

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**Právnická fakulta**

Diplomová práce

**KOUPĚ BYTU NÁJEMNÍKY VE SDRUŽENÍ**

Klára Růžičková

Katedra občanského práva

Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.

Praha, březen 2011

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, za použití zdrojů a literatury v ní uvedených a řádně citovaných. Práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 31. března 2011

---

Klára Růžičková

Děkuji vedoucímu mé práce, prof. JUDr. Jiřímu Švestkovi, DrSc. Dále děkuji své rodině a přátelům za podporu a pomoc během celého studia.

V Praze dne 31. března 2011

---

Klára Růžičková

## OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	1
<b>1. Historický vývoj smlouvy o sdružení</b> .....	3
1.1 Societa.....	3
1.2 Obecný zákoník občanský.....	7
1.3 Občanský zákoník z roku 1950.....	10
1.4 Platná právní úprava.....	11
1.4.1 Smlouva o sdružení.....	12
1.4.2 Právní subjektivita sdružení.....	13
1.4.3 Název sdružení.....	13
1.4.4 Zánik sdružení.....	14
1.4.5 Členství ve sdružení.....	19
1.4.6 Práva a povinnosti člena sdružení.....	20
1.4.7 Majetek sdružení.....	21
1.4.8 Vrácení a vypořádání spoluvlastnického podílu.....	22
1.5 Shrnutí.....	25
<b>2. Užití smlouvy o sdružení při privatizaci bytového fondu</b> .....	26
2.1 Důvody privatizace bytového fondu.....	26
2.2 Formy privatizace bytového fondu.....	28
2.2.1 Prodej jednotky.....	30
2.2.2 Prodej bytového domu.....	30
2.3 Správa nemovitosti.....	31
2.4 Shrnutí.....	33
<b>3. Převod vlastnictví bytového domu ve prospěch jeho nájemníků</b> .....	34
<b>4. Smlouva o sdružení</b> .....	37
4.1 Určení účastníků smlouvy.....	37
4.2 Vymezení účelu sdružení.....	38
4.3 Úprava práv a povinností členů.....	39

4.4	Určení osob oprávněných jednat za ostatní účastníky.....	40
4.5	Ustanovení o vzniku a zániku členství.....	41
4.6	Úprava majetkového vypořádání.....	43
4.7	Zánik sdružení.....	46
<b>5.</b>	<b>Negativa použití smlouvy o sdružení za účelem koupě bytového domu.....</b>	<b>47</b>
5.1	Je budova majetkem sdružení? .....	47
5.2	Vypořádací podíl.....	51
5.3	Dispozice podílem a předkupní právo.....	52
5.4	Shrnutí.....	55
<b>Závěr</b>	.....	<b>56</b>
<b>Seznam pramenů a literatury</b>	.....	<b>59</b>
<b>Seznam příloh</b>	.....	<b>62</b>
<b>Příloha č. 1</b>	.....	<b>63</b>
<b>Příloha č. 2</b>	.....	<b>64</b>
<b>Abstrakt</b>	.....	<b>65</b>
<b>Summary</b>	.....	<b>66</b>
<b>Klíčová slova</b>	.....	<b>68</b>

## Úvod

Důvodem volby tématu „Koupě bytu nájemníky ve sdružení“ bylo především mé setkání se soudním sporem, který byl veden ohledně práv a povinností založených smlouvou o sdružení. Účel předmětné smlouvy byl jejími účastníky - nájemníky bytového domu - vymezen jako „koupě a následná správa budovy“.

Těžkosti spojené s aplikací smlouvy o sdružení na proces privatizace bytového fondu se v uvedeném soudním sporu ukázaly být natolik významné, že jsem se rozhodla na tuto problematiku upozornit. Jedná se o specifickou problematiku, jíž není věnována pozornost odborné veřejnosti a není ani častým předmětem rozhodovací praxe soudů. Nicméně užití smlouvy o sdružení při privatizaci bytového fondu není jevem zdaleka výjimečným a jsem přesvědčena, že se další soudní spory dají do budoucna očekávat.

Domnívám se, že nájemníci volí užití smlouvy o sdružení především z toho důvodu, že se jedná o neformální kontrakt a zákon nevyžaduje vytvoření „základního kapitálu sdružení“. Prodávající, tj. ve většině případů obec, pak vítá především skutečnost, že není nucen dům rozdělit na jednotky a následně zdlouhavě vyjednávat o prodeji s každým jednotlivým zájemcem.

Nicméně, tím by se dal výčet pozitivních aspektů užití smlouvy o sdružení při privatizaci bytového fondu, s nadsázkou, uzavřít. Domnívám se, že negativa zvoleného postupu jednoznačně převažují. Právě na nejasnosti a úskalí, která se s touto problematikou pojí, bych ve své práci ráda upozornila a pokusila se některé otázky zodpovědět.

Název práce, aby zcela odpovídal terminologii právní úpravy, by měl správně znít: „Koupě domu nájemníky, kteří jsou účastníky smlouvy o sdružení bez právní subjektivity“. Takový název nejen, že by byl příliš dlouhý, ale domnívám se, že ačkoli by byl v souladu s příslušnými právními předpisy, nevystihoval by přesně podstatu problematiky. Tou je především skutečnost, že nájemník – laik, má v úmyslu „koupit byt“, který užívá na základě nájemní smlouvy. Pokud však budova není rozdělena na bytové a nebytové jednotky, je možné vlastnické právo na nájemníka převést pouze ve vztahu k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na nemovitosti. Nabyvatel je pak oprávněn „svůj byt“ užívat z titulu spoluvlastnického práva k nemovitosti.

Pro doplnění uvedu i jiné formy nabývání vlastnictví bytových domů, nicméně se jimi nebudu blíže zabírat. Těžiště práce totiž spočívá zejména v užití smlouvy o sdružení při převodech domů do spoluvlastnictví nájemníků.

Při zpracování práce jsem použila metodu gramatickou, systematickou, logickou a historickou.

## 1. Historický vývoj smlouvy o sdružení

Vzhledem k významu právní úpravy sdružení v obecném zákoníku občanském pro stávající právní úpravu smlouvy o sdružení, na který bude poukázáno dále, a vzhledem k tomu, že uvedený kodex vycházel z římskoprávní úpravy, je pro správné pochopení smlouvy o sdružení nutná znalost vývoje předmětného smluvního typu již od doby, kdy vznikl. V rámci zpracování historického vývoje bude rovněž poukázáno na pojmové znaky a charakteristické rysy smlouvy o sdružení.

### 1.1 Societa

Sdružení, resp. smlouva o sdružení, je jedním z nejstarších smluvních typů. Konstitovala se již v římském právu, pravděpodobně již ve 2. stol. př.n.l.

Původně římské právo vznikalo jako právo nepsané, tzv. obyčejové. Písemnou formu získává roku 449 př.n.l., kdy došlo k sepsání obyčejových pravidel do Zákona dvanácti desek. V souvislosti s územním, hospodářským a politickým rozmachem římského impéria, se šířilo i právo jako takové. Především díky Justiniánské kodifikaci<sup>1</sup> se římské právo stalo základem práva Byzantské říše a církevního (kanonického) práva. Významným způsobem ovlivnilo rovněž vývoj světského práva v Evropě. Přínos římského práva spočívá zejména v tom, že jeho odkaz, je v právu patrný dodnes.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Kincel J., Urfus V., Skřejpek M.: *Římské právo*, Praha: C. H. Beck, 1995, s. 42 a n.: Justiniánem pověřená komise měla vybrat ze spisů klasické římské jurisprudence všechno platné živé a užitečné, vybraná místa přehledně sestavit, jednotně upravit (případně i zmodernizovat) a tak zpřístupnit široké veřejnosti, právníké především. Když v prosinci roku 529 skončila komise svou práci, publikoval 16. prosince císař Justinián rozsáhlé dílo pod názvem *Digesta seu Pandectae*. Ještě před samotnou publikací Digest byla vypracována učebnice nazvaná *Instituce*. Příručka pod názvem *Institutiones seu Elementa* vstoupila v platnost ve stejný den, jako Digesta, tedy 30.12.529. S Digesty a Institucemi bylo potřeba dát do souladu Kodex z roku 529. Pod názvem *Codex Iustinianus postquam praelectionis* (Kodex opakovaně probraný) vstoupil v účinnost 29.12.529. Justinián novou kodifikaci nazýval *Tria Volumina*. Roku 1583 použil poprvé Dionýsos Gothofred pro tuto novou kodifikaci dnes známý název *Corpus Iuris Civilis* – v praxi se však tento název používal již ve středověku.

<sup>2</sup> Kincel J., Urfus V., Skřejpek M.: *Římské právo*, Praha: C. H. Beck, 1995.



