

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Tomáš Mravec

**POROVNÁNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY
ČLENSTVÍ A ORGÁNŮ BYTOVÉHO
DRUŽSTVA S ÚPRAVOU
VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
JEDNOTEK**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Jaroslav Oehm

Katedra: Katedra obchodního práva

Datum vypracování práce: 27. září 2010

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

Ve Zlíně dne 27. září 2010

.....

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval především vedoucímu mé práce panu JUDr. Jaroslavovi Oehmovi za cenné rady, odborné vedení a podnětné připomínky při zpracování této práce.

Obsah

Úvod.....	6
I. Vývoj právní úpravy bytových družstev a společenství vlastníků jednotek.....	7
1.1 Bytové družstevnictví před rokem 1989.....	7
1.2 Transformace bytového družstevnictví po roce 1989.....	10
1.2.1 Zákon č.42/1992 Sb.	10
1.2.2 Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňující některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)....	12
II. Bytové družstvo a společenství vlastníků jednotek jako právní subjekt.....	14
2.1 Obecně, zejména k některým pojmům.....	14
2.2 Rozdíly v právním postavení bytových družstev a společenství vlastníků jednotek.....	21
III. Stanovy bytového družstva a společenství vlastníků jednotek.....	23
3.1 Bytové družstvo.....	23
3.2 Společenství vlastníků jednotek.....	26
IV. Úprava předmětu členských vztahů.....	30
4.1 Bytové družstvo.....	30
4.2 Společenství vlastníků jednotek.....	30
V. Úprava členství v bytovém družstvu a ve společenství vlastníků jednotek a jejich komparace.....	31
5.1 Členství v bytovém družstvu.....	31
5.1.1 Vznik členství, obsah členství, majetková účast člena.....	31
5.1.2 Převod a přechod členství	34
5.1.3 Zánik členství včetně majetkového vypořádání.....	35
5.1.4 Specifika členství.....	39
5.2 Členství ve společenství vlastníků jednotek.....	40
5.2.1 Vznik členství, obsah členství, majetková účast člena v SVJ.....	40
5.2.2 Převod a přechod členství v SVJ.....	42
5.2.3 Zánik členství v SVJ.....	43

VI. Úprava orgánů bytového družstva a společenství vlastníků jednotek a jejich komparace.....	45
6.1 Orgány v bytovém družstvu.....	45
6.1.1 Orgány obligatorní a fakultativní.....	45
6.1.2 Členská schůze.....	45
6.1.3 Představenstvo.....	48
6.1.4 Kontrolní komise.....	49
6.1.5 Orgány tzv. malého družstva.....	50
6.2 Orgány společenství bytových jednotek.....	51
6.2.1 Orgány obligatorní a fakultativní.....	51
6.2.2 Orgány bytového družstva vykonávající funkci společenství vlastníků jednotek.....	51
6.2.3 Shromáždění vlastníků jednotek.....	52
6.2.4 Výbor.....	55
6.2.5 Pověřený vlastník.....	57
6.2.6 Kontrolní komise a revizor.....	58
VII. Zánik a přeměny.....	59
7.1 Bytových družstev.....	59
7.2 Společenství vlastníků jednotek.....	60
Závěr.....	62
Seznam použité literatury.....	64
Resume.....	67
Key words.....	67

Úvod

Pro svou diplomovou práci si autor zvolil téma týkající se srovnání právní úpravy bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. Nejdůležitějšími normami této úpravy jsou Občanský zákoník, Obchodní zákoník a zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (Zákon o vlastnictví bytů). Hlavním důvodem pro volbu tohoto tématu je praktický význam problematiky bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. Fyzické i právnické osoby se setkávají s bytovou problematikou dnes a denně a autor považuje za velmi přínosné, že se může právě tímto tématem hlouběji zabývat, přičemž poznatky zde načerpané využije i ve své budoucí praxi. Dalším důvodem je nepochybně i fakt, že autor je členem bytového družstva.

Cílem diplomové práce je poskytnout ucelený pohled na problematiku bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. Autor ve své práci porovnává rozdíly v právní úpravě a ukazuje, které právní náležitosti mají společné.

Úvodní kapitoly diplomové práce se zabývají historií bytového družstevnictví v našich zemích. Především pak na tzv. transformační zákon č. 42/1992 Sb., který byl hlavní normou při přeměně družstev po roce 1989.

Hlavní těžiště práce je obsaženo v kapitolách věnovaných členství a orgánům bytového družstva a společenství vlastníků jednotek. Cílem autora bylo poskytnout systematický výklad o vzniku, převodu a zániku členství, jeho obsahu a specifikám. V kapitole, týkající se orgánů, byly hlavním tématem členská schůze a představenstvo u bytového družstva a shromáždění vlastníků jednotek a výbor u společenství vlastníků jednotek.

Závěr práce shrnuje získané poznatky, upozorňuje na spornou právní úpravu, přičemž se snaží nabídnout názor autora na problematiku a připojit několik úvah *de lege ferenda*.

Text práce je dokončen k právnímu stavu ke dni 27. září 2010.

I.

Vývoj právní úpravy bytových družstev a společenství vlastníků jednotek

Bydlení patří mezi základní životní potřeby, které lze naplnit mimo jiné prostřednictvím institutu vlastnictví bytu nebo členstvím v bytovém družstvu. Vlastnit byt nelze považovat za právně vymahatelný nárok občana.

Bytové družstevnictví má v České republice dlouholetou tradici. Po obou světových válkách se právě bytové družstevnictví podílelo na obnově bytového fondu v českých zemích. Vývoj bytového družstevnictví zásadně ovlivňoval postoj státu k této formě bydlení. V 60. letech 20. století dosáhla družstevní bytová výstavba téměř masového charakteru. Naopak výrazný pokles zaznamenalo bytové družstevnictví na přelomu 50. let a po sametové revoluci.

1.1 Bytové družstevnictví před rokem 1989

„Lidé, kteří v období minulého režimu řešili svoji bytovou situaci, měli reálně jen tyto možnosti jejího uspokojení:

1. získat přidělení uvolněného bytu z bytového fondu v přidělovací pravomoci národního výboru,
2. získat podnikový byt (u některých národních nebo později státních podniků, které měly bytový fond),
3. získat služební byt (u některé z upřednostňovaných složek státní moci-týkalo se zejména armády a policie),
4. stavět svépomocí rodinný dům do osobního vlastnictví,
5. (od roku 1959) zapojit se do (svépomocné nebo dodavatelské) DKBV organizované centrálně řízenými SBD.“¹

Tento úvod nám přibližuje možnosti získání bydlení pro člověka v období socialismu.

Nově nastolené politické poměry preferovaly státní formu podnikání a s ní i tzv. „všelidové vlastnictví“.² Stavební činnost bytových družstev tak byla

¹ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009 s.9

² Smrčka, L. Vývoj družstevnictví na území ČSFR. s. 138

potlačovaná do doby, než v polovině 50. let prakticky zanikla úplně. Nový socialistický stát si vzal za povinnost co nejúplnější uspokojování materiálních a kulturních potřeb obyvatelstva, tedy i těch bytových. Z toho vyplývala povinnost státu zabezpečit každému občanovi spravedlivý podíl na národním bytovém fondu a jeho přerozdělování v duchu ekonomických zákonů socialismu. V socialistickém duchu se vyvodil předpoklad, že majetek všech bytových družstev je považován za součást národního bytového fondu a je přerozdělován nejen mezi družstevníky, ale celému obyvatelstvu. Na základě této teorie zasahoval stát do bytového družstevnictví. Družstva se aspoň snažila udržet své bytové fondy pohromadě ve svém vlastnictví. V roce 1953 přidala další problémy bytovým družstvům měnová reforma, která přepočítala veškeré velikosti vkladů a stavebních záloh v poměru 50:1. Došlo také ke změně formy bytových družstev. Zanikla podniková bytová družstva a ostatní byla sloučena do okresních bytových družstev.

Zákon č. 27/1959 Sb. o družstevní bytové výstavbě, zavádí nový typ bytových družstev- stavební bytové družstvo. Zákon přidává k lidovým bytovým družstvům i druhý typ: stavební bytové družstvo. Tento zákon uvádí, že stavební bytová družstva zřizují zaměstnanci podniku nebo jiné socialistické organizace anebo občané pro obvod určitých obcí nebo míst. Tento zákon se snaží nejen vyřešit otázku akutního nedostatku bytů, ale i zapojit široké masy obyvatel do řešení bytové otázky. Členy nově vznikajících družstev se stávali lidé z různých sociálních i ekonomických vrstev, což byl rozdíl mezi socialistickým a předválečným bytovým družstevnictvím, kde se členy družstev stávali jen ekonomicky nejslabší vrstvy obyvatel. Národní výbory navíc významně zasahovaly do činností družstev, čímž byl narušen princip samosprávy bytových družstev. Tuto možnost jim dával nejen tento zákon, ale i vyhláška ministra financí č. 94/1959 ve které stálo: „rozsah a způsob družstevní bytové výstavby je určován plánem hospodářského rozvoje kraje, okresu nebo obce...“.

V 60. letech se rozmáhají především stavební bytová družstva díky státnímu příspěvku na výstavbu a garantovaným nízkoúrokovým úvěrem.

V té době byla výstavba založena na trojím druhu financování:

Dlouhodobý úvěr, státní příspěvek na výstavbu a majetkovou účastí člena bytového družstva.

Družstevní komplexní bytová výstavba se realizovala těmito způsoby:

1. Výstavbou bytových budov a popř. i rodinných domů
2. Zřizováním bytů úpravami nebytových prostor nebo nástavbami a vestavbami do půdních prostorů
3. Stavebními úpravami družstevních budov s byty III. a IV. kategorie na byty I. a II. kategorie

V 70. letech se změnilы předpisy a umožnily v rámci stavebních bytových družstvech stavět i rodinné domy.

Během 70. a 80. let si družstevní bytová výstavba vydobyla téměř masový charakter, což se projevuje nekonečnými pořadníky na přidělení bytu i zvýšením členské základny samotných družstev. Pořadník byl pro členy stavebního bytového družstva závazný a každý rok ho schvalovala členská schůze. Mimo pořadí bylo možno získat byt zcela mimořádně jen v případech stanovených Českým svazem bytových družstev. Problematickou je také určitá kultura bydlení. Státní aparát se zaměřoval především na kvantitativní růst, už méně na růst kvality bydlení. Z tohoto období výstavby máme velká betonová sídliště bez zeleně, s poměrně nízkou občanskou vybaveností a neúměrně velkou hustotou zalidnění na metr čtvereční. Nutno ovšem podotknout, že velikost a zařízení bytu byly srovnatelné s ostatními formami bydlení, v některých případech byl standart dokonce vyšší.

Začíná se také objevovat nová forma tzv. družstva vzájemné občanské výpomoci³, která měla realizovat určité zájmy a potřeby občanů blízkých bytovému družstevnictví. Například družstva pro výstavbu garáží, družstva pro výstavbu rodinných domů, družstva rekreační, zahrádkářů, vodovodní, pro kanalizaci, elektrifikaci a další.

Stavební bytová družstva mohla v souladu s jejich posláním vykonávat i jinou činnost, jako například budování staveb občanské vybavenosti, výrobu stavebních hmot a materiálů pro výstavbu, údržbu svého bytového majetku, poskytování

³ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009 s.10

technické podpory a inženýrské pomoci i pro jednotlivé občany, dodávky tepla a teplé vody a další.

I přes snahy státního aparátu v období socialismu deformovat bytové družstevnictví, a to zasahováním do jeho samosprávy, personálních otázek, koncepcí státní bytové politiky, atd., prokázalo bytové družstevnictví svoji životaschopnost. Nyní před ním nastala výzva v podobě vyrovnání se se změnami politických a hospodářských poměrů po roce 1989.

1.2 Transformace bytového družstevnictví po roce 1989

V roce 1992 byla socialistická právní úprava nahrazena novým obchodním zákoníkem (zákon č. 513/1991 Sb.), jehož součástí se stalo právě i družstevnictví. Právní úprava družstev se tak přiblížila obchodním společnostem. Z tohoto důvodu se „Družstva, která vznikla před účinností tohoto zákona, přeměňují na společnosti nebo družstva podle tohoto zákona způsobem, který stanoví zvláštní zákon (§765 odst. 1 obchodního zákoníku). Tímto zákonem, na který odkazuje obchodní zákoník, je tzv. transformační zákon. Druhý odstavec pak vyjmenovává požadavky, které musí družstvo učinit, aby si i nadále mohlo ponechat status družstva. Jedná se hlavně o změnu stanov a změnu výše základního kapitálu a podíly členů na něm.

Čtvrtý odstavec dále určuje sankci při nedodržení této povinnosti, což je nařízení nucené likvidace družstva soudem.

1.2.1 Zákon č.42/1992 Sb.

Zákon č.42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech- tzv. transformační zákon byl právní normou, na jejímž základě probíhala transformace, a to diferencovaně u jednotlivých typů družstev - zemědělských, výrobních a spotřebních, bytových a jiných vzniklých před rokem 1992.

Zákon nejprve nařizuje vypořádání majetkových poměrů se státem, posléze určení čistého jmění družstva a jeho rozdělení na majetkové podíly oprávněných osob.

V dalších paragrafech zákonodárce vysvětluje postup orgánu družstva při sestavování tzv. transformačního projektu a jeho schvalování.

S ohledem na téma mé diplomové práce části o zemědělských a výrobních a spotřebních družstvech přeskočím.

