispozicích s ní je třeba respektovat potřebu hospodaření s domem jako celkem.

Pro navrhovanou právní úpravu bylo velmi žádoucí vymezit některé základní pojmy, jako jsou byt, nebytový prostor, dům, společné části domu, podlahová plocha bytu a nebytového prostoru, které dosud definovány přesně nebyly. Vymezené pojmy vycházejí z technické povahy předmětu, ekonomických podmínek a z dosavadních zkušeností. Obsahem pojmu "jednotka" je byt nebo nebytový prostor jako reálně vymezená část budovy ve vlastnictví fyzické popřípadě právnické osoby. Vlastnictví k reálné části budovy je z praktických důvodů vyloučeno u halových staveb.

Současná úprava obsažená v občanském zákoníku neumožňovala inkorporovat vznik vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům (dále jen "jednotky") a vztahy s tím související přímo do textu zákona o vlastnictví bytů. Proto je třeba vymežit vztahy mezi oběma zákony. Přitom bude platit zásada obecné podpůrnosti – subsidiarity občanského zákoníku ke všem zvláštním úpravám. Jednotky budou předmětem občanskoprávních vztahů, tedy předmětem převodu, dědění, zástavy, výměny, nájmu, podnájmu atd.

Vkladem do katastru nemovitostí již u první smlouvy o prodeji jednotky v domě se budova stane domem s jednotkami ve vlastnictví, přičemž každá jednotka představuje samostatný předmět občanskoprávních vztahů. Pro takovou budovu s jednotkami ve vlastnictví byla zvolena legislativní zkratka "dům". Původní vlastník budovy se stane vlastníkem dosud neprodaných jednotek a zároveň se stane s ostatními vlastníky jednotek podílovým spoluvlastníkem společných částí domu.

Vlastnictví společných částí domu řeší návrh zákona tak, že jde o podílové spoluvlastnictví vlastníků všech jednotek. Spoluvlastnictví ke společným částem a zařízení domu je vázáno na existenci vlastnictví jednotky. Nemůže být tedy vlastníkem společných částí nebo zařízení domu, ten, kdo není vlastníkem jednotky. Proto je nutno vyloučit i použití specifických práv spoluvlastníků, upravených občanským zákoníkem. Velikost spoluvlastnického podílu je dána poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

Pro funkci domů s reálným vlastnictvím jednotek má zásadní význam úprava rozhodování vlastníků jednotek o věcech společného zájmu, především o správě, provozu a opravách společných částí domu.

Zkušenosti se správou, provozem a opravami společných částí domů a zájem na řešení praktických otázek spojených s domem (styk se stavebními úřady, orgány hygieny, zabezpečování bezpečnosti vlastníků jednotek i dalších občanů, včetně požární bezpečnosti) svědčí pro to, aby vlastníci jednotek byli navenek reprezentováni právnickou osobou. Potřebu takové zásady potvrzují i dosavadní zkušenosti se zabezpečováním a vyúčtováváním nákladů na služby spojené s provozem domů a bytů (odvoz odpadků, kominické služby apod.), získané po úpravě nájmemného z ledna 1992. Je žádoucí, aby členy právnické osoby byli všichni vlastníci jednotek. Uplatnění této zásady je z praktických důvodů navrženo v těch domech, v nichž je pět nebo více jednotek ve vlastnictví.

K námitce, že u dosavadních např. vícebytových rodinných domů, nebo domů s velmi malým počtem bytů či nebytových prostorů, by se povinné vytvoření právnické osoby jevílo jako administrativně náročné, se v důvodové zprávě uvádělo zcela nešťastné řešení, že vlastníci



domu může volit formu prodeje domu do podílového spoluvlastnictví (to se ukázalo se zcela nepraktické a neoperativní!) jednotlivých vlastníků podle občanského zákoníku, tj. nikoliv prodej podle navrženého zákona. Podle praxe dalších let je jasné, že v těchto případech je jakékoliv řešení různých situací v domě zcela patové a ukázalo se jako naprosto nevhodné.

V tomto ustanovení je založena zásada ručení všech členů společenství (tedy vlastníků jednotek) za závazky společenství jako právnické osoby, které se týkají domu, jeho společných částí i pozemku. Rozsah ručení jednotlivých členů společenství je dán poměrem spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Současně se zde upravuje zástavní právo k jednotce k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek společenství.

Zákonné zástavní právo společenství je dále nutné založit k movitým věcem pro zajištění pohledávek, které se týkají domu a jeho společných částí.

Vlastník jednotky může být ve výkonu svého vlastnického práva omezen jen v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. Zákon proto musí stanovit meze výkonu vlastnického práva a to tam, kde by jinak neomezeným výkonem jednoho vlastníka docházelo k nepřiměřenému omezení práv ostatních vlastníků. Jako zcela nezbytné je třeba přímo v zákoně upravit povinnost vlastníka, aby umožnil vstup do své jednotky, je-li to zapotřebí nejen k provedení opravy, ale také z jiných provozních důvodů, které se týkají společných zařízení (rozvody a pod.), pokud jsou jejich části umístěny v bytě.

V důvodové zprávě bylo též zdůvodněno, proč je pamatováno na případy, kdy vlastník jednotky by ohrožoval ostatní vlastníky jednotek tak závažným způsobem, že by výkon jejich vlastnických práv podstatně omezil nebo vůbec znemožnil. Soud by v takovém případě mohl vlastnictví k jednotce zrušit a rozhodnout o jeho vypořádání. Podmínkou ovšem je, že vlastník jednotky nesplní povinnosti uložené mu již předtím v tomto směru soudem.

Povinnost vlastníka jednotky přispívat na náklady spojené se správou, udržováním, provozem a opravami společných částí domu a pozemku je základní povinností každého vlastníka. Náklad nese vlastník poměrně, přičemž podíl je stanoven podle poměru podlahové plochy jednotky k úhrnu všech podlahových ploch jednotek, pokud se ovšem vlastníci jednotek nedohodnou jinak.

Jeví se proto účelným, aby vlastníci jednotek ze zákona byli povinni vytvářet prostředky na financování nákladů údržby a oprav. Výši finančních prostředků složených vlastníky jednotek jako záloha se stanoví dohodou, o použití prostředků rozhoduje společenství vlastníků, popřípadě jiná právnická osoba; není-li zřízena, tak rozhodují vlastníci jednotek sami. Vytvoření zvláštní zálohy je předpokladem pro zajištění řádné údržby. Její vytvoření ovšem

nezbavuje vlastníky jednotek povinnosti hradit skutečné náklady i nad rámec nastřádaných prostředků.

Potřeba navržené úpravy vyplývá ze závazku vlastníka jednotky přispívat jako spoluvlastník společných částí domu na náklady spojené se správou, udržováním a opravami těchto společných částí domu a uhradit náklady na odstranění poškození, které způsobil.

Smlouva o výstavbě musí obsahovat obdobné náležitosti jako smlouva o převodu jednotky. Potřeba zajištění právní jistoty vyžaduje, aby smlouva byla zapsána do katastru nemovitostí.

V době tvorby důvodové zprávy byla též velmi aktuální úprava práv k pozemku, na kterém stojí dům. I když v našem právním řádu platí princip, že stavba není součástí pozemku, je nezbytné, aby vlastníci jednotek v domě měli vyřešena práva k pozemku, na kterém dům stojí a který spolu se společnými částmi domu užívají. Práva k pozemku patří vlastníkům jednotek společně. Rozsah účasti na užívání a tím i na nákladech s užíváním spojených, tj. např. i na úhradě nájemného podle § 663 a násl. občanského zákoníku, je dán stejně jako u společných částí domu (např. základů domu).

Výslovně je stanoveno, že s převodem jednotky přechází i příslušný spoluvlastnický díl pozemku, je-li ve vlastnictví převodce.

Návrh zde specifikuje některé podmínky prodeje již užívaných bytů. Vylučují se však případy, kdy byly pronajaty byty získané do vlastnictví podle dosavadních předpisů nebo budou pronajaty byty ve vlastnictví podle nového zákona, jestliže nájem bytu byl sjednán s vlastníkem bytu - fyzickou osobou.

Prodej bytu není obecně vázán jen na dosavadního nájemce. Dosavadnímu nájemci je však poskytována ochrana v tom, že může uplatnit právo první koupě, a to do šesti měsíců. Po uplynutí šesti měsíců, v nichž své právo neuplatnil, může být jím užívaný byt prodán jiné osobě, ovšem i v tom případě může nájemce uplatnit právo přednostní koupě, ale již za podmínek stanovených v § 606 občanského zákoníku; a to za předpokladu, že smlouvu uzavře do jednoho roku od uplynutí šesti měsíční lhůty. V tomto období musí nabídka vyhovovat podmínkám, na nichž se účastníci dohodli, především obsahovat cenu nabídnutou případně třetími osobami. Oprávněný nájemce má právo na přednostní koupí bytu, splní-li uvedené podmínky. Návrh zákona má na zřeteli případy, kdy při první nabídce bude uvedena např. velmi vysoká cena jednotky; v důsledku toho nájemce nabídku odmítne. Po uplynutí šestiměsíční lhůty by však byla nabídka za přijatelnějších podmínek a nájemce by měl o byt zájem; proto je na místě dát mu přednost, ale současně omezit lhůtu, v níž může právo přednostní koupě uplatnit.

Návrh přejímá úpravu provedenou zákonným opatřením předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., obsahuje však obecné řešení, včetně případů, u nichž v období od 1.7.1992 do účinnosti nové úpravy z různých důvodů ke změně smluv nedošlo; nepřijetím navržené úpravy by po zrušení zákonného opatření tyto případy zůstaly neřešeny.

Podle důvodové zprávy zákon o vlastnictví bytů měl nahradit dosavadní překonanou a roztržitěnou úpravu, provedenou pěti zákonnými normami.

Toto očekávání i přes svoje velké nedostatky zákon o vlastnictví bytů č. 72//1994 Sb. určitě splnil. Jednalo se o v ČR zcela novou právní problematiku, proto až poznatky praxe a následné změny tohoto zákona podle praktických potřeb mohou znamenat přibližování k optimální funkci tohoto zákona v průběhu dalších let, případně je možné vytvořit již zákon nový, není však zřejmě možné zvolit jinou základní koncepci.

Jak již bylo řečeno, zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. stanoví vlastníkům budov - mimo SBD ! - povinnost vlastníka budovy k převodu bytu podat nabídku nejdříve fyzické osobě, která je nájemcem bytu (§ 22 odst. 1). Pokud nájemce bytu takovou výzvu nepřijme do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může vlastník budovy převést jednotku - byt - do vlastnictví jiné osobě.

Formu, v níž má vlastník budovy předložit nabídku k převodu bytu, zákon nepředepisuje. Musí jít ovšem jistě o p í s e m n o u a konkrétní nabídku jednotlivým nájemcům.

U bytových družstev SBD však je tomu jinak – pokud se jedná o družstvo, ustavené podle vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální výstavbě (tzv. SBD), je družstvo p o v i n n o s nájemcem - fyzickou osobou v takovém bytovém domě uzavřít smlouvu o převodu bytu.

Velmi důležité a bohužel stále - i přes poslední novelu zákona o vlastnictví bytů č. 345/2010 Sb. legislativně skryto je ustanovení, podle kterého je stanovena tato zákonná lhůta:

Tato zákoná lhůta, daná nejdříve zákonem č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech a poté zákonem o vlastnictví bytů, byla nepřiměřeně krátká. Proto došlo k uzavření smluv o převodech bytů jen v málo případech. Z tohoto důvodu již novela zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb. určila, že pokud nebyla smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena uzavřena do 1. července 2000, bylo možno právo na její uzavření uplatnit do 30. června 2010. Současně bylo stanoveno, že nesplní-li bytové družstvo svou povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu, může se člen družstva obrátit na soud, aby rozhodl, že bytové družstvo je p o v i n n o smlouvu uzavřít.

Tato lhůta byla upravena přechodným ustanovením k zák. č. 103/2000 Sb. – bohužel v textu zákona o vlastnictví bytů v úplném aktuálním znění není uvedena, což je podle mého názoru závažnou chybou tvůrců této legislativy.

V případě soudního řízení soud uloží družstvu smlouvu o převodu bytu – jednotky s členem uzavřít, pokud zjistí, že výzva člena - fyzické osoby k uzavření smlouvy o převodu bytu byla podána v souladu se zněním zákona o vlastnictví bytů a zák. 42/1992 Sb.

ZÁKONNÁ LHŮTA, dokdy lze člen může uplatnit právo na uzavření smlouvy o převodu jednotky JE JIŽ prodloužena PRÁVNÍM PŘEDPISEM - NOVELOU zákona 72/1994 Sb. - č. 345/2009 Sb., ale jenom v přechodných ustanoveních k této novele (což je podle mého názoru závažnou chybou tvůrců novely tohoto právního předpisu ) a lhůta prodloužena do 31. prosince 2020, s uložením zákonných sankcí za prodlení bytového družstva s převodem družstevního bytu do vlastnictví člena. Podrobně tato novelizovaná ustanovení hodnotím v první části této rigorózní práce.

### **2.2.2 Rozbor v otázce subsidiarity občanského zákoníku ve vztahu k zákonu o vlastnictví bytů:**

Občanský zákoník č. 60/1964 Sb. je ve vztahu k zákonu o vlastnictvím bytů č. 72/1994 Sb. předpisem obecným, zákon o vlastnictví bytů, č.72/1994 Sb. je třeba považovat za normu speciální, ve vztahu k obecné úpravě v občanském zákoníku. Tento závěr plyne jak z vymezení účastníků, tak předmětu úpravy tohoto zákona (srov. § 1 odst. 1 až 3 zákona) i zvláštní povahy nepřímého předmětu práv a povinností vlastníků bytů a nebytových prostor, jak je tento definován v ustanovení § 2 zákona.

V této souvislosti je třeba zmínit (ve vztahu k předmětu vzniku spoluvlastnictví podle uvedeného zákona), že vlastnictví bytu, jak je upraveno v našem právním řádu, nezvýrazňuje jinak nepopiratelný zvláštní charakter institutu vlastnictví k bytu. Přitom jeho podstata spočívá v tom, že byt nebo nebytový prostor (tzv. „jednotka“) není fakticky samostatnou věcí, ale je součástí budovy. Jednotka sice může být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, to však vyplývá jen z toho, že takto to občanský zákoník výslovně stanoví. Vlastnictví jednotky jako vymezené části budovy nemůže být však vlastnictvím, kterému odpovídá plná právní moc nad věcí. Uvedený rozdíl mezi vlastnictvím věci (nemovitosti) a vlastnictvím jednotky se projevuje především v rozsahu oprávnění vlastníka. Vlastnické právo k jednotce

má smysl a právní relevanci jen spolu s podílem na spoluvlastnickém právu ke společným částem domu.

K poměru speciality úpravy plynoucí ze zákona č. 72/1994 Sb. je třeba dále připomenout, že pouze v otázkách tímto zvláštním zákonem neupraveným, připouští ustanovení § 3 odst. 1 a 2 podpůrnou aplikaci ustanovení občanského zákoníku. Posledně uvedené ustanovení obecně konstatuje, že právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Tato formulace ještě nevypovídá nic o tom, že by v případě neshody týkající se pozemku (který je jistě nemovitostí), nacházejícího se ve spoluvlastnictví (jako je tomu v tomto případě) byla založena výlučně použitelnost předpisů občanského zákoníku o řešení neshod mezi spoluvlastníky. Vyslovuje pouze obecný důsledek vztahující se k povaze jednotek, ohledně právních vztahů k nim se použijí ustanovení občanského zákoníku týkající se nemovitostí.

Zvláštní úprava týkající se rozhodování společenství vlastníků jednotek i řešení jejich neshod je upravena rovněž v citovaném zákoně, nikoliv v ustanovení občanského zákoníku. Zákon o vlastnictví bytů - č. 72/1994 Sb. zakládá totiž v ustanoveních § 11 zákona pod marginální rubrikou „Společenství vlastníků jednotek“, i mechanismus řešení sporů mezi vlastníky jednotek, který je odlišný od způsobu rozhodování neshod mezi spoluvlastníky podle ustanovení § 136 a násl. občanského zákoníku.

Podle § 11 odst. 7 platí, že k přijetí usnesení týkajícího se změny účelu užívání stavby a o zcizení společných částí domu, které jsou nezbytné pro zachování účelu užívání stavby, je zapotřebí jednomyslného souhlasu všech vlastníků jednotek. Podle odstavce 8 téhož ustanovení 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.

Z gramatického výkladu citovaného ustanovení, jakož i ze shora uvedených odlišností mezi úpravou obecnou podle ustanovení občanského zákoníku a zákona č. 72/1994 Sb., tak plyne předně závěr, že do pravomoci soudu náleží oprávnění rozhodování podle § 11 odst. 8 zákona o návrhu kteréhokoliv vlastníka, a to o otázce, ohledně níž v této věci nebylo dosaženo jednomyslného souhlasu všech vlastníků jednotek.

K tomuto tématu subsidiarity občanského zákoníku existuje zajímavý judikát Nejvyššího soudu ČR<sup>8</sup> z roku 2001, z jehož odůvodnění vyplývá:

---

<sup>8</sup> 28 Cdo 1243/2001 - 8. srpna 2001

Podle § 1 odst. 2 obč.z., v platném znění, občanský zákoník upravuje majetkové vztahy fyzických a právnických osob, majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem, jakož i vztahy vyplývající z práva na ochranu osob, pokud tyto vztahy neupravují jiné zákony. Nelze pochybovat o tom, že úprava vztahů mezi spoluvlastníky uvedená v ustanovení § 136 a násl. obč. .z. je úpravou obecnou, dopadající na vztahy k věcem náležejícím do spoluvlastnictví více subjektů (ať už právnických osob, fyzických osob, nebo právnických a fyzických osob). Za věci a práva, k nimž může vzniknout podílové spoluvlastnictví v souladu s ustanovením § 118 obč.zák. je třeba považovat věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty (§ 118 odst. 1 o.z.). Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory (§ 118 odst. 2 o.z.). Z tohoto vymezení ještě neplyne výlučnost aplikace ustanovení obecné normy - totiž občanského zákoníku - na úpravu právních vztahů k předmětu spoluvlastnictví, jak je definován v citovaném ustanovení § 118 o.z., pokud platná právní úprava reguluje vztahy k takovým věcem zvláštním předpisem. O takový případ jde v posuzované věci, v níž vznik práva, obsah práv a povinností účastníků i způsob zániku k nim je obsažena ve zvláštním zákoně, jmenovitě zákona č. 72/1994 Sb

Zákon č.72/1994 Sb. je třeba považovat za normu speciální, ve vztahu k obecné úpravě v občanském zákoníku. Tento závěr plyne jak z vymezení účastníků, tak předmětu úpravy tohoto zákona (srov. § 1 odst. 1 až 3 zákona) i zvláštní povahy nepřímého předmětu práv a povinností vlastníků bytů a nebytových prostor, jak je tento definován v ustanovení § 2 zákona. V této souvislosti je třeba zmínit (ve vztahu k předmětu vzniku spoluvlastnictví podle uvedeného zákona), že vlastnictví bytu, jak je upraveno v našem právním řádu, nezvýrazňuje jinak nepopíratelný zvláštní charakter institutu vlastnictví k bytu. Přitom jeho podstata spočívá v tom, že byt nebo nebytový prostor (tzv. „jednotka“) není fakticky samostatnou věcí, ale je součástí budovy. Jednotka sice může být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, to však vyplývá jen z toho, že takto to občanský zákoník výslovně stanoví. Vlastnictví jednotky jako vymezené části budovy nemůže být však vlastnictvím, kterému odpovídá plná právní moc nad věcí. Uvedený rozdíl mezi vlastnictvím věci (nemovitosti) a vlastnictvím jednotky se projevuje především v rozsahu oprávnění vlastníka. Vlastnické právo k jednotce má smysl a právní relevanci jen spolu s podílem na spoluvlastnickém právu ke společným částem domu.

K poměru speciality úpravy plynoucí ze zákona č. 72/1994 Sb. je třeba dále připomenout, že pouze v otázkách tímto zvláštním zákonem neupravených, připouští ustanovení § 3 odst. 1 a 2 podpůrnou aplikaci ustanovení občanského zákoníku. Posledně uvedené ustanovení obecně

konstatuje, že právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Tato formulace ještě nevypovídá nic o tom, že by v případě neshody týkající se pozemku (který je jistě nemovitostí), nacházejícího se ve spoluvlastnictví (jako je tomu v tomto případě) byla založena výlučně použitelnost předpisů občanského zákoníku o řešení neshod mezi spoluvlastníky. Vyslovuje pouze obecný důsledek vztahující se k povaze jednotek, ohledně právních vztahů k nim se použijí ustanovení občanského zákoníku týkající se nemovitostí.