Římské právo smlouvu o sdružení označovalo jako tzv. societu. Societa (lat. societas) byla závazkem konsensuální povahy, tzn. že consensus – vzájemný souhlas – byl jediným podstatným rysem formy závazku. „*Jestli verbální smlouvy vyžadovaly vedle shody vůle ještě pronesení slov a literární kontrakty provedení zápisu, a jestli reálné potřebovaly k perfekci dohodu a předání věci věřitelem dlužníkovi, stačí u konsensuálních kontraktů shodná vůle stran a smlouva je hotova.*“<sup>3</sup>

Účel sdružení mohl být prakticky jakýkoli s tou podmínkou, že tento cíl byl právem dovolený. Můžeme rozeznávat různé typy společenské smlouvy. Vedle societas omnium bonorum, která se vyvinula z konsorcia (lat. consortium), tj. společenství dědického (spoludědici, bratři nebo jiní příbuzní, setrvali ve společenství nerozdělených dědických statků) a společníci do něj vkládali veškerý svůj majetek. Z tržebního obchodu se již před 1. století př.n.l. vyvinula společnost výdělková. Z těchto dvou druhů generální společnosti se postupně vyvinuly ostatní společnosti, přičemž platilo, že v případě, že není společenskou smlouvou určeno jinak, má být společnost pokládána za výdělkovou.<sup>4</sup>

Dvě nebo více osob, tzv. socii (společníci), vnáší do společnosti majetek, jež se stává spoluvlastnictvím členů. Vklady společníků byly nejčastěji hodnoty majetkové, nicméně připouštěl se i vklad ve formě odborných znalostí člena, přínos v podobě jeho známého jména apod. Tyto vklady vytvářely hospodářský základ sloužící k dosažení společného cíle, předjímaného smlouvou. Nemusely být stejného druhu ani stejně velké.

Jelikož societa neměla právní subjektivitu, nemohla sama o sobě nabývat majetek tvořený vklady společníků. Vklady společníků se z toho důvodu nestávaly vlastnictvím společnosti. Stávaly se spoluvlastnictvím členů, případně byly určeny ke společnému užívání. Pouze v případě society omnium bonorum platil zvláštní režim, dle kterého se veškeré věci společníků stávaly okamžikem uzavření společenské smlouvy spoluvlastnictvím všech členů. Podíly k majetku ve spoluvlastnictví byly co do své výše určeny smluvně, jinak byly rovné. Připouštělo se rovněž ujednání, dle kterého byl podíl na ztrátě jednoho společníka větší či menší, než jeho podíl na zisku. Platnost takového

---

<sup>3</sup> Kincl J., Urfus V., Skřejpek M.: *Římské právo*, Praha: C. H. Beck, 1995, s. 250.

<sup>4</sup> Heyrovský L.: *Dějiny a systém soukromého práva římského*, Praha 1924, s. 729.

ujednání však byla podmíněna tím, že tato nerovnost měla oporu v užitku, který takový společník svou účastí ve společnosti societě přináší.<sup>5</sup>

Společníci byli z titulu smlouvy vzájemně zavázáni a oprávněni. Mohli se dohodnout, jakým způsobem budou participovat na zisku a ztrátách (za neplatné ujednání se však považovala dohoda, dle které účastník odpovídá za ztráty, ale nepodílí se na zisku). Od jiných smluvních typů, např. korporace, se societa vyznačovala tím, že neměla právní subjektivitu. Další odlišností předmětného smluvního typu byla skutečnost, že její existence se pojila s trváním členství společníků. Právní úprava tímto zohledňovala fakt, že společníci k sobě vzájemně museli chovat důvěru, jednat vzájemně poctivě a v neposlední řadě zde významnou roli hrají znalosti, schopnosti a popularita jednotlivých členů society. V důsledku této právní konstrukce societa zanikla v případě smrti (byť pouze) jednoho z jejích členů. V praxi se uplatnila fikce, že zbylí členové založili novou společnost. Pro případ smrti člena society přecházely na jeho dědice pouze vzniklé nároky. Přechod členství, případně nároku na vznik členství, se nepřipouštěl. Bylo to dáno osobní povahou tohoto členství (ve vztahu ke společníkovi) a charakterem společenství (ve vztahu k ostatním členům society).

Smlouva o sdružení působila pouze mezi smluvními stranami, nikoli erga omnes. Ačkoli učebnice římského práva vydaná nakladatelstvím C. H. Beck<sup>6</sup>, ani Heyrovského učebnice<sup>7</sup> výslovně nezmiňují, jakým způsobem členové society rozhodovali, domnívám se, že pro přijetí rozhodnutí ve věcech společnosti byla vyžadována zásadně jednomyslnost. Oporu v uvedeném názoru nacházím zejména v tom, že

- societa se původně vyvinula s konsorcia, přičemž rozhodnutí přijímaná v rámci konsorcia musela být přijata jednomyslně.
- vklady společníků se stávaly spoluvlastnictvím členů, nebo byly ve společném užívání; dle římskoprávní úpravy pak spoluvlastníci rozhodovali o nakládání společnou věcí jednomyslně.

---

<sup>5</sup> Heyrovský L.: *Dějiny a systém soukromého práva římského*, Praha 1924, s. 731.

<sup>6</sup> Kincl J., Urfus V., Skřejpek M.: *Římské právo*, Praha: C. H. Beck, 1995.

<sup>7</sup> Heyrovský L.: *Dějiny a systém soukromého práva římského*, Praha 1924.

- členové sdružení jednali zásadně společně. Jednal-li jediný člen, pak vystupoval jako nepřímý zástupce všech ostatních společníků, nikoli jako zástupce sdružení. Výsledky takového jednání pak byl povinen zvláštním úkonem převést na ostatní společníky podle výše jejich podílů. Pokud tak neučinil, byl z provedeného jednání ve vztahu ke třetí osobě oprávněn a zavázán pouze tento člen. Později se připouštělo rovněž zastoupení přímé, nicméně i v takovém případě zastupoval společník členy society, nikoli společnost jako takovou.
- svěřil-li člen society provozování bez souhlasu ostatních členů třetí osobě, byl za jednání takové osoby odpovědný tento člen.<sup>8</sup>

V případě, že se mezi společníky vyskytl právní spor, k jeho vyřešení mohla sloužit speciální žaloba - *actio pro socio*. Jejím uplatněním však sdružení zaniklo. Případné odsouzení mělo ve vztahu k odsouzenému infamující účinek – osoba se v důsledku odsouzení stává tzv. *infamis*, tj. osobou bezectnou. Societa dále zanikala v důsledku těchto právních skutečností:<sup>9</sup>

- a) smrtí nebo odchodem kteréhokoli z účastníků,
- b) dosažením smluveného účelu sdružení,
- c) dohodou, tedy z vůle smluvních stran,
- d) uplatněním příslušných žalob – vedle zmíněné žaloby *actio pro socio*, sloužící k vyrovnání vzájemných nároků, také *actio communi dividundo*, žaloby na rozdělení spoluvlastnictví.

---

<sup>8</sup> Heyrovský L.: *Dějiny a systém soukromého práva římského*, Praha 1924, s. 732.

<sup>9</sup> Specifický důvod zániku society uvádí L. Heyrovský, když zmiňuje, že societa zaniká rovněž z důvodu zabavení jmění (*publicatio bonorum*) jednoho společníka nebo prodejem jeho jmění skrze věřitele – viz. Heyrovský L.: *Dějiny a systém soukromého práva římského*, Praha 1924, s. 736.

## 1.2 Obecný zákoník občanský

Zákon ze dne 1. června 1811, který nesl název Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der österreichischen Monarchie<sup>10</sup> byl vyhlášen císařský patentem č. 946 s platností k 1. lednu 1812 pro všechny země, které tvořily rakouské císařství. Zákoník byl založen na přirozenoprávní teorii a vycházel z římskoprávních zásad. Po vzniku samostatného československého státu byl tzv. recepční normou, tedy zákonem č. 11/1918 Sb. z. a n. přijat do československého právního řádu a pod názvem obecný zákoník občanský (dále jen „OZO“)<sup>11</sup> v českých zemích platil až do roku 1950.

OZO vycházel z římskoprávní úpravy society, když v hlavě dvacáté sedmé, v § 1175 až § 1216 OZO, upravoval smlouvu o společenství statků. Jednalo se o speciální úpravu společenství vlastnictví a jiných věcných práv dle § 825 až 858 OZO, které se, oproti jiným druhům společenství statků, zakládalo na smlouvě.<sup>12</sup>

Podle ustanovení § 1175 a 1176 OZO platilo, že *„smlouvou, v níž svolují dvě nebo několik osob, spojití pouze svou námahu, anebo také své věci ke společnému užitku, zřizuje se společnost ke společnému výdělku. Podle toho, zda členové společnosti věnují společenství jen jednotlivé věci, anebo sumy, anebo celý druh věcí, např. všechno zboží,*

---

<sup>10</sup> V uherských zemích, jež byly rovněž součástí monarchie, se však nový zákoník neuplatnil a používalo se nadále právo uherské, z velké části obyčejové. Vedle francouzského Code civil a německého BGB bývá zákoník řazen mezi moderní kodifikace soukromého práva, které souvisely s měnícími se poměry v evropských zemích, především s emancipací měšťanstva.

<sup>11</sup> OZO je překladem rakouského ABGB - jedná se o tzv. materiální kontinuitu s ABGB.