V části páté se zákon věnuje problematice transformace bytových družstev. Zákon uvádí, že bytová družstva jsou určitou zvláštní kategorií, jelikož jejich transformace spočívá pouze v „přizpůsobení jejich právních poměrů obchodnímu zákoníku“ a dále shodně s obchodním zákoníkem (§765) uvádí, že na toto přizpůsobení mají 12 měsíců. Oprávněnými osobami jsou dle zákona členové družstva. V §24 je zmíněno právo členů bytových družstev, kteří jsou nájemci bytů a nebytových prostor, „ode dne účinnosti tohoto zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru.“⁴

Zákon se ovšem nezmiňuje o povinnosti družstva tuto výzvu přijmout a o dalších krocích, které by následovaly po tom, co by družstvo tuto výzvu zamítlo. Tato lhůta však byla pro zorientování členů bytových družstev a hlavně pro uplatnění svého práva na převod jednotky do vlastnictví velmi krátká a zákonodárci na tuto skutečnost posléze reagovali ve prospěch členů družstva v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Později družstva ve prospěch svých členů používali uznání závazku.

Obsahem takto uzavřené smlouvy byl: „i závazek člena nahradit bytovému družstvu nesplacený investiční úvěr s příslušenstvím, připadající na převáděný byt nebo nebytový prostor, dále závazek člena podílet se na nákladech spojených s užíváním domu. Tyto závazky přecházejí i na právní nástupce člena družstva“⁵. Členská schůze pak rozhodne o způsobu úhrady nesplaceného investičního úvěru. Vlastníci bytů v domech ve vlastnictví družstva se stali spoluvlastníky společných a nebytových prostor domu v poměru k velikosti jejich bytů, kromě garáží.

Dále se zákon zmiňuje o zajištění pohledávek bank vůči družstvům pomocí zástavního práva k nemovitostem, kterých se tyto úvěry týkají. §28d pak řeší věcná břemena na budovách, kde jsou půdní vestavby a nástavby, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy.

⁴ Zákon č.42/1992 Sb.,§24

⁵ Zákon č.42/1992 Sb., § 25

V závěrečných ustanoveních je pak mimo jiné omezení nakládání s majetkem družstva do doby schválení transformačního projektu.

Transformační zákon nevyřešil všechny klíčové otázky přizpůsobení právní úpravy družstev na nové poměry. V případě bytových družstev vznikala řada nejasností, které si vynutily další legislativní kroky. Jedním z nich byl zákon o vlastnictví bytů.

1.2.2 Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňující některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Zákon o vlastnictví bytů do současnosti prošel řadou novelizací a hned v úvodním paragrafu vymezuje svou působnost takto: „Tento zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.“⁶ Podstatnou informací je i to, že se zákon vztahuje dle §1 odst. 4 pouze na budovy, „které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor“.

Komplexněji se budu tímto zákonem zabývat během celé této diplomové práce.

Důsledkem transformace byl vznik řady malých bytových družstev s malým majetkovým zázemím a vlastníků bytů tvořící společenství vlastníků. Paradoxem je ovšem fakt, že přestože došlo k převodům bytů, tito vlastníci zůstávali i nadále členy původních bytových družstev. Nedošlo tak k zániku bytového družstevnictví, jak někteří předpokládali.

⁶ Zákon č.72/1994 Sb., §1 odst.1

V tomto období se také usadily subjekty, které vznikaly historicky a dnes je lze považovat za druhy bytových družstev:

„Lidová bytová družstva – jsou historicky nejstarší a vznikla transformací z původních bytových družstev existujících ještě před druhou světovou válkou

Stavební bytová družstva - vznikající po roce 1958 za účelem tzv. komplexní bytové výstavby

Družstva nájemníků - zakládána především za účelem privatizace obecního bytového fondu po roce 1989

Investorská družstva - sdružující osoby za účelem nové výstavby družstevních domů po roce 1989, v současnosti již prakticky neexistují.“⁷

II.

Bytové družstvo a společenství vlastníků jednotek jako právní subjekt

2.1 Obecně, zejména k některým pojmům

Vlastnictví- „V našem právním řádu platí úprava vlastnických a spoluvlastnických vztahů daná občanským zákoníkem. Z něho vyplývá, co vlastníci smí a nesmí, jaká má práva, jaké povinnosti.

Ve smyslu zákonných úprav stanovených v občanském zákoníku vlastníci tedy předmět svého vlastnictví

- a) drží
- b) užívá či pobírá z něj užitek
- c) nakládá s ním“⁷

Bytový zákon vymezuje nejdůležitější pojmy hned ve své druhém paragrafu.

Pojem „budova“ nalezneme v několika právních předpisech. V tomto zákoně je definována „trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěná a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.“⁸ Tudíž jde dle §119 odst.1 o věc nemovitou. Ve stavebním zákoně se pracuje s pojmem „stavba“ nikoliv „budova“ a „stavbu“ zákon definuje jako „veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání“.⁹ Katastrální zákon (č. 344/1992 Sb.) pak v § 5 odst.1 písm. c, přikazuje, že budova musí být určena jednoznačně: číslem popisným, případně evidenčním s uvedením stavební parcely, na které se nachází a s údaji o katastrálním území, na kterém budova stojí.

Katastr eviduje pouze stavby nadzemní, spojené pevným základem, které mohou být trvalé i dočasné. Trvalost stavby vyplývá ze stavebního zákona, dle kterého je stavba, pro kterou stavební úřad předem omezí délku trvání, stavbou dočasnou.

⁷ Pražák Z., Společenství vlastníků jednotek, Praha, Linde Praha 2004 str.15

⁸ Zákon č.72/1994 Sb., §2 odst.1

⁹ Zákon č. 183/2006 Sb., § 2 odst 3

„Občanský zákoník pojem bytu nedefinuje a vychází se z judikatury. Do 31.12.1991 se vycházelo z definice obsažené v zákoně o hospodaření s byty. Posléze z definic ve stavebních předpisech.“¹⁰ Znovu pojem byt vymezuje až zákon o bytech jako: „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“¹¹ To znamená, že pokud stavební úřad nerozhodne pravomocným kolaudačním rozhodnutím, nedá se místnost nebo soubor místností považovat za byt v žádném občanskoprávním vztahu. Judikát Nejvyššího soudu „Pokud některé ustanovení zákona č.72/1994 Sb. pojednává jen o jednotce, aniž by výslovně zmínilo příslušenství, rozumí se tím jen byt bez příslušenství.“¹² vykládá do té doby v praxi nejednoznačný termín zákonodárce o příslušenství bytu.

Stále se však v praxi i judikatuře vyskytují případy, kdy samostatné místnosti (zpravidla příslušenství společné části domu) nebo nebytové jednotky jsou vydávány za byty a jako takové jsou předmětem smluvních vztahů.

Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu správního je možné balkon „užívat buď jako součást společných částí domu ve vlastnictví vlastníků všech bytových jednotek, a nebo může být ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu.“¹³ Tento judikát tak nejen nechává vlastníkovi zcela na výběr vymezení příslušenství bytu, ale hlavně mění výpočet spoluvlastnického podílu na společných prostorách domu. V tomto problému se plně přikláním k názoru autorů Čápa a Schodelbauerové že, „Toto rozhodnutí nerespektuje specifika právní úpravy (jak o nich bude pojednáno) a ani taxativní podmínku stanovenou zákonem pro předmět vlastnictví jako prostorově vymezenou část budovy, což nepochybně musí platit i pro příslušenství. Tím zcela popírá logiku výpočtu spoluvlastnického podílu, který se odvozuje od velikosti předmětu vlastnictví, pro nějž je určující podlahová plocha místností jednotky a jejího příslušenství.“¹⁴

Otázka příslušenství se tak stává zásadním problémem a jeho řešení by snad mělo být obsaženo v nové úpravě.

¹⁰ Čáp J., Schodelbauerová P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, Praha, Wolters Kluwer 2009 str. 26

¹¹ Zákon č.72/1994 Sb., §2 písm. b)

¹² Judikát Nejvyššího soudu 22 Cdo 1455/2008

¹³ Judikát Nejvyššího soudu správního I As 2/2004-214

¹⁴ Čáp J., Schodelbauerová P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, Praha, Wolters Kluwer 2009 str.28

Návrh nového zákona ovšem ve svém odborném článku kritizuje JUDr. Oehm, mimo jiné, právě ustanovení o „společných částech domu“: *„Předložený návrh zákona je značně nepřehledný, což bude pro jeho aplikaci v praxi velice zatěžující. Převážná většina členů výborů SVJ totiž nemá právnické vzdělání, a tudíž jsou výbory nuceny využívat služeb advokátů, což stojí členy SVJ značné částky. Navržená úprava je velice složitá. Např.: ve vymezení pojmu „společné části domu“ (§ 5 a 6)“¹⁵*

„Nebytová jednotka,“ častěji označovaná jako nebytový prostor, je v zákoně definována jako *„místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.“¹⁶* Žádný právní předpis, ale neurčuje, co se rozumí pojmem místnost. Právní praxe vychází z negativního vymezení, co místností není, tzn. že místností nemůže být prostor, který není uzavřen (ohrazen zdmi, stropem a podlahou) a samostatně uzamykatelný. Mezi takovéto prostory patří terasy, lodžie, balkóny, sklepy, sklepní kóje, parkovací stání apod., i když jsou určeny k bytu, s bytem užívané a tvoří tedy jeho příslušenství.

Ostatní ustanovení uvedené výše u bytu se vztahují i na nebytové jednotky. Nebytovým prostorem nemohou být veřejně přístupné prostory budov, jako např. garážové stání., které jsou bez stěn, či vrat, oplocené, ba i pokud mají přepážku, která však nesahá až ke stropu. Na základě tohoto rozhodl Nejvyšší soud, že pokud je předmětem smlouvy o smlouvě budoucí garážové stání a je zřejmé, že se nejedná o nebytový prostor ve smyslu zákona o vlastnictví bytů (což z výše uvedeného vyplývá), je tato smlouva pro právní nemožnost plnění dle §37 odst. 2 obč. zák. neplatná.¹⁷

Pod pojem „podlahová plocha,“ zákon podřazuje *„plochu všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu“¹⁸* Stejně to vymezuje i u nebytového prostoru.¹⁹ Samotná podlahová plocha bytu se pak vypočte jako součet podlahových ploch všech místností bytu, stejně tak u nebytových prostor. Nesprávně vymezená podlahová plocha u prohlášení

¹⁵ Oehm J. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj 3/2008

¹⁶ Zákon č. 72/1994 Sb., §2 písm. c)

¹⁷ Judikát Nejvyššího soudu 26 Odo 1100/2006

¹⁸ Zákon č. 72/1994 Sb., § 2 písm. i)

¹⁹ Zákon č. 72/1994 Sb., § 2 písm. j)

vlastníka je nejčastějším zdrojem soudních sporů a nedorozumění mezi vlastníky. Nejednotná je v tomto také judikatura.

Městský soud v Praze ve svém rozsudku uvádí: „*Jde-li o započtení plochy balkónů, pak soud zastává názor, že tato plocha se započítává do podlahové plochy bytu, pokud se ovšem nenachází mimo byt a svým charakterem nepředstavuje vlastně společnou část domu určenou pro společné užívání.*“²⁰ Naproti tomu je už jednou mnou zmiňovaný judikát Nejvyššího soudu: „*Není pochyb o tom, že balkón nelze považovat za místnost či součást souboru místností. Může však být příslušenstvím bytu, jestliže splňuje kritéria § 121 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Z § 121 odst. 1 občanského zákoníku vyplývá, že příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Tvoří-li balkón příslušenství bytu, následuje pak z hlediska vlastnických vztahů osud bytu jako věci hlavní.*“²¹ Stále je ovšem zřejmá nejasnost vymezení podlahové plochy nejen v zákonech, ale i v judikatuře.

Zákon je definuje jako „*části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektriny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).*“²² Je nutné zdůraznit, že se jedná o demonstrativní výčet a i když novelou zákona, zákonem 103/2000 Sb., došlo ke zpřesnění ustanovení o společných částech domu, je toto stále nedostatečné. V odkazech pak zákon uvádí § 121 odst. 1 občanského zákoníku k vysvětlení pojmu příslušenství domu, kde se uvádí, že příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Je jasné, že toto vymezení nemusí v praxi vůbec stačit, proto, aby se předešlo soudním sporům, je potřeba přesně určit společné části v prohlášení vlastníka. Společné části domu

²⁰ Judikát Městského soudu v Praze 33 Ca 70/97

²¹ Judikát Nejvyššího soudu správního 1 As 2/2004-214

²² Zákon č. 72/1994 Sb., § 2 písm. g)

s sebou přináší mnoho otázek a odpovědí, jak o tom svědčí judikatura. Krajský soud v Brně svým rozhodnutím judikoval, že: „*O tom, které části budovy se stanou jednotkami podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a které části budovy budou společnými částmi domu, rozhoduje (určuje) svým prohlášením vlastník budovy. Výčet společných částí domu v § 2 zákona č. 72/1994 Sb. je pouze demonstrativní.*“²³ Ze stejného názoru vycházel i Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku: „*Ze zjištění soudů prvního a druhého stupně vyplývá, že předmětný prostor byl podle prohlášení vlastníka vloženého do katastru nemovitostí a v souladu s tehdejšími kolaudačním stavem společnou částí domu (chodbou, resp. zadním vchodem). Ani pozdějším rozhodnutím stavebního úřadu o změně užívání tohoto prostoru na sklad a prodejnu ovoce a zeleniny nedošlo v tomto určení provedeném v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona ke změně v tom smyslu, že by se předmětný prostor stal jednotkou ve smyslu § 2 písm. h) zákona (nebytovým prostorem ve smyslu § 2 písm. c) zákona). Bez změny prohlášení vloženého do katastru totiž nepochybně nelze měnit rozsah bytových a nebytových jednotek a společných částí domu, a tak měnit (zmenšit) spoluvlastnické podíly jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech domu. Přitom zákonem se ve výše uvedeném rozhodnutí rozumí zákon č. 72/1994 Sb.*“²⁴ Oba rozsudky podtrhují důležitost určení společných částí domu.