Zvláštní úprava týkající se rozhodování společenství vlastníků jednotek i řešení jejich neshod je upravena rovněž v citovaném zákoně, nikoliv v ustanovení občanského zákoníku. Zákon č. 72/1994 Sb. zakládá totiž v ustanoveních § 11 zákona (ve znění vymezeném shora uvedeným odůvodněním rozsudku odvolacího soudu), v ustanovení „Společenství vlastníků jednotek“ i mechanismus řešení sporů mezi vlastníky jednotek, který je odlišný od způsobu rozhodování neshod mezi spoluvlastníky podle ustanovení § 136 a násl. obč.z.. Podle § 11 odst. 7 platí, že k přijetí usnesení týkajícího se změny účelu užívání stavby a o zcizení společných částí domu, které jsou nezbytné pro zachování účelu užívání stavby, je zapotřebí jednomyslného souhlasu všech vlastníků jednotek. Podle odstavce 8 téhož ustanovení 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.

## **2.3. Společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb. zákona o vlastnictví bytů**

### **2.3.1. Společenství vlastníků jednotek – charakteristika a vývoj:**

Společenství vlastníků jednotek je skupina vlastníků bytů či nebytových prostor v domě, ve kterém byly prohlášením vlastníka budovy dle § 4 a násl. zák.č. 72/1994 Sb. (zákona o vlastnictví bytů) **prostorově vymezeny jednotky**, z nichž každá z nich se stala předmětem vlastnictví některého z členů společenství. Jako jednotka může být vymezen byt, nebytový prostor, rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor, a to vždy v souladu se stavebním určením jednotky (podle kolaudačního rozhodnutí, resp. stavebního povolení). Budova, která

byla jako celek do té doby předmětem vlastnictví původního vlastníka, se tak rozdělí na jednotlivé jednotky, a to především za účelem převodu vlastnictví jednotek na další osoby.

Společenství vlastníků jednotek vzniká podle současného znění zákona automaticky ze zákona, aniž by vlastníci jednotek mohli vzniku zabránit (viz § 9 odst.3., odst. 4. zák. č.72/1994 Sb.). Pravidla, kterými se bude společenství během své existence řídit, však vlastníci ovlivnit mohou, a to především schválením stanov společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek nemůže vzniknout v domě s méně než pěti jednotkami (vzájemné vztahy mezi vlastníky jednotek se v takovém případě řídí občanským zákoníkem).

Den automatického vzniku společenství vlastníků po zpracování prohlášení vlastníka je rozdílný u typu družstva – původního vlastníka: bylo-li původním vlastníkem budovy družstvo, kterému byla na výstavbu budovy poskytnuta finanční úvěrová nebo jiná pomoc (obvykle SBD - stavební bytové družstvo), nebo bylo-li původním vlastníkem družstvo vyčleněné z většího družstva (dle § 29 zák.č.72/1994 Sb. - zákona o vlastnictví bytů), a takové družstvo plní povinnosti správce ve smyslu § 4 odst. 2. písm.h) zákona, pak společenství vlastníků jednotek vzniká prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byly družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu.

U privatizovaného družstva nebo u jiných vlastníků dochází ke vzniku společenství v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků.

Pokládám za nutné zde zdůraznit málo frekventovanou a přitom velice důležitou informaci: Jak vyplývá ze zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění a jak je potvrzeno i sdělením Ministerstva financí ČR č. 281/107716/2000 publikovaném ve Finančním zpravodaji č. 11/2000 v odst. 2, je prvním dnem možného vzniku společenství vlastníků jednotek den 1. července 2000, neboť vznik této formy společenství definuje až novela zákona 72/1994 Sb., provedená zákonem č. 103/2000 Sb., účinná od tohoto data.

U společenství vlastníků jednotek se jedná o zvláštní povahu společenství – je to právnická osoba, která vykazuje řadu v právním řádu ČR dosud neobvyklých vlastností, což je v mnoha ohledech stálým předmětem odborných diskusí o správnosti takové koncepce právnické



osoby – ale jak již bylo shora uvedeno, koncepce vzniku takové právnické osoby ze zákona se objevuje i ve statutu kondominia v EU.

Způsobilost mít práva a povinnosti znamená tzv. právní subjektivitu, kterou má každá osoba splňující znaky právnické osoby, tedy i každá existující právnická osoba.

Způsobilost k právním úkonům znamená způsobilost vlastními právními úkony nabývat práva a brát na sebe povinnosti (zavazovat se). Tato způsobilost může být omezena jenom zákonem (§ 19a odst. 1 obč. z.).

Důležité je konstatovat, že právní způsobilost i způsobilost k právním úkonům právnických osob vzniká spolu se vznikem právnické osoby, tedy k okamžiku jejího vzniku, a zaniká zánikem právnické osoby. Společenství vlastníků jednotek tedy obou svých způsobilostí nabývá již k okamžiku naplnění zákonných předpokladů svého vzniku, tedy faktickým vznikem, bez ohledu na zápis do rejstříku společenství, a pozbývá je k okamžiku zániku, bez ohledu na to, zda z rejstříku bylo vymazáno. Mnohdy však ani k zápisu do rejstříku společenství nedochází, protože společenství vlastníků neuskuteční nutné kroky k zápisu.

V tomto speciálním případě k nabývání práv a povinností dochází jak bez jednání právnické osoby, tak i jednáním právnické osoby. Toto jednání právnické osoby navenek, jejím jménem, zastupuje statutární orgán. Případně zřejmě dosti časté neobsazení tohoto orgánu neznamena zánik způsobilosti k právním úkonům, ale znamena nemožnost realizace této způsobilosti. Fakticky tedy znamená, že společenství nemůže navenek jednat, neboť neexistuje osoba, jež by takové jednání uskutečnila, což je pro společenství vlastníků a především pro jednotlivé vlastníky mnohdy fatální okolností.

Společenství má tzv. speciální právní subjektivitu, kdy má pouze práva a povinnosti, jež jsou součástí realizace předmětu jeho činnosti. Nemá tedy žádná jiná práva a povinnosti, má tedy právní subjektivitu velmi omezenou - a to zákonem, podle cit. § 19a odst. 1) obč. z. – a navíc nemusi mít zřízené a zvolené orgány, což je u ostatních právnických osob vyloučeno! Je tedy jeho subjektivita velmi speciální.

Přímo v zákoně o vlastnictví bytů č. 472/1994 Sb. je uveden charakter společenství vlastníků jednotek a její omezená práva : toto společenství je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

Předmětem činnosti společenství vlastníků je tedy podle zákona :

- správa, provoz a opravy společných částí domu (správa domu),
- činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým a právnickým osobám než jen vlastníků jednotek;
- další činnost v rozsahu zákona o vlastnictví bytů.

Za účelem realizace svého předmětu činnosti může společenství nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory.

Společenství je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle zákona o vlastnictví bytů, a to pro:

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

Dále je společenství oprávněno:

- rozhodovat o rozúčtování služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu
- vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů.

Když je vlastníků ve společenství málo, je možné, aby o všech důležitých otázkách rozhodovali všichni, pokud není ustaven výbor společenství. Ale když je vlastníků ve společenství více (např. více než 10), vznikají společenství velké problémy, zcela nedořešené.

V otázce pasivní legitimace a tedy perfektní subjektivity je v tomto případě velmi zajímavý judikát Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 7. 2009<sup>9</sup>.

V této věci bylo bytové družstvo (SBD) žalovaným, žalobcem bylo společenství vlastníků jednotek a Nejvyšší soud ČR došel k názoru, že zák. č. 72/1994 Sb. ve znění účinném od 1. 7. 2000 (dále také jen zákon po novele) upravuje postup, jakým se po vzniku společenství vlastníků jednotek v domě toto společenství uchopí faktického výkonu svého předmětu činnosti, tedy správy domu, jak ji má na mysli ust. § 9 odst. 1 zákona po novele. V době, kdy společenství vlastníků jako žalobce vzniklo, nemělo orgány, kterými by mohlo svoji činnost vykonávat, podle ust. § 9 odst. 10 zákona po novele funkci orgánů společenství plní družstvo (žalovaný – původní správce) a to do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny. (Je však

---

<sup>9</sup> rozhodnutí NS 22 Cdo 734/2008 ze dne 1. července 2009

nutno mít ale stále na paměti, že se jednalo o družstvo – SBD určené podle § 24 odst. 1) a 2) zák. o vlastnictví bytů). Teprve když společenství vlastníků zvolilo výkonný orgán – výbor a schválilo stanovy na první schůzi, od tohoto data tedy správu domu jako svůj předmět činnosti vykonává a oprávnění dosavadního správce zaniká. Prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě je započat proces směřující k vzniku společenství vlastníků jednotek v domě a k přechodu správy domu z původního vlastníka na společenství vlastníků jednotek. Družstvo nejprve správu domu vykonává jako vlastník, po prohlášení o vymezení jednotek bylo nadále správcem (v souladu s tímto prohlášením), po vzniku žalobce vykonává družstvo správu z důvodu, že plnilo funkci orgánů společenství a po zvolení orgánů společenství jeho správa zanikla.

Zvolením orgánů společenství vlastníků zaniká i zákonné právo správy domu družstvem uvedeným v § 24 odst. 1) a 2) zákona o vlastnictví bytů.

Tento výklad je shodný s právním názorem, který zastupují odborníci v komentáři k zákonu o vlastnictví bytů<sup>10</sup>, z roku 2005, byť i tento komentář konstatuje nejasnost zákona a upozorňuje na odlišné názory.

Otázkou pasivní legitimace a tedy možnosti společenství vlastníků již vzniklého vykonávat práva a povinnosti společenství vlastníků jako ustavená právnická osoba, se statutem (stanovami) a zápisem v evidenci právnických osob zvláštního druhu (rejstříku společnosti vlastníků) se zabýval i Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 8.3.2005<sup>11</sup>, o který se opřel v dalším svém judikátu ze dne 14.5.2008 Nejvyšší soud ČR<sup>12</sup> a došel k závěru:

„Existuje-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnické osoby, je hlasování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle této právnické osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu – shromáždění vlastníků jednotek. V konečném důsledku se tak vytvořila vůle společenství (pluralita spoluvlastníků budovy) a podle toho, zda má či nemá právní subjektivitu, je dána i pasivní legitimace v případném sporu podle § 11 odst. 3 i.f. zákona o vlastnictví bytů. Nemá-li společenství vlastníků právní subjektivitu, jsou pasivně legitimováni spoluvlastníci jednotek, vzniklo-li společenství v podobě právnické osoby, je

<sup>10</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3 vydání: Praha: C. H. Beck, 2005 s. 99)

<sup>11</sup> Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 646/2004

<sup>12</sup> č.j. 28 Cdo 5216/2007 - dne 14. května 2008, s odkazem na nález Ústavního soudu ČR

pasivně legitimováno toto společenství vlastníků jednotek.“

Z uvedeného nálezu plyne, že souhlas spoluvlastníků se změnou účelu užívání jednotky podle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů se uděluje hlasováním ve shromáždění a že projevená vůle vlastníků jednotek je zároveň vůlí společenství vlastníků, jehož nejvyšším orgánem je právě shromáždění. Účelem žaloby podle § 11 odst. 3 věty druhé cit. zákona je nahradit potřebné usnesení shromáždění vlastníků jako projev vůle společenství, ať už je příčinou podání žaloby okolnost, že nedošlo k jeho svolání některým ze subjektů v zákoně uvedených (výbor, pověřený vlastník, vlastníci jednotek mající jednu čtvrtinu hlasů), ačkoli mělo být svoláno, nebo k podnětu došlo a shromáždění bylo sice svoláno, ale nebylo usnášeníschopné, nebo usnášeníschopné bylo, ale dospělo k rovnosti hlasů nebo nedosáhlo potřebné většiny či dohody. Společenství vlastníků je tedy k žalobě podle § 11 odst. 3 věty druhé zákona o vlastnictví bytů pasivně legitimováno jak v případě, že se shromáždění sejde, tak i v případě, že se shromáždění n e s e j d e - je nutno dodat: pokud existuje v osobě právnické osoby s právní subjektivitou.

### **2. 3. 2 Orgány společenství a charakteristické znaky společenství:**

Orgány společenství jsou podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. – ust. § 9, odst. 7-13

- shromáždění vlastníků jednotek (obdobné členské schůzi u družstva),
- výbor společenství (nebo „pověřený vlastník“, tedy ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru)
  - obdobné představenstvu družstva,
- další orgány podle stanov společenství (rovněž obdobné dalším orgánům družstva).

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství, jeho první schůze se podle zákona musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství a svolá ji původní vlastník budovy. Tuto povinnost je možno podle mého názoru původnímu vlastníku budovy uložit i rozhodnutím soudu na základě žaloby některého z vlastníků. Společenství vzniká ze zákona, bez vůle jednotlivých vlastníků jednotek a to dnem doručení listiny se vkladovou doložkou Katastrálního úřadu v domě poslednímu ze tří vlastníků v domě nejméně s pěti jednotkami podle prohlášení vlastníka (§ 9, odst. 3) zákona o vlastnictví bytů.

Je zajímavé, že podle tohoto ustanovení (věta druhá) má příslušný katastrální úřad zákonnou povinnost vyrozumět ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví

jednotky do katastru nemovitostí, tuto činnost vůbec nevyvíjí. Je to opět projev určitého svérázného postoje katastrálních úřadů k problematice prohlášení vlastníka a provádění zápisů vkladů vlastnického práva pro nabyvatele jednotek, o které se zmiňuji v dalších kapitolách.

Na první schůzi by mělo shromáždění podle zákona schválit stanovy společenství a zvolit orgány společenství – tedy výbor a další orgány podle stanov. Tato schůze se může konat jen za účasti notáře, který o jejím průběhu a volbě orgánů a schválení stanov pořídí notářský zápis. Určit tuto povinnost ke splnění společenství vlastníků je však pouze pomyslné, protože její splnění není vynutitelné ani rozhodnutím soudu a její nesplnění není možno sankcionovat. K praktické stránce věci je nutno dodat, že je téměř nemožné zajistit účast notáře při velkém počtu členů shromáždění ve velkých domech, které se samozřejmě koná pro účast vlastníků ve večerních hodinách.

Zákonodárce s touto situací skutečně počítal a proto ji v zákoně rovnou upravuje v § 9, odst. 9), tedy v případě, že se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastníků, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu – jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku – tedy ti „zakládající“.

I na situaci, že shromáždění neschválí stanovy společenství, zákonodárce myslel – v tom případě se řídí právní poměry vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády (nyní nařízení vlády č.371/2004 Sb.).

V případech družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů (SBD) zákon ponechává velmi prozíravě plnění funkci orgánů společenství tomuto družstvu až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny.

Výbor společenství musí mít alespoň 3 členy, funkční období je určeno stanovami, nesmí však přesáhnout 5 let, ale na rozdíl od členů představenstva družstva n e m a j í členové výboru společenství povinnost vykonávat tuto funkci s péčí řádného hospodáře – a to může mít jistě dalekosáhlé důsledky pro společenství.

Ani v zákoně o vlastnictví bytů, ani v vzorových stanovách není výslovně uloženo výboru společenství – jako orgánu společenství, že má tuto funkci vykonávat s péčí řádného hospodáře, (s touto otázkou se budu v následujícím textu ještě zabývat) tedy tento speciální zákon takové ustanovení neobsahuje, lze tedy jedině v případě, že členové výboru nevykonávají tyto funkce s péčí řádného hospodáře, použít podpůrně jenom celkem málo přílehlých ustanovení občanského zákona, ale spíše trestního zákona podle příslušných

ustanovení u jednotlivých trestných činů (zpronevěra, podvod, a především: porušování povinnosti při správě cizího majetku).

Vzorové stanovy č. 371/2004 Sb. v čl. VIII.,

odst. 8) uvádějí: Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Tato ustanovení jsou ale velice obecná. – jedná se jen o toto:

- § 3 (1) Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

(2) Fyzické a právnické osoby, státní orgány a orgány místní samosprávy dbají o to, aby nedocházelo k ohrožování a porušování práv z občanskoprávních vztahů a aby případné rozpory mezi účastníky byly odstraněny především jejich dohodou. Ochrana práv vlastníků jednotek je opět pouze obecná v § 4:

Proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem soud.

Jen podle § 5, v případě zřejmého zásahu do pokojného stavu, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy. Ten může předběžně zásah zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Tím není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu.

Specifický charakter společenství vyplývá ze zákona o vlastnictví k bytů, a to jak pro jeho vnitřní režim společenství, tak i pro jeho vnější vztahy.

Charakteristickými jsou zejména následující znaky:

- účelový vznik společenství (společenství vzniká přísně účelově pouze ke správě společných částí domu a dalším činnostem dle zákona )
- společenství vzniká nezávisle na vůli jednotlivých vlastníků jednotek – vzniká okamžikem, kdy jsou splněny podmínky jeho vzniku dané zákonem bez toho, aby vlastníci jednotek, resp. budoucí členové společenství, mohli rozhodnout o tom, zda a popř. kdy společenství vznikne
- členství ve společenství vzniká a zaniká nezávisle na vůli jednotlivých vlastníků jednotek
- předmět činnosti společenství je určen zákonem a vůlí členů jej nelze rozšiřovat nad rámec zákona
- rozsah právních úkonů společenství je určen zákonem a vůlí členů jej nelze rozšiřovat nad rámec zákona

- zákonem jsou omezená vlastnická práva společenství (společenství coby právnická osoba může nabývat pouze věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, a to pouze k účelům správy domu, popř. výkonu dalších činností dle zákona o vlastnictví bytů).

Vznik společenství není dobrovolný, protože vzniká přímo ze zákona, tj. bez ohledu na vůli jeho budoucích členů. Jeho vzniku nemohou jeho budoucí členové zabránit svojí činností nebo pasivitou, a když se nedostaví na schůzi shromáždění, nemá to právní význam. Obdobně je to s členstvím ve společenství. To vzniká rovněž nezávisle na vůli vlastníků bytů, tj. ze zákona. Jakmile se osoba stane vlastníkem jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, stává se automaticky členem společenství de facto.

Společenství n e m ů ž e svého člena vyloučit, jeho členství v něm může zaniknout pouze zánikem jeho vlastnického práva k jednotce.

Někteří odborníci z oboru státu a práva tvrdí, že tyto dvě povahové vlastnosti společenství jsou v rozporu s demokratickými zásadami společnosti, což podle mého názoru skutečně existuje, koncepce vzniku a fungování společenství rozhodně v těchto dvou charakteristických vlastnostech by měla být změněna změnou zákona.<sup>13,14,15</sup>

Další zvláštností společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby je skutečnost, že ačkoliv není vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu, může a má vystupovat při výkonu správy domu svým jménem. Nemá kapitál, pokud nějaký má, patří jeho členům, přesto vystupuje za vlastníky svým jménem.

Pravidla pro společenství, obsažená v zákoně o vlastnictví bytů, vzorových stanovách a dalších právních předpisech, která se týkají především vnitřního života společenství, jsou rozváděna a aplikována na konkrétní podmínky společenství zejména v jeho stanovách.

### **2. 3. 3. Rozhodování ve shromáždění společenství vlastníků:**

Hlasování ve shromáždění společenství vlastníků je podle zákona o vlastnictví bytů odstupňováno počty a podíly hlasujících členů podle závažnosti záležitosti, o které je hlasováno (v současné době je připravována opět novela zákona, takže tyto počty budou po jejím přijetí opět jiné – v nižších zlomcích hlasů k celkovému počtu vlastníků nebo vlastníků přítomných, než jak je dosud uvedeno v zákoně): Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li

---

<sup>13</sup> Dvořák Tomáš: Poznámky ke společenství vlastníků jednotek – Právní rádce 12/2008

<sup>14</sup> Suchánková Petra, Soukup Martin : Společenství vlastníků jednotek – praktická příručka, Právní rádce 12/2003

<sup>15</sup> Helešic František: Společenství vlastníků bytů - VIP Books s.r.o. 2007

přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných.

Pro rozhodování o běžných záležitostech, o nichž není nutné rozhodovat tzv.

kvalifikovanou většinou, postačí tedy přítomnost vlastníků jednotek majících většinu hlasů a souhlas nadpoloviční většiny přítomných hlasů, tzv. prostá většina.