<sup>12</sup> Hochmann V.: *Sdružení podle občanského zákoníku*, Daně a právo v praxi, č. 2010/8, s. 46-50: *„Podle ustanovení § 825 a § 826 OZO platilo, že: Kdykoliv vlastnictví téže věci anebo jedno a totéž právo náleží nerozděleně několika osobám, jest tu společenství. Zakládá se na nahodilé události; na zákoně; na posledním pořizení; nebo na smlouvě. Podle různosti pramenů, z nichž společenství vzniká, docházejí také práva a povinnosti podílníků zevrubnějšího určení. Zvláštní předpisy o společenství statků, zakládajícím se na smlouvě, jsou obsaženy v hlavě dvacáté sedmé.“*

*všechny plody, všechny nemovitosti, anebo konečně všechno své jmění bez výjimky, jsou také druhy společnosti rozdílné a práva společenská jsou širší nebo užší.*<sup>13</sup>

Dle názoru V. Hochmana<sup>14</sup> a dle Komentáře k občanskému zákoníku,<sup>15</sup> pojmovým znakem smlouvy o společenství statků dle OZO již nebyla, oproti římskoprávní societě, pouze výdělečná činnost. Domnívám se, že tento názor je správný, zejména s ohledem na skutečnost, že smlouva o společenství statků byla subsidiární (nikoli výlučnou) právní úpravou při zakládání obchodních společností, viz ustanovení § 1179 OZO. Mohla se však užít i za účelem nevýdělečného spojení jmění, pokud zákon její aplikaci nevyklučoval, jako to učinil např. ve vztahu k tzv. smlouvám svatebním (§ 1180 OZO).

V tomto ohledu může být poněkud matoucím komentář k OZO, který v části věnované smlouvě o společenství statků stanoví, že *„mnohý podnik nelze jednomu, byť i sebe schopnějším a bohatším byl, provésti. Často potřebuje mnohý člověk přispění jiných. Stává se, že spojí se několik lidí (uzavrou smlouvu), že působiti budou, jakoby byli jednou osobou; tak vznikne spolek. V kapitole této jedná se o spolcích, jejichž účelem jest výdělek, a sice kde členové vůbec neb někteří sami působí k tomuto účelu.*<sup>16</sup>

Nicméně citovaný komentář rovněž stanoví, že pouze ty společnosti, které mají za účel provozování obchodu, podléhají zákonu ze dne 17. prosince 1862, tj. obchodnímu zákonu. Lze tedy uzavřít, že účelem smlouvy o společenství statků byla obvykle, nikoli však výhradně, činnost výdělečná.

Ačkoli to OZO výslovně neuváděl, domnívám se, že členové smlouvy o společenství statků mohly být pouze osoby fyzické. Vycházím zejména z formulace § 1207 OZO, který stanoví, že je-li společnost tvořena pouze ze dvou osob, zaniká v důsledku smrti jednoho z účastníků.

---

<sup>13</sup> Hochmann V.: *Sdružení podle občanského zákoníku*, Daně a právo v praxi, č. 2010/8, s. 46-50.

<sup>14</sup> Hochmann V.: *Sdružení podle občanského zákoníku*, Daně a právo v praxi, č. 2010/8, s. 46-50: *„Římskoprávní kořeny tohoto institutu posléze našly svůj odraz i v úpravě obecného zákoníku občanského (...) Úprava tohoto institutu v OZO byla ovšem poněkud širší než její římskoprávní kořeny, neboť jeho pojmovým znakem již nebyla toliko výdělečná činnost.“*

<sup>15</sup> Fiala J., Kindl M. a kol.: *Občanský zákoník: komentář, II. díl*, Wolters Kluwer ČR, Praha 2009, s. 1486.

<sup>16</sup> Nevšímal A.: *Obecný zákonník občanský mocnářství rakouského* – ku potřebě právníkův i každého občana vůbec, čtvrté vydání, 1900, s. 579 – 580.

V případě vícečlenné společnosti se uplatnila právní domněnka, dle které se mělo za to, že ostatní společníci chtějí být i nadále účastníky smlouvy. Stejná domněnka se uplatnila také ve vztahu k dědicům obchodníků. Dědic zemřelého člena – obchodníka se stal účastníkem smlouvy. V případě dědiců členů - neobchodníků zákon stanovil, že jsou povinni řídit se vůlí zůstavitele, jestliže je společenská smlouva uzavřena výslovně pro jejich dědice. V případě, že dědic takovému závazku nedostojí, je povinen strpět tzv. srážku na podílu vyměřeném. Ohledně pohledávek a závazků, které se stávají předmětem dědictví zákon v ustanovení § 1206 stanovil, že je dědic oprávněn a zavázán k pohledávkám, které měl člen společnosti v den své smrti.<sup>17</sup>

Nestanoví-li dohoda mezi společníky jinak, je každý z nich povinen přispět stejným podílem. Bez ohledu na velikost jednotlivých podílů, jsou všichni povinni spolupůsobit ke společnému užítku rovnou měrou (§ 1185 OZO). OZO dále ohledně vkladů společníků v § 1187 stanovil, že práva a povinnosti specifikuje společenská smlouva společenství s tím, že pokud se určitý člen zavázal pouze k práci, není povinen příspěvkem. Nebo pokud se zavázal pouze k příspěvku, není povinen, ani oprávněn, aby spolupůsobil jiným způsobem.

Ve vztahu k účinkům smlouvy OZO stanoví, že společenská smlouva je právním důvodem nabytí vlastnictví, a však právní účinky nabytí nastávají až odevzdáním věci (§ 1181 OZO). Majetek poskytnutý členy společenství k provozování společného obchodu označuje OZO jako kapitál či podstatné jmění společnosti. Majetek, který (po odečtení výdajů a ztrát) převyšuje toto jmění je ziskem, který si společníci rozdělí v poměru svých podílů k jistině, přičemž vykonané práce jednotlivých společníků se nezohledňují. Jestliže však jeden nebo někteří ze společníků vykonávají práce ve prospěch společenství, určí hodnotu, dle ustanovení § 1193 OZO, takového přičinění soud, nedohodnou-li se společníci jinak.

Ohledně rozhodování o společenských záležitostech odkazuje § 1185 OZO na úpravu práv podílníků ke společné věci. OZO ve věci nakládání se společnou věcí stanovil, že není možné na věci provést změnu, která by se dotkla podílu jiného účastníka,

---

<sup>17</sup> Nevšímal A.: *Obecný zákoník občanský mocnářství rakouského* – ku potřebě právníků i každého občana vůbec, čtvrté vydání, 1900, s. 589.

nesouhlasí-li s touto změnou všichni účastníci. Vzhledem k uvedenému se domnívám, že rozhodování společníků muselo být i dle OZO zásadně jednomyslné.

Za účelem ochrany práv společníků omezoval OZO společníky při dispozici jejich podíly. Člen společenství totiž mohl svůj podíl zastavit, odkázat či zcizit, pouze pokud tím neporušil práva ostatních společníků. Skutečnost, že OZO byl na svou dobu kvalitním a moderním kodexem doplňuje ustanovení § 830 OZO, dle kterého může každý společník žádat vyúčtování a rozdělení výnosu společenství (zpravidla by se žádalo rovněž o zrušení společenství), nejedná-li se o nevhodnou dobu nebo způsobil-li by tak újmu ostatním.

### 1.3 Občanský zákoník z roku 1950

OZO byl s účinností ke dni 1.1.1951 nahrazen novým občanským zákoníkem, zákonem č. 141/1950 Sb. (dále jen „OZ“). Význam právní úpravy smlouvy o sdružení obsažené v OZO však sahá až do současnosti. Uvedené je možné doložit nálezem Ústavního soudu ze dne 8. července 1997, sp. zn. III. ÚS 77/97, publikovaným ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek 8., str. 361 a n., dle kterého *„zásad, uznávaných až do zrušení obecného zákoníku občanského z roku 1811 (zákonem č. 141/1950 Sb.), tedy do doby, kdy po násilném zvratu v čsl. státě počalo docházet k rozrušování právního řádu, je třeba zásad zcela odpovídajících demokratickým hodnotám státu (čl. 1, čl. 2 odst. 4, čl. 4 úst. zák. č. 1/1993 Sb.) dbát i v současné době a z nich při aplikaci současného práva vycházet, a to zejména tam, kde současná právní úprava vykazuje mezery, které nezbytvá, než řešit výkladem.“*

OZ obsahoval právní úpravu smlouvy o sdružení ve své hlavě třicáté. Oproti rozsáhlé úpravě obsažené v OZO ji tvořilo toliko 12 paragrafů, tj. ustanovení § 489-500 OZ.

§ 489 OZ stanovil, že se několik osob může sdružit, aby se společně přičinily o dosažení hospodářského účelu. Fyzické osoby se pak dle ustanovení § 490 OZ ze zákona, na rozdíl od smlouvy o společenství statků dle OZO, účastnily na sdružení vlastní prací. Vklady společníků se i v případě sdružení dle OZ stávaly spoluvlastnictvím členů, šlo-li

o vklady peněžité nebo druhově určené. Ostatní vklady byly v tzv. společném bezplatném požívání, nestanovila-li smlouva jinak. Spoluvlastnictvím se stával rovněž majetek získaný při společné činnosti, přičemž bylo v zákoně stanoveno, že není-li dohodnuto jinak, jsou podíly společníků na nabytém majetku rovné. Ze závazků byli společníci zavázáni rukou společnou a nerozdílnou, tedy pasivně solidárně.

OZ výslovně stanovil, že společníci rozhodují o obstarání společných záležitostí jednomyslně. Připouštěl však dispozitivní smluvní úpravu rozhodování většinového s tím, že každý ze společníků, má při rozhodování toliko jeden hlas a velikost podílu tedy není v tomto směru rozhodující.