Posledním, ovšem neméně důležitým pojmem, je prohlášení vlastníka budovy (§4 zákona o vlastnictví bytů). V tomto paragrafu zákon určuje jako základní předpoklad pro to, aby dům a byty a nebytové jednotky v něm podléhaly režimu tohoto zákona, zvláštní právní úkon nebo akt (právě prohlášení vlastníka budovy). Je tedy zcela na vlastníkově, co se bude s budovou nadále dít. Může budovu, užívat, nechat ji volnou, pronajít ji, prodat ji, nebo vymezit v budově jednotky a postupně je prodávat, což je možnost, která vede ke společenství vlastníků.

„Prohlášení je jednostranným právním úkonem vlastníka budovy, který je adresován místně příslušnému katastrálnímu úřadu, a jímž vlastník v rozsahu úpravy Zákona určuje prostorově vymezené části budovy, které se stanou jednotkami, a současně vymezuje i společné části domu. Zákon stanoví pro prohlášení povinnou písemnou formu. Prohlášení tvoří obligatorní přílohu návrhu

²³ Judikát Krajského soudu v Brně, 35 Ca 28/2001

²⁴ Judikát Nejvyššího soudu ČR, 28 Cdo 3372/2007

na povolení vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. ²⁵

„Vlastník budovy je v tom, kterou část budovy vymezí jako jednotku a kterou část určí ze společný prostor, omezen:

- definováním pojmů v zákoně o vlastnictví bytů,*
- stavebními předpisy,*
- logikou věci a*
- svou obchodní strategií.* ²⁶

Logikou věci autor myslí například vymezení samostatné jednotky, která by byla nepřístupná ze společných prostor, byla uvnitř jiné jednotky, nebo přístupná pouze přes ni. Dále se jedná třeba o umístění bytového prostoru ve špatně izolovaném suterénu nebo téměř nepřístupném podkroví.

K zápisu jsou dále potřebné: list vlastnictví pro dům, kde jsou vymezeny společné části domu společně s byty a nebytovými prostory a listy vlastnictví pro tyto samostatné jednotky, které jsou tu vymezeny společně s příslušenstvím. Tohle vymezuje tzv. dualistickou koncepci bytového vlastnictví, jelikož každý vlastník jednotky je zapsán na obou listech. Nikdo nemůže být pouze vlastníkem jednotky a nebýt spoluvlastníkem společných částí domu.

Dle rozsudku nejvyšší soudu č. NS 30 Cdo 1068/2000 může prohlášení vlastníka vykonat vlastník jen jednoho z vchodů větší budovy, avšak ten vchod musí mít své samostatné číslo popisné. Samozřejmě i nadále musí splňovat základní podmínky stanovené v §2 odst. zákona o bytech, což jsou minimálně dva samostatné prostory, které mohou být vymezeny jako jednotky. Vznik spoluvlastnictví budovy a vlastnictví jednotek vkladem do katastru je pouze administrativně-právní úkon, nikoliv faktický (např. stavební úpravy), ten byl proveden již předtím. Tímto se „de iure“ rozděluje jedna věc na více věcí, se kterými pak lze nakládat samostatně.

Paragraf 4 odst.2 zákona č. 72/1994 Sb. Stanovuje náležitosti prohlášení vlastníka budovy:

²⁵ Čáp J., Schodelbauerová P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, Praha, Wolters Kluwer 2009 str. 57

²⁶ Pražák Z., Společenství vlastníků jednotek, Praha, Linde Praha 2004 str.33

a) Budova musí být označena dle §5 odst. 1 katastrálního zákona, napsáno číslo jednotky, její pojmenování a umístění v budově.

b) Musí obsahovat popis těchto jednotek, příslušenství, podlahovou plochu i popis vybavení této jednotky.

c) Vymezit společné části budovy a rozdělit je, které budou společné všem vlastníkům a které jen některým. Tyto se nazývají relativně společné a nemají žádný vliv na výpočet velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu pro všechny vlastníky.

d) Stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech budovy se řídí dle §8 odst.2 toho zákona, a vypočítá se vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

e) Dále se musí označit pozemek, který je předmětem převodu vlastnictví dle §21 tohoto zákona, a to údaji podle katastru nemovitostí. Je-li vlastník budovy současně vlastníkem pozemku, uvede v prohlášení velikost podílu, který přísluší ke každé jednotce.

f) Toto písmeno řeší převod práv a závazků týkajících se budovy, z vlastníka budovy na vlastníky jednotek. Ovšem ne všechna práva dosavadního vlastníka. „*Nepřecházejí na něho taková práva a povinnosti, která mají samostatný charakter, který vyplývá z právního důvodu jejich vzniku. To platí například pro peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu, jako pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu, jako pohledávka pronajímatele ze splatného nájemného, nedoplatky, dluhy, náhrady škody apod. Uvedené závěry jsou potvrzeny soudní praxí (srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.10.1997).*“²⁷

g) Vlastník sepíše pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku.

h) Také určí pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.

²⁷ Čáp J., Schodelbauerová P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, Praha, Wolters Kluwer 2009 str. 64

2.2 Rozdíly v právním postavení bytových družstev a společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek jako subjekt práva je vymezen v § 9 odst.1 zákona o vlastnictví bytů stejně tak jako jeho práva a povinnosti.

Společenství je právnickou osobou podle novelizace zákona 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů provedené zákonem č. 103/2000 Sb. Důvodem je skutečnost, že pouze společenství, které je právnickou osobou, se dotýkají ustanovení o stanovách společenství a také ustanovení o vzorových stanovách společenství.

Vedle tohoto společenství jako právnické osoby však existují také společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity. Jde o společenství vzniklá před účinností novely zákona. Tyto právní poměry se pak řídí některými ustanoveními zákona o vlastnictví bytů platnými novely z roku 2000.

*„Jde o omezenou právní subjektivitu, tedy „speciální právní subjektivitu“oproti (u právnických osob běžné) „generální právní subjektivitě“.*²⁸ Omezuje ji už odstavec 1 v §9 a §9a důkladným vymezením dovolené činnosti. §9 odst. 1 ve druhé větě dále omezuje společenství v nabývání majetku.

Tady už můžeme najít jeden z největších rozdílů mezi společenstvím vlastníků jednotek a bytovým družstvem. Kdy společenství jako právnická osoba má pouze spravovat, provozovat a opravovat společné části domu. Bytové družstvo má plnou právní subjektivitu, takže může svůj majetek též zadlužovat na úkor svých členů.

Na druhou stranu § 9 odst. 2) zákona č. 72/1994 Sb. uvádí, že je nutný souhlas vlastníka té jednotky, ke které je sjednáno zástavní právo.

Ve třetím paragrafu je vymezen vznik společenství, které může vzniknout jen *„v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků“*²⁹. Dle tohoto paragrafu navíc SVJ vzniká jinak než je tomu u ostatních právnických osob, kde je založení osoby a posléze vznik. SVJ vzniká *„dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny“*³⁰ bez předchozího založení.

²⁸ Čáp J., Schodelbauerová P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, Praha, Wolters Kluwer 2009 str. 99

²⁹ Zákon č. 72/1994 Sb., § 9 odst.3

„Oproti jiným právnickým osobám není vznik SVJ projevem vůle určitého okruhu osob (tj. osob, které jsou vlastníky jednotek v domě), stejně tak, jako členství ve SVJ není projevem vůle těchto osob (vlastníci jednotek v domě se přímo ze zákona stanou členy SVJ, aniž by k tomu projevili svou vůli, a to dnem vzniku SVJ, či za trvání SVJ dnem, kdy se stanou vlastníkem jednotky v domě podle Zákona).“³⁰

Zápis do obchodního rejstříku je pouze deklaratorní.

Bytová družstva jsou upravena v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníku, ve druhé hlavě, části druhé o družstvech. Družstva se dělí na zisková a nezisková, ta slouží k naplnění potřeb svým členů, nejčastějším příkladem takovýchto družstev jsou právě bytová družstva. Bytové družstvo se dle obchodního zákoníku zakládá v dvou krocích, založením družstva a následně jeho vznikem zapsáním do obchodního rejstříku. Založení se děje na ustanovující schůzi družstva, kde se dle § 224 odst. 2 Obch.Z. určuje zapisovaný základní kapitál, schvalují stanovy, volí představenstvo a kontrolní komise. V odstavci 4 téhož zákona je pak zmíněno, že ustanovující schůze družstva volí a přijímá usnesení většinou přítomných. Nikoli třeba nadpoloviční většinou uchazečů. Což je dle mého ochrana proti schůzi, která není pro nízký počet přítomných usnášeníschopná, ale na druhou stranu lze toto ustanovení zneužít pro vznik stanov, které nebudou spravedlivé. Zřejmě z toho důvodu je pak nutný notářský zápis o ustanovující schůzi. Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku.

³⁰ Čáp J., Schodelbauerová P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, Praha, Wolters Kluwer 2009 str.110

III.

Stanovy bytového družstva a společenství vlastníků jednotek

3.1 Bytové družstvo

Stanovy družstva jsou základním vnitrodružstevním dokumentem. Upravují základní družstevní instituty a další otázky, kterým přiřkládají důležitost sami členové. Stanovy jsou vzhledem ke své smluvní povaze závazné jen pro členy a orgány družstva, nicméně se dotýkají i třetích osob. K přijetí a změně stanov dochází vždy na členské schůzi, která je nejvyšším orgánem družstva. Schválení stanov družstva na ustanovující schůzi je jednou ze základních podmínek jeho založení.

Stanovy jsou veřejnou listinou, a proto je právem všech osob, nejen členů družstva, do stanov nahlížet a pořizovat si z nich kopie a výpisy.

U stanov musíme rozlišit platnost od účinnosti. Zatímco platnost znamená, že byly kvalifikovaným způsobem přijaty členskou schůzí. Předpokladem této platnosti je, že stanovy byly přijaty v souladu se zákonem a dosud platnými stanovami a obsah neodporuje kogentním ustanovením obchodního a občanského zákoníku a dalšími normami soukromého a veřejného práva. Ovšem při tomto porušení se můžeme dovolat pouze relativní neplatnosti stanov, protože ostatní části stanov, které zákonům neodporují budou i nadále platné. Účinnost stanov znamená, že stanovy již mohou působit právní účinky. To znamená, že mohou na jejich základě vznikat práva a povinnosti členům, orgánům družstva i samotnému družstvu. Účinnými se stanovy stávají většinou okamžikem platnosti, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

Stanovy se mohou stát neplatnými neplněním podmínek daných zákonem nebo nesplněním procesních podmínek při rozhodování členské schůze.

Obsah stanov družstva můžeme rozdělit na fakultativní a obligatorní.

Obligatorní náležitosti jsou uvedeny v §226 odst. 1 ObchZ:

a) Obchodní firma a sídlo družstva

Obchodní firma je název, pod kterým je podnikatel zapsán v pochoďní rejstříku a řídí se podle §8 a následujících ObchZ. Musí obsahovat označení „družstvo“.

Samozřejmě se na firmu vztahují zásady firemního práva- jako firemní povinnost, výlučnost, pravdivost, jasnost, jednotnost a přísnost.

Sídlem družstva je adresa, kde družstvo fakticky sídlí, je tam umístěna hlavní správa družstva a veřejnost se tam může se družstvem stýkat. Adresa je soubor údajů, které musí být natolik určité, aby šly doručovat písemnosti nebo osobu fakticky vyhledat.

b) předmět podnikání (činnosti)

V případě bytového družstva, které provádí nepodnikatelskou činnost se uvádí předmět činnosti. Předmětem činnosti bytového družstva je zajištění bytové potřeby jeho členům. Většinou je to pronájem bytů a nebytových prostor, včetně poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz bytů, nebytových a společných prostor. Dále je předmětem činnosti zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu. Jindy to může být i od koupě domu do majetku družstva a mnoho dalších.

c) vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů k družstvu a družstva ke členům

Tématu členství se v této práci věnuje další kapitola.

d) výše základního členského vkladu, popřípadě i výše vstupního vkladu, způsob splácení členských vkladů a vypořádání členského podílu při zániku členství

e) orgány družstva a počet jejich členů, délku jejich funkčního období, působ ustanovování, působnost a způsob jejich svolávání a jednání

Problematice orgánů družstva se v této práci věnuje další kapitola.

f) způsob použití zisku a úhrady případné ztráty

Představenstvo družstva každý rok sestavuje řádnou účetní uzávěrku a navrhuje i způsob rozdělení zisku, popřípadě uhrazení ztráty k rozhodnutí členské schůzi. Na krytí ztrát je určen nedělitelný fond.

g) tvorba a použití nedělitelného fondu

Družstvo má povinnost zřídit nedělitelný fond již při svém vzniku. Zákon přikazuje velikost 10% zapisovatelného základního kapitálu a doplňuje se nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného kapitálu družstva. Stanovy mohou určit, že tento fond bude vyšší.

h) další ustanovení, vyplývá-li to z tohoto zákona

Paragraf 1 odst. 2 ObchZ nás odkazuje na občanský zákoník, kde najdeme další obligatorní náležitosti stanov bytového družstva. Jsou to podmínky, za nichž lze uzavřít smlouva o nájmu družstevního bytu v § 685 odst. 2 ObčZ. Dle § 687 odst.4 upravují stanovy družstva i práva a povinnosti nájemce, člena bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených. Stanovy musí upravit i lhůtu pro vrácení členského podílu při vystěhování z bytu (§714 ObčZ).