Kvalifikované většiny obsažené v zákoně o vlastnictví bytů jsou definovány takto:

- nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků
- tříčtvrtinová většina přítomných hlasů
- tříčtvrtinová většina všech vlastníků jednotek,
- souhlas všech vlastníků jednotek

Tříčtvrtinové většiny přítomných vlastníků jednotek je třeba k přijetí usnesení:

- o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4 zák. o vl. bytů - o schválení nebo změně stanov, - o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce (jednotkám) - o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 zák. o vlastnictví bytů.

Tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek je třeba k přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách, opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu, a zároveň spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Souhlasu všech vlastníků jednotek je třeba k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a změně stavby.

Nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků je třeba k přijetí usnesení o volbě člena výboru či ověřeného vlastníka, odvolání člena výboru a pověřeného vlastníka.

Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

V § 13, odst. 3) je málo srozumitelné ustanovení, kdy se může vlastník jednotky domáhat pomoci soudu: Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky SOUD. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutné uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne. Jedná se tedy o prekluzivní lhůtu. Z toho vyplývá, že pokud nejde o záležitost, o které bylo hlasováno, nemůže se vlastník vůbec obracet podle tohoto zákona k soudu, jenom podle základního právního předpisu – občanského zákoníku.<sup>16</sup> Předpoklady platnosti rozhodnutí shromáždění

---

<sup>16</sup> Holejšovský, Neplechová, Olivová - Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí – nakl. Aleš Čeněk 2008



dané občanským zákoníkem jsou: určitost, srozumitelnost, plnění z něj nesmí být nemožné, obsah a účel musí být v souladu se zákonem, nesmí zákon obcházet, nesmí se přičít dobrým mravům, rozhodnutí musí být ve formě, kterou požaduje zákon.

#### **2. 3. 4 Práva vlastníků jednotek a jejich práva jako členů společenství vlastníků jednotek**

Základní znak členství ve společenství vlastníků je VLASTNICTVÍ jednotky se spoluvlastnickým podílem na společných prostorách budovy a pozemku.

Podle Listiny základních práv a svobod - která je součástí právního řádu ČR jako ústavní zákon - má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu (článek II Listiny)<sup>17</sup>.

Znamená to, že vlastnické právo osoby k bytu má stejný obsah a používá stejnou ochranu jako vlastnické právo kohokoliv jiného, stát ani družstva nevyjímaje. Navazuje na to občanský zákoník - § 124: Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná ochrana.

Vlastník věci je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví : - držet, užívat jej či pobírat z něj užitek, nakládat s ním (jedná se o tzv. „triádu vlastnictví“).<sup>18</sup>

Ze zákona č. 40/1964 Sb.- občanského zákoníku se dají vyvodit základní práva vlastníka jednotky – bytu nebo nebytového prostoru :

- jako vlastník jednotky má právo být označen a jeho vlastnictví je respektováno a chráněno – je držitelem jednotky.
- jako vlastník jednotky má osoba (občan nebo právnická osoba ) nárok užívat jednotku v mezích právních předpisů podle svého uvážení a brát z něj užitky (např. pronajímat)
- jako vlastník jednotky má konečně právo podle své vůle nakládat s jednotkou – tedy ji může prodat, pronajmout, darovat, dát do zástavy, zřídit na něm věcné břemeno apod.

Nikdo, ani společenství vlastníků, nemůže do tohoto práva vlastníka zasahovat, tj. ani mu určovat, jak má se svou jednotkou naložit. Podle § 126 občanského zákoníku „Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje“.

Vlastnické právo má však také svá omezení. Listina základních práv a svobod ve svém čl. 11 odst. 3) stanoví, že „Vlastnictví zavazuje, nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské

---

<sup>17</sup> Ústavní zákon č. 23/1991 Sb., kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod, ve znění změny zák. č. 162/1998

<sup>18</sup> Suchánek: Společenství vlastníků bytů, , str. 15-30, Prospectrum 2001

zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem“. S tím koresponduje zejména § 13 zák. o vlastnictví bytů – podle něho nesmí vlastník jednotky mimo jiné provádět takové úpravy bytu, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních bytů.

Mezi základní ústavní práva vlastníka jednotky patří i právo nedotknutelnosti bytu (jednotky) podle čl. 12 Listiny základních práv a svobod – nikdo proto nesmí vstoupit do jednotky bez souhlasu vlastníka (ochranu zajišťuje i trestní zákon).

S vymezením práv vlastníků jednotky podle obč. zák. souvisí právní úprava **SPOLUVLASTNICTVÍ**; to je pojem, který označuje stav, kdy věc je ve vlastnictví více subjektů společně, aniž by byla mezi ně rozdělena. Ve společenství vlastníků bytů jsou ve spoluvlastnictví společné části domu a pozemky – jde o podílové spoluvlastnictví, které vzniká současně se vznikem vlastnictví k bytu.

V souladu s touto občanskoprávní úpravou je vliv vlastníků a rozhodování o tomto spoluvlastnictví určen vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové ploše všech bytů v domě. Vliv se uplatňuje prostřednictvím hlasování vlastníků jednotek na shromáždění společenství.

Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. nazývá soubor těchto práv a povinností právy a povinnostmi vlastníků bytů, vzorové stanovy je nazývají právy a povinnostmi členů společenství.

Jak zákon o vlastnictví bytů, tak vzorové stanovy jsou při označování souboru těchto práv a povinností podle mého názoru nepřesné a také neobsahují úplnou úpravu práv a povinností vlastníků jednotek a hlavně tato práva nejsou chráněna tak, jako práva členů bytových družstev.

Kromě práv vlastníka bytu podle občanského zákoníku má tento vlastník ještě práva jako člen společenství vlastníků jednotek. Ta by mu měla především zajistit spolurozhodování v závažných otázkách jeho bydlení v domě, přesněji o společných záležitostech domu, dodávkách služeb spojených s bydlením, o úhradě za ně a o tom, kdo bude spravovat běžné záležitosti domu.

Jsou to tato práva:

- právo účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů, vzorovými stanovami a stanovami společenství ( odpovídá právům členů bytového družstva obdobně),

- účast na jednání shromáždění a jeho prostřednictvím na spolurozhodování o jeho záležitostech, ale tato účast není současně povinností, neboť tím, že by se nezúčastňoval, trestá sám sebe (toto právo rovněž odpovídá právům členů bytového družstva obdobně),
- právo volit a být volen do orgánů společenství (odpovídá rovněž právu člena bytového družstva),
- právo předkládat těmto orgánům návrhy, podněty a dotazy směřující ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jeho činnosti (odpovídá rovněž právům člena bytového družstva).

Vlastník jednotky má právo účastnit se na správě domu, a to v rozsahu jeho podílu na společných částech domu podle § 13, odst. 1 zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. To ale nelze zaměňovat s v ý k o n e m správy, kterou realizuje společenství.

Zákon dovoluje, aby se na správě domu jednotliví vlastníci podíleli i jinak, jestliže se na tom dohodnou. To ovšem umožňuje aktivním vlastníkům některé pasivnější vlastníky ze správy domu zcela vyloučit, mnozí vlastníci často rezignují úplně na jakékoli záležitosti týkající se správy domu.

Vlastníkům musí být vždy umožněno, aby se na správě záležitostí domu podíleli jako jeho spoluvlastníci. Vlastníci jednotek jsou proto oprávněni ukládat statutárnímu orgánu (je-li zřízen) pokyny koncepční povahy; rovněž jsou oprávněni a povinni činnost členů statutárního orgánu kontrolovat, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v zákoně, prohlášení a ve stanovách. Ovšem je nutno podotknout, že statutární orgán společenství nebo správce domu, tam, kde společenství nevzniklo, není vázán příkazy jednotlivých vlastníků. Statutární orgán nebo správce je pravidelně vázán usneseními shromáždění, tedy kolektivní vůlí vlastníků.<sup>20</sup>

S právem kontroly správy domu souvisí též právo přístupu k informacím. Zákon sice neobsahuje, v jaké podobě a formě má tento přístup vlastníků být realizován, lze však dovodit, že vlastníci mají právo požadovat od členů statutárního orgánu společenství nebo od správce domu tam, kde společenství nevzniklo, informace o záležitostech správy a nahlížet do účetních a jiných dokumentů s tím spojených. Především by mělo být toto právo zakotveno ve stanovách, přinejmenším je uvedeno ve vzorových stanovách. Vlastník má tedy právo na reálné informace, zejména pak na údaje týkající se vyúčtování užití příspěvků na náklady správy. Mnohdy však v praxi žádosti vlastníků o takové informace vyvolávají u statutárních orgánů společenství nebo u správce domu neochotu. Navíc mnoho dokladů z účetnictví je pro laika neznalého účetnictví nesrozumitelné.

---

<sup>20</sup> Dvořák, R.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, 1997 str. 201

Shromáždění jako kolektivní orgán rozhoduje o otázkách, které má na programu, přirozeně HLASOVÁNÍM. Nejde však o hlasování podle zásady „jeden člen – jeden hlas“, které je uplatňováno u bytových družstev, ale váha hlasů je počítána **PODLE VÝŠE PODÍLŮ ČLENŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH DOMU, TJ. PRAKTICKY PODLE VELIKOSTI PODLAHOVÉ PLOCHY JEHO BYTU** – to znamená, že váha hlasů u jednotlivých členů je různá – jde tedy vlastně o rozdíl váhy hlasů podle velikosti podílů na společných částech domu. Čím větší má vlastník jednotky podíl na společných částech domu, tím má jeho hlas větší váhu na shromáždění, čili jde o rovnost podle množství jeho majetku. Každý vlastník jednotky má tedy takový počet hlasů, který odpovídá jeho podílu na společných částech domu; jestliže jedna osoba vlastní více než jednu jednotku, pak má hlasovací právo dané součtem všech podílů na společných částech domu náležejících k jednotkám jí vlastněných. Stejně pravidlo platí i v jiných zemích: Např. žádný vlastník nesmí mít více než 50 % ve Francii. Naproti tomu úprava v USA nemá žádné omezení. V SRN každý vlastník má na každou jednotku jen jeden hlas, stejné pravidlo platí v Ontariu (USA).<sup>21</sup>

Je zcela vyloučeno zavádět jakákoliv omezení, zvýšení či snížení počtu hlasů jednotlivých vlastníků cestou smlouvy, ustanovením stanov nebo usnesením jakéhokoliv orgánu společenství. Jakákoliv taková jednání nebo usnesení by byla absolutně neplatná, resp. nicotná.

Obligatorní počet hlasů je bezpodmínečně stanoven v § 9, odst. 12, věta třetí: Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2).

V praxi se objevují určité tendence odchylovat se ve stanovách od zákona analogicky podle § 240 odst.1) obch. z., který umožňuje modifikaci počtu hlasů členů družstev. U společenství vlastníků je to absolutně vyloučeno a jakákoliv analogie s obchodními vztahy je nemožná. Ovšem je možné, aby se podle § 13 odst. 1) zákona o vlastnictví bytů § 13 vlastníci jednotek podíleli na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak. K takovým případům však podle mého názoru bude docházet jen velmi zřídka.

**V o l i t** znamená i navrhnout členy do orgánů – člen může navrhnout jiného člena do voleného orgánu společenství a má i právo navrhnout shromáždění odvolání člena voleného orgánu, pokud tento člen řádně nevykonává svěřenou funkci. Rovněž má každý člen

---

<sup>21</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007.

právo být do orgánů společenství volen.

Mezi práva člena společenství náleží i předkládání návrhů a podnětů ke zlepšení činnosti společenství a jeho orgánů a předkládání stížností na výkon práce jeho orgánů u kontrolní komise. Tento orgán i další orgány jsou povinny nejen podání členů přijmout, ale také je vyřídit a podat členu zprávu o jejich vyřízení.

Člen společenství vlastníků má právo obdržet vyúčtování záloh u jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků.

Právo vlastníka jednotky jako člena společenství je také nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůzí shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru.

Člen může uplatnit toto své právo kdykoliv a výbor společenství nebo pověřený vlastník je povinen mu vyhovět bez zbytečných průtahů. Ovšem nesplnění této povinnosti společenství není nijak sankcionováno a k soudu se v této věci sice může vlastník jednotky obrátit žalobou na plnění, což je ovšem již složitá záležitost na dlouhou dobu.

Ani ve vzorových stanovách SVJ není uvedeno, že by mohl vlastník podat odvolání proti členovi výboru shromáždění nebo kontrolní komise společenství, je-li ustavena – je to velká chyba zákona a je nutno v tomto smyslu upravit zákon a vzorové stanovy, aby měli vlastníci obdobná práva, jako členové družstev, z nichž každý může podat žalobu podle § 243a obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo.

### **2. 3. 5. Práva vztahující se k vlastnictví jednotky**

A) Nejdůležitější právo člena společenství vlastníků je vlastnické právo člena společenství k bytu nebo nebytovému prostoru – jednotce. Obsah tohoto práva představuje skutečnost, že vlastník bytu nebo nebytového prostoru jako předmětu občanskoprávních vztahů je v mezích zákona oprávněn byt nebo nebytový prostor držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Je tudíž i oprávněn dát jednotku - byt či nebytový prostor - do nájmu.

B) Vlastník jednotky má právo i na ochranu svého vlastnického práva, které bývá realizováno žalobou k soudu na vyklizení jednotky neoprávněnou osobou, nebo žalobou k soudu pro jiné případy zásahu do vlastnických práv než je neoprávněné užívání jednotky.

C) Vlastník jednotky má právo podílet se na správě domu v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi spoluvlastníky dohodnuto jinak.

Správou domu je nutné rozumět správu, provoz a opravy domu, což prakticky znamená jen správu společných částí domu a pozemku. Správu jednotlivé jednotky totiž provádí sám její vlastník. Rozsah práva vlastníka podílet se na správě je dán velikostí spoluvlastnického podílu vlastníků jednotek na společných částech domu, nicméně je možná dispozice s tímto rozsahem práva, tedy může být uzavřena dohoda všech vlastníků o jiném kritériu pro rozsah práva podílet se na správě domu. S tím souvisí i možnost dohody o míře povinnosti přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.

D) Právo dosavadního vlastníka budovy týkající se prostor a zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, např. kotelen, výměňkových stanic, krytů civilní ochrany, prádeln, sušáren a zařízení provozní povahy, přechází na vlastníky jednotek.

E) Právo vlastníka účastnit se veškeré činnosti společenství – obsah tohoto práva lze spatřovat obecně v aktivním zájmu člena společenství o aktivní dění ve společenství.

F) Právo vlastníka svolávat shromáždění v případech stanovených zákonem, případně stanovami ve stanovených případech - shromáždění se sejde z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň čtvrtinu hlasů, což především znamená, že tito vlastníci mohou dát výboru resp. pověřenému vlastníkovi podnět ke svolání shromáždění. Jestliže příslušný orgán shromáždění nesvolá, mohou je svolat sami vlastníci jednotek (mající nejméně jednu čtvrtinu všech hlasů).

G) Právo vlastníka podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění: každý člen společenství má právo zúčastnit se shromáždění vlastníků jednotek jako nejvyššího orgánu společenství, předkládat na něm návrhy, vyjadřovat se k předneseným návrhům, hlasovat. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

H) Právo vlastníka volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky: Člen společenství má právo volit do orgánů společenství, které jsou voleny shromážděním. Je-li sám členem orgánu, jenž je oprávněn volit či jmenovat jiný orgán, pak je ze své funkce člena takového orgánu oprávněn volit, resp. jmenovat příslušný orgán. Podmínky členství v některých orgánech společenství vyplývají nepřímo ze zákona (pověřený člen, výbor společenství), další podmínky, jakož i podmínky účasti v jiných orgánech mohou být určeny stanovami.

I) Právo vlastníka vykonávat funkci orgánů společenství, pokud nastala situace dle § 9 odst.9) zákona o vlastnictví bytů:

Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství, nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu. Jinak tuto funkci plní vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství, a to ode dne jeho vzniku. Pro takové členy je však taková situace velmi složitá a zvláště, když je vlastníků více, tato funkce není plněna už jenom pro technickou a administrativní nemožnost tuto funkci plnit.<sup>22, 23</sup>

### **2. 3. 6 Práva vlastníků jednotek k pozemku, na němž je budova postavena:**

Zákon o vlastnictví bytů v § 21 spojuje s vlastnictvím jednotky práva k pozemku, tj. ke stavební parcele, na níž dům stojí. Při tom jeho § 2 písm. k) definuje „zastavěný pozemek“, kterým je pozemek zastavěný bytovým domem, tento pozemek je ohraničen obvodem bytového domu.

Navzdory této strohé definici, resp. přesnému ohraničení zastavěného pozemku, praxe už za něj považuje i další související pozemky, pokud jsou vlastníkem budovy označeny jako pozemky ke společnému užívání, tj. k užívání uživateli jednotek v bytovém domě, tedy pozemky „související“.

V praxi uznávané i katastrálními úřady se tedy zahrnuje pod pojem „zastavěný pozemek“ i ta jeho část, která není přímo zastavěna, např. nádvoří, které je bytovým domem ohraničeno

---

<sup>22</sup> Holejšovský, Nepřechová, Olivová - Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí – nakl. Aleš Čeněk 2008

<sup>23</sup> Došek: Vlastnictví bytů a nebytových prostor – ASPI 2007

a není na něm stavba jiného vlastníka. Pokud je vlastník budovy i vlastníkem zastavěného pozemku, vzniká mu povinnost převést s převodem jednotky také spoluvlastnické podíly k tomuto pozemku a k pozemkům souvisejícím v podílu obdobném jako spoluvlastnický podíl na společných částech domu.

Pozemek, na kterém je budova postavena, v případě vlastnictví jednotky v něm obsažené není samostatným předmětem právních vztahů, nýbrž sleduje – resp. spoluvlastnické podíly na něm přináležející k jednotlivým jednotkám – právní osud těchto jednotlivých jednotek. Pozemek, resp. spoluvlastnické podíly na něm, se stává právně nesamostatnou součástí celého komplexu vlastnických práv a povinností spojených s vlastnictvím konkrétní jednotky. Nelze jej proto samostatně převádět ani jakýmkoliv způsobem s ním samostatně nakládat.

Podle právní úpravy účinné od 30.6.2001, která je obsažena v novele zákona č. 219/2000 Sb. o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, platí, že státní orgán převede bezplatně státní pozemky, na nichž stojí bytové domy bytového družstva do vlastnictví tohoto družstva. Pokud je vlastník pozemku jiný subjekt než stát, má i v tomto případě vlastník pozemku povinnost upravit k němu práva vlastníků jednotek písemnou smlouvou – zákon ukládá v tomto případě aktivní iniciativu vlastníkovu pozemku.

### **2. 3. 7. Prohlášení vlastníka budovy a rozhodování katastrálních úřadů o něm**

Tímto prohlášením podle § 4 zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. určuje vlastník budovy prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek zákona o vlastnictví bytů stanou jednotkami – byty a nebytovými prostory a společnými částmi domu, a dále spoluvlastnický podíl vlastníků jednotek ke společným částem domu a pozemku. V prohlášení vlastníka je nutno uvést přesné označení pozemku, na kterém stojí budova, práva a závazky týkající se budovy, které přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek, pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou a údržbou a pravidla pro správu společných částí domu a stanovení správce. Prohlášení musí být učiněno svobodně a vážně, určitě a srozumitelně a musí obsahovat všechny zákonem stanovené obligatorní náležitosti (přílohu nevyjímaje), přičemž jednotlivé náležitosti musí být vymezeny v souladu se zákonem.

Prohlášení je administrativně velmi náročné a vyžaduje podrobnou znalost jeho formy, vyhovující požadavkům zápisu do katastru nemovitostí, takže prohlášení vlastníka se vytváří



v praxi advokátními kancelářemi nebo na tuto složitou činnost specializovanými realitními kancelářemi. Změna prohlášení je však díky předepsanému 100 % hlasování všech vlastníků velmi složitá – ke změně prohlášení vlastníka je hlasování vlastníků ve společenství odstupňováno podle věci, která má být změněna, při změně podílů na společných prostorách a pozemku je nutný souhlas všech vlastníků. To dělá v praxi mnohdy velké problémy, zvláště při velkém počtu vlastníků. V současně projednávané novele úpravě zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. jsou již změny ve výši hlasování o jednotlivých záležitostech společenství - navrhuje se přiměřené zmenšení potřebných hlasů vlastníků pro jednotlivé záležitosti společenství vlastníků.

Katastrální úřady rozhodují mnohdy o prohlášení vlastníka a vkladech vlastnického práva pro vlastníky jednotek podle vlastního výkladu.