Zánik sdružení OZ výslovně neupravoval. Vymezil ale právo každého člena vystoupit. K jednostrannému ukončení účasti ve sdružení byl člen oprávněn kdykoli. Nikoli však v nevhodném čase nebo na újmu ostatních, nejsou-li pro takové vystoupení vážné důvody. Zákon připouštěl rovněž vyloučení člena. Vyloučení zákon podmiňoval existencí vážných důvodů, a dále přijetím jednomyslného usnesení ostatních členů (nestanovila-li smlouva ohledně takového usnesení odlišné hlasovací kvórum, např. 2/3 apod.).

#### **1.4 Platná právní úprava**

Platná právní úprava obsažená v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „obč. zák.“ nebo také „zákon“) navazuje na právní úpravu obsaženou v § 489 a n. OZ.

Jak uvádí Komentář<sup>18</sup>, kodex z r. 1964 smlouvu o sdružení původně neupravoval. Vedle zákoníku mezinárodního obchodu, tj. zákon č. 101/1963 Sb., který smlouvu o sdružení výslovně upravoval v § 625 a n. až do svého zrušení (dne 1. ledna 1992), pak teprve novela hospodářského zákoníku z r. 1970 navrátila úpravu smlouvy o sdružení do

---

<sup>18</sup> Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kol.: *Občanský zákoník*. Komentář, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006.



občanskoprávních vztahů. Novela z r. 1990 pak pro hospodářské vztahy upravovala ještě konsorcium, jako zvláštní druh sdružení bez právní subjektivity.

Občanský zákoník ve své části osmé, hlavě šestnácté, prostřednictvím ustanovení § 829 a.n., umožňuje několika osobám, aby se sdružily a společně přičinily o dosažení smlouvou o sdružení sjednaného účelu.

*„Ze systematického zařazení smlouvy o sdružení v občanském zákoníku je třeba vyvodit, že kromě obecných ustanovení občanského zákoníku (zejména pokud jde o účastníky občanskoprávních vztahů, jejich jednání a vymezení právních úkonů), úpravy věcných práv (zejména spoluvlastnických vztahů) a odpovědnostních vztahů, použije se i pro tuto smlouvu hlava první osmé části, obsahující obecnou úpravu závazkových vztahů.“<sup>19</sup>*

#### **1.4.1 Smlouva o sdružení**

Sdružení vzniká na základě smlouvy. Smlouva o sdružení musí obsahovat pojmový znak sdružení, tedy závazek smluvních stran přispět svou činností k dosažení sjednaného účelu. Tento účel může být hospodářské povahy, ale nikoli výlučně. Účelem smlouvy o sdružení dle občanského zákoníku může být např. zkrášlení okolí domu, obstarání věci, zasazení se o prosazení určitého záměru aj.

Zákon pro smlouvu o sdružení obligatorně nestanoví, aby měla písemnou formu. Judikatura proto akceptuje existenci ústně uzavřené smlouvy o sdružení – viz např. usnesení Nejvyššího soudu České republiky (dále jen „Nejvyšší soud ČR“) ze dne 29.10.2009, sp. zn. 28 Cdo 3720/2008.<sup>20</sup> K prokázání toho, že smlouva o sdružení byla uzavřena, je pak potřeba shodného tvrzení účastníků takové smlouvy. V případě, že se tvrzení účastníků budou rozcházet, nelze mít za prokázané, že byla předmětná smlouva uzavřena. Z tohoto důvodu, a dále pak s ohledem na nutnost sjednání účelu, kterého má

---

<sup>19</sup> Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kol.: *Občanský zákoník*. Komentář, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1371.

<sup>20</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.10.2009, sp. zn. 28 Cdo 3720/2008: „Zákon v ustanovení § 829 odst. 1 občanského zákoníku neukládá účastníkům povinnost uzavřít smlouvu o sdružení písemně. Je na jejich vůli, v souladu s důsledky plynoucími ze zásady smluvní autonomie, zda zvolí písemnou formu pro své ujednání.“)

být společnou činností osob dosaženo (a s tím pojících se práv a povinností účastníků), lze jen doporučit, aby smlouva o sdružení byla sjednána písemnou formou.

#### **1.4.2 Právní subjektivita sdružení**

Ustanovení § 829 odst. 2 obč. zák. stanoví, že sdružení nemají způsobilost k právům a povinnostem. Je velice důležité mít na paměti skutečnost, že uzavřením smlouvy o sdružení nevzniká subjekt práva. Subjektem práv a závazků jsou účastníci sdružení, tedy právnické či fyzické osoby.

Z toho důvodu je nutné smlouvu o sdružení důsledně odlišovat od jiných smluvních typů. Zejména pak od zájmového sdružení právnických osob vymezeného v ustanovení § 20f obč. zák. Občanské sdružení je právnickou osobou a pro ochranu svých zájmů nebo k dosažení jiného účelu jej zakládají dvě nebo více právnických osob.

Od smlouvy o sdružení je dále třeba odlišit sdružení občanů dle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů ve znění pozdějších předpisů, jež je také právnickou osobou, a smlouvu o tichém společenství dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů. Ve smlouvě o tichém společenství se tichý společník, oproti účastníkovi smlouvy o sdružení, nezavazuje vyvíjet určitou činnost. Zavazuje se poskytnout určitý vklad a podílet se jím na podnikání této právnické osoby. Smlouva o tichém společenství je tzv. absolutním obchodem. Naproti tomu smlouva o sdružení dle ustanovení § 829 a n. obč. zák. je tzv. absolutním neobchodem. Občanský zákoník se tak použije i na právní vztahy vznikající mezi účastníky - podnikateli.

#### **1.4.3 Název sdružení**

Sdružení se mohou označit názvem. Společné jméno/název sdružení v případě sdružení společně podnikajících osob je pouze označením těchto osob. V žádném případě se nejedná o firmu dle § 8 ObchZ.

Podnikatel je oprávněn při jednání ve věcech sdružení uvést vedle své firmy i název sdružení, aby tak vyjádřil, že právě jedná ve věci, jež se týká činnosti sdružení.

Vzhledem k absenci právní subjektivity sdružení v takovém případě podnikatel nejedná „jménem“ sdružení či „za“ něj.<sup>21</sup> Připojení názvu sdružení k firmě podnikatele, zakládá solidární odpovědnost podnikatelů zúčastněných na sdružení. Věřitel pak může požadovat plnění závazku na kterémkoli z účastníků sdružení. Případné ujednání mezi společníky, jehož předmětem by byl závazek jednoho z nich, že bude plně odpovídat vůči třetím osobám za závazky sdružení, by bylo neplatné pro rozpor se zákonem.<sup>22</sup>

#### **1.4.4 Zánik sdružení**

Zánik sdružení není, stejně jako v OZ, ze kterého platná právní úprava vychází, výslovně upraven.

Z formulace ustanovení § 841 obč. zák. vyplývá, že sdružení zanikne jeho rozpuštěním, tedy na základě dohody všech účastníků, pokud smlouva o sdružení nestanoví, že postačí souhlas většiny účastníků. Z formulace zákonných ustanovení lze dále dovodit, že vzhledem k ustanovení § 829 odst. 1 obč. zák., jež smlouvu o sdružení definuje jako „sdružení několika osob“, smlouva zaniká i v případě, že počet jeho členů klesne pod dva.

Z povahy obligačního vztahu zanikne sdružení tím, že dosáhne sjednaného účelu. Z povahy věci zanikne sdružení i v případě, že již není schopné vykonávat činnost směřující k dosažení tohoto účelu, např. v důsledku vystoupení nebo vyloučení toho účastníka sdružení, bez jehož přičinění, či majetkového vkladu, není možné sjednaného účelu dosáhnout. Za důvod zániku sdružení v důsledku nemožnosti dosažení sjednaného účelu, by jistě byl považován rovněž zánik věci, s níž byla činnost sdružení neodmyslitelně spjata (např. sdružení pro obnovení parku zanikne v případě, že dojde k zastavení plochy předmětného parku budovou). Jako důvod zániku sdružení však podle mého názoru nelze bez dalšího považovat insolventnost jednoho z členů, jako tomu bylo v římském právu, viz. poznámka pod čarou č. 9, pokud se s insolventností člena sdružení nepojí zároveň nemožnost dosažení sjednaného účelu. Domnívám se, že

---

<sup>21</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 29 Cdo 1174/1999.

<sup>22</sup> Stejně viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 30 Odo 311/2000.

by se mohlo jednat o důvod ukončení členství takového člena, pokud účastník nebude z tohoto důvodu schopen nadále plnit závazek ze smlouvy. Sdružení rovněž zaniká uplynutím doby, na kterou byla smlouva uzavřena.

V případě, že člen sdružení nemá právní jistotu v tom, zda sdružení zaniklo či nikoli, se nabízí užití tzv. určovací žaloby. Jedná se o návrh na zahájení řízení o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem dle ustanovení § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“).