Fakultativní náležitosti jsou ty, u kterých zákon nezakládá povinnost je zařadit do stanov a záleží pouze na členské schůzi, jestli ve stanovách budou nebo nikoliv.

Autoři Římalová a Holejšovský se v své knize Družstva pokusili o dělení skupin obligatorních a fakultativních náležitostí:

„1. Ustanovení, která musí podle zákona stanovy obsahovat (obligatorní náležitost daná zákonem, vyjma náležitostí podle §226 odst. 1 ObchZ)

2. V zákoně je dáno pravidlo přičemž stanovy:

a) mohou toto pravidlo pouze převzít, jinak platí v zákonné podobě

b) mohou obsahovat dispozici s tímto pravidlem (stanovy mohou zasáhnout

do pravidla), jinak pravidlo platí v zákonné podobě

-Stanovy upřesní

-zúží

-Stanovy vyloučí

-zcela

-zčásti

-Stanovy určí jinak

-určitým způsobem

-libovolně

3. Stanovy mohou ve svém ustanovení připustit pravidlo vymezené zákonem, pokud tak neučiní, pravidlo neplatí

4. Ustanovení, která stanovy mohou obsahovat

a) zákon výslovně připouští možnost úpravy ve stanovách, aniž by kladl konkrétní pravidla.

b) zákon výslovně neupravuje³¹

3.2 Společenství vlastníků jednotek

Stanovy společenství vlastníků jednotek navazují na obecnou úpravu zákona o vlastnictví bytů. Jenomže v okamžiku vzniku společenství ještě nemohou být přijaty jeho stanovy, které jsou vytvořeny přesně pro potřeby toho určitého společenství, což je podstatný rozdíl oproti bytovému družstvu, kde jsou stanovy základní podmínkou ke vzniku družstva. Proto vláda vydala nařízení vlády č. 371/2004, ve znění změny č. 151/2006 Sb., vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. První paragraf tohoto nařízení určuje, že do doby schválení vlastních stanov, se společenství řídí vzorovými stanovami, které jsou přílohou tohoto nařízení. Ve své druhém odstavci pak §1 upravuje situaci, kdy nově přijaté stanovy neupravují některou z náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 zákona o vlastnictví bytů. V tom případě se v těchto věcech společenství řídí ustanoveními ze vzorových stanov.

³¹ Římalová O., Holešovský J. Družstva, Praha, C.H.Beck 2004 str.91,92

V každém společenství tudíž po jeho vzniku platí tyto vzorové stanovy, i se všemi obecnostmi k tomu určitému společenství, než si společenství podle §9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů, zvolí shromáždění společenství stanovy nové. V praxi jsou tyto vzorové stanovy velmi často používány, ať už z pohodlnosti nebo z úsudku, že co vydala vláda ve svém prohlášení, musí být to nejlepší a správné. Další by mohla být neochota společenství vynakládat další prostředky na odměnu právníkovi, který by nové stanovy sepsal. Můj osobní názor je zcela opačný, nejen že vládou navrhované normy nejsou vždy kvalitní, ale hlavně vzorové stanovy nemohou být nikdy tak dobré, jako stanovy, které jsou přímo sepsané pro jednotlivé společenství a reagují na drobná i větší specifika toho či onoho společenství. Proto by se vzorové stanovy měly používat vždy jako přechodné a na nejbližším shromáždění po vzniku společenství by se měly odhlasovat stanovy vlastní.

Další nepochybná výhoda vlastní tvorby stanov je jejich konkrétnost a neformálnost. Členové společenství většinou nemají právní vzdělání a tudíž by měla být úprava stanov jednoduchá a lehce pochopitelná.

Obligatorní náležitosti stanov společenství jsou podle §9 odst. 14 zákona č.72/1994 Sb.:

a) Sídlo společenství a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a musí v něm být obsaženo slovo "společenství".

Slovo společenství musí být v názvu obsaženo, z toho důvodu, aby šlo poznat specifickou formu právnické osoby, která má omezenou způsobilost k jednání pouze na činnosti týkající se správy domu. Označení domu musí být natolik specifické, aby nemohlo dojít k záměně. Nikde jsem ovšem nenašel jestli je společenství vždy povinno v názvu užívat adresu nebo stačí pouze nezaměnitelné označení typu: „1.segmentový dům Zlín“. Tyto případy zřejmě dořeší pouze soudní praxe.

Sídlem společenství je konkrétní adresa domu, který je ve společenství vlastníků jednotek. Pokud má dům více vchodů s vlastním popisným číslem, je adresa v jednom z nich.

b) Předmět činnosti, kterým je správa domu.

Společenství má omezenou způsobilost a jedinou jeho činností může být správa domu, což jsou správa, provoz a opravy společných částí domu (§9 odst. 1 Zákona). Tuto správu může vykonávat fakticky samo a nebo prostřednictvím smluvního partnera. Správu většinou vykonává na základě smlouvy zmocněný správce. Správce může být fyzická i právnická osoba.

c) orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání,

Problematicke orgánů společenství se v této práci věnuje další kapitola.

d) práva a povinnosti členů společenství,

Tématu členství se v této práci věnuje další kapitola.

e) způsob úhrady nákladů spojených se správou domu,

Paragraf 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, nám říká, že „*vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu*“³² Stanovy pak konkrétně určují období, za které se tyto náklady hradí, míru podílů jednotlivých členů a další. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období , což je kalendářní rok.

f) způsob nakládání s majetkem společenství.

Společenství může mít svůj vlastní majetek, který ovšem lze použít jen na správu domu a pozemku. Vlastníci jednotek rozhodují o tom, jaké věci jsou potřeba ke správě domu a tyto věci zaplatí.

³² Zákon č. 72/1994 Sb., § 15 odst.1

Kromě toho paragrafu jsou v zákoně zmíněny další konkrétní náležitosti, které musí stanovy obsahovat. Je to určení dalších orgánů SVJ, pokud jsou zřizovány. (§9 odst. 7 písm. c)) V § 9 jsou zmíněny další náležitosti a to: určení počtu členů výboru (nejméně 3 členové) a určení délky jejich funkčního období, dále určení statutárního výboru, ze dvou možností, které nám dává zákon: výbor nebo pověřený vlastník.

IV.

Úprava předmětu členských vztahů

4.1 Bytové družstvo

Hlavním předmětem členských vztahů v bytovém družstvu je nájem družstevního bytu. Družstvo je vlastníkem budov a v nich obsažených bytů. Tyto byty dále pronajímá svým členům. Nájemce byt užívá a požívá, ale nemůže ho zcizit. Vymezení postavení členů družstva, jejich práv a povinností se věnuje kapitola o úpravě členství v bytovém družstvu.

4.2 Společenství vlastníků jednotek

Naproti tomu u společenství vlastníků jednotek je hlavní předmět vztahu správa společných částí domu a pozemků. Společenství tedy není vlastníkem domů, ale ani jejich společných částí. Tyto části pouze spravuje. Ani jejich společných částí, pouze tyto části spravuje. Členové společenství jsou vlastníky jednotek a u společných částí spoluvlastníky, a to ve výši podílů.

V.

Úprava členství v bytovém družstvu a ve společenství vlastníků jednotek a jejich komparace

5.1 Členství v bytovém družstvu

5.1.1. Vznik členství, obsah členství, majetková účast člena

Členská základna je základní atributem existence každého družstva a vztah mezi členem a družstvem je základním družstevním vztahem. Na rozdíl od obchodních společností počet členů družstva není omezen a jeho členové do něj mohou volně vstupovat i vystupovat. Požadavek na minimální počet členů družstva je v §221 odst. 4 ObchZ vymezen na 5 členů, to neplatí pokud jsou jeho členy aspoň dvě právnické osoby.

Vznik členství je upraven v §227 ObchZ. Odstavec první vymezuje, že členy se mohou stát, jak osoby fyzické, tak i právnické bez omezení. Jestli budou moci být členy též právnické osoby, záleží na rozhodnutí členské schůze, jejíž výsledek musí být zakotven ve stanovách. U bytového družstva určují věkovou hranici stanovy.

Vznik členství v družstvu dělí odstavec druhý na čtyři způsoby:

- a) při založení družstva
- b) za trvání družstva
- c) převodem členství
- d) jiným způsobem, který stanoví zákon

Při prvních dvou možnostech vzniká členství originálně a zvyšuje se počet členů a majetek družstva o jejich vklady. V dalších dvou možnostech je členství odvozeno od původních členů, takže se ani členská základna, ani základní kapitál nemění. Podle §227 odst. 5 ObchZ je podrobnější úprava vzniku členství upravena ve stanovách. Zde se zase ukazuje velká dispozitivnost stanov a potřeba jejich kvalitní úpravy. Při originálním nabytí je potřeba, aby uchazeč o členství projevil zájem podáním vlastnoručně podepsané přihlášky.

První způsob vzniku členství je vznik dnem vzniku družstva. Založení družstva má dualistickou koncepci, tudíž nelze brát účast na ustanovující schůzi a založení družstva jako vznik členství. K účasti na ustanovující schůzi a hlasování na ní má uchazeč právo po podání závazné přihlášky do družstva. Na schůzi se také uchazeči zavážou ke vkladům, které budou dohromady tvořit základní jmění družstva. Tento vklad musí zaplatit do 15 dnů od konání ustanovující schůze. Podle §227 odst.4 ObchZ členství nevzniká před zaplacením vstupního vkladu. Pokud uchazeč nesouhlasí se stanovami a hlasoval proti jejich přijetí může vzít dle §224 odst. 4 ObchZ svou přihlášku zpět. Pokud tak neučiní, stává se členem družstva i přes jeho nesouhlas se stanovami.

Dalším způsobem originálního nabytí členství v družstvu je u bytového družstva nepříliš časté přijetí za člena během trvání družstva. O takovém přijetí rozhoduje podle stanov orgán družstva. Většinou je to představenstvo, pokud stanovy neurčí nějaký speciální výbor. Členský vklad zaplatí do termínu daného stanovami.

U bytových družstev bude dle mého názoru v praxi častým důvodem vzniku členství převod členství z původního člena. Je to z důvodu, že v dnešní době příliš často nová družstva nevznikají, nová výstavba bytů je téměř vždy do vlastnictví. Je to především z důvodu institutu hypotéky, která jde zřídit pouze na byt v osobním vlastnictví. Vznik nového členství za trvání družstva je také téměř vyloučený, protože počet členů bytového družstva je vázán většinou na počet bytů ve vlastnictví družstva. Je nelogické, aby se stala osoba členem bytového družstva a nemohla si tím uspokojit svou vlastní bytovou potřebu.

Před rokem 1989 bylo běžné, že bytová družstva měla daleko více členů, než bytových jednotek. Ti nebydlící členové čekali v pořadníku na přidělení bytových jednotek, které se postupně stavěly. Nebydlící členové byli v pořadníku seřazeni podle let, po které byli členové družstva. V dnešní době jsou nebydlící členové spíše výjimkou, protože to není ekonomicky výhodné. Na rozdíl od nás má své nebydlící členovy téměř každé bytové družstvo v Německu. Ti své bytové družstvo podporují investicemi, a to jim za to vyplácí pravidelně dividendy. Tito členové ovšem nemají právo volit na členské schůzi.

Obsahem členství v bytovém družstvu jsou práva a povinnosti člena podílet se na chodu družstva a jeho orgánů na jedné straně a být nájemcem a uživatelem bytu, nebytového prostoru a společných částí domu. Obě sféry spolu úzce souvisí, respektive jedna zaručuje fungování druhé. Do první patří zejména práva hlasovat na členské schůzi, podávat návrhy, doporučení, námitky, připomínky, volit a být volen do orgánů družstva, fakticky se podílet na činnosti družstva. Mezi povinnosti patří dodržovat stanovy, domovní řád a jiné předpisy družstva. Do druhé skupiny bych zařadil zejména právo užívat byt včetně jeho příslušenství, nebytové prostory a společné prostory v budově, a to v souladu s nájemní smlouvou. Povinnost pak jsou užívat byt, nebytové prostory a společné části domu v souladu s nájemní smlouvou, stanovami, neomezovat užívání ostatním nájemníkům, platit nájemné a zálohy na služby řádně a včas, oznámit včas změnu počtu obyvatel bytu nebo nebytového prostoru, zpřístupnit ho k odečtu energií a na své náklady odstranit škody vzniklé užíváním bytu a další.

Majetková účast člena družstva je určena výší základního a dalšího členského vkladu. Ten může být stejný nebo vyšší než vstupní vklad, který je třeba splatit před vznikem členství. Jeden člen může mít na rozdíl třeba od akciové společnosti pouze jeden členský vklad. Každý tento vklad může být jinak vysoký, ovšem stále má pouze jedno stejné hlasovací právo. V bytových družstvech, tak logicky předpokládám, budou další členské vklady různé podle velikosti a kvality bytů, které má v nájmu ten který člen. Pokud nemá být základní členský vklad splacen ihned při vstupu, musí stanovy určit doby a jak má být vklad splacen. Maximální doba je 3 roky.