Konkrétní případ v nejasném přístupu Katastrálního úřadu v Praze uvádím k otázce TERAS V POSLEDNÍM (čtvrtém) PATŘE DOMU, KTERÉ JSOU postaveny okolo bytů a jsou ZCELA PŘILEHLÉ K JEDNOTLIVÝM BYTOVÝM JEDNOTKÁM a nikdo jiný než vlastník jednotky je používat nemůže, neboť k nim ani nemá vstup ze společných prostor.

V tomto konkrétním případě dokonce nájemci sdružení do privatizačního družstva poskytli půjčku družstvu na koupi domu podle metráže jednotek, ve kterém byly terasy jako části bytů započítány.

Přesto však původně Katastrální úřad zamítl prohlášení vlastníka, ve kterém byly terasy zařazeny jako části bytových jednotek a v odůvodnění uvedl, že terasy musí být zařazeny do společných prostor v domě.

Takové řešení bylo však pro vlastníky dotčených jednotek samozřejmě nepřijatelné a ani pro ostatní vlastníky nežádané, protože by bylo nutno se o tyto terasy – pokud by byly zařazeny do společných prostor – starat a provádět jim údržbu z finančních prostředků společenství vlastníků.

Katastrální úřad se zde řídil při tomto svém rozhodování zcela otrocky výčtem společných částí domu, jak jsou uvedeny v § 2, písm. g) zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., které zákon uvádí jen příkladmo, s předsazením slova *z e j m é n a* a navíc musí jít o části domu určené pro společné užívání:

- společnými částmi domu části domu u r č e n é p r o s p o l e č n é u ž í v á n í,  
(*tyto terasy nejsou určeny pro společné užívání obyvatelů domu již ze stavebního hlediska*)  
a to *z e j m é n a* základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště,

chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům;

V tomto ustanovení § 2, písm. b) je rovněž stanoveno, že bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, což u teras přilehlých k bytům je samozřejmě možné a žádný předpis to nevylučuje.

Z kolaudačního řízení není nic patrné o režimu teras a je možno je považovat za příslušenství bytu jako např. haly. ale rovněž i jako lodžie nebo balkony.

Z obč. zák. č. 40/1964 Sb. vyplývá, že s nájemní smlouvou také souvisí pojem příslušenství bytu, které je definováno v § 121 odst. 2 obč. zák., že se jím rozumí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (a jeho metráž se počítá do obytné plochy bytu)

Za vedlejší místnosti je možno považovat neobytné místnosti v bytě, které však jsou určeny k užívání s bytem, jako například neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, spíže, šatny, záchody, předsíně atd. Za vedlejší prostory, které leží mimo byt a které jsou však rovněž určeny k užívání s bytem lze považovat sklepy, dřevníky, kůlny atd. Nelze sem však řadit např. garáž, neboť neslouží k uspokojování bytových potřeb.

Ovšem podle § 121, odst. 1 a 2 občanského zákoníku

1) příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

2) příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

Vývoj posuzování teras či balkonů či lodžií z hlediska započítávání do plochy bytu probíhal již od platnosti občanského zákoníku z roku 1964 a posléze byl upravován podle předpisů upravujících bytové družstevnictví. Např. podle zák. č. 42/1992 Sb. byla výměra jednotlivých místností bytu počítána v č e t n ě „l o g i e“, balkonu, sklepa, komory.

Ovšem lodžie, balkony, sklepy a komory n e b y l y vytápěny, takže bylo velice složité vypočítávat nájemné z celé plochy a platby za vytápění moderních bytů jen z vytápěných ploch.

Postupem času se tyto dvě platby přibližovaly a nakonec se podle v r. 2000 Ústavním soudem ČR zrušené vyhlášky č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu byly plochy pro výpočet nájemného počítány takto: Podlahová plocha záchodu, koupelny, koupelnového nebo

sprchového koutu, spíže, komory, balkonu, lodžie, terasy, sklepa a jiného prostoru mimo byt se započítává jednou polovinou.

Podle vyhl. č. 85/1997 Sb. o nájemném z družstevních bytů je stanoveno:

1) Užitkovou plochou bytu se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vedlejších užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů, (dále jen "užitková plocha bytu").

Ovšem podle vyhlášky č. 245/1995 Sb., pravidla o vytápění a dodávku teplé vody je vytápění účtováno již jen podle plochy místností kromě lodžii a balkonů ( i zasklených), tedy už jenom z té plochy bytu, která byla vytápěna, takže do celkové metráže bytů již n e b y l y z a p o č í t á v á n y balkony a lodžie (je velmi těžké odlišit termín lodžie od terasy – jsou to pojmy ani v odborné stavební terminologii přesně neodlišené).

Jednáním s Katastrálním úřadem v Praze bylo dosaženo sice kompromisu - podle mého přesvědčení toto řešení neodpovídá úmyslu zákonodárce určit racionálně společné části domu – s tímto závěrem:

Lodžie a balkony jsou svojí povahou zvláštní příslušenství jednotky, jejich výměry se nezapočítávají se do plochy jednotky, ale je vhodné jejich existenci v prohlášení vlastníka uvést, i ve smlouvě o převodu jednotky, aby skutečně bylo jasné, co patří k jednotce a do výlučného vlastnictví vlastníka, takže se vlastník musí o to starat.

Do společných částí domu se lodžie mohou zařadit jenom tehdy, když skutečně jde o část domu svým charakterem patřícím do společného užívání vlastníků (třeba jen některých).

Je proto nutno vůbec tyto plochy teras do celkového součtu obytné plochy ani společných prostor v m<sup>2</sup> vůbec neuvádět, jejich režim v tomto případě je řídit dalším právním předpisem a to je přímo podle interního pokynu č. 24 samotného Českého úřadu katastrálního a zeměměřičského, podle jehož bodu 2.2.2. se „podlahová plocha balkonů, lodžii, teras a sklepních kójí (laťkových, oplocených apod.), které nejsou místnostmi, se do podlahové plochy bytů a rozestavěných bytů n e z a p o č í t á v á .<sup>24</sup>

Vlastníci dotčených jednotek však jsou znevýhodněni – zcela jistě při nabídkách prodeje jednotky, neboť metráž jednotky je uváděna bez velkých teras. Přitom právě terasy v posledních patrech domů jsou velmi lákavými prostorami pro zájemce o jednotky, neboť je možno je využít jako chráněný venkovní prostor pro květiny, opalování atd.

---

<sup>24</sup> věc je stále velmi diskutabilní a v literatuře se vyskytují názory zcela rozdílné:  
Dvořák, T. – Vlastnictví bytů a nebytových prostor, ASPI 2007, str. 63  
Pražák, Z, Společenství vlastníků jednotek. 2. vydání, Praha: Linde, 2006, s,43

Rovněž u sklepnic kójí rozhodují Katastrální úřady rozdílně a mnohdy i proti logice. Sklepní kóje nemohou být v prohlášení vlastníka plošně vymezeny, jsou to společné prostory domu, jejichž užívání se řídí dohodou mezi vlastníky. Tuto dohodu by mělo vypracovat již podle zákona vzniklé společenství vlastníků. Jedná se o dohodu spoluvlastníků o užívání společné věci – podle § 139, odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb. - občanského zákoníku.

Pokud by měla patřit k jednotlivé jednotce nějaká sklepní kóje, musela by být přesně ohraničena definitivním stavebním způsobem (musela by být tedy samostatnou, uzamykatelnou místností) a muselo by se s ní zacházet jako se součástí bytu, což je většinou technicky a prakticky nevládnutelné.

Znám však případy, kdy Katastrální úřady schválily bez problémů přiřazení neohrazených sklepních kójí k metráži jednotek, takže rozloha neurčené – případně jenom dřevěnými laťkami označené - sklepní kóje je započtena do metráže jednotky jako např. obývací pokoj.

Další případ, kdy Katastrální úřad nesprávně rozhodoval je záležitost krytů civilní ochrany v domech, kde je prováděno „prohlášení vlastníka“ :

V budově konkrétního bytového družstva se nachází kryt civilní ochrany.

Smlouva o věcném břemeni zachování úkrytu civilní ochrany v suterénu domu a jeho bezplatné užívání pro účely kolektivní ochrany byla již uzavřena při koupi domu mezi prodávajícím domu (obcí) a kupujícím (družstvem) – a toto věcné břemeno přechází ze zákona na všechny budoucí vlastníky jednotek. Toto věcné břemeno je nutno naprosto respektovat a bytové družstvo nemůže tuto smlouvu vypovědět nebo měnit tuto část budovy na jednotku – nebytový prostor, kterou by mohl užívat jenom její vlastník (viz dále, zákon to výslovně upravuje). Proto je vyloučeno, aby tento kryt CO byl vlastníkem určen jako jednotka – nebytový prostor, ale že musí být zařazen do společných částí domu, protože podle zák. o vlastnictví bytů, § 13 odst. 6 - ) Jsou-li v domě prostory a zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, např. kotelny, výměňkové stanice, kryty civilní ochrany, prádelny, sušárny a zařízení provozní povahy, přecházejí práva a povinnosti dosavadního vlastníka budovy, týkající se těchto prostorů a zařízení, na vlastníky jednotek, popřípadě jejich právní nástupce nabytím vlastnictví k jednotce.

Existence závazku věcného břemene družstva jako povinného z věcného břemene zachování krytu civilní ochrany v suterénu domu je zapsána na výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví.

Proti tomuto rozhodnutí družstvo zahájilo jednání s Katastrálním úřadem v Praze a argumentovalo pouze zněním zákona – neboť je vyloučeno, aby tento kryt civilní ochrany byl vlastníkem určen jako jednotka – nebytový prostor, ale musí být zařazen do společných částí domu, protože podle zák. o vlastnictví bytů, § 13 odst. 6 - jsou-li v domě prostory a zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, např. kotelny, výměňkové stanice, kryty civilní ochrany, prádelny, sušárny a zařízení provozní povahy, přecházejí práva a povinnosti dosavadního vlastníka budovy, týkající se těchto prostorů a zařízení, na vlastníky jednotek, popřípadě jejich právní nástupce nabytím vlastnictví k jednotce.

Přesto však Katastrální úřad opět zamítl prohlášení vlastníka, ve kterém byla jednotka civilní ochrany vymezena jako část společných prostor v domě, ale rozhodl, že tato jednotka musí být zařazena do prohlášení vlastníka jako samostatná nebytová jednotka.

Katastrální úřad v Praze odůvodnil své zamítavé rozhodnutí tím, že „v předloženém prohlášení vlastníka není vymezen kryt civilní ochrany jako **n e b y t o v ý p r o s t o r**, jako samostatná jednotka, ale v prohlášení vlastníka budově je zahrnut nesprávně do společných částí domu.

K tomu je nutno konstatovat další důležitou a podstatnou okolnost: kdyby byl kryt civilní ochrany samostatnou jednotkou – nebytovým prostorem – jak by mohli vlastníci jednotek v domě nést věcné břemeno zachování krytu civilní ochrany v domě? Věcné břemeno zachování krytu civilní ochrany není v tomto případě možno dělit na jednotlivé vlastníky, jedná se o solidární závazek všech vlastníků. Takový kryt civilní ochrany by nemohl být nikomu pronajímán, protože vlastník je zavázán věcným břemenem zachování krytu civilní ochrany. Soukromý provozovatel krytu civilní ochrany je pojem zcela vyloučený. Potom by si ho muselo v tom případě ponechat ve svém vlastnictví bytové družstvo – jeho případná likvidace by potom byla nemožná.

K této argumentaci Katastrální úřad přistoupil a své stanovisko k této věci **z m ě n i l . Připustil**, že kryt CO může být i ve společných částech domu, s tím, že Katastrální úřad vždy při přezkoumání návrhu na vklad prohlášení vlastníka bude kontrolovat, jak je kryt CO charakterizován – zda z prohlášení bude zřejmé, že je určen pro společné užívání, příp. má plnit jiný účel a má být vymezen jako samostatná nebytová jednotka.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> zcela opačný názor lze nalézt v publikaci Jiřího Čápa a Pavly Schodelbauerové z roku 2009, podle kterého kryt civilní ochrany může být podle zákona o vlastnictví bytů vymezen pouze jako samostatná jednotka (nebytový prostor) sloužící účelům civilní ochrany, tedy jako nebytový prostor zvláštního určení. S tímto názorem souhlasit nelze.

K tomu poznámka: kryty civilní ochrany nemají svůj speciální režim určený zvláštním zákonem, je plně v rozhodnutí obce (v Praze Magistrátu hl. m. Prahy) jejich zřízení a udržování. Podle zákona č. 240/2000 Sb. o krizovém řízení (krizový zákon) povinnost shromažďovat a evidovat údaje o stavbách určených k ochraně obyvatelstva při krizových situacích a ke skladování materiálů civilní ochrany má Hasičský záchranný sbor příslušného kraje.

### **3. Porovnání právní úpravy ochrany práv členů bytového družstva a společenství vlastníků jednotek**

Původní nájemci, především bývalí členové bytových družstev nebo bývalí nájemci bytů ve vlastnictví obcí - ale i ostatní nabyvatelé jednotek nabytím jednotky do vlastnictví z vlastnictví družstva - získají proti dosavadním členům bytových družstev bezesporu konkrétní výhody, které převažují nad negativy, kterých je ovšem rovněž celá řada.

Členové společenství jako vlastníci jednotek i členové družstva mohou jistě obdobně jako vlastníci rozhodovat o tom, jakým způsobem bude osoba, která vykonává správu společných prostor domu s jednotkami, zabezpečovat, aby dům jako celek sloužil svému účelu, uspokojoval potřeby bydlení vlastníků bytů nebo jiné potřeby vlastníků nebytových prostor, aby jako celek nechátral atd. Ovšem v praxi mají vlastníci jednotek mnohem méně možností o správě svého vlastnictví rozhodovat.

Z dikce zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. lze podle mého názoru totiž lépe než z obchodního zákoníku a obecně závazných předpisů navazujících ve vztahu k bytovým družstvům dovodit dominantní postavení vlastníka jednotky v rozhodovacích procesech proti členovi družstva, a to u vlastníka jednotky třeba i vůči výboru společenství vlastníků. Jak tyto výhody dané jim zákonem vlastníci jednotek využijí, jak budou schopni mezi sebou komunikovat a domluvit na zásadních, ale i běžných otázkách týkajících se domu, nezáleží však pouze na jednotlivých vlastnících, ale na možnosti spolupráce a přátelských vztahů mezi nimi, ochoty jednotlivců zapojit se do činnosti společenství atd. a to ve většině vlastníci jednotek i bez jejich zavinění nemohou nebo považují za povinnosti navíc, které nejsou přiměřeně honorovány.

Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. kromě jiného rovněž vlastníků bytů proti členům bytových družstev umožnil, aby nabyvatelé získávali do vlastnictví jednotky s pomocí úvěru od bank nebo jiných věřitelů, protože jednotkou mohou ručit jako nemovitostí, nebo aby jednotkou - bytem ve svém vlastnictví ručili jako nemovitostí při získávání úvěrů pro jiné účely.

Vlastníci jednotek mohou jednotky volně, bez souhlasu společenství vlastníků, pronajímat, pokud je nepotřebují k uspokojení svých potřeb nebo potřeb svých blízkých, a i jinak s nimi nakládat jako s nemovitostmi. Proto ani sami v jednotkách nemusí bydlet a potom jejich

spolupráci se společenstvím vlastníků (pokud je vůbec ustaveno jako právnická osoba) je zcela nepravděpodobná.

Jednotka – byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví vlastníka má stejnou charakteristiku jako vlastnictví jakékoliv jiné nemovitosti. Bytová jednotka s alikvotním podílem vlastníka na společných prostorách domu a pozemku je zapsána v katastru nemovitostí. Prodej této bytové jednotky či jakákoliv jiná dispozice s ní vyžadují tomu odpovídající dokumenty. Například při prodeji bytu musí být zpracován znalecký posudek hodnoty bytu (je odvozena od hodnoty celého domu), podpisy na kupní smlouvě musí být úředně ověřeny, musí být proveden zápis vlastnictví v katastru nemovitostí a musí být uhrazena převodcem daň z převodu nemovitostí. Musí být současně uhrazena i daň z příjmu jako rozdíl mezi prodejní a kupní cenou, pokud prodávající neměl v bytě bydliště déle než dva roky před datem prodeje.

Vlastník jednotky se stává ze zákona automaticky členem společenství vlastníků jednotek. Zvoleným členům výboru společenství pak vlastníci svěřují odpovědnost nejen za dům, ale i za jeho správu; ti ovšem nemají žádnou povinnost pečovat o dům s péčí řádného hospodáře. Pokud ovšem zvoleni jsou, jak již shora uvedeno. Jinak je odpovědnost za dům a jeho správu pouze na samých vlastnících a tím se stává jakýkoliv vnitřní i vnější vztah se společenstvím velmi obtížný. Případné vzájemné spory mezi vlastníky řeší soud.

Družstevní byt znamená na rozdíl od vlastnického vztahu jednodušší právní vztah. Dům je ve vlastnictví družstva a člen družstva má byt v nájmu. Družstvo, jehož je nájemce členem, zaručuje práva na užívání bytu a na veškeré právní dispozice s bytem v souladu se stanovami či doplňujícími normami, které jsou v družstvu schvalovány jeho členy, či které vyplývají z obchodního zákoníku. Orgány družstva musely být ustaveny již při jeho založení a podle obchodního zákoníku má družstvo povinnost ustavit v případě potřeby jejich nástupce. Tedy nájemce se jako člen bytového družstva podílí určitým způsobem na rozhodování o domě a bytech. Vznik, přechod a převod členství v družstvu řeší stanovy družstva. K danému bytu má tedy člen družstva p ř i b l i ž ě podobná dispoziční práva, jako má vlastník bytu.

Svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu může člen převést na jakoukoliv jinou fyzickou osobu. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad a členský podíl. Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu pouze s jedním dědicem (popř. manželi), určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu. Členství v družstvu přechází dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu. Výhodou je skutečnost, že převody členských práv družstvo neschvaluje, bere je pouze na vědomí. Akt převodu je velmi jednoduchý, neboť nevyžaduje ani znalecký



posudek hodnoty bytu, účast notáře, změnu v katastru nemovitostí apod. Odpadá daň z převodu nemovitostí.

Podobně jako byt ve vlastnictví může člen družstva svůj nevyužívaný byt pronajmout třetí osobě, ovšem potřebuje k tomu souhlas družstva, pokud tak stanovy určují.

U družstevních bytů je vzhledem k již dlouholetému zavedenému fungování mnohem jednodušší problém správy domu. Způsob zajištění správy domu, její kvalita a cena, jakož i rizika rozporů při rozhodování v domě jsou často při volbě způsobu privatizace předem do vlastnictví nájemců domu budoucími vlastníky bytů podceňovány a při následné existenci společenství vlastníků nejsou potom často jeho orgány schopny řádnou správu domu zajistit, pokud jsou vůbec ustaveny. Pro další soužití v domě jsou však tyto aspekty významnější, než samotný právní vztah k bytu.

Důsledná společná péče všech spoluvlastníků o dům předpokládá navázání smluvních vztahů s dodavatelem tepla, elektrické energie, plynu, vody, zajišťování běžné i havarijní údržby a oprav, provádění rekonstrukcí, servisu výtahů, společných antén, revize elektrických a plynových spotřebičů, zajištění odvozu odpadu, úklidu, pojištění domu a v neposlední řadě i administrativu spojenou s vedením účtů jednotlivých vlastníků, roční závěrkou a vyúčtováním záloh. To je jenom neucelený výčet činností, které zákon spojuje s pojmem správa domu. S ohledem na důležitost těchto činností je zřejmé, že prvořadým úkolem plynoucím z vlastnictví bytového fondu je přijmout zásadní rozhodnutí o zajištění správy a provozu bytového fondu. Je to především rozhodnutí o organizační formě, způsobu, případně o konkrétní osobě, která bude plnění povinností vlastníka bytového fondu jako správce ve stanoveném rozsahu zabezpečovat.

Nesrovnatelná výhoda u členů společenství vlastníků jednotek proti členům bytových družstev se týká dispozice s jednotkou:

Vlastnictví bytu je vlastnictví nemovitosti, kterou lze převádět a dědit. Převod bytu je spojen s povinností uhradit daň z převodu nemovitosti, případně další daně. O podnájmu či prodeji bytu rozhoduje pouze jeho vlastník. Spoluvlastníkem bytu může být několik osob. Byt je možné zastavit ve prospěch třetí osoby.