Procesní právo umožňuje, aby bylo žalováno na určení existence určitého právního vztahu či práva, anebo na určení neexistence určitého právního vztahu či práva. Cílem je, aby soud autoritativně v rozsudku vyřkl, že určitý právní vztah existuje nebo neexistuje. Určení existence právního vztahu je z povahy věci deklaratorní a má proto účinky *ex tunc*. Podmínkou úspěšnosti určovací žaloby je naléhavý právní zájem na požadovaném určení. Rozumí se právní zájem žalobcův. Právní zájem, který procesní právo vyžaduje, všeobecně znamená, že to k čemu právní zájem směřuje, promítne v právním postavení nositele tohoto zájmu. Potom právní zájem na určení existence právního vztahu má žalobce tehdy, je-li existence tohoto právního vztahu objektivně neurčitá, nejasná, a z této nejistoty hrozí žalobci nebezpečí nějaké újmy. Nejistota a nejasnost musí ovšem být určité intenzity: nestačí jenom nejistota subjektivní, která by popř. mohla být pouhou neznalostí práva. Požadovaná naléhavost právního zájmu je chápána jednak ve smyslu časovém (potřeba odstranění nejistoty je aktuální), jednak v tom smyslu, že žalobce nemá jinou možnost, zejména nemá možnost žalovat na plnění z téhož právního poměru. Možnost žalovat na plnění totiž zpravidla (výjimka je ovšem možná) znamená, že odpadají podmínky žaloby určovací. Žaloba na určení existence právního poměru a žaloba na plnění z téhož právního poměru se vzájemně vylučují, a to zásadně ve prospěch žaloby na plnění.<sup>23</sup>

Vzhledem k výše uvedenému je žaloba, kterou by se žalobce domáhal určení toho, zda tu právní vztah, tedy existence sdružení dle § 829 a n. obč. zák., přípustná, pokud

---

<sup>23</sup> Winterová A. a kol.: *Civilní právo procesní*, 4. vydání, Linde Praha, 2006, s. 228-229.

účastník smlouvy o sdružení nemá právní jistotu ohledně toho, zda sdružení zaniklo či nikoli. Skutečnost, že se od skončení činnosti sdružení odvíjí nárok účastníků, aby se mezi sebou v souladu s ustanovení § 841 zákona vypořádali, není překážkou. Bude-li totiž soudem autoritativně určeno, že sdružení zaniklo, nebude již většinou nárok na vrácení hodnot poskytnutých k účelu sdružení a nárok na vypořádání se o majetek získaný výkonem společné činnosti, uplatnit u soudu, jelikož se dá očekávat, že se účastníci podrobí této zákonné povinnosti dobrovolně.

Existenci naléhavého právního zájmu lze, dle mého názoru, předpokládat u žalobce, který by byl účastníkem smlouvy o sdružení, tj. žaluje o určení skutečnosti, že k zániku sdružení došlo či nedošlo. Složitější by byla situace v případě podání žaloby ze strany osoby, která není/nebyla členem takového sdružení. Otázku přítomnosti naléhavého právního zájmu by pak v konkrétním případě posoudil, s ohledem na veškeré relevantní okolnosti případu, soud.

V případě, že není sporu o to, zda sdružení zaniklo, anebo zda bylo rozpuštěno, je třeba žalovat na plnění ve smyslu vydání věcí vnesených do sdružení a vyplacení podílu na majetku sdružení, případně žalovat na zrušení spoluvlastnictví.<sup>24</sup>

Obdobná situace bude v případě ukončení účasti jednoho z členů sdružení. I zde je třeba odlišit mezi tím, zda se subjekt domáhá určení neplatnosti vyloučení či vystoupení ze sdružení, nebo zda žaluje na plnění, tj. na poskytnutí majetkového vypořádání dle § 839 občanského zákoníku. V případě, že o platnosti právního úkonu, na jehož základě k ukončení účasti člena sdružení došlo, není pochyb, je třeba z důvodu vztahu prejudiciality žalovat na plnění dle § 80 písm. b) o.s.ř.

Rozhodnutí o plnění totiž vždy předpokládá, že si soud prejudiciálně vyřeší otázku existence právního poměru, čili tutéž otázku, kterou na základě určovací žaloby řeší jako hlavní žalobní nárok. Proto také pravomocné rozhodnutí o určovací žalobě řeší

---

<sup>24</sup> Viz již citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 29 Odo 93/2001, ze dne 18.12.2001.

závazně pro pozdější žalobu o plnění z téhož právního poměru otázku existence tohoto právního poměru; naopak to však neplatí.<sup>25</sup>

Pokud nedojde k řešení situace soudní cestou, je z důvodu právní jistoty vhodné, aby zbývající členové o zániku sdružení mezi sebou sepsali dohodu. Ve smlouvě její účastníci souhlasně prohlásí, že sdružení zaniklo, z jakého důvodu k zániku sdružení došlo (co je právní skutečností, na základě které došlo k ukončení činnosti sdružení) a dohodnou se ohledně způsobu navrácení hodnot poskytnutých k účelu sdružení a způsobu vypořádání o majetek získaný výkonem společné činnosti. Obdobnou dohodu lze uzavřít rovněž v případě zániku sdružení dohodou všech účastníků, tj. rozpuštěním sdružení (viz § 841 obč. zák.).

Při uzavření dohody o rozpuštění, resp. o zániku sdružení, je třeba zohlednit klíčové rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, dle něhož by byla dohoda o vypořádání majetku sdružení jinak, než rovným dílem, neplatná pro rozpor se zákonem, pokud takové nerovné vypořádání není sjednáno samotnou smlouvou o sdružení. Zdůvodněním právního názoru je ustanovení § 835 odst. 1 obč. zák., dle kterého jsou podíly na majetku získaném společnou činností stejné, není-li smlouvou určeno jinak. Podle § 841 obč. zák. se mezi sebou účastníci vypořádají o majetek získaný výkonem společné činnosti sdružení způsobem stanoveným ve smlouvě. V případě, že není způsob vypořádání ve smlouvě o sdružení upraven, náleží účastníkům stejně velké vypořádací podíly, tj. vypořádají se rovným dílem. Nejvyšší soud v této věci uvedl, že *„je pravda, že ustanovení § 835 odst. 1 obč. zák. upravuje velikost podílů účastníků sdružení za trvání sdružení. Je rovněž nepochybné, že v projednávané věci je předmětem sporu nárok na majetkové vypořádání při zániku sdružení rozpuštěním podle § 841 obč. zák. Nelze ovšem ztratit ze zřetele, že termínem „smlouva“ užitým v obou citovaných ustanoveních je zapotřebí rozumět smlouvu o sdružení, tj. v daném případě smlouvu o sdružení ze dne 16. ledna 1994 (dále opět jen „Smlouva“). V této souvislosti pak nelze přehlédnout, že podle ničím nezpochybněných skutkových zjištění se účastníci v čl. VII., bodě 1. Smlouvy dohodli, že na nákladech a zisku, popřípadě na ztrátách sdružení se budou podílet každý jednou polovinou a že tyto podíly mohly být změněny pouze*

---

<sup>25</sup> Winterová A. a kol.: *Civilní právo procesní*, 4. vydání, Linde Praha, 2006, s. 230.

*písemnou dohodou účastníků (taková dohoda nebyla v řízení tvrzena, natož prokázána), a že podle čl. XVI., bodu 1. Smlouvy se majetkové vypořádání účastníků po vystoupení či vyloučení některého z nich nebo po rozpuštění sdružení měly řídit nejen ustanoveními § 839 až § 841 obč. zák., nýbrž i čl. VII. Smlouvy (ve Smlouvě uvedena namísto římské číslovky VII. arabská číslovka 7.), z čehož nutně vyplývá, že při rozpuštění sdružení měly být vypořádací podíly účastníků podle Smlouvy (jejího čl. XVI., bodu 1. a čl. VII., bodů 1. a 2.) stejné (u každého z nich v rozsahu 1/2). Ve světle právě uvedeného nelze tedy přisvědčit názoru odvolacího soudu, že při vypořádání podle § 841 obč. zák. se bývalí účastníci rozpuštěného sdružení mohou vypořádat jakkoliv dohodou, a jinak (tj. nedojde-li k vypořádání dohodou) rovným dílem, a že pokud účastníci sdružení do Dohody promítli svoji vůli vypořádat veškerá aktiva i pasiva zaniklého sdružení zcela zřejmým způsobem, nelze Dohodu pokládat ze neplatnou podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem (s ustanovením § 841 obč. zák.). Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. byl proto uplatněn opodstatněně.“<sup>26</sup>*

Ačkoli se domnívám, že Nejvyšší soud ČR v citovaném rozhodnutí správně vyložil formulaci příslušných ustanovení občanského zákoníku, postupoval při posouzení věci, dle mého názoru, příliš formalisticky. Souhlasím s tvrzením, že při použití pojmu „smlouva“, měl zákonodárce v případě § 835 odst. 1 a § 841 obč. zák. s největší pravděpodobností na mysli smlouvu o sdružení. Jsem však přesvědčena, že je v případě soukromoprávních vztahů potřebné klást větší důraz na autonomii vůle těchto osob. Dohodnou-li účastníci sdružení v dohodě o rozpuštění sdružení a vypořádání majetku nabytého při výkonu jeho činnosti odchylně od původní smlouvy o sdružení, bylo jejich vůlí vypořádat se způsobem v této dohodě uvedeným.