Vstupní vklad je součástí základního vkladu. Vstupní vklad není povinným vkladem a družstvo si ve stanovách určí, jestli ho vymeze nebo nikoliv. Povinný je pouze při vzniku družstva a pokud by ve stanovách nebyl zmíněn, pak se analogicky určí jeho výše stejná ze základním vkladem. Je čistě na družstvu, zda ho vymeze menší nebo stejný jako je základní členský vklad.

Podle mého názoru je lepší vstupní vklad ve stanovách vymežit. Je to pouze krátký bod ve stanovách a nepatrné úsilí při jejich sestavování a přijímání se několikanásobně vrátí. Největší výhodou pro družstvo je, že vznik členství je podmíněn jeho splacením, to znamená, že ho později nemusí vymáhat od člena.

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje i výše vkladu každé osoby. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství (§228 ObchZ). Třetím osobám družstvo umožní náhled, až když osvědčí právní zájem.

5.1.2 Převod a přechod členství

Podle §227 odst. 2 písm. c) je dalším možným získání členství jeho převod. Zákon hovoří o převodu členských práv a povinností. Je to nabytí odvozené od původního člena družstva. Převod se může uskutečnit mezi členy družstva, což je u bytového nelogické a myslím, že se ani v praxi příliš nevyskytuje. Většinou se převod uskutečňuje mezi členem družstva a třetí osobou. Převodu členství věnuje obchodní zákoník §229 a §230, který je speciálním ustanovením pro bytová družstva. U bytových družstev tedy dohoda o převodu členství nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Na základě tohoto ustanovení přecházejí práva a povinnosti členství na nabyvatele po předložení smlouvy o převodu členství orgánům družstva. Pokud by postupující ani nabyvatel nechtěli orgánům družstva tuto smlouvu ukázat, mohou dle poslední věty v §230 ObchZ „*předložit družstvu písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství*“³³ Tímto vzniká členství nabyvateli.

Přechod nájmu družstevního bytu po smrti jednoho z manželů, jako společných členů upravuje §707 odst.2 ObčZ. Smrtí jednoho z manželů zanikne společný nájem logicky vždy. Nyní rozdělujeme dvě situace. Pokud bylo právo na družstevní byt nabyto během manželství zůstává pozůstalý manžel i nadále členem družstva a náleží mu celý členský podíl. Pokud zesnulý nabyl právo na přidělení družstevního bytu před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Společné právo nájmu a společného členství k družstevnímu bytu může vzniknout jen manželům, tudíž závět odkazující členství v družstvu a nájem

³³ Zákon č. 513/1991Sb., obchodní zákoník, §230

družstevního bytu synovi i dceři by byla neplatná. Je-li však více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců (např.: byt a garáž). Pokud by se dědici nedohodli, soud určí, kterému z nich členství a nájem družstevního bytu v družstvu náleží. Soud dále určí jaký podíl tento dědic vyplatí ostatním dědicům.

5.1.3 Zánik členství včetně majetkového vypořádání

Zánikem členství v bytovém družstvu zanikne i nájem družstevního bytu (§ 714 ObčZ). Zánik členství v družstvu upravují hlavně §231 a 232 obchodního zákoníku, ale i v §229 a §227 odst.3 ObchZ se zmiňují o zániku členství v družstvu.

Členství tedy zaniká:

podle § 231 odst. 1 ObchZ:

- písemnou dohodou mezi členem a družstvem
- vystoupením člena z družstva
- vyloučením člena z družstva
- prohlášením konkurzu na majetek člena družstva
- zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena družstva
- pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
- zánikem družstva

Podle § 232 odst. 1 a 4 ObchZ:

- smrtí fyzické osoby, která je členem
- vstupem do likvidace, prohlášením konkurzu nebo zánikem právnické osoby, která je členem.

Tento výčet je taxativní, to znamená, že k jinému zániku členství nemůže dojít, ledaže by šlo o zánik v souvislosti s převodem družstva na společenství vlastníků jednotek podle zákona č.72/1994 Sb.

Dohoda je dvoustranný právní úkon mezi družstvem a členem družstva, na jehož základě zaniká osobě členství v družstvu a tím i práva a povinnosti, které z toho plynuly. Z dohody musí být zřejmé, ke kterému okamžiku členství končí. Zákon pro dohodu předepisuje písemnou formu. Za družstvo bude dávat souhlas k dohodě představenstvo. Pokud jsou společnými členy manželé musí s dohodou souhlasit oba.

Vystoupení člena družstva je jednostranný projev vůle člena ukončit jeho členství v družstvu. Stanovy určí dobu trvání jeho vystoupení, nejdéle to může být šest měsíců. Po uplynutí této lhůty zanikne jeho členství. Oznámení musí být písemně zasláno představenstvu družstva. Po dobu výpovědní lhůty má osoba stále všechna práva a povinnosti vůči družstvu. Z toho vyplývá, že se těchto povinností nelze pouhým oznámením vystoupení zbavit. Pokud jsou společnými členy manželé musí s vystoupením souhlasit oba.

Zásadním způsobem zániku členství je vyloučení z družstva. Jde o jednostranný projev vůle ze strany družstva. Na rozdíl od vystoupení z družstva může družstvo vyloučit svého člena pouze z důvodů určených v § 231 odst. 4 ObchZ. Tyto důvody jsou tři:

- opětovné porušení členských povinností, přestože družstvo již předtím dalo výstrahu
- z jiných důležitých důvodů daných stanovami
- pravomocné odsouzení člena pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, nebo jeho členovi

O vyloučení, které musí být písemně oznámeno, rozhoduje představenstvo družstva, pokud stanovy neurčí jinak. Člen se může odvolat ke členské schůzi, pokud tak do tří měsíců neudělá, jeho členství zaniká. Člen může dále podat návrh na přezkoumání soudu, jestli vyloučení proběhlo v souladu se stanovami. Lhůta je zase tříměsíční. V prvním případě tedy nestačí nějaké nahodilé porušení stanov, ale musí být opětovné, navíc družstvo musí předtím vydat členovi varování, aby se těchto činů proti stanovám, domovnímu řádu a dalším normám zdržel. Pokud i po výstraže pokračuje v takovém jednání, může družstvo přistoupit k až ke

krajnímu řešení a to je vyloučení. Při varování by družstvo mělo dát členovi dostatečnou lhůtu k nápravě.

V této situaci si myslím, že družstvo, které nemá v představenstvu členy s vysokým právním vědomím, by si mohlo zkomplikovat situaci vydáním výstrahy, které by bylo posláno nikoliv doporučeným dopisem. V tom případě se vystavují vysokému riziku, že by u soudu nedokázali prokázat, že člen výstrahu obdržel. V tom případě by nebyla naplněna zásadní podmínka pro vyloučení a členství by zůstalo platné.

Zánikem družstva přirozeně dochází i k zániku členství v něm. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříků. Pokud nemá právního nástupce, tak zániku předchází likvidace. V likvidaci se dořeší majetkové vyrovnání mezi družstvem a členem.

Smrtí fyzické osoby dle §232 odst.2 nabývá dědic práva a povinnosti bez souhlasu představenstva. Na rozdíl od jiných družstev je úprava u bytového družstva v této otázce zcela jasná.

Členství právnických osob zaniká jejich vstupem do likvidace, prohlášením konkurzu nebo jejich zánikem.

Nárok na vypořádací podíl vymezuje první odstavec § 233 ObchZ. Tento odstavec je kogentní, tudíž stanovy nemohou určit, že člen po zániku členství vypořádací podíl nedostane. Ostatní tři odstavce jsou dispozitivní (odstavce 2-4 jsou dispozitivní, z důvodu odstavce 5, který říká, že družstvo může stanovami určit jinak), tudíž si družstvo může stanovit libovolně výpočet vypořádacího podílu. Pokud si ho neurčí, řídí se obchodním zákoníkem. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství. Tady ovšem obchodní zákoník neřeší situaci, kdy je člen družstva jeho členem necelý rok. Nárok je splatný do tří měsíců. Vypořádací podíl se zásadně uhrazuje v penězích. Stanovy však mohou určit, že v případě, kdy členský vklad zcela nebo zčásti spočíval v převodu vlastnictví k nemovitosti na družstvo, může člen žádat vrácení nemovitosti. Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu

družstva, a to podle účetní závěrky. Analogicky podle mého vyplývá, že pokud člen vystoupí z družstva dříve, než po uplynutí roku jeho členství, nemá nárok na vypořádací podíl.

O zániku členství v bytovém družstvu také pojednává § 714 OZ. Paragraf říká, „že nájem družstevního bytu zaniká vždy tehdy, jestliže zanikne její členství v bytovém družstvu.“³⁴ JUDr. Dvořák se pak dále zamýšlí nad otázkou zvláštních situací zániku členství z důvodů:

- zániku bytového družstva bez právního nástupce
- převodu nebo přechodu vlastnického práva k družstevní budově nebo jednotce na třetí osobu

V těchto situacích by přestal nájemní vztah fakticky existovat. Dovození, že na základě tohoto ustanovení by zanikl i nájem bytu bez náhrady, JUDr. Dvořák absolutně odmítá. Osobně s tímto názorem souhlasím, protože dle mého by měl nový vlastník vstoupit do právních poměrů původního ze zákona.

Dále § 714 OZ přiznává bývalým členům- nájemníkům družstva právo na bytovou náhradu. Prof. Švestka ve svém komentáři k občanskému zákoníku rozděluje zánik členství na relativní a absolutní. Ustanovení § 714 má podle něj na mysli nikoliv relativní zánik členství, ale jen absolutní zánik členství. Což je zánik podle §231 odst. 1 ObchZ (zejména písemnou dohodou, vyloučením, v důsledku konkurzu a exekuce na majetek člena a zánikem družstva).. *Pouze v takovém případě zaniká nájem s nárokem na bytovou náhradu.*³⁵ Relativním zánikem se rozumí zejména převod práv a povinností spojeným se členstvím. Při tomto převodu je jasné, že původní člen se zcela dobrovolně vzdává svých práv na pronájem bytu, které mu plynou ze členství v bytovém družstvu.

Třetí věta vykládaného ustanovení upravuje dobu vzniku nároku bývalého člena na vrácení členského podílu. Jde o mírně matoucí formulaci, protože zákon nárok člena na vrácení členského podílu v souvislosti se zánikem členství nezná, takový nárok nezná ani obchodní zákoník. Je možné se domnívat, že jde o zvláštní úpravu splatnosti vypořádacího podílu podle § 233 ObchZ pro bytová družstva.

³⁴ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009 s.94

³⁵ Velký komentář k občanskému zákoníku: Švestka a kol., II., C.H. Beck Praha, 1. vydání 2008, s.2169-2171

Užitá formulace zřejmě neznamená zákaz ujednání mezi družstvem a bývalým členem o dřívější splatnosti vypořádacího podílu.³⁵

Podle mého názoru zde prof. Švestka nesprávně argumentuje. Pokud by družstva vyplácelo vypořádací podíl, jehož výši může podle své volné úvahy určit ve stanovách, připraví svého člena o značné finanční prostředky. Proto si myslím, že zákonodárce správně uvádí termín členský podíl, který by měl být roven tržní ceně tohoto podílu. Protože pokud by měla tržní cena tohoto podílu hodnotu dva miliony korun českých a vypořádací podíl pouze sto tisíc korun českých, pak by byl člen v této situaci připraven o celoživotní úspory.

5.1.4 Specifika členství

Princip výlučného členství právnické nebo fyzické osoby v bytovém družstvu je prolomen společným členstvím manželů. Mezi jinými osobami, než manžely, společné členství být nemůže. Se společným členstvím vzniká i společný nájem, který může být také jen mezi manžely. Toto upravuje občanský zákoník v §703 odst. 2. Odstavec tři nám upravuje situaci, kdy spolu manželé nežijí, v té chvíli společný nájem nevznikne. Pokud ovšem se k sobě vrátí a obnoví manželské soužití, nájem se rozšíří na společný. Musíme rozlišit společné členství a společný nájem. Společné členství vzniká manželům vždy, když jeden z nich nabude členství během manželství. Pokud ho nabyt před manželstvím, společné členství nevzniká. Oproti tomu společný nájem vzniká vždy, když spolu manželé žijí v jedné domácnosti. I pokud je členem družstva pouze jeden z manželů. Za společného členství jsou oba manželé oprávněni i povinni solidárně. Z toho důvodu tedy, pokud by porušoval povinnosti jen jeden z manželů, vyloučení z družstva budou oba, právě kvůli solidární odpovědnosti.

5.2 Členství ve společenství vlastníků jednotek

5.2.1 Vznik členství, obsah členství, majetková účast člena v SVJ

Členství ve společenství vlastníků jednotek vykazuje zvláštnosti stejně jako společenství samo. Vzniká totiž nezávisle na vůli osoby, která se má stát členem. Dle §9 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů je vznik a zánik členství ve společenství spojen se vznikem vlastnictví k jednotce. Neplatí tedy pravidla z bytového družstva. Ke členství v SVJ není třeba členské přihlášky a povinnost splatit členský vklad. Jedinou legitimací pro vznik členství ve společenství vlastníků jednotek je tedy vlastnictví některé z jednotek. Předpokladem pro vznik vlastnictví je prohlášení vlastníka budovy a smlouva o převodu jednotky (kupní, směnná, darovací, dědická, nebo smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva).

Při posledním jmenovaném způsobu vzniká vlastnictví k jednotce vkladem do katastru nemovitostí. Společné členství vznikne vždy spoluvlastníkům jednotky. Stejně tak vznikne společné členství manželům, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, byť to není nikde výslovně stanoveno.