Ovšem u sjednání bankovního úvěru na opravu domu má bytové družstvo jednodušší pozici - sjednání úvěru je nekomplikované, bytové družstvo může ručit domem ve svém vlastnictví. U společenství vlastníků jednotek však k zajištění úvěru banky většinou požadují podpis ručitélského prohlášení všech jednotlivých vlastníků nebo zřízení zástavního práva k bytovým jednotkám (vlastník za závazek společenství ručí až do výše svého podílu na společných

částech domu a pozemku). Na zajištění úvěru by se měl podílet každý vlastník bytové jednotky, což se u problémových vlastníků (např. neplatiči) nedá očekávat.

Při rekonstrukci domu a vyřízení stavebního povolení má opět jednodušší postavení bytové družstvo, neboť o stavebních úpravách rozhodují zpravidla členové družstva na členské schůzi většinou hlasů. O stavební povolení žádá bytové družstvo, se stavebním odborem jedná statutární orgán bytového družstva.

Společenství vlastníků jednotek má v tomto ohledu zatím velmi složitou situaci. O stavebních úpravách rozhodují spoluvlastníci domu na shromáždění spoluvlastníků s povinnými 100 % hlasů se souhlasem se změnou stavby, změnou účelu užívání, prováděním úprav na základě smlouvy o výstavbě a s povinnými 75 % hlasů souhlasících s rekonstrukcí či modernizací bytového domu.

O stavební povolení ke změnám stavby musí žádat všichni spoluvlastníci – protože všichni vlastníci jsou účastníky stavebního řízení, a to i v případě, že ke schválení rekonstrukce či modernizace dle zákona o vlastnictví bytů postačuje souhlas tří čtvrtin vlastníků.

K výzvam členů k převodu bytů z vlastnictví družstva (jen družstva SBD – domy postavené s úvěrovou pomocí státu) podle § 23, odst. 2) zákona o vlastnictví bytů: družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 s fyzickou osobou - členem družstva, která je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., nebo vyzve družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu. Smlouva musí být uzavřena nejpozději do 31. prosince 1995, není-li dohodnuto jinak. Tím nejsou dotčena ustanovení devizových předpisů.

Podle tohoto předpisu č. 42/1992 Sb. - stále platného znění - je nutno připomenout, že podle § 24 zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. mohou členové bytových družstev, kteří jsou nájemci bytů a nebytových prostor, do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru. Uplynutím této lhůty toto právo zaniká.

K tomu je nutno konstatovat, že současně platný zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. odkazuje jenom na výzvu učiněnou podle zák. č. 42/1992 Sb., což činí opět celou problematiku převodu družstevních bytů do vlastnictví členů nesrozumitelnou a nesouvislou. („V ý z v a“ stačí zcela jednoduchá, jednovětá, tak jak je to v zák. § 42/1992 Sb. a tento zákon by měl být zrušen novým nebo novelizovaným zákonem o vlastnictví bytů.)

Novela zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. ve znění zákona č. 349/2009 Sb. účinná od 1.1.2010 opět jen v přechodných ustanoveních prodlužuje lhůtu práva výzvy až do roku 2020, i pro právní nástupce fyzických osob.

Další návrh změny zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., v současné době projednávaný v parlamentu – před třetím čtením (navrhovatelé - poslanci Zdeňka Horníková a Jan Bürgermeister), rovněž jen v přechodných ustanoveních prodlužuje lhůtu práva podání výzvy k převodu bytu do vlastnictví člena družstva až do roku 2040, i pro právní nástupce fyzických osob. Zákon se tímto doplňováním a otrockým opakováním již dávno překonaného data (již 15 let! ) stává velmi nepřehledným a nesrozumitelným. Snad budou podány poslanecké návrhy na toto doplnění.

Návrh de lege ferenda: ustanovením o prodloužené lhůtě k podání výzvy k uzavření smlouvy o předání jednotky do vlastnictví člena družstva měl by být doplněn zákon o vlastnictví bytů č. 92/1994 Sb. již přímo v § 23 –odst. 2., bez odkazu na zák. č. 42/1992 Sb.

Rovněž ve věci ochrany řádných uživatelů bytů proti problémovým vlastníkům jednotek a uživatelům jejich bytů má bytové družstvo určité výhody. Zákon, stanovy i nájemní smlouvy jsou právní nástroje, které poměrně dobře ochraňují družstevníky. V krajním případě může být problémový uživatel družstevního bytu vyloučen z družstva.

Naproti tomu u společenství vlastníků jednotek je problémový vlastník těžko postižitelný. Jestliže porušuje dobré mravy v domě nebo domovní řád, je třeba se obracet na správní orgány či soudy, jejichž rozhodnutí lze těžko vymáhat. Při neplacení záloh na opravy domu je třeba dluhy vymáhat soudní cestou. Právní náklady a nutnost hradit dluhy za dlužníky nesou spoluvlastníci domu až do jejich získání od dlužníků, např. v exekučním řízení.

Lze tedy s jistotou konstatovat, že problémový vlastník je opravdu u společenství vlastníků mnohem hůře postižitelný, ke škodě všech ostatních vlastníků.

Zákon o vlastnictví bytů podle § 14 sice stanovuje, že „Zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky“

- tedy jsou tu dvě fáze: - nejdřív soud musí uložit nějaké povinnosti problémovému dlužníkovi, on je nesplní – a potom lze soudně nařídit prodej jednotky , tedy jde určitě o několik let soudních jednání, než se věc alespoň částečně vyřeší.

Pokud jde jenom o dluhy, je věc méně komplikovaná než když jde o vlastníka, který nedodrží v domě klid, čistotu atd. – např. nepřizpůsobiví spoluobčané, potom je opravdu situace vlastníků jednotek mnohem horší, než u družstevních bytů – kde je možno věc řešit rychleji vyloučením z družstva a tím zrušením nájemního vztahu.

Špatná vymahatelnost dluhů neplaticích vlastníků jednotek je jedním z největších problémů současnosti. Existuje mnoho neplatičů, z nichž většina neplatí své dluhy ne proto že by na to neměla potřebné finanční prostředky, ale proto, že prostě nechce anebo je nedbalá. Přitom na neplacení jednoho z vlastníků nutně doplácí ostatní vlastníci.

Je samozřejmé, že vlastník, který je v prodlení s hrazením záloh, popř. s úhradou nedoplatků z vyúčtování služeb, je povinen platit úroky z prodlení podle současně platného zákona.

Především však za účelem ochrany řádných a svědomitých vlastníků stanovil zákon o vlastnictví bytů zvláštní mechanismus, jehož účelem je ochrana těchto osob před (zejména chronickými) neplatiči.

Podle § 15 odst. 3 byt. zákona platí, že k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinnosti hradit náklady správy domu vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.

Jestliže společenství vzniklo, svědčí aktivní legitimace zástavci – společenství vlastníků. Ovšem pokud společenství nevzniklo, svědčí aktivní legitimace jako oprávněným ze zástavního práva pouze vlastníků jednotek, a to solidárně, neboť se jedná o jejich společná práva; v řízení proto jako žalobci musí vystupovat všichni ostatní vlastníci, což při nezájmu nebo nedostižitelnosti některého z vlastníků činí celý systém vymáhání pohledávek proti neplaticím vlastníků nefunkční.

Pokud však je u soudu uplatněné právo přiznáno proti neplatiči, vzniká ze zákona dnem právní moci rozhodnutí soudu zástavní právo k jednotce povinného vlastníka. Pokud dojde po právní moci rozhodnutí soudu ke změně osoby vlastníka, nastává problém: povinným je původní vlastník jednotky, ten už však vlastníkem jednotky není. Rozhodnutí soudu je tedy nevykonatelné, ačkoliv je právoplatné a pravomocné, neboť provedení zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí nebude moci být zapsáno. Zástavní právo se zapíše do katastru nemovitostí záznamem na základě ohlášení žalobce doloženého rozsudkem soudu s vyznačenou doložkou právní moci. Problémem je také otázka, že zástavními věřiteli jsou všichni ostatní vlastníci jednotek a jak má být postupováno z hlediska vymáhání přisouzených dluhů. Jedná se o solidární věřitele. Zástavní dlužník je naopak oprávněn a povinen plnit

podle § 513 obč. z. v celém rozsahu tomu z ostatních vlastníků, který jej o to první požádá, s tím, že tento vlastník se pak musí s ostatními vlastníky - zástavními věřiteli vyrovnat. V praxi si nelze představit takové vyrovnávání bez velkých a dlouhodobých obstrukcí.

Bytové družstvo však patří dnes rovněž do skupiny soukromoprávních subjektů a jejich fungování upravuje obchodní zákoník. Ten na ně dopadá v plném svém rozsahu podobně jako na jakoukoli jinou právnickou osobu. Pokud se některé z nich dostanou do finančních problémů a nejsou schopny svoje závazky pokrýt, pak následuje buď exekuce nebo insolvenční řízení a uspokojování věřitelů z konkurzní podstaty. Ovšem za předlužením bytového družstva stojí jednoznačně hrubé porušení zásad péče řádného hospodáře ze strany představenstva a nedostatečná kontrola ze strany členů družstva.

Je logické, že hlavním aktivem družstva je obytný dům. Jednotliví uživatelé v jeho bytech bydlí na základě nájemních smluv upravujících práva jejich užívání. Tento dům samozřejmě v souladu s exekucním řádem a insolvenčním zákonem může být v případě předlužení družstva použit k uspokojení věřitelů, a i když je případný vydražitel povinen plnit povinnosti pronajímatele, může být taková změna majitele domu pro nájemce velmi nevýhodná, zvláště když ztratí možnost ovlivňovat toto bydlení jako člen družstva prostřednictvím družstva, které o dům přišlo.

Podle obchodního zákoníku člen družstva neručí za jeho závazky. Výkonná pravomoc náleží do rukou představenstva, které musí při svém řízení postupovat s péčí řádného hospodáře, tato povinnost je přímo zakotvena v obchodním zákoníku analogicky jako u představenstva akciových společností (§ 243, odst. 8, obdobně jako v § 194, odst. 5 obchodního zákoníku). Představenstvo samozřejmě za řízení družstva odpovídá a při případných problémech musí prokázat, že postupovalo v souladu s principy péče řádného hospodáře. Pokud to neprokáže, pak hrozí manažerům trestní stíhání. Případné tresty členů managementu družstva jsou ovšem jen poměrně slabou útěchou jednotlivých členů družstva.

Po převodu pouze části bytových jednotek do vlastnictví členů je však správa budovy a jednotek velmi komplikovaná, především z hlediska účetnictví. Z hlediska správy by bylo ideální, aby se všichni členové družstva k určitému datu rozhodli požádat o převod do osobního vlastnictví a 100 % bytových jednotek v rámci domu vytvořilo společenství vlastníků. Taková situace ovšem v drtivé většině případů nenastává. Dost velkým problémem právě bývají složité výpočty splátky úvěrů u SBD, tzv „anuity“ u jednotlivých členů SBD.

Právě taková roztříštěnost vztahů k jednotkám – některé jsou již ve vlastnictví jiné osoby, další stále ještě zůstávají ve vlastnictví družstva a jsou pronajímány nájemcům - v domě přináší velké problémy. Ze zákona vzniklé společenství vlastníků by mělo zajišťovat bezproblémový chod společenství, ale to je mnohdy velmi těžko uskutečnitelné a není to ani na jednotlivých vlastních jednotkách možno požadovat. Jde zejména o vedení účetnictví, vybírání záloh včetně příspěvků do fondu oprav atd. Obytný dům se v podstatě dostává do podoby smíšeného vlastnictví, která komplikuje jakékoliv náročnější projekty, velké rekonstrukce domu atd.

Vlastnické právo k jednotce má v porovnání s družstevní formou vlastnictví nezpochybnitelnou výhodu v tom, že se nestává součástí konkursní podstaty v případě úpadku družstva. Na druhé straně ale není vyřešeno např. financování velkých oprav ze strany úvěrových finančních ústavů, které za poskytnutí finančních zdrojů musí chtít odpovídající zajištění. Tím bývají právě byty jednotlivých vlastníků jednotek. S poskytnutím bytu jako zástavy musí vlastník bytu samozřejmě souhlasit, což je ovšem pro vlastníky vždy riskantní. V této souvislosti někteří členové ze společenství nejsou ochotni zastavit svoje byty za bankovní úvěr a celý projekt na financování oprav domu tímto padne.

Jak bylo řečeno, v souvislosti s privatizací obecního bytového fondu vznikala zejména počátkem devadesátých let 20. století bytová družstva založená výhradně za účelem nabytí domu od obce. U těchto tzv. privatizovaných bytových družstev neveznikl jejich členům nárok na převod bytu do vlastnictví za podmínek § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb.

U p r i v a t i z o v a n ý c h bytových družstev po splacení kupní ceny za budovu a pozemek často však nic nebrání tomu, aby členská schůze rozhodla o převodu bytů do vlastnictví členů. K rozhodnutí členské schůze je však v tomto případě podle § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku zapotřebí předchozího písemného souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, jíž se rozhodování týká.

Pokud předchozí písemný souhlas většiny členů bytového družstva nebyl dán a členská schůze i přesto rozhodne o převodu bytů do vlastnictví, lze postupovat podle § 242 odst. 1) obchodního zákoníku - za podmínek zde stanovených podat návrh na určení neplatnosti usnesení členské schůze.

Návrh soudu může ovšem člen podat, pouze "požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze, a nebyla-li svolána řádně, do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh

soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námitky, nebo od oznámení námitky představenstvu."

Neplatnost usnesení členské schůze je koncipována jako relativní, neboť pouze na návrh člena družstva vysloví soud neplatnost předmětného usnesení členské schůze, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Relativní neplatnost musí být navíc uplatněna u soudu v zákonem stanovené prekluzivní lhůtě, jinak právo na její uplatnění zaniká. Rozhodně však není např. možné, aby představenstvo družstva svým rozhodnutím takto neplatné usnesení členské schůze anulovalo.

Z obdobného užití § 131 odst. 4 obchodního zákoníku, na nějž odkazuje § 242 odst. 2 obchodního zákoníku, lze dále dovodit, že pokud předchází písemný souhlas nebyl dán, lze uvažovat rovněž o uplatnění náhrady škody, případně přiměřené satisfakce vůči družstvu, avšak pouze byl-li podán návrh na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze a tento návrh byl úspěšný, respektive pokud byl neúspěšný pouze z důvodů uvedených v § 131 odst. 3) obchodního zákoníku (tedy návrh by byl v rozporu se zákonem).<sup>26</sup>

PŘEDSTAVENSTVO JE VÁZÁNO ROZHODNUTÍM ČLENSKÉ SCHŮZE. Jestliže členská schůze schválí převod bytů do vlastnictví členů družstva, je představenstvo tímto usnesením vázáno a je povinně vypracovat prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů, jakož i uzavřít jednotlivé smlouvy o převodu vlastnictví bytových jednotek s členy družstva, kteří o převod bytů do vlastnictví projeví zájem. Bylo by jistě vhodné v usnesení členské schůze zavázat představenstvo k vypracování uvedených dokumentů do určité lhůty a v případě nedodržení této lhůty buď představenstvo odvolat a nahradit je jiným (což může být někdy problematické u bytových družstev, která vlastní více domů s byty), nebo se svého práva domáhat soudní cestou.

Výhody individuálního vlastnictví bytů jsou již se shora uvedeného rozboru zřejmé: možnost pronajmout byt třetí osobě bez souhlasu bytového družstva, zatížit ho hypotéčním zástavním právem, zřídit k němu věcné břemeno apod. Nesporné výhody individuálního vlastnictví, které je objektivně nejvhodnější k dosažení fungujícího volného trhu s byty a k přiblížení se vyspělým státům Evropské unie, jsou především: finanční výhody, možnost disponovat s bytem jako vlastník, pronajímat ho, převést úplatně jako nemovitost.

---

26 Fiala, Novotný, Oehm: Zákon o vlastnictví bytů – komentář, C.H.BECK, Praha 2005

Pouhým shlédnutím internetových stránek některých realitních kanceláří zjistíme, že tržní ceny bytů ve vlastnictví jsou vyšší než ceny odstupného za převody členských práv a povinností u srovnatelných bytů družstevních, v některých případech až o dvacet procent. Převodem bytu do vlastnictví tak získá vlastník majetek s reálně větší hodnotou. Rozdíl v tržních cenách je dán zejména další nespornou výhodou bytu ve vlastnictví - možností financování jeho nákupu prostřednictvím hypotéčního úvěru. Odstupné za převod práv a povinností v družstvu spojený s právem nájmu družstevního bytu lze sice také uhradit pomocí úvěru, avšak pouze v případě jeho zajištění jinou nemovitostí, případně pouze částečně (v řádech jen deseti až statisíců korun) úvěrem ze stavebního spoření (bez nutnosti poskytnout zajištění).<sup>27</sup>

Byt ve vlastnictví může navíc sloužit jako zástava v případě neúčelové hypotéky, která umožňuje financovat jakékoliv potřeby, např. výdaje na nenadálou nemoc, studium, rekonstrukci bytu, koupi jiné nemovitosti, koupě automobilu apod.

Úplatný převod bytu ve vlastnictví je při jeho prodeji předmětem daně z převodu nemovitostí podle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Sazba daně z převodu nemovitostí činí v současné době 3 % ze základu daně a hradí ji převodce – prodávající. Tato skutečnost, jakož i povinnost prodávajícího nechat zpracovat znalecký posudek pro účely daně z převodu nemovitostí, je stále používaným argumentem proti převodu bytů do vlastnictví. Pokud si ale uvědomíme, že v případě prodeje bytu ve vlastnictví lze dosáhnout podstatně vyšší prodejní ceny než za odstupné při převodu členských práv a povinností v družstvu, získává prodávající, který má povinnost daň z převodu nemovitostí zaplatit, i přes tyto náklady z prodeje bytu ve vlastnictví vyšší zisk. (Družstvo je osvobozeno od placení daně z převodu nemovitostí při převodu jednotky, nikoliv však z převodu podílu na pozemku – zřejmě se jedná o zapomenutý relikt zákona č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, a to v § 20, odst.6. Důsledek tohoto opomenutí zákona znamená pro bytová družstva převádějící jednotky s podíly na pozemku nechat vyhotovit znalecké posudky o úřední ceně pozemků a tuto daň platit, což je pro družstva mnohdy finančně neproveditelné a jsou nucena žádat další peněžní vklady do základního kapitálu od dosavadních členů.) Společenství vlastníků jednotek má povinnost zajistit správu domu, což předpokládá navázání smluvních vztahů s dodavateli tepla, elektrické energie, plynu, vody, zajišťování

---

<sup>27</sup> Helešic František: Společenství vlastníků bytů - VIP Books s.r.o. 2007



běžné i havarijní údržby a oprav, provádění rekonstrukcí, servisu výtahů, společných antén, revize elektrických a plynových spotřebičů, zajištění odvozu odpadu, úklidu, pojištění domu a v neposlední řadě i administrativu spojenou s vedením účtů jednotlivých vlastníků, roční závěrkou a vyúčtováním záloh. Je to tedy velký okruh náročných administrativních činností, které nemohou bez další pomoci zajistit sami vlastníci jednotek. Většinou k zajištění této správy uzavírá společenství vlastníků jednotek smlouvu se správcem.

#### Problematické dědění členského podílu u družstev - na rozdíl od jednoduchého dědění bytů vlastníků jednotek<sup>28,29</sup>

Jedním z největších právních problémů bytových družstev, je dědění členského podílu v bytovém družstvu, zejména vzniklo-li zůstaviteli a jeho manželovi společné členství v družstvu. Nevýhody při nabývání členského podílu v bytovém družstvu děděním se vztahují na všechna bytová družstva, bez ohledu na jejich obchodní firmu či způsob vzniku.

PŘI SPOLEČNÉM NÁJMU PŘECHÁZÍ u družstevních bytů ČLENSKÝ PODÍL NA MANŽELA. Současná obecná právní úprava (§ 700 odst. 3) občanského zákoníku) vychází ze zásady, že *"u družstevního bytu může společný nájem vzniknout jen mezi manžely"*. Pokud bylo právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává po smrti manžela členem družstva druhý z manželů a jemu náleží členský podíl. K tomu přihlédnou soud v řízení o dědictví. Do aktiv společného jmění manželů tak nelze zařadit členský podíl v bytovém družstvu, neboť ten přešel ze zákona na pozůstalého manžela.