Požadovat na osobách, aby za tímto účelem mezi sebou nejprve formálně změnily ustanovení smlouvy o sdružení a následně se podle již změněné dohody vypořádaly, je podle mého názoru zbytečné. Nadto se domnívám, že vzhledem k povaze soukromoprávních vztahů<sup>27</sup> by byl vhodnější výklad, dle kterého by příslušné

---

<sup>26</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.5.2007, sp. zn. 26 Odo 1272/2005.

<sup>27</sup> Knappová M., Švestka J., Dvořák J.: *Občanské právo hmotné I.*, 4. vydání, Praha: ASPI, 2005, s. 46: „Zásada rovnosti subjektů implikuje autonomii vůle subjektů, která je charakteristická pro soukromé právo (sukromá – privátní autonomie). Autonomie vůle subjektů znamená, že je na vůli, a tedy na uvážení,

ustanovení dohody o vypořádání bylo z formálně-právního hlediska posouzeno jako dohoda o změně původní smlouvy a účastníci se vypořádali tímto způsobem. Nicméně vzhledem k úloze Nejvyššího soudu ČR při sjednocování způsobu rozhodování nižších soudů<sup>28</sup>, je třeba v rozsudku uvedený právní názor respektovat a z důvodu právní jistoty se jím při sepisování příslušných dohod řídit.

#### 1.4.5 Členství ve sdružení

Členství ve sdružení bez právní subjektivity se pojí s okamžikem vzniku sdružení, tedy okamžikem uzavření smlouvy. Dále je možné účast ve sdružení založit smlouvou o přistoupení k již existujícímu sdružení, kdy je nutné dosáhnout konsenzu všech smluvních stran, jelikož smlouva je uzavřena až v okamžiku akceptace poslední smluvní stranou.

Dle ustanovení § 838 obč. zák. může každý účastník ze sdružení vystoupit. Vystoupení je jednostranným právním úkonem, kterým se ruší právní vztah účastníka založený smlouvou o sdružení. Možnost vystoupení je však zákonem omezena tím, že účastník nemůže ze sdružení vystoupit v nevhodné době a k újmě ostatních účastníků sdružení, pokud se nejedná o vážný důvod k vystoupení. Takovým důvodem by byla např. vážná nemoc účastníka či jiný důvod neschopnosti plnit závazek ze smlouvy. Ustanovení smlouvy, jež by vylučovalo možnost účastníka ze sdružení vystoupit, by bylo neplatné pro rozpor se zákonem. Takovým neplatným omezením by dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2004, sp. zn. 29 Odo 1006/2002<sup>29</sup> bylo rovněž ujednání, podle

---

*iniciativě a rozhodnutí každého z nich, zda v souladu s tím, že může činit, co není zákonem zakázáno, vezme na sebe nějakou povinnost, resp. se stane subjektem práva a jakého. Proto v oblasti soukromého práva – na rozdíl od práva veřejného – je jeho úprava zásadně dispozitivního charakteru, v níž mají prvořadý význam právní úkony, zejména smlouvy, v níž se může svobodná vůle a rozhodování subjektů nejlépe projevit.“*

<sup>28</sup> § 14 odst. 3 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích ve znění pozdějších předpisů: „Nejvyšší soud sleduje a vyhodnocuje pravomocná rozhodnutí soudů v občanském soudním řízení a v trestním řízení a na jejich základě v zájmu jednotného rozhodování soudů zaujímá stanoviska k rozhodovací činnosti soudů ve věcech určitého druhu.“

<sup>29</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2004, sp. zn. 29 Odo 1006/2002: „Dohodou účastníků sdružení nelze omezit právo účastníka vystoupit ze sdružení z vážných důvodů kdykoli (§ 838 odst. 1, věta druhá, obč. zák.) takovým omezením je i ujednání, podle kterého účast účastníka ve sdružení zanikne až uplynutím sjednané doby, počítané od doručení vystoupení ostatním členům sdružení.“



kterého účast účastníka ve sdružení zanikne až uplynutím sjednané doby, počítané od doručení oznámení o vystoupení účastníka ostatním členům sdružení.

Zákon výslovně umožňuje, aby byl účastník ze sdružení vyloučen. Vyloučení člena je však možné pouze z vážných důvodů a je-li toto vyloučení v zájmu sdružení. Nejčastěji půjde o situaci, kdy účastník jedná v rozporu se smlouvou o sdružení. Takové jednání může rovněž spočívat v nekonání, kdy účastník není činný, aby bylo dosaženo účelu předvídaného smlouvou. Na vyloučení účastníka se musí usnést, nestanoví-li smlouva jinak, všichni ostatní účastníci sdružení.

Dle ustanovení § 840 obč. zák. se však účastník, který vystoupil nebo který byl vyloučen, nezprošťuje odpovědnosti za závazky z činnosti sdružení, jež vznikly do dne jeho vystoupení nebo vyloučení. Ani rozpuštění sdružení, tedy zánik sdružení, nemá vliv na další existenci závazků vzniklých z činnosti sdružení. Bývalí účastníci jsou, dle výslovného znění občanského zákoníku, nadále zavázáni společně a nerozdílně.

#### **1.4.6 Práva a povinnosti člena sdružení**

S členstvím ve sdružení se pojí zejména povinnost člena přičinit se o dosažení sjednaného účelu sdružení. Povaha a rozsah této činnosti vyplývá ze smlouvy, anebo je v ní explicitně dohodnuta. Tato činnost může mít faktickou povahu nebo může spočívat v právních úkonech. Dále je člen sdružení povinen zdržet se jakékoli činnosti, jež by mohla znemožnit nebo ztížit dosažení tohoto účelu.

Protože sdružení není právnickou osobou, vystupuje účastník vlastním jménem, případně na základě udělené plné moci i jménem ostatních účastníků. Ze závazků vůči třetím osobám přijatých účastníkem v souvislosti s plněním povinností ze smlouvy o sdružení jsou zavázáni i ostatní účastníci sdružení, a to společně a nerozdílně (§ 835 odst. 2 obč. zák.). Účastník nemá nárok na odměnu za činnost, ke které je povinen, poněvadž místo ní se podílí na výsledku dosaženém podle smlouvy o sdružení.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Knappová M., Švestka J., Dvořák J.: *Občanské právo hmotné I.*, 4. vydání, Praha: ASPI, 2005, s. 344.

Každý člen má právo spolurozhodovat o věcech týkajících se sdružení. Ohledně rozhodování sdružení platí, že nestanoví-li smlouva jinak, rozhodují účastníci o obstarávání společných věcí jednomyslně. Má-li podle smlouvy rozhodovat většina hlasů, disponuje každý účastník pouze jedním hlasem, a to bez ohledu na velikost jeho spoluvlastnického podílu.

Vzhledem k dispozitivnosti zákonné úpravy, je možné smluvně vymezit případy, kdy o určitých věcech rozhodují všichni účastníci, např. rozhodování o vyloučení člena sdružení. O jiných záležitostech rozhoduje pouze většina, např. uzavření smlouvy s třetí osobou, a o některých otázkách dokonce jen vymezená skupina členů nebo toliko jeden z účastníků smlouvy, např. rozhodování ve věci správy majetku nabytého při výkonu činnosti sdružení. Diferencovaná úprava rozhodování sdružení bude praktická v případě velkého počtu členů sdružení. V této souvislosti je vhodné upozornit na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.1.2009, sp. zn. 33 Odo 1356/2006, dle kterého jsou ze závazků ze smlouvy uzavřené jen jedním z účastníků smlouvy o sdružení vůči druhé smluvní straně zavázáni společně a nerozdílně všichni účastníci sdružení, jestliže její uzavření bylo součástí aktivit všech účastníků sdružení a bylo v souladu s ujednáním o jejich zastupování podle smlouvy o sdružení.

#### **1.4.7 Majetek sdružení**

Smlouva o sdružení může stanovit, co jsou účastníci povinni poskytnout pro účely sdružení. Vedle pracovní činnosti mohou být povinni poskytnout peníze nebo jiné věci, přičemž, není-li ve smlouvě určena výše, má se za to, že účastníci jsou povinni poskytnout stejné hodnoty. Ačkoli zákon vklad ve formě činnosti označuje jako pracovní činnost, domnívám se, že pod tento pojem lze zahrnout jakoukoli činnost, kterou osobně vykoná účastník pro účely sdružení. Označení této činnosti jako pracovní, je možné považovat za relikv právní úpravy obsažené v občanském zákoníku z roku 1950.

Vzhledem ke skutečnosti, že na základě uzavřené smlouvy o sdružení vzniká toliko závazkový vztah, nikoli právnická osoba, nemůže sdružení svým jménem nabývat majetek. V důsledku této právní konstrukce jsou poskytnuté peníze nebo jiné genericky

určené věci rovněž dle současné právní úpravy ve spoluvlastnictví všech účastníků. Právní úpravu podílového spoluvlastnictví obsahuje občanský zákoník v ustanovení § 137 a n. Spoluvlastnictví k těmto věcem vzniká okamžikem odevzdání uvedených věcí dle smlouvy účastníkovi pověřenému jejich správou nebo sdělením účastníka, že tyto věci oddělil od svého ostatního majetku. Věci jednotlivě určené, např. nemovitost poskytnutá za účelem scházení členů sdružení, jsou v bezplatném užívání všech účastníků. Dle judikatury však nelze do sdružení vložit právo odpovídající věcnému břemeni, aby tím vzniklo právo užívat věc i dalším sdruženým osobám, které nejsou subjekty práva odpovídajícího věcnému břemeni (viz. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.8.2004, sp. zn. 22 Cdo 555/2004).