Práva a povinnosti člena společenství upravují §13-16 zákona a zákona o vlastnictví bytů. Podle norem občanského práva je vlastnické právo právem absolutním, je chráněno vůči všem třetím osobám. Samozřejmě podle principu, že vlastnictví zavazuje, je vlastník omezen vlastnictvím osob k sousedním jednotkám, tudíž je jeho povinností, chovat se tak, aby nenarušoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků. Dle obecného pojmu vlastnictví má osoba právo bytovou jednotku:

- držet
- užívat a požívat
- zcizovat (princip dispozice)

Bytovou jednotku držet znamená vykonávat nad ním faktickou i právní moc. To je rozdíl od bytového družstva, kdy člen družstva jako nájemce nemá právní moc nad bytem. Nemohl by například podat reivindikační žalobu na vyklizení bytu. Na to by mělo jako vlastník právo pouze družstvo.

Byt užívat a požívat může vlastník úplně stejně jako člen družstva, který je v nájmu. Pojem užívat byt znamená používat jej k bydlení. Požívání je u nemovité věci složitější, ale osobně bych tam zařadil nájem bytu.

Dispoziční oprávnění znamená byt prodat, pronajmout, darovat, směnit, zřídit věcné břemeno a jiné. V praxi nejdůležitější výhodou proti nemožnosti zcizit družstevní byt je institut hypotéky. Toto byly práva a povinnosti vlastníka jednotky.

Práva a povinnosti člena upravuje nejenom zákon o vlastnictví bytů, ale také vzorové stanovy.. V praxi to, ale jsou dva názvy zcela stejných osob. V článku XIV. odstavci prvním stanovy vyjmenovávají práva členů:

„ a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,

Toto právo je na druhé straně i povinností a zavazuje člena k tomu, aby byl činný a zapojoval se do činnosti společenství, podle svých možností.

b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

Zde je důležité zastoupení na shromáždění. Zákon o vlastnictví bytů tento problém neřeší, vzorové stanovy pouze uvádějí, že je to možné. Podle mého názoru se zde analogicky použije §184 odst.4 ObchZ, zmocnění musí být speciální. Nepoužije se zde plná moc podle §31 a následujících ObčZ. Vždy musí být pak určeno, jestli se plná moc dává na jedno shromáždění nebo na určitou dobu.

c) volit a být volen do orgánů společenství,

d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

Tyto práva umožňují členům se zapojovat do rozhodování společenství a dělat dozor nad rozhodnutími orgánů společenství.

Obecně jsou práva ve společenství velice podobná právům člena družstva.

Odstavec dva pak vyjmenovává všechny povinnosti členů:

„a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,

h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,

i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,

k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.“³⁶

Mezi povinnostmi člena společenství jsou zde zmíněny i povinnosti vlastníka bytové jednotky. Což je podle mě ulehčení zákonodárců, ale ty povinnosti by měly být dle nějaké systematiky řazení vloženy do jiného odstavce těchto stanov. Povinnosti jsou znovu velmi podobné povinnostem člena bytového družstva.

Majetkovou účastí člena je vlastnictví bytové nebo nebytové jednotky umístěné v domě a spoluvlastnictví společných částí a pozemku příslušejícího k pozemku, který je ve společenství vlastníků jednotek. Člen je zapsán jako vlastník nemovitosti v katastru nemovitostí.

5.2.2 Převod a přechod členství v SVJ

Převod a přechod vlastnictví jednotky není upraven v části čtvrté §20 zákona o vlastnictví bytů, jak by se na první pohled mohlo zdát podle názvu. Tento paragraf

³⁶ 371/2004 Sb., nařízení vlády, čl. XIV. odst.2

upravuje následky spojené s převodem a přechodem jednotky. Vykládá, že „převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu.“³⁷ Dále upravuje přechod vlastnictví pozemku, na kterém budova stojí, pokud byl tento pozemek ve spoluvlastnictví předchozího majitele jednotky. Jestliže pozemek nebyl ve vlastnictví původního vlastníka budovy, nemůže být požadavek na převod pozemku uplatněn. Práva a závazky týkající se jednotky, společných částí domu, nebo pozemku přecházejí na nového vlastníka. Samozřejmě nepřecházejí závazky typu nezaplacené poplatky na údržbu domu, to jsou práva osobnostní a nepatří k jednotce.

Samotný převod a přechod vlastnictví, především smlouva o nich, je pak upraven v §6 zákona o vlastnictví bytů. Tato smlouva musí obsahovat náležitosti podle §43 a násl. ObčZ. Další podstatné náležitosti upravuje právě §6 Zákona:

- přesné označení budovy a jednotky v ní
- vymezení jednotky a jejího názvu, jejího příslušenství, podlahové plochy a další
- určení společných částí domu a stanovení spoluvlastnického podílu na jejich částech
- označení pozemku, na kterém budova s jednotkami stojí

5.2.3 Zánik členství v SVJ

Zánik členství není v zákoně o vlastnictví bytů přímo upraven. Je způsoben zánikem vlastnictví bytové jednotky. V tomto případě nám zase pomáhají vzorové stanovy, které ve článku XV. Upravují zánik členství ve společenství.

„a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,

b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,

tady bude vždy nějaký nástupce, dědic, nebo dědicové, případně stát v odúmrti.

³⁷ Zákon č.72/1994 Sb., §20 odst. 1

c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,

d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,

e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů³⁸

Členství zaniká převodem, a to písemnou smlouvou o převodu vlastnictví (např. kupní smlouva, darovací smlouva). Členství zde zaniká momentem zápisu vkladu o vlastnictví nového vlastníka do katastru nemovitostí, nikoliv podpisem smlouvy o převodu. Není potřeba souhlasu orgánů společenství. Stačí to pouze oznámit výboru nebo pověřenému vlastníku.

Přechod vlastnictví jednotky spočívá zejména v přechodu vlastnictví na dědice v případě úmrtí vlastníka.

Ovšem smrt vlastníka je dalším samostatným důvodem zániku členství.

K zániku jednotky dochází zejména při stavebních úpravách v domě, nejčastěji to pak je sloučení dvou jednotek v jednu. K takovému zániku pak právně dochází změnou prohlášení vlastníka budovy a přepisem v katastru.

Rozhodující pro vznik, trvání a zánik členství ve společenství vlastníků jednotek je vlastnictví této jednotky. Toto je podstatný rozdíl mezi bytovými družstvy a SVJ.

³⁸ 371/2004 Sb., nařízení vlády, čl. XV

VI.

Úprava orgánů bytového družstva a společenství vlastníků jednotek a jejich komparace

6.1 Orgány v bytovém družstvu

6.1.1 Orgány obligatorní a fakultativní

Obchodní zákoník v §237 vymezuje tři povinné orgány:

- členskou schůzi
- představenstvo
- kontrolní komisi

Zákon dále určuje, že vzhledem k různorodosti družstev, si můžou ve stanovách zřídit další fakultativní orgány, jako jsou komise. Družstvo si je musí vymezit ve stanovách důkladně, vymezit působnost, způsob svolávání, počet členů, délku jejich volebního období a další.

Členem orgánu družstva může být jen člen družstva.

6.1.2 Členská schůze

Členská schůze je nejvyšší orgánem družstva. Každý člen má právo se jí účastnit. Schůze se schází nejméně jednou za rok a svolání musí být oznámeno podle pravidel, které určují stanovy. Do působnosti tohoto orgánu patří otázky stanovené zákonem, určené stanovami a ty, které si sama schůze vyhradí. Otázky určené zákonem jsou kogentní a jsou to dle §239 odst.4 ObchZ tyto:

- měnit stanovy
- volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise
- schvalovat řádnou účetní závěrku
- rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty
- rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu
- rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva

- rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva
- rozhodovat o uzavření smluv podle § 67a ObchZ (rozhodnutí o převod podniku, jeho části, pronájmu podniku, nebo zřízení zástavního práva na podnik) a o jiných významných majetkových dispozicích
- rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty nebo s byty.

Teorie rozlišuje řádnou a mimořádnou³⁹ schůzi. Dělí je podle toho, že řádná schůze je svolávána pravidelně minimálně jednou ročně podle stanov. Mimořádná schůze je pak svolávána podle §239 odst.3 ObchZ. Pokud o to požádá písemně jedna třetina všech členů družstva, kontrolní komise, nebo v dalším případě, jak určí stanovy. Mým názorem je, že toto třídění je prospěšné a nejpraktičtější, protože v zápise může být jedním slovem snadno rozeznatelný důvod členské schůze.

Nejdůležitější rozdíl mezi úpravou bytových družstev a společenství vlastníků jednotek v této otázce, je ustanovení v §239 odst. 3 ObchZ, kde zákonodárce jasně určuje, že pokud o to požádá jedna třetina všech členů musí se členská schůze konat do 40 dnů. Ve vzorových stanovách č. 371/2004 Sb., je napsáno v článku VII. odstavci 5, že po návrhu členů, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, musí být svoláno shromáždění do 30 dnů od doručení žádosti. V praxi tato nepřesnost zákonodárce může znamenat, že výbor SVJ svolá shromáždění ve lhůtě 30 dnů, za další dva měsíce. Toto pokládám za velkou nepřesnost a měla by být změněna novelou.

Obchodní zákoník dále v §239 odst. 6 ObchZ dává stanovám možnost rozhodnout o konání členské schůze formou dílčích schůzí. U této formy schůze probíhá rozdělení do více schůzí postupně, ve kterých se jedná o stejných záležitostech. Hlasy ze všech schůzí se sčítají. Tato forma je výhodná pro bytová družstva, která mají domy v různých místech a členové se pak nemusí složitě dostavovat na hůře dostupná místa.

Další speciální forma členské schůze je upravena v §239 odst. 7 ObchZ. Pokud má bytové družstvo vysoký počet členů a je prakticky vyloučené, aby se všichni dostavili na členskou schůzi, mohou stanovy určit, že v rozsahu jimi stanoveném plní působnost členské schůze shromáždění delegátů. Delegáti jsou

³⁹ Římalová O., Holešovský J. Družstva, Praha, C.H.Beck 2004 str. 223

nominovaní členové družstva a disponují jejich hlasy. Pokud stanovy neurčí jinak, mají delegáti stejný počet hlasů.

Náhradní členská schůze (§239 odst.8 ObchZ) je svolána, pokud se členská schůze sejde v počtu, ve kterém se není schopná usnášet (nadpoloviční počet podle §238 odst.3 ObchZ). Musí se konat do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze a musí mít nezměněný pořad jednání. Tato náhradní schůze se může usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

Při hlasování má každý člen jeden hlas, pokud stanovy neurčí jinak (§240 odst.1 ObchZ). Stanovy však mohou určit jinak. U bytových družstev to může být změněno stanovami.

Podle §241 odst. 1 ObchZ se o každé schůzi provede zápis, který musí obsahovat

- datum a místo konání schůze
- přijatá usnesení
- výsledky hlasování
- nepřijaté námitky členů, kteří požádali o zaprotokolování

V příloze pak najdeme seznam účastníků schůze, pozvánku na ni a podklady k jednotlivým projednávaným bodům.

Notářský zápis musí být pořízen, pokud se mění stanovy družstva. Ze zápisu by mělo být zřejmé, kolik hlasů bylo pro přijetí návrhu, kolik proti a kolik se zdrželo.

Vzhledem k tomu, že je členská schůze nejvyšší orgánem družstva, tak přijímá nejdůležitější rozhodnutí týkající se jejích členů. Členové se nemohou v družstvu odvolat k vyššímu orgánu, protože takový už neexistuje. Proto podle §242 odst. 1 ObchZ může podat člen návrh na vyslovení neplatnosti schůze k soudu. Pokud je usnesení schůze v rozporu s právními předpisy nebo stanovami, vysloví soud jeho neplatnost. Tento návrh může člen podat pokud:

- požádal o zaprotokolování námitky na členské schůzi, nebo
- oznámil námitku představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze

6.1.3 Představenstvo

Představenstvo je výkonným orgánem družstva s působností ve všech věcech, které stanovy neurčí jinému orgánu. Rozhoduje ve všech věcech, které stanovy neurčí jinému orgánu. Je odpovědný a plní usnesení členské schůze. Představenstvo je současně statutárním orgánem, což znamená, že jedná navenek ve všech věcech (§18, 20 ObčZ.) „*Nevyplývá-li ze stanov něco jiného, za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda.*“⁴⁰ Z toho vyplývá, že zákon považuje představenstvo za kolektivní orgán. Schází se dle potřeby a ze svých řad volí předsedu a místopředsedu. Předseda organizuje a řídí jednání představenstva. V době jeho nepřítomnosti ho zastupuje a všechny jeho povinnosti přebírá místopředseda. Paragraf 243 odst. 7 ObchZ, umožňuje, aby si stanovy určily, že běžnou činnost družstva řídí ředitel družstva, který je jmenován představenstvem. U bytových družstev je samozřejmě tato možnost zbytečná. Členem představenstva i kontrolní komise musí být osoba splňující všechny zákonné podmínky pro výkon takové funkce. Tyto podmínky jsou stejné jako u člena představenstva akciové společnosti. (§243 odst.8 ObchZ) Členem představenstva tedy může být osoba, která:

- je členem družstva
- je plně způsobilá k právům a povinnostem
- dosáhla věku 18 let
- u níž nenastala překážka provozování živnosti podle §8 zákona 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

Osoba, která uvedené i další podmínky nespĺňuje, se nemůžte stát členem představenstva.

Představenstvo se schází podle potřeby nebo na podnět kontrolní komise. V tom případě se musí sejít do 10 dní od doručení podnětu. Nikde jsem ovšem v zákoně nenašel sankci za to, že se představenstvo nesejde. Tudíž díky chybě zákonodárců, může představenstvo téměř ignorovat podněty kontrolní komise.