Soud však musí v řízení o dědictví k přechodu členského podílu na pozůstalého manžela *"přihlédnout"*, a to tak, že do aktiv společného jmění manželů zařadí pohledávku za pozůstalým manželem jako náhradu za přechod členského podílu v bytovém družstvu. Soud přitom vychází ze zásady uvedené v § 149 odst. 2 občanského zákoníku, tj. z toho, že podíly obou manželů na majetku patřícím do jejich společného jmění jsou stejné, a tudíž do soupisu aktiv dědictví případně polovina této tzv. *"náhradové pohledávky"* za členský podíl v bytovém družstvu. Pohledávku je třeba ocenit obvyklou cenou, přičemž podle konstantní zůstavitele tento majetek prodat – převést (zjednodušeně se jedná o cenu tržní) s dodržáním

---

<sup>28</sup> Havránková Alena: Dědění členského podílu v bytovém družstvu – Právní rádce 5/2001

<sup>29</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 339/98 ze dne 29.6.2000  
judikatury se obvyklou cenou majetku rozumí cena, za kterou bylo možné v době smrti

případných cenových předpisů platných v době zůstavitelovy smrti.

Nemožnost jiné dohody může pozůstalého manžela zatížit. Pozůstalý manžel ani dědici nemají v rámci dědického řízení jinou možnost, než se zákonnému přechodu členského podílu v bytovém družstvu podřídit. Dohoda dědiců, že členský podíl v bytovém družstvu převezme např. pozůstalý syn, který nároky ostatních uspokojí peněžitou výplatou, by byla neplatná pro rozpor se zákonem a jako taková by nemohla být soudem schválena.

Nejedná se o tedy nic jiného, než že pozůstalý manžel musí ostatní dědice "vyplatit". Pokud však v aktivech dědictví není jiný (resp. tak hodnotný) majetek, ze kterého by bylo možné uspokojit dědické podíly ostatních dědiců a dědici dědictví nevypořádají dědickou dohodou (kterou se např. tzv. vzdají svého dědického podílu ve prospěch pozůstalého manžela), nezbývá soudu nic jiného, než dědictví potvrdit podle zákonných dědických podílů, a to i ohledně náhradové pohledávky. Pozůstalý manžel se tak může dostat do svízelné situace, v níž je povinen vyplatit ostatním dědicům částky v řádech statisíců až milionů korun. Jiný majetek často nemá, hypotéční úvěr vzhledem k formě vlastnictví nepřichází v úvahu a jedinou možností, jak uspokojit nároky ostatních dědiců, je prodej (resp. úplatný převod) členských práv a povinností v družstvu. Původní záměr zákona, kterým je ochrana bydlení pozůstalého manžela, tak rozhodně není naplněn.

Dalším problémem u družstevních bytů je stanovení pouze jediného dědice členství v družstvu a z toho plynoucí právo na nájem bytu.

Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů (tj. zůstavitel neuzavřel manželství nebo nebyly splněny podmínky zákona pro vznik společného členství manželů v bytovém družstvu), přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

Občanský zákoník tedy neumožňuje, aby společný nájem družstevního bytu vznikl více osobám, nejde-li o manžele (viz kogentní § 700 odst. 3, § 706 odst. 3 obč. zák.). Soud proto nemůže schválit dohodu o vypořádání dědictví, podle které by členský podíl nabývalo současně více dědiců, nejde-li o manžele, neboť taková dohoda odporuje výslovné dikci zákona.

Paradoxní stav nastává, nedohodnou-li se dědici na vypořádání dědictví a soud jim jeho nabytí, včetně členského podílu v bytovém družstvu, potvrdí podle dědických podílů. V praxi se také stává, že dědici neuzavřou dědickou dohodu záměrně např. s tím, že po právní moci usnesení předpokládají prodej družstevního bytu a následné rozdělení výtěžku prodeje. Tímto postupem jim však vzniká úplně zbytečné podílové spoluvlastnictví na všech ostatních věcech, které jsou součástí aktiv dědictví a ohledně nichž mezi dědici žádný spor není.

Nicméně ani v takovém případě nemůže na dědice přejít společné členství v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu.

Nedohodnou-li se dědicové, kdo z nich získá členský podíl v bytovém družstvu a stane se nájemcem družstevního bytu, lze se žalobou domáhat, aby o tomto jejich vzájemném sporu rozhodl soud, což přináší další náklady dědicům a časové prodlevy. Takový stav není rozhodně ideální ani pro bytové družstvo, neboť s žádným z dědiců nemůže uzavřít nájemní smlouvu, ani je nemůže zapsat do seznamu členů družstva. Dědici tedy nemohou vykonávat práva člena družstva, např. hlasovat na členské schůzi apod.

Oproti těmto problémům vyskytujících se u družstevních bytů DĚDĚNÍ BYTU jako nemovitosti ve VLASTNICTVÍ JE SNAŽŠÍ. V případě dědění bytu ve vlastnictví mají pozůstalý manžel a ostatní dědici daleko více možností, jak s bytem naložit. Dědictví lze vypořádat dohodou, jejímž obsahem může být např. to, že pozůstalý manžel získá do vlastnictví celý byt a nároky ostatních uspokojí v penězích. Situace je obdobná dědění členského podílu v bytovém družstvu až na to, že pozůstalý manžel má možnost financovat výplatu dědického podílu např. prostřednictvím hypotečního úvěru.

Dojde-li pro neuzavření dohody dědiců k potvrzení dědictví podle dědických podílů (což je však v tomto případě věc zcela ojedinělá, neboť předpoklady pro uzavření dohody dědiců jsou značné), stanou se dědici spolu s pozůstalým manželem podílovými spoluvlastníky bytu. Tato situace jistě není ideální, ale po právní moci usnesení o dědictví je možné ji řešit zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví podle § 141 a § 142 občanského zákoníku, a to i soudní cestou. V případě soudního rozhodování je však prodej bytu a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky až krajním řešením, zejména tehdy, nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků. Analogicky lze uvedené vztáhnout též na dědění bytu, který není součástí aktiv společného jmění manželů.

### **3.1 Zjednodušené porovnání statutu a postavení bytového družstva se společenstvím vlastníků jednotek z hlediska jejich postavení a možností**

Existence právnické osoby: - v obou právních vztazích obdobné :

- Bytové družstvo je právnickou osobou, musí však mít nejméně 5 členů, podle § 221 odst. 4) obch. zák., vzniká na základě svobodného rozhodnutí členské schůze, tedy členů;
- Společenství vlastníků jednotek je rovněž právnickou osobou – vzniká nezávisle na vůli vlastníků.

Nejvyšší orgán právnické osoby – v obou právních vztazích obdobně:

- u bytových družstev - členská schůze,
- u společenství vlastníků jednotek - shromáždění vlastníků jednotek.

Obsah práv k bydlení : - r o z d í l n ý: kvalitativně nesrovnatelný

- u člena bytových družstev - členská práva spojená s užíváním bytu
- u člena společenství vlastníků - člen společenství vlastníků je vlastník jednotky – bytu či nebytových prostor a spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku

Vymáhání pasivních pohledávek proti dlužníkům – rozdílné v neprospěch vlastníků bytů:

- u bytových družstev: pohledávky vůči dodavatelům se vymáhají po družstvu, členové neručí za závazky družstva, což je výslovně v zákoně uvedeno
- pohledávky za společenstvím vlastníků jednotek jsou vymáhány po společenství vlastníků jednotek, jednotliví vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku

Zápis v obchodním rejstříku či v rejstříku společenství – u obou subjektů obdobně :

- bytové družstvo – je zapsáno v obchodním rejstříku jako právnická osoba
- společenství vlastníků jednotek – je zapsáno v rejstříku společenství vedeném soudem pro obchodní rejstřík - ovšem jen v případě, je-li učiněno společenstvím pro zápis vše, co ukládá zákon o vlastnictví bytů – č. 72/1994 Sb.

Základní dokument: - u obou subjektů obdobně:

- bytové družstvo – na základě schválených a přijatých stanov
- společenství vlastníků - na základě schválených a přijatých stanov

Kdo jedná za právnickou osobu navenek – u obou subjektů obdobně:

- bytové družstvo má orgány stanoveny ze zákona (obchodním zákoníkem) tj. představenstvo nebo předseda či místopředseda
- společenství vlastníků má stanovené orgány rovněž zákonem a ve stanovách, jedná za ně výbor nebo pověřený vlastník

Převod práv, převod vlastnictví – u obou subjektů obdobné:

- u bytového družstva převod členských práv a povinností v bytovém družstvu nepodléhá souhlasu orgánů družstva (§ 230 obch. zák. ), právo na přednostní nabídku k prodeji ostatním členům družstva se neuplatňuje,
- člen společenství vlastníků může jednotku a podíl na společných částech domu a pozemku prodat komukoliv, pouze to oznámí společenství vlastníků, předkupní právo se neuplatňuje

Účetnictví - u obou subjektů obdobné:

bytová družstva i společenství vlastníků mají povinnost vést účetnictví.

#### **4. Rozdíly v možnostech členů bytových družstev a proti tomu vlastníků jednotek obracet se na soud o rozhodnutí o jejich právech**

Oba subjekty, jak člen družstva, tak i vlastník jednotky, se mohou ochrany svých práv domáhat především u soudu. Podle občanského soudního řádu (zák. 99/1963 Sb. v platném znění) se může každý domáhat rozhodnutí soudu v občanském soudním řízení tak, aby byla zajištěna spravedlivá ochrana práv a oprávněných zájmů účastníků, jakož i výchova k zachovávaní zákonů, k čestnému plnění povinností a k úctě k právům jiných osob. Každý má právo domáhat se u soudu ochrany práva, které bylo ohroženo nebo porušeno.

U společenství vlastníků je tato možnost velmi omezena, a to ustanovením § 11 zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

Vlastník má právo na soudní ochranu:

- a) proti neplatným usnesením shromáždění, má-li ovšem na rozhodnutí naléhavý právní zájem (§ 80 písm. c) zák. č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu
- b) specifické žalobní právo podle § 13 odst. 3 byt. z.

Pro členy společenství vlastníků je limitována možnost vlastníka obrátit se na soud, neboť musí jít o „důležitou záležitost“, jejíž určení musely suplovat soudy svými judikáty (viz dále). A už z toho vyplývá velmi značné omezení možnosti vlastníků jednotek dovolávat se soudní ochrany svých práv. Určení hranice, která záležitost je důležitá a která již ne, je velmi obtížné a podle mého názoru by toto omezující ustanovení v zákoně být nemělo. Rozhodně není nutno se bát zahlcení soudů žalobami vlastníků pro záležitosti vyplývající z hlasování vlastníků jednotek.

Další značné omezení se týká případné skutečnosti, která není záležitostí vyplývající z hlasování – takových věcí může být mnoho a vlastníka mohou velmi poškozovat (např. pokud jde o nesprávné hospodaření s prostředky vlastníků hrazenými na opravy domu), v takovém případě se musí vlastník obrátit k soudu se žalobou na plnění – tedy s petitum žaloby, že shromáždění je povinno mu něco sdělit, např. jak vydalo peníze z fondu oprav za opravy domu. Konstrukce petitu takových žalob bude jistě velmi obtížná, aby vlastník neriskoval zamítnutí žaloby již z formálních důvodů.

Podle § 11 – zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. je při hlasování rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2); při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud (Toto ustanovení je doslova přejato z občanského zákoníku - § 139, odst. 2: „Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud“ . Jen slovo „spoluvlastníka“ je nahrazeno dvěma slovy: „vlastníka jednotky“).

Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne. Je nutno zde konstatovat, že takové omezení možnosti obracet se k soudu při ochraně svých práv u členů bytových družstev není.

Podle judikátu Nejvyššího soudu ČR<sup>30</sup> pro hodnocení určité konkrétní záležitosti jako důležité je zřejmě nutno přistupovat individuálně, půjde o ni zřejmě tehdy, bude-li shromáždění rozhodovat o věcech patřících do jeho výlučné působnosti, pro jejichž schválení je předepsána kvalifikovaná většina. Důležitou záležitostí budou možná vzhledem k okolnostem i jiné otázky, a to s ohledem na okamžitou situaci společenství, majetkový dopad věci apod.

Velmi pregnantní hodnocení určité záležitosti jako „důležité“ lze nalézt v dalším rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR<sup>31</sup>, ve kterém rovněž Nejvyšší soud ČR rozhodoval o tom, zda se jedná v žalobě o důležitou záležitost, o které může soud rozhodovat.

Jednalo se o oprávnění společenství vlastníků rozhodovat o snášení nákladů vzniklých při provozu domu (ceny služeb, správa domu). Soud konstatoval, že podle § 13 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. se vlastník jednotky podílí na správě a opravách domu v rozsahu, který odpovídá jeho podílu na společných částech domu, ovšem není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak<sup>32</sup>.

Soud došel k názoru, že samotné provádění oprav a úprav domu a s tím související povinnost spolupodílet se na jejich financování prostřednictvím zálohových plateb do fondu rezerv a oprav a placení příspěvků či vkladů do fondů společenství vlastníků n e n í důležitou záležitostí, o níž by měl rozhodovat soud podle shora uvedeného ustanovení.

---

<sup>30</sup>28 Cdo 2618/2007 – ze dne 23. srpna 2007

<sup>31</sup>28 Cdo 3246/2007 – ze dne 22. října 2008

<sup>32</sup>28 Cdo 1253/2006 – ze dne 20. září 2006

Soud v tomto rozhodnutí vyslovil závěr: Důležitou záležitostí - ve smyslu citovaného ustanovení § 13 se rozumí taková skutečnost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití.

Podle § 11, odst. 3) zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. - pokud bylo při hlasování dosaženo jen rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny pro rozhodnutí nebo dohody, rozhodne na návrh  kteréhokoli  vlastníka jednotky soud. Tedy pokud došlo při hlasování k neřešitelné situaci, k tzv. patové – nebo pro rozhodnutí hlasovalo málo vlastníků, potom může toto rozhodnutí nahradit soud svým rozhodnutím. Aktivní legitimaci má každý z vlastníků a pasivně legitimováno je společenství vlastníků jednotek – ovšem musí být ustaveno, musí mít právní subjektivitu.<sup>33</sup>

K této nejasné otázce pasivní legitimace společenství vlastníků jednotek je nutno respektovat právní názor vyslovený  Ústavním soudem ČR.<sup>34</sup>

Podle předmětného nálezu Ústavního soudu ČR publikovaného ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č. 49, svazek č. 36, s. 525 - Ústavní soud ČR v citovaném nálezu vyslovil právní názor, že hlasování podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů je sice rozhodováním ve vztahu mezi spoluvlastníky, a to i tehdy, je-li společenství vlastníků jednotek právníckou osobou, avšak existuje-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnícké osoby, je toto hlasování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle této právnícké osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu – shromáždění vlastníků jednotek. Výsledkem hlasování je projev vůle společenství (plurality vlastníků) a podle toho, zda toto společenství má či nemá právní subjektivitu, je dána i pasivní legitimace v případném sporu podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Nemá-li společenství vlastníků jednotek právní subjektivitu, jsou pasivně legitimováni jednotliví vlastníci jednotek, vzniklo-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnícké osoby, je pasivně legitimována tato právnícká osoba.

Podle § 11, věta poslední zák. č. 72/1994 Sb:

Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní

---

<sup>33</sup> 28 Cdo 2618/2007 – ze dne 23. srpna 2007

<sup>34</sup> nález Ústavního soudu ČR ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04, Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č. 49, svazek č. 36, s. 525



rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

Takovou žalobu tedy lze podat úspěšně jen z důvodů zákonem kvalifikovaných, tedy proto, že shromážděním vlastníků jednotek bylo rozhodnuto o důležité záležitosti a že žalující vlastník byl p ř e h l a s o v á n .

Musí být tedy splněny najednou oba předpoklady: shromážděním vlastníků jednotek bylo rozhodnuto o důležité záležitosti (důležitost musí stanovit rozhodující soud) a žalobce – vlastník musí být v této důležité záležitosti p ř e h l a s o v á n .

Aktivní legitimaci k podání návrhu má tedy jenom přehlasovaný vlastník jednotky. Nesmí tedy hlasovat pro přijetí usnesení, proti němuž žalobou brojí.

Soud tedy svým rozhodnutím neprohlašuje rozhodnutí shromáždění za neplatné, ale rozhoduje o důležité záležitosti namísto shromáždění, resp. přezkoumává jeho rozhodnutí. Věcně příslušným k řízení v prvním stupni je krajský soud.

Podle dalšího ustanovení - § 13 má možnost vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků jednotek podat žalobu k soudu, pokud zasahuje jiný vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon těchto práv a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu. V takovém případě může soud na návrh společenství nebo některého z vlastníků nařídit prodej jednotky (§ 14 zákona o vlastnictví bytů).

Pro úspěšné podání takové žaloby musí být najednou splněny následující podmínky:

- omezení nebo znemožnění výkonu práva ostatních vlastníků jednotek (jeden z vlastníků jednotek podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon jejich práv - tedy i jen jedno z těchto jejich práv)

- nesplnění povinností uložených vlastníkovu jednotky již pravomocným rozhodnutím soudu; k u m u l a t i v n ě s první podmínkou musí být dána i podmínka druhá, a to, že do práv ostatních vlastníků zasahujícímu vlastníku jednotky byla pravomocným rozhodnutím soudu založena určitá povinnost vůči ostatním vlastníků jednotek, resp. i vůči jen jednomu z nich, případně povinnost vůči samotnému společenství .

Právní úprava je zde opět do značné míry neúplná, protože je nutné z logiky věci dovozovat, že by mělo jít o uložení určité povinnosti, kterou vlastník jednotky neplní, čímž fakticky nadále zasahuje do práva ostatních vlastníků jednotek tak, že je podstatně omezuje nebo

znemožňuje jejich výkon. Neplnění povinnosti uložené soudem by mělo mít souvislost s trvajícím či opakujícím se zásahem do práva jiného vlastníka.

Důvody žaloby jsou tedy: zásah do práva vlastníka jednotky, podstatné omezení nebo znemožnění jeho výkonu, neplnění povinnosti uložené soudem.

Věcně aktivně legitimovaná osoba je vlastník jednotky ( ten, jehož práva jsou poškozována) a samo společenství. Promlčecí lhůta zákonem o vlastnictví bytů není dána, zřejmě bude platit obecná tříletá promlčecí lhůta ( § 101 obč. z. ).

Soudem věcně příslušným k rozhodování je v těchto věcech v prvním stupni krajský soud - podle § 9, odst. 1) písm. g) zákona č. 99/1963 Sb, občanského soudního řádu.

Lze tedy z á v ě r e m v této kapitole konstatovat, že rozdíly mezi zákonnou ochranou práv člena bytového družstva a vlastníka jednotky jsou zjevné, a to v neprospěch členů vlastníků jednotek.

Členové bytového družstva a vlastníci jednotek jsou jako právní subjekty nositeli práv v mnoha ohledech obdobných. Proto i legislativní úpravu ochrany těchto práv je možno srovnat, a to přesto, že obsah práva těchto subjektů k bytu a bydlení je z hlediska ochrany vlastnických vztahů z á s a d n ě r o z d í l n ý a kvalitativně nesrovnatelný, neboť se jedná o vztah vlastnictví proti vztahu nájemnímu u členů družstev, i když členem družstva ovlivnitelnému prostřednictvím orgánů družstva.

Přesto však lze konstatovat, že lze porovnat ochranu jejich práv v právních předpisech ČR. Mnohem horší je však situace členů společenství vlastníků, neboť zákon o vlastnictví bytů nevyřešil mnohé situace, které mohou nastat při aplikaci tohoto zákona, aniž dal vlastníkům jednotek možnost domáhat se svých práv rozhodnutím soudu bez věcného omezení.

K takovým situacím, kdy chybí možnost vlastníků jednotek obracet se k soudu o rozhodnutí dochází velmi často - např. když společenství vlastníků nestanoví z nějakých důvodů své orgány a nepřijme stanovy, takže společenství vlastníků zastupují všichni vlastníci a poměry společenství vlastníků se řídí pouze vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. Společenství vlastníků sice vzniklo ze zákona, nemá ovšem právní subjektivitu a nemá tedy pasivní legitimaci pro žalobu jednotlivých vlastníků o řešení důležitých konkrétních otázek, které ani zákon, ani vzorové stanovy neřeší. U vlastníků bytů též neexistuje možnost žádat o nápravu nedostatků poradně nadřízený orgán, jako je tomu u členů družstev – kde stále existuje sdružení družstev, tedy v současné době Svaz českých a moravských bytových družstev.

Společenství vlastníků jednotek takový orgán nemají a jejich snahy o založení podobné instituce jsou zatím jenom v oblasti jednotlivých debatních pokusů na internetu.