V této souvislosti je třeba upozornit na nutnost důsledného odlišování mezi vklady členů do sdružení a majetkem získaným při výkonu společné činnosti<sup>31</sup>, jež se rovněž stává spoluvlastnictvím všech účastníků.

#### **1.4.8 Vrácení věcí a vypořádání spoluvlastnického podílu**

Otázka spoluvlastnictví bývá aktuální zejména, když dochází k ukončení účasti spoluníka ve sdružení. Občanský zákoník rozlišuje dva případy, kdy je nutné vrácení věcí (hodnot) poskytnutých pro účely sdružení a výplatu podílu, resp. vypořádání, provést.

##### **A) Zánik účasti jednoho člena sdružení, jež nadále existuje**

V souladu s ustanovení § 839 obč. zák. se účastníkovi, který vystoupil nebo byl vyloučen, vrátí věci vnesené do sdružení. Jelikož se věci druhově určené, které účastník vnesl do sdružení, stávají spoluvlastnictvím, je nutné vypořádat rovněž spoluvlastnictví k těmto věcem (vedle vypořádání majetku sdružení, který je rovněž ve spoluvlastnictví)

---

<sup>31</sup> Majetek získaný při výkonu společné činnosti bývá běžně označován jako majetek sdružení. Jedná se o zjednodušující označení. Na skutečnosti, že sdružení - z důvodu absence právní subjektivity - není vlastníkem tohoto majetku, nic nemení.

a účastníkovi vyplatit spoluvlastnický podíl v penězích. Tím je povinnost vrácení věci ze strany sdružení splněna.<sup>32</sup>

Dále takovému účastníkovi vzniká právo na výplatu podílu na majetku sdružení. Ten se mu vyplatí v penězích podle stavu, který tu byl v den vystoupení nebo vyloučení. Ve věci vypořádání spoluvlastnického podílu vystoupivšího účastníka z nadále existujícího sdružení, je třeba uvést zásadní judikát Nejvyššího soudu, dle kterého „i když to ustanovení § 839 obč. zák. výslovně neuvádí, je z jeho věty druhé třeba nepochybně dovodit, že vystoupením účastníka sdružení, kdy nedochází k jeho rozpuštění, zaniká ze zákona - ke dni vystoupení - vlastnické právo vystoupivšího účastníka ke spoluvlastnickému podílu na majetku získaném společnou činností účastníků sdružení. Opačný závěr by vedl ke zcela neudržitelné situaci, kdy (po vystoupení ze sdružení) by měl vystoupivší účastník jednak nadále vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na majetku získaném společnou činností sdružení a současně by měl i právo na vypořádací podíl majetku v penězích podle stavu v den vystoupení (§ 839 věta druhá obč. zák.). Při vystoupení účastníka ze sdružení, které nadále trvá, totiž nedochází k vypořádání účastníků (včetně vypořádání podílového spoluvlastnictví) mezi sebou jako při rozpuštění sdružení, nýbrž vystoupivšímu účastníkovi pouze vznikne právo na výplatu jeho podílu na majetku sdružení.“<sup>33</sup>

Domnívám se, že je v souvislosti s určením výše vypláceného podílu vhodné zohlednit skutečnost, že soudní praxe (ačkoli předmětem rozhodnutí byla problematika určení výše vypořádacího podílu dle obchodního zákoníku) zaujala stanovisko, že není možné výši vypořádacího podílu určit toliko dle účetní hodnoty majetku, jež je vypořádáván – viz např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 29 Cdo 2285/2008, ze dne 25.2.2009: „Otázkou, jak má být provedeno vypořádání mezi společníky společnosti s ručením omezeným při ukončení účasti ve společnosti některého z nich, se již Nejvyšší soud zabýval v rozsudku ze dne 21. března 2007, sp. zn. 29 Odo 513/2005, uveřejněném

---

<sup>32</sup> Zbyněk Pražák zastává odlišný právní názor, dle kterého se věci druhově určené, jež byly poskytnuty pro účely sdružení, nevrací. Svůj názor zdůvodňuje mimo jiné tím, že okamžikem poskytnutí se věci staly spoluvlastnictvím a změnilo tak vlastníka. Vrátit znamená poskytnout zpět vlastníkovi či oprávněnému držiteli. Takže to mohou být jen věci individuálně určené. – pramen: Pražák Z.: *Společné podnikání na základě smlouvy o sdružení podle občanského zákoníku*, Praha: Linde, 2005, s. 181 a 182.

<sup>33</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.4.2005, sp.zn.32 Odo 995/2004.

*v časopise Soudní judikatura číslo 8, ročník 2007, pod číslem 118. V něm uzavřel, že neurčí-li společenská smlouva (v dané věci stanovy), jak má vypořádání proběhnout, musí být vypořádání mezi společníky poctivé v tom smyslu, aby hodnota vypořadacího podílu společníka, jehož účast ve společnosti skončila, odpovídala hodnotě majetku, připadajícího na jeho obchodní podíl. Současně formuloval závěr, podle něhož plyne-li z účetní závěrky (anebo by z ní mělo při řádném zpracování plynout), že účetní hodnota čistého obchodního jmění společnosti je v hrubém nepoměru ke skutečné (tržní) hodnotě majetku společnosti, je k tomu třeba při stanovení vypořadacího podílu přihlídnout. Uvedené závěry platí i v poměrech družstva, neboť i člen družstva se členským vkladem podílí na základním jmění (nyní základním kapitálu) družstva. (...) I v dané věci je proto třeba vycházet z toho, že vypořádání mezi družstvem a členem družstva, jehož členství za trvání družstva zaniklo, má být poctivé tak, aby hodnota vypořadacího podílu odpovídala hodnotě majetku připadajícího na jeho členský podíl.“*

#### B) Majetkové vypořádání účastníků rozpuštěného sdružení

V souladu s ustanovení § 841 obč. zák. se účastníkům rozpuštěného sdružení vrátí hodnoty poskytnuté k účelu sdružení. Dále se účastníci vypořádají o majetek získaný výkonem společné činnosti sdružení způsobem stanoveným ve smlouvě, jinak rovným dílem.

Jedná se o ustanovení, které zakládá právo bývalých účastníků rozpuštěného sdružení na vypořádání, nikoli povinnost spoluvlastnictví vypořadat. V případě, že majetek není vypořadán dohodou bývalých účastníků, spoluvlastnictví zruší a na návrh některého spoluvlastníka jeho vypořádání provede soud – viz ustanovení § 142 odst. 1 obč. zák. Uvedený názor je v souladu se stanoviskem Nejvyššího soudu ČR, dle kterého ustanovení § 841 obč. zák. upravující vypořádání účastníků při rozpuštění sdružení nebrání tomu, aby kterýkoli z nich, nedohodnou-li se, podal u soudu návrh na zrušení podílového spoluvlastnictví podle § 142 obč. zák. „Zánikem (rozpuštěním) sdružení založeného podle § 829 občanského zákoníku nezaniká podílové spoluvlastnictví jeho účastníků k věcem uvedeným v § 833 a § 834. Není tedy v rozporu s ustanovením § 841

*resp. § 142 zákona, domáhá-li se účastník sdružení zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pouze k některému majetku získanému při výkonu společné činnosti.*<sup>34</sup>

Ačkoli zákon výslovně nestanoví, jakým způsobem se, v případě zániku sdružení z jiného právního důvodu, než je jeho rozpuštění, členové vypořádají, domnívám se, že v souladu s argumentací per analogiam legis, se členové zaniklého sdružení vypořádají stejným způsobem, který předpokládá § 841 obč. zák.

## **1.5 Shrnutí**

Z platného zákonného vymezení smlouvy o sdružení je patrné, že si výše specifikovaný smluvní typ uchoval charakteristické vlastnosti římské society, jak se vyvinula v římském právu, avšak ovlivněné následným vývojem právní úpravy. Jako typové znaky smlouvy o sdružení tedy můžeme uvést neformálnost kontraktu, absenci právní subjektivity, existenci podílové spoluvlastnictví ve vztahu k majetku poskytnutému účastníkem (vyjma věcí individuálně určených) či získanému společnou činností, rovnost hlasů účastníků v případě rozhodování ohledně záležitosti sdružení a v neposlední řadě povinnost účastníka podílet se aktivně na dosažení sjednaného účelu. Vývoj smlouvy o sdružení je přehledně zachycen v tabulce, tvořící Přílohu č. 1 této práce.

---

<sup>34</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.12.2001, sp. zn. 29 Odo 93/2001.

## 2. Užití smlouvy o sdružení při privatizaci bytového fondu

Smlouva o sdružení je jedním z nejvyužívanějších smluvních typů. Je to dáno tím, že záleží pouze na vůli členů sdružení, jaký cíl zvolí, jak jej ve smlouvě definují, jakým způsobem vymezí svá práva a povinnosti atp. Platná právní úprava zde nestanoví žádná omezení, pokud se nejedná o účel právem zakázaný. Smlouva o sdružení však má, jako jakýkoli jiný právní instrument, svá omezení. Není vhodné aplikovat ji bez dalšího.