⁴⁰ Zákon č. 513/1991Sb., obchodní zákoník, §243 odst.3

Při hlasování náleží každému členu představenstva právě jeden hlas. Je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů. K přijetí usnesení je potřeba většina z přítomných.

Rozdíl mezi bytovým družstvem a společenstvím vlastníků jednotek je při podpisování písemných smluv. U bytového družstva se podepisují dva členové pokud je předepsaná písemná forma smlouvy. Kdežto u společenství vlastníků jednotek se podepisují dva členové kdykoliv, pokud uzavírají písemnou smlouvu. V praxi to třeba bude rozdíl u smlouvy o dílo. Pokud bude uzavřena písemně, bude stačit u bytové družstva jeden podpis, kdežto u společenství vlastníků jednotek budou potřeba podpisy dva.

6.1.4 Kontrolní komise

Kontrolní komise plní v družstvu stejnou funkci jako v obchodních společnostech dozorčí rada. Kontrolní komise je oprávněna: „*kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů.*“⁴¹ Komise odpovídá pouze členské schůzi, na ostatních orgánech družstva je nezávislá. Dále se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu rozdělení zisku, popřípadě úhrady ztráty při hospodaření družstva. (§244 odst.2 ObchZ) Může si od představenstva vyžádat veškeré informace o hospodaření družstva a představenstvo je povinno je bez zbytečného odkladu dodat. Kontrolní komise se schází nejméně jednou za tři měsíce. V jejím čele stojí předseda a místopředseda, které komise volí ze svých členů. Funkce člena komise je neslučitelná se členstvím v představenstvu. Podle § 250 ObchZ je hlasování v komisi shodné s hlasováním v představenstvu, to znamená, že má každý člen jeden hlas a hlasuje se veřejně, pokud stanovy neurčí jinak.

Kontrolní komise je v družstvu obligatorní orgán. U společenství vlastníků jednotek je to orgán pouze fakultativní. Důrazně ovšem doporučuji ho zřídit i u SVJ.

⁴¹ Zákon č. 513/1991Sb., obchodní zákoník, §24 odst.1

6.1.5 Orgány tzv. malého družstva

U malého bytového družstva vznikají vzhledem k nízkému počtu jeho členů menší či větší rozdíly oproti běžným bytovým družstvům. Již z logiky věci můžeme rozlišit, které ustanovení zákona se jich netýkají. Jsou to například různé možnosti scházení členské schůze. Shromáždění delegátů je možné pouze při velkém počtu členů, což je u malých družstev naprosto vyloučené. Stejně jako dílčí členské schůze.

Malému bytovému družstvu se v obchodním zákoníku věnuje pouze §245 ObchZ. Ten určuje, že malé bytové družstvo musí mít méně než 50 členů. V tomto případě mohou stanovy určit, že působnost představenstva a kontrolní komise plní rovnou členská schůze. Statutárním orgánem je pak předseda, popřípadě další pracovník,(v praxi to bývá většinou ekonom nebo hospodář), pověřený rovnou členskou schůzí.

V teorii se objevují odlišné názory na otázku podle §243 odst.3 ObchZ, že právní úkon učiněný písemnou formou je třeba podepsat podpisy, alespoň dvou členů představenstva. Autoři Štenglová, Plíva a Tomsa se domnívají, že spolu s předsedou bude pověřený ještě druhý člen družstva, který bude podepisovat spolu s předsedou tyto smlouvy.⁴² Oproti tomu stojí názor prof. Pelikánové, že tento paragraf není aplikovatelný, protože malé družstvo nemá představenstvo jako statutární orgán, a nejedná se tudíž o úkony činěné představenstvem.⁴³ Souhlasím s názorem prof. Pelikánové z toho důvodu, že záměrem autorů zákona bylo zjednodušení fungování malého bytového družstva, což odpovídá i zjednodušení písemných právních úkonů. Ovšem osobně si myslím, že předseda je statutárním orgánem, jak vyslovuje obchodní zákoník v §245 odst.2. Mám za to, že pokud by byl statutárním orgánem zvolen pouze předseda, zákon počítá s tím, že ve zjednodušené formě bytového družstva, by měl být zjednodušený projev vůle v písemné formě.

U malých bytových družstev také může nastat problém podávání námitek podle §242 ObchZ, protože malé bytové družstvo nemá představenstvo. Ovšem

⁴² Štenglová, Plíva, Tomsa a kol. Obchodní zákoník 4. Vydání Komentář C.H.Beck, 1996, str. 393

⁴³ Pelikánová, Komentář k obchodnímu zákoníku, 2.díl Linde Praha, 1995 s.716

statutárním orgánem je předseda, tudíž by tyto námitky měly být předávány do jeho rukou, což se také v praxi bez sebemenších problémů děje.

6.2 Orgány společenství vlastníků jednotek

6.2.1 Orgány obligatorní a fakultativní

Zákon o vlastnictví bytů v §9 odst.7, vymezuje tyto povinné orgány:

- shromáždění vlastníků jednotek
- výbor společenství, pokud není určen, pak pověřený vlastník

Stanovy mohou fakultativně založit i další orgány, jako jsou komise. V praxi k těmto případům bude, kromě kontrolní komise, docházet minimálně. Velký rozdíl oproti bytovému družstvu je, že kontrolní komise není u společenství obligatorní orgán.

Bohužel zákon je, co se týče orgánů společenství, velmi chaotický a neucelený a na spoustu otázek nám odpovídají až vzorové stanovy společenství.

6.2.2 Orgány bytového družstva vykonávající funkci společenství vlastníků jednotek

Ustanovení §9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů řeší případ, kdy družstvo, které bylo původním vlastníkem budovy nebo družstvo vzniklé vyčleněním z původního družstva, vykonává povinnosti správce podle zákona o vlastnictví bytů. Takto mohou orgány družstva vykonávat správu pouze do doby, po kterou mají družstevníci společný podíl větší než je jedna čtvrtina z celkového podílu na společných částech domu.

V těchto případech je vznik společenství jako právnické osoby odložen. Do doby vzniku, funguje společenství pouze „de facto“ a nemá právní subjektivitu.

Družstvo, jako správce, se musí řídit ustanoveními zákona o vlastnictví bytů a musí zajišťovat a musí zajišťovat správu domu způsobem a v rozsahu

příslušejícím správci, podle těchto zákonných ustanovení.⁴⁴ Problém tu vzniká ovšem u velkých družstev, které mohou mít několik tisíc členů. Pak je zde otázkou, jestli v případě jednoho konkrétního domu zabezpečují správu hlavní orgány družstva nebo družstvo vytvoří speciální orgány, pro konkrétní budovu. Podle mého názoru je logické a nejlepší vytvořit ke správě budovy konkrétní orgán podřízený výkonnému orgánu družstva.

6.2.3 Shromáždění vlastníků jednotek

Shromáždění vlastníků jednotek je nejvyšším orgánem společenství. Tvoří jej všichni jeho členové. Je svoláváno tak, jak určí stanovy. První shromáždění musí být svoláno nejpozději do 60 dnů od vzniku společenství. Svolává ji původní vlastník budovy. Na této schůzi shromáždění schvaluje nové stanovy a volí členy orgánů společenství. Pořídí se o tom notářský zápis. (§9 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů) Společenství se schází nejméně jednou za rok a svolává jej výbor nebo pověřený vlastník.

„Shromáždění je zákonem koncipováno jako orgán společenství, který existuje jen v daném čase, jen v důsledku svého konkrétního svolání osobami ke svolání shromáždění oprávněnými a jen po dobu svého trvání, tedy po dobu projednávání otázek, které mají být na shromáždění projednány. Poté tento orgán zaniká. Další shromáždění, svolané na jiný termín, třeba za rok, je již jiným orgánem.“⁴⁵

Do výlučné působnosti shromáždění patří rozhodování o:

„a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,

b) schválení nebo změně stanov,

c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,

⁴⁴Čáp J., Schodelbauerová P. Zákon o vlastnictví bytů: Komentář, Praha, Wolters Kluwer 2009 str. 116

⁴⁵ Pražák Z., Společenství vlastníků jednotek, Praha, Linde Praha 2004 str.92

d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,

e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným

i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,

j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,

m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,

n) pravidlech pro užívání společných částí domu,

o) schvalování rozpočtu společenství,

p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.⁴⁶

Z posledního písmene tohoto článku vyplývá, že shromáždění si může vynahradiť další otázky do své výlučné působnosti. V těchto vyjmenovaných otázkách nemůže do působnosti shromáždění vstoupit rozhodnutím žádný jiný orgán společenství. To znamená, že i v případě mimořádné okolnosti, nemůže o této otázce rozhodnout výbor a posléze si ji nechat dodatečně schválit.

Shromáždění rozhoduje hlasováním, při němž má každý člen takový počet hlasů, jak veliký je jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu. To je velký rozdíl oproti družstvům, kde má většinou jeden člen jeden hlas. Samozřejmě to v družstvu mohou stanovy upravit jinak. Tento způsob hlasování

⁴⁶ 371/2004 Sb., nařízení vlády, čl. 371/2004 Sb., nařízení vlády, čl. VII

ve společenství stěžuje výpočet výsledku hlasování. V praxi se to pak společenství snaží zjednodušit diferenciací skupin podle váhy hlasu. Shromáždění rozhodne, jestli má být hlasování veřejné, či tajné.

Článek XII. Vzorových stanov uvádí, že pokud je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen také mimo schůzi písemně. Je to z toho důvodu, že by bylo velmi obtížné svolat shromáždění s účastí všech členů. V tom případě by pak o záležitostech, které stanoví zákon, nemohlo být nikdy rozhodnuto.

Zákon o vlastnictví bytů také v §11 odst.2 určuje, že, aby bylo usnášeníschopné shromáždění, musí se účastnit většina všech hlasů. To je velký rozdíl oproti družstvům, kde musí být přítomna nadpoloviční většina jeho členů. V krajním případě by totiž u společenství stačilo, aby se dostavila jediná osoba, která má většinu hlasů ve společenství. Vzorové stanovy také určují, při kterých situacích je potřeba tříčtvrtinová většina hlasů a kdy je potřeba souhlas všech hlasů. Zákon o vlastnictví bytů také v § 11 odst. 3 uvádí, že: *„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.“* Rozdíl oproti družstvu je, že u družstva musí být toto přijetí v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. U společenství může vlastník jednotky napadnout usnesení, které je přijato v souladu s normami. Ovšem musí prokázat, že jde o důležitou záležitost. Což bude velmi problematické.

Ustanovení § 11 odst. 4 pak uvádí, že *„k přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.“*⁴⁷ Ovšem další odstavec 5, nám říká, že *„k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby⁶⁾ a o změně stavby⁷⁾ je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy^{7a)} a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů⁷⁾ tím nejsou dotčena.“*⁴⁷ Je zde jasný nesoulad v hlasování, kdy ve

⁴⁷ Zákon č.72/1994 Sb., §20 odst. 1

čtvrtém odstavci je použita tříčtvrtinová většina všech přítomných hlasů a v odstavci pátém je potřeba tříčtvrtinová většina všech vlastníků jednotek. Použit hlasování podle počtu vlastníků jednotek pro úpravy společných částí domu nepovažuji za správné. V praxi by pak mohlo dojít k situaci, že je ve společenství velké množství malých bytů a pak několik plošně obrovských bytů. V takové situaci by svým přehlasováním vlastníci malých bytů rozhodli o úpravách společných částí domu, které z větší části mohou vlastnit vlastníci těch velkých bytů, tudíž by se podíleli většinou nákladů na úpravu.

6.2.4 Výbor

Výbor je výkonným orgánem společenství. Je to kolektivní orgán, v jehož čele je předseda, který za výbor jedná navenek. Předseda dále výbor organizuje, svolává a řídí jeho činnost. Výbor musí být minimálně tříčlenný. Výbor je odpovědný shromáždění. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu. Vzorové stanovy ve svém čl. VIII. odst. 9 uvádí činnost výboru jako výkonného orgánu:

„a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o

správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství. “⁴⁸

V odstavci 10. pak činnost výboru jako statutárního orgánu:

„a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

⁴⁸ 371/2004 Sb., nařízení vlády, čl. 371/2004 Sb., nařízení vlády, čl. VII odst. 9

c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.⁴⁹

Musíme si uvědomit, že výbor má oprávnění zavázat společenství k různým plněním. Tato plnění musí zaplatit jednotliví vlastníci jednotek. Proto je nutné členy výboru volit pečlivě a v jejich konání je kontrolovat. Členové výboru si ovšem musí být vědomi své odpovědnosti. Této odpovědnosti se lze zprostit pokud člen dokáže, že škodu nezavinil. Tyto odpovědnosti projednává kontrolní komise, pokud není zřízena, pak shromáždění a řídí se občanským zákoníkem. Členům výboru může společenství za jejich práci dávat odměnu. Společenství rozhodne o její výši.

6.2.5 Pověřený vlastník

Pověřený vlastník je mimořádným orgánem společenství, protože je volen pouze tehdy, když není zvolen výbor. Je volen shromážděním vlastníků poté, co nezvolili výbor. Pokud není zvolen ani pověřený vlastník, tak plní tuto úlohu vlastník, který vlastní více než polovinu veškeré podlahové plochy z vyměřených jednotek.

Pověřený vlastník vykonává působnost ve stejném rozsahu jako výbor. Za porušení svých povinností má také stejnou odpovědnost jako členové výboru.