Samozřejmě právní úprava ochrany práv členů bytového družstva je již vzhledem k potřebám dlouhé praxe od jejich vzniku a množstvím existující judikatury v legislativě více odpovídající faktickým potřebám těchto vztahů, kdežto právní úprava ochrany práv vlastníků jednotek je uváděna do praxe ve větším měřítku teprve 15 let.

Právní úprava ochrany práv členů společenství vlastníků jednotek byla při tvorbě právních předpisů týkající se vzniku a funkce společenství vlastníků jednotek (především občanským zákoníkem, zákonem o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.) koncipována podle mého názoru ve snaze vytvořit pro členy společenství vlastníků sice o b d o b n o u o c h r a n u jejich práv, jako mají členové bytových družstev, ovšem legislativně naprosto nedotaženou. I když mají tyto členové společenství jako vlastníci nemovitostí ochranu vlastnického práva podle občanského zákoníku, většinou je vše řešeno podle speciálního zákona – zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., a tento zákon si vyžaduje buď zrušení a nahrazení novým zákonem s jinou koncepcí, nebo alespoň další novelu, která by ovšem přinášela větší a důležitější změny zákona.

Tedy lze v tomto shrnutí konstatovat, že zákonná ochrana práv členů společenství vlastníků jednotek je velice nedostatečná.

Přitom postavení a práva vlastníka jsou pod ústavní ochranou soudní (čl.4 Ústavy ČR), neboť plně platí čl. 11 a čl. 12 Listiny základních práv a svobod.

Nedostatek je i v tom, že u společenství vlastníků jednotek neexistuje obligatorní kontrolní orgán (u družstva existuje povinně ustavená, zákonem předepsaná kontrolní komise). Kontrola činnosti výboru společenství je zajištěna nedostatečně, je možno spoléhat jen na jednotlivé vlastníky, že se při nejasnostech budou sami zajímat o účetnictví, smlouvy a výdaje společenství.

Podle vzorových stanov společenství vlastníků je existence kontrolní komise uvedena ve výčtu povinných orgánů jenom jako možnost: v části třetí, čl. VI., odst. 1, písm. c) „kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění,“

a podle zákona o vlastnictví bytů - § 9, odst. 7, písm. c), - jen po výčtu povinných orgánů – shromáždění a výboru – jsou uvedeny „další orgány podle stanov společenství.“ – Tedy kontrolní komise nebo revizor ve společenství opět existuje, jen pokud se tak rozhodnou členové společenství ve znění svých stanov. To ovšem již při tvorbě stanov dává možnost

aktivním členům společenství vlastníků, kteří mají zájem o funkci ve výboru, aby existenci kontrolní komise ve stanovách potlačili.

Návrh de lege ferenda: v zákoně o vlastnictví bytů zakotvit existenci obligatorního orgánu společenství vlastníků jednotek - kontrolní komisi jako u družstev.

Dále je nutno konstatovat, že pro vlastníky jednotek neexistuje adekvátní možnost vlastníka jednotek podat obdobnou žalobu, jakou má možnost podat člen bytového družstva podle § 243a obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. – odst. 1): Každý člen je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo.

Návrh de lege ferenda: V zákoně o vlastnictví bytů by mělo být analogické ustanovení práva členů společenství vlastníků jako u družstev v obchodním zákoníku, a to: každý člen společenství vlastníků je oprávněn podat jménem společenství vlastníků žalobu proti členovi výboru společenství vlastníků jednotek nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení společenství vlastníků jednotek o náhradu škody, kterou společenství vlastníků jednotek způsobil. Jiná osoba než člen společenství vlastníků jednotek, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem společenství vlastníků jednotek či za společenství vlastníků jednotek.

Další veliký nedostatek zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb:

Orgány společenství vlastníků jednotek n e m a j í povinnost spravovat svěřený majetek s péčí řádného hospodáře: v legislativě upravující práva vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů je neexistence povinnosti orgánů společenství spravovat majetek společenství s péčí řádného hospodáře, tak jak je tomu u družstev a obchodních společností.

Pojem „péče řádného hospodáře“ lze přitom chápat tak, že řádný hospodář činí právní úkony týkající se obchodní společnosti, odpovědně a svědomitě a stejným způsobem rovněž pečuje o její majetek, jako kdyby šlo o jeho vlastní majetek. Taková péče tedy nepochybně zahrnuje péči o majetek společenství vlastníků - analogicky v družstvu - nejen v tom smyslu, aby nevznikla škoda na tomto majetku jeho úbytkem nebo znehodnocením, ale také aby byl

spravovaný majetek zhodnocován a rozmnožován v maximálně možné míře, jaká je momentálně dosažitelná. K této problematice jsem uváděla rozbor a judikaturu v I. části této práce.

K porušení povinnosti opatrovat nebo spravovat cizí majetek v souvislosti s péčí řádného hospodáře členem statutárního orgánu obchodní společnosti, (analogicky lze upravovat i povinnosti statutárních orgánů společenství vlastníků ) existuje mnoho judikátů Nejvyššího soudu ČR, např. [5 Tdo 23/2010](#), [5 Tdo 685/2009](#), [28 Cdo 15/2010](#), [4 Tdo 1205/2009](#), [28 Cdo 2385/2009](#), [28 Cdo 1922/2008](#), [29 Cdo 738/2007](#) [5 Tdo 1437/2009](#) [29 Cdo 738/2007](#), [5 Tdo 894/2009](#)<sup>35</sup>.

Výbory společenství vlastníků jednotek mohou rozhodovat o výdajích společenství svévolně a bez kontroly: další nedostatek současné právní úpravy zjištěný podle praxe :

Podle případů z praxe, které lze popsat jako zdaleka ne ojedinělé podle případů vedených advokátními kancelářemi, se výbory společenství vlastníků jednotek chovají k vlastníkům přezíravě, rozhodují samy o záležitostech, které by měly být rozhodovány společenstvím a mělo by o nich být hlasováno. Zápisy z členských schůzí společenství jsou výborem upravovány v jeho prospěch. Výbor společenství často spoléhá na to, že jednotliví vlastníci nemají zájem o činnost společenství a nechtějí být obtěžováni rozhodováním o věcech, které se jich přímo netýkají nebo které nejsou pro ně finančně důležité. Velká většina vlastníků jednotek nemá zájem o práci ve funkcích orgánů společenství.

Ovšem bohužel aktivní členové společenství, kteří mají ke spokojenosti ostatních členů společenství vlastníků zájem o činnost ve výboru, mnohdy tuto svojí aktivitu směřují především ke svému prospěchu (v různých výhodách - při placení společných nákladů, získání výhodného nájmu nebytových prostor, možnost půdní výstavby nebo vestavby pro sebe, takových různých výhod mohou členové výboru pro sebe získat mnoho).

Takový konkrétní případ, ovšem zdaleka ne ojedinělý, je možno zde jako jeden z mnoha popsat:

Členka společenství vlastníků jednotek, která je vlastníkem bytové jednotky v domě, paní J.M., žádala opakovaně a konkrétně písemnými žádostmi společenství vlastníků jednotek o vysvětlení, jakým způsobem byla prováděna úhrada výměny a osazení celých dvojitých oken ve fasádě v domě památkově chráněném, neboť některým členům společenství (těm, kteří mají okna jednotek do ulice) byla uhrazena společenstvím vlastníků celá vnitřní a

---

<sup>35</sup> portál Nejvyššího soudu ČR - <http://www.nsoud.cz/rozhod.php>)

vnější okna, přičemž podle jednoduchého slovního výkladu všech dokumentů vázících se k vlastnictví jednotek v domě (prohlášení vlastníka a smluv o převodu jednotek) měla být hrazena společenstvím vlastníků jenom vnější strana vnějších oken, nikoliv celá okna (jedná se o položky v řádu statisíců, celá výměna všech dvojitých originálních oken v památkově chráněném objektu činila asi 1 000 000,- Kč, a vše bylo placeno pouze z prostředků společenství, na které každý člen společenství přispívá v podílu podle metráže svého bytu).

Vlastníci jednotek jsou majiteli (podle veškeré dokumentace) vnitřní strany vnějších oken a měli tedy hradit náhradu poloviny vnějších oken, v bytové jednotce členky společenství (v níž vedou okna do dvora) k takové výměně s celou úhradou výměny oken nedošlo, ačkoliv hradí stejně podle metráže jednotky svůj příspěvek do fondu společenství vlastníků na výdaje spojené se správou, provozem a opravami domu. Neoprávněná výhoda poskytnutá některým vlastníkům jí nebyla žádným jiným způsobem nahrazena např. potřebnými opravami v její bytové jednotce.

Na dopisy členky společenství, ve kterých podrobně vysvětlovala svůj názor a sdělila návrh na řešení v této věci vůči ní, se jí od výboru společenství nikdy nedostalo řádné a konkrétní odpovědi.

Dopisem ze dne 31.8.2009 sdělil paní J.M. předseda výboru společenství vlastníků, že se výbor společenství vlastníků jednotek usnesl, že se nadále nebude zabývat jejími podněty a že jí doporučuje postupovat v souladu se stanovami SVJ a obrátit se se svými připomínkami přímo na shromáždění společenství vlastníků.

Na členské schůzi, která se konala dne 3.9. 2009 za přítomnosti 80 % členů společenství, se vyjádřil předseda společenství a další členové výboru o písemných žádostech o vysvětlení podaných paní J.M. jako o b l á b o l e c h, kterými se nebude výbor zabývat, a to před řadou dalších občanů – účastníků členské schůze společenství, a to dokonce sousedů – rovněž vlastníků jednotek v domě, ve kterém bydlí paní J.M. již mnoho let, znevážil tak její pověst, sousedské a občanské vztahy. Na této schůzi byla paní J.M. členy výboru potupována a zesměšněna (v této věci podala proti předsedovi výboru společenství žalobu o ochranu osobnosti k Městskému soudu v Praze, jednání dosud nebylo nařízeno).

Pro úplné dokreslení situace a ironického přístupu k záležitosti je nutno uvést téměř anekdotický text zápisu z této schůze, který sepisoval předseda výboru společenství, kde ke v záležitosti paní J.M. a jejích dotazů uvedeno:

„ a) Výbor ukončil korespondenci s paní J.M. doporučením, aby se obrátila na shromáždění vlastníků. Paní J. M. toto učinila..

b) Z následné diskuse vyplynulo, že shromáždění jednoznačně podporuje postup výboru v této záležitosti“.

K tomu je třeba dodat, že tento zápis předseda výboru společenství, vysokoškolsky vzdělaný, myslel skutečně vážně.

K této věci je nutno dodat, že v této věci úhrady výměny oken nikdy nebylo provedeno společenstvím vlastníků žádné hlasování.

Záležitost proto není možno posuzovat podle § 11, odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. v aktuálně platném znění, neboť nikdy nebylo v této věci hlasováno a není možno proto napadat výsledek hlasování. K této věci je v zápisu ze shromáždění vlastníků pouze uvedeno, že „z následné diskuse vyplynulo, že shromáždění jednoznačně podporuje postup výboru v této záležitosti.“

Věc je proto nutno posuzovat podle ustanovení konkrétních stanov společenství, nebo alespoň podle vzorových stanov, nař. vlády č. 371/2004 Sb. Podle čl. XIV., odst. 1) písm. e) a f) vzorových stanov má každý člen společenství právo na informace, jak je nakládáno s jeho příspěvky do fondu oprav a zda z těchto jeho příspěvků nejsou hrazeny náklady, které společenství hradit nemělo, a pokud se tak stane, má výbor společenství tuto věc napravit a o takto důležité věci má shromáždění vlastníků hlasovat.

Přitom je nutno upozornit, že se n e j e d n á v tomto případě o dohodu společenství, že budou jednotliví členové přispívat do fondu oprav jiným způsobem, než podle podílu na společných prostorách a pozemku, ale o to, že z tohoto fondu byly hrazeny některým členům rekonstrukce (v tomto případě úhrada za výměnu celých oken v uliční fasádě, když jsou vlastníky vnitřní strany vnějších oken), které měli platit z poloviny ze svého.

V této věci byla podána žaloba proti konkrétnímu Společenství vlastníků jednotek k Městskému soudu v Praze s petitem na vydání rozsudku podle § 80, písm. b) občanského soudního řádu o splnění povinnosti, která vyplývá ze zákona, z právního vztahu nebo z porušení práva, tedy že žalovaný je povinen rozhodnout při svém nejbližším jednání shromáždění vlastníků o povinnosti vlastníků těch jednotek, za které byla uhrazena v roce 2008 Společenstvím vlastníků jednotek při výměně celých oken i vnitřní polovina vnějších oken jednotky uhradit společenství vlastníků cenu této vnitřní poloviny vnějších oken ve své jednotce.

## **5. Návrhy na změnu současné právní úpravy zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.**

### **5.1 Návrh n o v é h o zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor, který připravilo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR v roce 2007 a 2008<sup>35</sup>.**

O změnu současné právní úpravy vlastnictví bytů, která vykazuje určité nedostatky, praxi v mnoha ohledech nevyhovuje a je třeba ji znovu upravit, se pokusila současná legislativa v poslední době několikrát.

Nový zákon měl nahradit dosavadní právní úpravu v této oblasti – tedy zrušit a nahradit zákon o vlastnictví bytů, č. 72/1994 Sb. Základní rozdíl tohoto tehdejšího návrhu se zněním současného znění zákona o vlastnictví bytů spočíval v upřesnění rozhodování společenství vlastníků o jednotlivých vlastnostech při snížení hlasů nutných k přijetí rozhodnutí a především v tom, že společenství vlastníků nevzniká podle tohoto návrhu zákona automaticky, mimo vůli členů, ale na základě zakladatelské smlouvy a tedy v ú l e zakladatelů – původního vlastníka a nových vlastníků. Společenství musí být založeno nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Smlouvu o převodu další jednotky lze uzavřít a návrh na převod vlastnického práva již lze podat jen se současným doložením vzniku společenství výpisem z rejstříku společenství (§ 36 návrhu zákona). V návrhu byly pečlivěji vymezeny jednotlivé pojmy, se kterými zákon operoval, než v současně platném zákoně o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.

Na způsob, jakým je upraveno ustanovení o institutu společenství vlastníků v návrhu tohoto nového zákona o vlastnictví bytů jako jediné možné formy správy domů, ve kterých vzniklo vlastnictví jednotek, se dívala kriticky JUDr. Ivana Štenglová<sup>36</sup>, předsedkyně senátu NS ČR, neboť i v tomto návrhu zákona byla správa domu prostřednictvím společenství vlastníků jedinou možností, jak dům spravovat.

Utvoření společenství podle názoru JUDr. Štenglové však mělo být původně jen alternativou k jiným způsobům správy, např. k existujícímu způsobu prostřednictvím družstva. K zásadní změně došlo až zákonem č. 103/2000 Sb., novelou zákona o vlastnictví bytů, který správu prostřednictvím společenství vlastníků upravil jako jedinou možnou správu domu, ve kterém vzniklo vlastnictví jednotek, a současně založil povinné členství

---

<sup>35</sup> Návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor – Ministerstvo pro místní rozvoj 2008

<sup>36</sup> Štenglová Ivana: Společenství vlastníků jednotek – Právní rádce 10/2008



vlastníků jednotek ve společenství.

Z hlediska rizik při takové správě má toto ustanovení své velké nevýhody a v návrhu nového zákona by měl člen společenství ručit za závazky společenství v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Toto ručení je sice podílové, nikoliv solidární, není však ničím omezeno. Navíc podle tohoto návrhu zákona člen výboru jako statutárního orgánu společenství neměl uloženo postupovat při výkonu funkce s péčí řádného hospodáře, jak je to mu u družstev a obchodních společností, a nenesl by zpřísněnou odpovědnost za škodu způsobenou porušením svých povinností podle speciálních ustanovení obch. zák., ale podle obč. zák. – tedy poměrně omezeně. Návrh nového zákona podle JUDr. Štenglové silně znevýhodňoval členy společenství v porovnání se členy družstev či společníky obchodních společností.

V tomto názoru skutečně s JUDr. Ivanou Štenglovou souhlasím a zřejmě bude právě tato okolnost předmětem obsáhlých diskusí v projednávání případného dalšího návrhu nového zákona o vlastnictví bytů v Parlamentu ČR.

Tento návrh nového zákona o vlastnictví bytů však byl velmi nedokonalý a v podstatě koncepci ani vady současně platného zákona o vlastnictví bytů neřešil, takže sám navrhovatel vzal tento návrh z projednávání sněmovnou zpět.<sup>37</sup>

V květnu 2009 začalo v Parlamentu ČR projednávání návrhu na změnu zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., který podala skupina poslanců pod vedením Zdenky Horníkové a Oldřicha Vojíře. Tato změna zákona poslední novelou byla schválena, přijata pod č. 345/2009 Sb., která nabyla účinnosti dne 1.1.2010. Zároveň byla přijata změna zákona č. 183/2006 Sb. - stavebního zákona.

## **5.2 Další návrh na změnu zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů**

Skupina poslanců (Zdeňka Horníková, Jan Bürgermeister) předložila sněmovně návrh změny zákona dne 12.5.2009. Návrh byl zaslán vládě k vyjádření stanoviska, které zaslala sněmovně dne 10.6.2009. Organizační výbor projednání návrhu zákona doporučil Výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj. I. čtení proběhlo dne 30. 9. 2009. Tento výbor projednal návrh zákona a vydal 19.1.2010 usnesení s pozměňovacími návrhy do 2. čtení a určil

---

<sup>37</sup>Rozhovor Víta Vaníčka – předsedy SČMBD s poslankyní Zdenkou Horníkovou, ze dne 25.2.2008 – Časopis Družstevní bydlení a Svaz českých a moravských bytových družstev o poslaneckém tisku 266 (k návrhu novely zákona o vlastnictví bytů)

zpravodaje Ing. Jana Babora. Projednání proběhlo s podrobnou rozpravou dne 29.1.2010. V současné době jde návrh změny zákona do 3. čtení, které mělo proběhnout dne 13. dubna 2010, ovšem tento termín dodržen nebyl a 3. čtení bylo přesunuto na schůzi PS, která se bude konat v červnu roku 2010.

Tento návrh změny zákona obsahuje úpravu

a) zmenšení hlasovacího kvora při hlasování ve společenství vlastníků jednotek

b) do odst. 11) zákona je vložen nový odstavec 7, který upravuje možnost opravy prohlášení o vymezení jednotek v domě, pokud je v rozporu s právními předpisy, ale k přijetí usnesení shromáždění o opravě prohlášení je zapotřebí souhlasu všech hlasů.

c) vložený § 11a stanoví, že vlastníci jednotek mohou přijímat usnesení náležející do působnosti shromáždění písemnou formou i mimo jednání shromáždění, jestliže tak určují stanovy společenství - tedy způsobem per rollam. K tomu jsou stanoveny technické podrobnosti takového návrhu – návrh musí být písemný, musí obsahovat lhůtu pro doručení vyjádření vlastníka jednotky, musí rovněž obsahovat poučení vlastníka jednotky o tom, že nevyjádří-li se k návrhu usnesení v určené lhůtě, platí, že s návrhem nesouhlasí; návrh musí obsahovat veškeré podklady potřebné pro přijetí usnesení a musí obsahovat i návrh usnesení. Rozhodný počet hlasů se zjišťuje z hlasů všech vlastníků jednotek. Ten, kdo návrh usnesení předložil, má povinnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu vlastníkům jednotek, zda bylo usnesení přijato. K tomu mu orgány společenství mají povinnost poskytnout potřebnou součinnost.

Opět bohužel jenom v přechodných ustanoveních (nikoliv textu vlastního zákona) je uvedeno, že nebyla-li uzavřena smlouva podle § 23 odst. 2 zák. o vlastnictví bytů do 1. července 2010, lze právo na uzavření smlouvy podle § 23 odst. 2 a 3 zákona o vlastnictví bytů uplatnit do 31. prosince 2040.

Dále tento návrh obsahuje též změnu stavebního zákona – a to tak, že v § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) v záležitosti povinných příloh k žádosti o stavební povolení se za slovem „nemovitostí“ doplňuje textem „je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, připojí také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění člen společenství vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu“.

V odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy konstatují navrhovatelé, že cílem navrhované změny zákona je odstranit největší nedostatky stávající právní úpravy a odkazují řešení zásadních koncepčních otázek až na nový zákon o vlastnictví bytů.<sup>38</sup>

V důvodové zprávě k navrhované právní úpravě je vysvětleno, že návrh upravuje možnosti opravy prohlášení vlastníka budovy proto, aby nebylo možno zpochybnit platnost prohlášení vlastníka budovy, pokud je učiněno v rozporu se zákonem nebo nemá všechny náležitosti zákonem stanovené. Znamená to snad možnost vlastníka budovy pouze m ě n i t prohlášení vlastníka, pokud v něm došlo v chybě, ne brát zpět celou velkou práci s prohlášením v důsledku zamítnutí katastrálním úřadem.

Navrhovatelé v důvodové zprávě konstatují, že velkým problémem současné právní úpravy je také skutečnost, že shromáždění společenství často není díky zbytečně vysokému kvoru pro hlasování usnášeníschopné. Proto návrh změny zákona řeší tento problém

- snížením hranice hlasů, které zákon vyžaduje ke svolání shromáždění a to z jedné čtvrtiny na jednu desetinu. Současná hranice jedné čtvrtiny hlasů potřebná pro svolání shromáždění se v praxi ukázala jako nepřiměřeně vysoká a je často překážkou při svolávání shromáždění,

- a dále snížením samotného kvora shromážděním, a to z většiny hlasů na více než 30 % hlasů. Ve spojení se zavedením možnosti hlasování per rollam se navrhovatelům zdá, že právě tato změna by měla přinést největší pozitivní efekt a odblokovat rozhodování o běžných záležitostech společenství, o které vlastníci jednotek v praxi nejeví příliš zájem. Navrhovaná úprava ovšem na druhé straně údajně akcentuje i ochranu vlastnického práva, a proto u důležitých rozhodnutí zachovává požadavek kvalifikované většiny hlasů, která se v těchto případech nově stanoví vždy z počtu v š e c h hlasů.

Další změna zákona se týká vymáhání pohledávek podle ust. § 15 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, tyto pohledávky vymáhá jménem vlastníků společenství, zástavní právo k jednotce povinného vlastníka ovšem vzniká jednotlivým vlastníkům jednotek. Taková situace nemá racionální odůvodnění a v praxi vyvolává pouze řadu problémů. Podle navrhovaného zákona by proto nadále mělo zástavní právo podle ustanovení § 15 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů vznikat namísto jednotlivých vlastníkům jednotek přímo společenství.

---

<sup>38</sup> [www.psp.cz/sqw/text/text2.sqw?idd=60684](http://www.psp.cz/sqw/text/text2.sqw?idd=60684) – internetový portál Parlamentu ČR - Poslanecké sněmovny

Další změna zákona spočívá v tom, že navrhovatelům se zdá nutné další prodloužení lhůty, ve které mají členové bytových družstev uplatnit právo na uzavření smlouvy podle ustanovení § 23 odst. 2 a 3 zákona o vlastnictví bytů. Navrhovaná právní úprava prodlužuje lhůtu pro uplatnění práva na uzavření smlouvy až do roku 2040, neboť v té době by již měly být veškeré zvýhodněné úvěry poskytnuté na výstavbu družstevních bytů i sociálně slabšími členy družstev splaceny.

Tento další návrh na změnu zákona řeší opět jen některé detaily nevyhovujících ustanovení zákona, nikoliv však stále trvající a velké nedostatky zákona, které jsem popsala v poslední části práce zároveň s odůvodněním návrhů de lege ferenda.

### **5. 3. Shrnutí návrhů na úpravu zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. de lege ferenda:**

1) ustanovením o prodloužené lhůtě k podání výzvy k uzavření smlouvy o předání jednotky do vlastnictví člena družstva měl by být doplněn zákon o vlastnictví bytů č. 92/1994 Sb. již přímo v § 23 –odst. 2., bez odkazu na zák. č. 42/1992 Sb.

2) v zákoně o vlastnictví bytů je nutno zakotvit existenci obligatorního orgánu společenství vlastníků jednotek - kontrolní komise jako u družstev.

3) v zákoně o vlastnictví bytů byl mělo být analogické ustanovení práva členů společenství vlastníků jako v obchodním zákoníku, a to: každý člen společenství vlastníků je oprávněn podat jménem společenství vlastníků žalobu proti členovi výboru společenství vlastníků jednotek nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení společenství vlastníků jednotek o náhradu škody, kterou společenství vlastníků jednotek způsobil. Jiná osoba než člen společenství vlastníků jednotek, který žalobu podal nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem společenství vlastníků jednotek či za společenství vlastníků jednotek.

4) orgány společenství vlastníků jednotek musí mít stanovenou zákonnou povinnost spravovat svěřený majetek s péčí řádného hospodáře jako je tomu u družstev: tuto povinnost je nutno zakotvit již v zákoně a rovněž ve vzorových stanovách.

5) v § 11, odst. 3) zákona o vlastnictví bytů č.72/1994 Sb. by měla být vynechána podmínka pro žádost vlastníka jednotky v případě jeho přehlasování na shromáždění vlastníků, že se musí jednat o „důležitou záležitost“, tedy textem druhé věty: Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, může kterýkoliv vlastník jednotky a „rovněž přehlasovaný vlastník jednotky může požádat soud, aby o této záležitosti rozhodl“.

Prekluzivní lhůtu je možno ponechat.

Závěrem této kapitoly tedy konstatuji, že bude nutno **z n o v u** zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. **NOVELIZOVAT**, minimálně v rozsahu v této mé rigorózní práci uvedených návrhů, pokud ovšem nedojde k přijetí nového zákona se zahrnutím všech těchto změn a dalších ustanovení, které ve složité a celkem nové problematice vlastnictví jednotek jako nemovitostí v budovách se ukáží v další praxi jako optimální.

## Z á v ě r

Po podrobném prostudování celé problematiky ochrany práv členů bytového družstva ve srovnání s právy členů společenství vlastníků jednotek je možno téměř jednoznačně dojít k závěru, že právní úprava ochrany práv vlastníků bytů sdružených ve společenství vlastníků bytů je díky nevyhovující právní úpravě n e d o s t a t e č n á . To ukazuje především praxe u existujících společenství vlastníků jednotek, kterých stále přibývá. Zákon o vlastnictví bytů, č. 72/1994 Sb. přes několik novel je stále normou v tomto oboru neúplnou, v mnoha detailech nedokončenou. Tento zákon neupravuje dostatečně možnosti vlastníků jednotek obracet se se spornými záležitostmi k soudu a zajistit právo kontroly orgánů společenství vlastníků jednotek. Je nanejvýš nutno pokračovat v legislativních úpravách tohoto zákona.

Legislativně byla po mnoho let věnována pozornost ochraně členů bytových družstev, jejich práva jsou chráněna současně zákony ve vysoké míře, především též i z hlediska potřeby silné sociálně právní ochrany velkého množství obyvatelstva nedisponujícího značnými finančními prostředky. Takové péče se ochraně práv vlastníků jednotek a společenstvím vlastníků jednotek zatím skutečně nedostalo.

Přesto však je nutno konstatovat, že do budoucna bude výhodnější z hlediska ochrany vlastnických a užívacích práv vlastníků jednotek být vlastníkem jednotky a být sdružen ve společenství vlastníků jednotek než užívat družstevní byt v nájmu jako člen bytového družstva, a to především vzhledem k vývoji společenských vztahů, které se již odklonily od principů kolektivního vlastnictví.

Této koncepci rovněž odpovídá i současný vývoj v ostatních státech Evropské unie, kde již jsou byty ve vlastnictví jednotlivých vlastníků zastřešované kondominiem v mnohem větší míře než v ČR. V současné době však v ČR stále probíhá masový převod bytů členů družstev do vlastnictví členů družstev a bytová družstva jsou tedy již v útlumu svých činností, dochází k rušení a likvidaci jejich existence. Družstevní vlastnictví bytů je možno považovat v dnešní době za překonaný způsob dispozice s byty. To je objektivní skutečnost, kterou je nutno konstatovat a tento se vývoj se již zřejmě nezastaví.

Lze tedy předpokládat, že v budoucnu dojde proto k velkému úbytku počtu družstev a tím ke značné převaze individuálního vlastnictví k bytům, takže právní úpravě společenství vlastníků a preciznější úpravě ochrany práv jejich členů bude nutno věnovat legislativně mnohem větší pozornost.

Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.ve znění jeho novel však skutečně již potřebám přiměřené a spravedlivé právní úpravy ochrany práv vlastníků bytů nevyhovuje, a to ani z hlediska hodnocení přínosu jeho poslední připravované novely.

Je proto nutné, aby bylo stále pokračováno v legislativní práci na novém znění zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., nebo alespoň na další obsáhlejší novele současně platného zákona. Nové znění by mělo být již vypracováno skutečně s přihlédnutím k praxi, kterou přinesla společenstvím vlastníků bytů uplynulá léta fungování zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. od jeho účinnosti a po přijetí jeho novel.

## **Seznam literatury:**

### **I. Knihy:**

- Došek: Vlastnictví bytů a nebytových prostor – ASPI 2007
- Boučková, Oehm: Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, BECK 2002
- Dvořák, Tomáš Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. vydání, Praha: Nakl. C. H. .Beck, 2009
- Dvořák, Tomáš: Družstevní právo, C.H. Beck, 2006
- Dvořák, Tomáš: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, Praha, ASPI 2007
- Eliáš, K., a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář, Praha Linde, 2008
- Fiala, Novotný, Oehm: Zákon o vlastnictví bytů – komentář, C.H.BECK, Praha 2005
- Helešic František, Suchánková Jana: Malá bytová družstva – nakladatelství Prospektrum, Praha 2002
- Helešic František: Společenství vlastníků bytů - VIP Books s.r.o. 2007
- Helešic, František: Evropské družstvo, Družstevní asociace ČR, Praha 2004
- Helešic, František: Obecné otázky evropského a českého družstevního práva, Družstevní asociace ČR, Praha
- Holejšovský, Nepřechová, Olivová - Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí – nakl. Aleš Čeněk 2008
- Knapp Viktor, Plank Karol a kolektiv: Učebnice československého občanského práva, hlava 12 – Osobní užívání bytů - Svazek II, ORBIS-Praha 1965
- Kocourek Jiří a kol.: Společenství vlastníků jednotek – Byty a nebytové prostory - EUROUNION
- Kuba, B. Olivová: Byty a katastr nemovitostí , Praha: Linde 2008, 8. aktualizované vydání
- Oehm Jaroslav, Marčák Michael: Stanovy bytových družstev, Smlouva o sdružení vlastníků bytů, Smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví - Noris 1992
- Pelikánová, Černá a kol.: Obchodní právo, II. díl, Praha, ASPI, 2006
- Pražák Zbyněk: Společenství vlastníků jednotek 2005
- Pražák: Společenství vlastníků jednotek, nakl. Linde, 2006, 2. vydání
- Suchánek: Společenství vlastníků bytů, Prospektrum 2001
- Štenglová Ivana: Přehled judikatury ve věcech družstev, ASPI Publishing, 2004



- Švestka a kol. : Velký komentář k občanskému zákoníku – nakl. C.H.Beck. 2008
- Švestka/Jehlička/Škárová/Spáčil a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. C. H. BECK, Praha 2006, str. 1197 a násl.

## **2. Odborné stati z časopisů a publikací:**

- Code de Copropriété, záznam semináře paní Sallvetti, francouzskou odbornicí na právní úpravu bydlení v roce 2001
- Dvořák Tomáš: Poznámky ke společenství vlastníků jednotek – Právní rádce 12/2008
- Dvořák, Tomáš: Družstevní právo 2006 – PI CK
- Havránková Alena: Dědění členského podílu v bytovém družstvu – Právní rádce 5/2001
- Helešic, František: Stát a družstva ( k možnosti usměrňování družstev státem), Právník 2007, č. 5, str. 527-540
- Chalupa Luboš: Vyloučení člena z bytového družstva – Právní rádce 2/2004
- Chalupa Luboš: Vypořádání členství v bytovém družstvu – Právní rádce 9/2002
- Kolektiv: Obchodní zákoník s komentářem – partie o DRUŽSTVECH - komentáře, , C.H.BECK, 2005
- Matějková Adéla: Dohoda o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu – Právní rádce 10/2007
- Návrh nového zákona o vlastnictví bytů , kterým měl být zrušen zákon č. 72/1994 Sb., zpracovaný Ministerstvem pro místní rozvoj ČR 2008
- Návrh novely zákona o vlastnictví bytů č. 72/19954 Sb. – poslanců Zdenky Horníkové a Zbyňka Vojíře, poslanecký tisk č. 266,
- Oehm, Jaroslav: Ještě jednou k návrhu zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj č. 3/200, str. 13 a 14
- Oehm, Jaroslav: Několik kritických poznámek k návrhu zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj č. 3/2008, str. 14-17
- Oehm, Jaroslav: Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj 11/2008, s. 10 - 13
- Oehm, Jaroslav: Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu, Právní fórum 2008, č. 10, str. 410 – 415
- Příkryl Ivan: Právní úprava kondominia – Společenství vlastníků jednotek, Statut společného vlastnictví
- Příkryl Ivan: Návrh zákona o podpoře bytové výstavby prostřednictvím družstev, stav zpracování v roce 2004

- Příkryl Ivan: Právní úprava družstev u nás a v Evropě – časopis Družstevní bydlení a Svaz českých a moravských bytových družstev - č. 3/2002
- Rádce pro členy bytových družstev a vlastníků bytů - TARABA 2006
- Sdělení Ministerstva financí č. 281/107716/2000 publikovaném ve Finančním zpravodaji č. 11/2000
- Suchánková Petra, Soukup Martin : Společenství vlastníků jednotek – praktická příručka, Právní rádce 12/2003
- Štenglová Ivana: Společenství vlastníků jednotek – Právní rádce 10/2008
- Vlček Martin: Družstevní byty v konkursu – Právní rádce 1/2005
- Vzorové stanovy bytových družstev, SČMBD 2004
- Vít Vaníček – předsedy SČMBD: rozhovor s poslankyní Zdenkou Horníkovou, ze dne 25.2.2008 – Časopis Družstevní bydlení a Svaz českých a moravských bytových družstev o poslaneckém tisku 266 (k návrhu novely zákona o vlastnictví bytů)

### **Judikáty:**

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.2.2001, sp. zn. 29 Cdo 1402/99, publikovaný pod C 168/2001 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR vydávaném nakladatelstvím C.H. Beck).
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.7.1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99
- Nález Ústavního soudu ze dne 6.5.2004 pod sp. zn. III. ÚS 258/03
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 28 Cdo 1243/2001 - 8. srpna 2001
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 734/2008 z 1. 7. 2009
- Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 646/2004
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č.j. 28 Cdo 5216/2007 – ze dne 14.5.2008,
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č.j. 339/1998 z 29.6.2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č.j. 2618/2007 – ze dne 23.8.2007
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č.j. 3246/2007 – z 22.10.2008
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č.j. 28 Cdo 1253/2006 – z 20.9.2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č.j. 28 Cdo 2618/2007 z 23.8.2007
- nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I ÚS 646/2004 ze dne 8.3.2005
- usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 7.12.199, sp.zn. ÚS 216/1999
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.10.2001, sp. zn. 26 Cdo 988/2000
- usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 31.1.1995, sp. zn. 7 Cdo 2628/1994
- usnesení Nejvyššího soudu ČR z 4.4.2000, sp. zn. 29 Cdo 1633/1999

- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze 14.10.1998, Odon 103/1997
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 29 Cdo 2259/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.3.2000, sp. zn. 32 Cdo 2230/1999, 16 R 37/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 26.6.2002, sp zn. 29 Odo 838/2001
- usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.1.2003, sp. zn. 32 Odo 666/2002
- rozsudek Vrchního soudu v Praze č.j. 14 Cmo 251/2003-56 z 16.10.2003
- usnesení Nejvyššího soudu ČR z 29.7.1999, sp. zn. 21 Cdo 327/1999
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 14.11.2001, sp. zn. 29 Cdo 77/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 31.10.2000, sp. zn. 26 Cdo 1938/1998
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 4. 2002, zn. 29 Odo 440/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 16.6.1996, sp. zn. 20 Odon 25/1996
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 4.4.2000, č.j. 29 Cdo 1633/1999
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 5.11.2002, sp. z n. 29 Odo 41/2002
- rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 6.4.2000, sp. zn. 11 Cmo 51/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 30.11.2006, sp. zn. 26 Cdo 2220/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 31.10.2006, sp. zn. 29 Odo 1378/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.11.2001, sp. zn. 29 Cdo 1969/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.12.2001, sp. zn. 29 Odo 301/2001
- nález Ústavního soudu ČR ze dne 6.5.2004 pod sp. zn. III ÚS 258/2003
- usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27.9.2001, sp. zn. 19 Co 356/2001

**Název práce v angličtině:**

**Differences in legislation on protection of the rights of members of building cooperative associations and flat owners associations from a practical perspective**

**Klíčová slova v angličtině:**

building cooperative association,

flat owners association

protection of the rights

## Resume

Vergleich der juristischen Regelungen des Rechtsschutzes der Mitglieder einer Wohnungsbaugenossenschaft und einer Gemeinschaft der Wohneinheitsigentümer.

**Dieses** Thema habe ich ausgewählt, weil ich diese Thematik sehr interessant finde, und zwar nicht nur vom beruflichen Gesichtspunkt aus, sondern auch vom privaten, als Mieter in einer sog. privatisierten Wohnungsbaugenossenschaft, der sich um eine Wohnungsübertragung ins Privateigentum bemüht. Ich denke, dass die Wahl meines Themas richtig war, weil diese Problematik sehr breit ist und genug Materialien für das Studium bietet. Mit Rücksicht darauf, dass die gegenwärtigen juristischen Regelungen unzureichend sind, wird für mich interessant sein, diese Problematik und ihre weitere Entwicklung zu verfolgen.

In der Einleitung habe ich über das Wohnen als wichtiges menschliches Grundbedürfnis nachgedacht.

Das erste Kapitel habe ich den Wohnungsbaugenossenschaften gewidmet. Für eine bessere Orientierung habe ich mit der Geschichte des Genossenschaftswesens bei uns und in Europa angefangen, selbstverständlich habe ich besonderen Nachdruck auf die Geschichte der Wohnungsbaugenossenschaften gelegt. Danach habe ich mich auf den gegenwärtigen Zustand und die gegenwärtige juristische Regelung der Wohnungsbaugesellschaften in Tschechien konzentriert. Als Quelle haben dabei das Bürgerliche Gesetzbuch, das Handelsgesetzbuch, das Gesetz über das Wohnungseigentum und die üblichen Genossenschafts-satzungen gedient. Ich habe auch die Einteilung der Wohnungsgesellschaften nach ihren Typen beschrieben. Danach habe ich mich schon mit der Analyse der einzelnen Rechte und Pflichten des genossenschaftlichen Wohnungseigentums beschäftigt. Dabei habe ich versucht, sie zu ordnen, u.zw. nach den Quellen, nach denen sie geregelt worden sind.

Das zweite Kapitel versucht, systematisch die Problematik einer Gemeinschaft der Privateigentümer näher zu bringen. Vor allem ihre Charakteristik, ihre Entwicklung und ihr Verfahren vor der Wohnungsübertragung ins Privatbesitz. Namentlich habe ich mich den Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer gewidmet.

Im dritten Kapitel bin ich zum eigentlichen Vergleich der einzelnen Rechte und Pflichten gekommen. Die finanziellen Vorteile des Privatbesitzers gegenüber dem Mieter in einer Wohnungsgesellschaft und die Probleme, die nach dem Tod eines Gemeinschaftsmitglieders folgen können, stellen dabei den größten Teil dar.

Im vierten Kapitel habe ich mich mit Veränderungsvorschlägen für gegenwärtige, schon unzureichende und mangelhafte Regelungen beschäftigt. Dabei habe ich einige Wege skizziert, mit denen sich unsere Legislative beschäftigt.

Der Abschluss, den ich nach der Bearbeitung einer großen Anzahl der Materialien machen könnte, ist, dass obwohl beide Formen ihre Vorteile und Nachteile aufweisen, im Vorteil sind ganz deutlich die Privateigentümer. Aus allen grundsätzlichen Gründen würde ich wenigstens den finanziellen Vorteil nennen, denn die Eigentumswohnungen werden um 20% teurer verkauft. Der Preis kann also die Notwendigkeit kompensieren, die Übertragungssteuer zu zahlen. Die Wohnung kann man auch als Hypothekendarlehen gebrauchen, was ihre Zugänglichkeit erleichtert. Ein anderer Vorteil des Wohnungseigentums ist bei Lösung der Erbschaftsprobleme, wobei bei einer Baugesellschaftswohnung können für die Hinterbliebenen sehr schwierige Situationen eintreten.