⁴⁹ 371/2004 Sb.,nařízení vlády,čl. 371/2004 Sb.,nařízení vlády,čl. VII odst.10

6.2.6 Kontrolní komise a revizor

Zákon kontrolní komisi neuvádí jako obligatorní orgán, což je podle mého názoru velká chyba. Už jen proto, že vlastníci jednotek musí uhradit náležitosti, ke kterým se výbor zavázal. Z tohoto důvodu je potřeba kontrolní orgán ve společenství. Tuto chybu se snaží napravit vzorové stanovy, které ve článku X. mají upravenou kontrolní komisi a institut revizora. Komise má postavení kontrolního a revizního orgánu společenství se širokou kontrolní působností. Je především oprávněn nahlížet do účetních knih a jiných dokladů a vyžadovat od výboru veškeré informace.

Komise je nejméně tříčlenná a je volena shromážděním.

Ve společenství s nižším počtem členů než je deset, může shromáždění rozhodnout, že funkci kontrolní komise plní revizor. Ten má stejnou působnost jako komise.

Zásadní rozdíl mezi bytovým družstvem a společenstvím je to, že v bytovém družstvu rozhodují členové družstva o vlastnictví družstva, kdežto ve společenství rozhodují o bytech ve svém vlastnictví. Vznik bytového družstva je závislý na vůli občanů, kdežto společenství vzniká nezávisle na vůli vlastníků jednotek.

VII. Zánik a přeměny

7.1. Bytových družstev

Zánik družstva je upraven v §254 ObchZ a stejně jako vznik družstva, se zánik dělí na dvě části: zrušení a zánik. Ke zrušení dochází podle §254 odst. 2 ObchZ:

- „a) usnesením členské schůze,*
- b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující,*
- c) rozhodnutím soudu,*
- d) uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno,*
- e) dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno.“⁵⁰*

Nebo zrušení může na návrh státního orgánu, orgánu družstva nebo člena družstva nařídit soud jestliže podle §257 odst. 1 ObchZ:

- „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, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.“⁵¹*

Po tomto rozhodnutí následuje další fáze. Družstvo může zaniknout bez likvidace pouze za předpokladu, že má právního nástupce. Je to z jednoduchého a logického důvodu, protože její nástupce vstupuje do všech práv a povinností předchozího družstva, tudíž by bylo zbytečné a nešopodárné řešit v likvidace všechny závazky a pohledávky. Zánik bez likvidace jsou například sloučení a splynutí nebo rozdělení.

Mnohem častější je zánik s likvidací. Likvidace je zákonem stanovený postup při vypořádání majetkových 72 odst. 1 ObchZ patří :

⁵⁰ Zákon č. 513/1991Sb., obchodní zákoník, §254 odst.2

⁵¹ Zákon č. 513/1991Sb., obchodní zákoník, §257 odst.1

- plnit závazky společnosti
- uplatňovat pohledávky a přijímat plnění
- zastupovat společnost před soudy a jinými orgány
- uzavírat smíry a dohody o změně a zániku práv a závazků
- vykonávat práva společnosti

Nové smlouvy může uzavírat jen v souvislosti s ukončením nevyřízených obchodů nebo je-li to potřebné k zachování hodnoty majetku společnosti nebo k jeho využití.

Likvidační zůstatek je majetkový zůstatek po ukončení likvidace. Ten se rozdělí mezi členy způsobem určeným ve stanovách.

Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. Má konstitutivní význam a až po té zaniká družstvo jako právní subjekt.

Přeměna bytového družstva se řídí zákonem Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev.

7.2 Společenství vlastníků jednotek

Zákon o vlastnictví bytů nám bohužel zánik společenství neupravuje, tudíž si v této oblasti musíme za pomoci analogie pomoci sami. Vlastníci jednotek mohou uzavřít smlouvu, že společenství mění na bezpodílové spoluvlastnictví formou notářského zápisu. Další možnost zániku společenství nám dává §9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, který říká, že společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Z uvedeného s pomoci analogie vyplývá, že pokud počet jednotek nebo vlastníků klesne pod tento počet, společenství zaniká.

U společenství nepřichází přeměna v úvahu.

Nejvyššího soud v judikátu 22 Cdo 201/2006 pak uvádí:

„V případě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově podle § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, která nabyla účinnosti, zanikají dosud nerealizovaná práva a povinnosti plynoucí ze spoluvlastnického vztahu, která jsou nahrazena právy nově vzniklými; vznikne-li namísto původního

spoluvlastnického vztahu společenství vlastníků jednotek, jsou původní spoluvlastnické právní vztahy nahrazeny právními vztahy mezi vlastníky jednotek. Proto ta rozhodnutí původních spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, která nebyla realizována ke dni zániku původního spoluvlastnického vztahu nahrazeného vlastnictvím jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácejí k tomuto dni účinnost (nedohodnou-li se účastníci jinak); chtějí-li vlastníci jednotek dosáhnout cíle sledovaného těmito rozhodnutími, musí postupem stanoveným uvedeným zákonem přijmout rozhodnutí nová.“⁵²

⁵² Judikát Nejvyššího soudu 22 Cdo 201/2006

Závěr

Bytové družstevnictví má v našich zemích dlouholetou tradici. Po obou světových válkách pomáhalo s obnovou bydlení. Velkou zásluhu na tom měl i postoj státu k této formě bydlení v období socialismu.

Na závěr nelze zhodnotit, které forma bydlení je lepší, právně přijatelnější, finančně méně nákladná. Řada lidí si ovšem myslí, že zakoupením bytu do vlastnictví, vyřešili všechny své problémy se svou bytovou situací. Což považují za velký omyl, protože jedna ze základních zásad civilního práva říká, „vlastnictví zavazuje“. Zakoupením bytu vzniká povinnost starat se o majetek, jímž je nejen byt, ale i společné prostory v domě. Vlastnit byt, neznamena bydlet zadarmo. Je třeba se finančně starat o provoz a údržbu svého majetku. Na druhou stranu nájemné v bytovém družstvu obvykle nekryje pouze náklady na provoz bytu nájemníka, společné prostory v jednom domě. Ale platí se zde i za provoz celého družstva.

Hlavním cílem práce bylo poskytnout širší náhled na problematiku bytového družstva a společenství vlastníků jednotek. Autor se pokusil vždy odhalit problematická místa právní úpravy či praxe, přičemž s pomocí judikatury nabízí řešení dané problematické situace a eventuálně uvedl svůj názor na věc, případně možné návrhy de lege ferenda, které by vedly k zjednodušení, případně vyjasnění problematiky.

Největší chybou zákonodárců je podle autora ustanovení §11 odst.5 Zákona o vlastnictví bytů, které může v praxi zavázat majitele velkoplošných bytů k úhradě většiny ceny za rekonstrukci společných částí domu, kterou odhlasovali vlastníci malých bytů. Autor zde navrhuje novelu, díky které by rozhodovala tříčtvrtinová většina všech hlasů, nikoliv všech majitelů, jak je tomu dosud.

Další návrhem je upravit ve vzorových stanovách č. 371/2004 Sb. článek VII. odstavec 5., kde je napsáno, že po návrhu členů, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, musí být svoláno shromáždění do 30 dnů od doručení žádosti. Je potřeba, aby byla slova „být svoláno“ nahrazena slovy „se konat“, jako tomu je u bytového družstva. V praxi tato nepřesnost zákonodárce znamená, že výbor SVJ sice svolá shromáždění ve lhůtě 30 dnů, ale shromáždění je svoláno na co nejpozdější termín, pokud mu to vyhovuje.

Autor dále navrhuje, aby u společenství vlastníků jednotek byla kontrolní komise zařazena mezi orgány obligatorní, jako tomu je u bytového družstva. Vlastníci by měli mít kontrolu nad hospodařením a běžnými rozhodnutími výboru.

Jako poslední návrh de lege ferenda autor navrhuje změnu systému založení společenství vlastníků jednotek na dvoufázové. Rozdělil by ho stejně jako u bytových družstev na založení, prohlášením vlastníka budovy, a vznik, přičemž jako podmínku vzniku by zařadil odhlasované vlastní stanovy společenství. Společenství by vzniklo zápisem do speciálního rejstříku pro společenství vlastníků jednotek.

Seznam použité literatury

A. Právní předpisy:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění (konkrétně část osmá, hlava sedmá: Nájemní smlouva); zejména zák. 107/2006 Sb.
- Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění
- Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění
- Zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání maj. nároků v družstvech
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění
- Zákon č. 102/1992 Sb., (mění a doplňuje o.z.)
- Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku ve znění nař. vl. 163/2005 Sb.
- Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník (§ 5 a § 6)
- Zákon č. 99/1963, občanský soudní řád, v platném znění (řízení o přivolení k výpovědi z nájmu, výkon rozhodnutí vyklizením bytu nebo nebytových prostor
- Zákon č. 183/2006 Sb. - stavební zákon a související předpisy
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění, konkrétně: část druhá, hlava druhá – Družstvo
- Nařízení vlády 371/2004 Sb. (vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek)

- Vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájmem z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů

- Judikát Nejvyššího soudu 22 Cdo 1455/2008
- Judikát Nejvyššího soudu správního 1 As 2/2004-214
- Judikát Nejvyššího soudu 26 Odo 1100/2006
- Judikát Městského soudu v Praze 33 Ca 70/97
- Judikát Nejvyššího soudu správního 1 As 2/2004-214
- Judikát Krajského soudu v Brně, 35 Ca 28/2001
- Judikát Nejvyššího soudu ČR, 28 Cdo 3372/2007

B. Komentáře:

- a) Komentář k obchodnímu zákoníku: Štenglová, Plíva, Tomsa; nakl. C.H.Beck, 12. vydání, 2008
- b) Komentář k obchodnímu zákoníku: Pelikánová, II. díl, , nakl. Linde Praha a.s., 1995
- c) Velký komentář k občanskému zákoníku: Švestka a kol., II., C.H.Beck Praha, 1. vydání 2008
- d) Zákon o vlastnictví bytů: Komentář: Čáp J., Schodelbauerová P., Praha, Wolters Kluwer 2009

C. Publikace a články:

1. Pelikánová, Černá a kol.: Obchodní právo – učebnice, 2. díl, nakl. ASPI 2006
2. Švestka, Knappová: Občanské právo hmotné – učebnice, 2. díl, ASPI 2005
3. A. Winterová a kol.: Občanské právo procesní – učebnice, Linde Praha 1999
4. Římalová, Holejšovský: Družstva, nakl. C.H.Beck, 2. vydání, 2004
5. Salač J.: Nájemní smlouva jako právní titul bydlení, Ediční středisko, PF UK 2003
6. F. Helešic: Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás; Ediční středisko PF UK Praha, 1997
7. J. Fiala, V. Korecká, Kurka: Vlastnictví a nájem bytu, Linde Praha a.s., 2. vyd, 2005
8. Z. Pražák: Společenství vlastníků jednotek, nakl. Linde, 2004
9. J. Suchánek: Společenství vlastníků jednotek, Prospektrum, 2001
10. J. Oehm: Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu in Pocta St. Plívovi k 75. narozeninám, Praha ASPI 2008, str. 90-104
11. T. Dvořák: Družstevní právo, C.H.Beck, 3. vydání, 2006
12. T. Dvořák: články v č. 1 a 2/2002 a v č. 1/2003, Boulettin advokacie
13. T. Dvořák: Stanovy družstva, Ad Notam č. 5/2002
14. T. Dvořák: Třetí zastavení nad judikaturou v oblasti (nejen) družstev, Soudní rozhledy č. 2/2005

15. V. Beránek: Poznámka ke členství v bytovém družstvu, Ad Notam č. 4/2005, str. 140
16. T. Dvořák: Tři poznámky ke třem článkům, Ad Notam č. 5/2005, str. 172-173
17. J. Oehm: Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj č. 3/2008, s. 10
18. P. Holý: Replika ke třem úvahám k judikatuře v oblasti bytových družstev, Soudní rozhledy č. 12/2003, str. 409
19. T. Dvořák: Tři úvahy k judikatuře v oblasti byt. družstev, Soudní rozhledy č. 1/2003, str. 1-5
20. J. Oehm: K problematice některých ustanovení zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k novému stavebnímu zákonu, Bulletin Stavební právo č. 1/2008, s. 29
21. T. Dvořák: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha; Nakl. C.H.Beck, 2009
22. L.Smrčka: Vývoj družstevnictví na území ČSFR, Svěpomoc, Praha 1992

Resume

A comparison of the legislation regulating membership and bodies of a residential cooperative and the legislation on a unit owners association

The purpose of my thesis is to analyze any issue of Czech legislation regulating membership and bodies of a residential cooperative and the legislation on a unit owners association, and also, if there are some questionable points, carry out a research. The reason, why I chose this subject matter, is that many people have to deal with housing law in their lives, so I thought it would be useful to provide the summary referring to this area of law. The thesis comprises of seven main chapters, each subdivided into several parts.

Chapters One and Two are introductory and make a definitions of the basic elements of Czech housing law. The First chapter focuses on history of housing law especially transformation in 1992. The Second one describes basic elements of Czech housing law, its functions and acts governing the whole subject.

Chapter Five and Six represent the main subject of the whole thesis. The membership of a residential cooperative and unit owners association is analyzed herein. It also refers to the bodies of a residential cooperative and unit owners association.

Chapter seven is relating to dissolution of a residential cooperative and a unit owners association.

In the end of my thesis I have tried to outline some of my own suggestions de lege ferenda.

Key words

bytové družstvo

a residential cooperative

společenství vlastníků jednotek

a unit owners association

členství, orgány

a membership, bodies