Vždy je třeba pečlivě zvážit, čeho má být výkonem společné činnosti dosaženo a jak tento účel ve smlouvě o sdružení vymezit. Významné právní otázky mohou vznikat v souvislosti s užití smlouvy o sdružení při privatizaci bytového fondu<sup>35</sup>.

### 2.1 Důvody privatizace bytového fondu

V souvislosti s celkovou transformací ekonomiky a hospodářského života v České republice po roce 1989 bylo, vedle dalších rozsáhlých změn a reforem, potřeba narovnat nestandardní situaci, kdy se byty v soukromém vlastnictví vyskytovaly jen zcela výjimečně.

Bylo to dáno především tím, že občanský zákoník z roku 1950 upravoval formy individuálního vlastnictví v duchu komunistické ideologie. Individuální vlastnictví bylo považováno za přežitek z dob kapitalismu a ochranu právní předpisy poskytovaly zejména vlastnictví socialistickému. Bytové potřeby obyvatelstva byly uspokojovány na základě tzv. osobního užívání bytů, jiných místností a pozemků. Právo osobního užívání vzniklo oprávněnému na základě rozhodnutí o přidělení bytu vydané národním výborem a zároveň na základě uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu.

*„Hlavní důvod toho, že byty nebyly ve vlastnictví soukromých osob, byl ten, že Československo v mezidobí mezi světovými válkami právní úpravu vlastnictví bytů*

---

<sup>35</sup> Pojem privatizace označuje proces převodu veřejného majetku do soukromého vlastnictví.

*nepřijalo a tento stav přetrval i po druhé světové válce. Až v roce 1965 v souvislosti se snahou tehdejšího režimu rozhybat všemi možnými způsoby bytovou výstavbu a vyřešit tak konečně chronickou bytovou krizi trvající již z dob před druhou světovou válkou byl konečně předložen návrh zákona o osobním vlastnictví bytů. Iniciátorkou návrhu nebyla vláda, nýbrž tehdejší Slovenská národní rada.*

*Jak už to tak v životě často bývá, jedna věc je úmysl předkladatelů a druhá realizace zákona samého. Jak se uvádí v odborné literatuře, do r. 1978 bylo (se setrvale sestupnou tendencí) prodáno do vlastnictví občanů asi 8000 bytů a postaveno vlastníky asi stejné množství, takže celkem bylo ve vlastnictví cca 16000 bytů, a to v celém Československu. Je to pochopitelné, uvědomíme-li si celou řadu omezení plynoucích jak z vlastního zákona, tak z celkového kontextu tehdejšího právního řádu. Tento stav přetrval – i přes větší novelizaci zákona v r. 1978 – až do změny společenských poměrů v r. 1989.*

*Za vše mluví následující čísla. Podle výsledků sčítání obyvatelstva pak bylo k 1.11.1980 v osobním vlastnictví občanů na území Československé socialistické republiky 32 505 bytů v osobním vlastnictví, podle výsledků sčítání obyvatelstva pak kde dni 3.3.1991 bylo v ČR v osobním vlastnictví občanů 31 164 bytů (což dokonce představuje pokles).*

*Po roce 1989 však vyvstala poměrně naléhavá potřeba tuto problematiku řešit legislativně novým, systémově konzistentním způsobem. Hlavním motivem pro novou úpravu se však nestala snaha po odstranění nedostatků tehdejšího zákona, nýbrž potřeba uvolnit cestu pro zamýšlenou masovou privatizaci státního a obecního bytového fondu a v neposlední řadě též pro převody družstevních bytů a nebytových prostor.“<sup>36</sup>*

Účelem privatizace bytového fondu je zejména snaha o efektivní správu a údržbu nemovitostí soukromým vlastníkem. Obce<sup>37</sup> jsou nuceny vynakládat vysoké finanční prostředky na údržbu a opravy bytových domů i vybavení bytů samotných. Nemale prostředky si žádá rovněž zajišťování vybírání a vymáhání nájemného (ve smyslu ustanovení § 671 odst. 1 obč. zák.) a jiné administrativní, právní a technické služby

---

<sup>36</sup> Dvořák T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, 2007, s. 8 – 9.

<sup>37</sup> Stát je v současné době vlastníkem bytových domů již jen ve zcela ojedinělých případech. Převážná většina bytových domů byla převedena do vlastnictví obcí zákonem ČNR č. 172/1991 Sb., ze dne 24. dubna 1991, o přechodu některých věcí z majetku státu České republiky do vlastnictví obcí.



spojené s řádným výkonem vlastnického práva a plněním dalších práv a povinností pronajímatele.

V této souvislosti bych ráda citovala vyjádření Městské části Prahy 4, uveřejněné na webových stránkách této městské části, které výstižně shrnuje nároky spojené s vlastnictvím bytových domů obcemi: „Na území MČ Praha 4 se nachází kolem 65 000 soukromých a obecních bytů. Na počátku privatizace v roce 1993 měla MČ ve správě asi 1200 obecních domů s přibližně 23 500 byty. Rozhodnutími zastupitelstva bylo do privatizace zařazeno kolem 1065 obecních domů s přibližně 20 000 byty a v současné době zbývá v rámci předchozích vln privatizace prodat přibližně 35 bytových domů a v rámci současné 4c) vlny privatizace asi 900 bytů v 50 domech. (...) Jenom pro představu, kompletní rekonstrukce jednoho bytového domu vyžaduje několik desítek milionů korun a MČ Praha 4 by pro rekonstrukci všech obecních domů na Praze 4 potřebovala kolem 50 miliard korun... I při plánovaném postupném provádění oprav a rekonstrukcí, kdy část finančních prostředků je třeba použít jenom na údržbu momentálního stavu domů, na kterou se v průměru každý rok vydává přibližně 80% z ročního příjmu z nájmu bytů, by oprava kompletního bytového fondu trvala několik desítek let.“<sup>38</sup>

## 2.2 Formy privatizace bytového fondu

Základním právním předpisem přijatým v souvislosti s privatizací bytového fondu v komunálním vlastnictví se stal zákon č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), přijatý dne 24. března 1994.

Zákon o vlastnictví bytů zakotvil bytové vlastnictví jako jednu z možných forem tzv. privatizace bytového fondu (zákon sice umožňuje prodej jednotlivých bytů a

---

<sup>38</sup> [http://www.praha4.cz/1477\\_K-privatizaci-bytu](http://www.praha4.cz/1477_K-privatizaci-bytu), 16.2.2011.

nebytových prostor, nejde ovšem o privatizaci ve vlastním slova smyslu, neboť privatizací ve smyslu odstátnění byl již samotný přechod vlastnického práva k obytným domům na obce).<sup>39</sup>

Jakým způsobem se privatizace bytového fondu uskuteční, vychází zásadně z toho, zda je dům<sup>40</sup> rozdělen na jednotky, či nikoli. Předně je třeba upozornit na zásadní rozdíl mezi bytem a nebytovým prostorem, na straně jedné, a bytovou či nebytovou jednotkou, na straně druhé!

Občanský zákoník definici bytu neobsahuje. Dle zákona o vlastnictví bytů je bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení (prostory určené k jiným účelům jsou dle zákona tzv. nebytovým prostorem) – viz. ustanovení § 2 písm. b) a c) zákona o vlastnictví bytů. Z uvedeného vyplývá, že byt, stejně jako nebytový prostor, není věcí v právním slova smyslu<sup>41</sup>. Předmětem vlastnického práva tedy nemůže být byt či nebytový prostor, ale spoluvlastnický podíl na nemovitosti či bytová nebo nebytová jednotka.

Co rozumíme pojmem jednotka, stanoví zákon o vlastnictví bytů v ustanovení § 2 písm. h). Jednotkou rozumíme byt nebo nebytový prostor (příp. rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor), který je vymezenou částí domu. Dále zákon o vlastnictví bytů stanoví, že spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v této budově umístěného, lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor (§ 1 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů).

Pokud je tedy dům rozdělen na jednotky a převádí-li se vlastnické právo k jednotce, postupuje se dle zákona o vlastnictví bytů. V případě, že dům není na bytové jednotky rozdělen, je převod vlastnictví možný pouze k budově jako celku, tedy koupě domu

---

<sup>39</sup> Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, vydání 3., Praha: C. H.Beck, 2005, s. VIII.

<sup>40</sup> Viz ustanovení § 2 písm. d) zákona o vlastnictví bytů: „*Domům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví je taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona.*“

<sup>41</sup> Uvedený názor je možné mimo jiné dovést z ustanovení § 121 odst. 1 až 3 obč. zák. definující příslušenství věci, bytu a pohledávky.

fyzickou či právnickou osobou. Tato osoba vstupuje dle ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. do práv a povinností dosavadního pronajímatele.

### **2.2.1 Prodej jednotky**

Prodej bytové nebo nebytové jednotky s sebou v zásadě nenese významné právní otázky. Převod se uskuteční na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, jejíž povinné náležitosti stanoví zákon o vlastnictví bytů v § 6 s tím, že kupující získává vlastnické právo k jednotce okamžikem vkladu tohoto práva do katastru nemovitostí. Vlastník jednotky je zároveň spoluvlastníkem společných částí domu. Jedná se o spoluvlastnictví ideální, kdy spoluvlastníci jsou vlastníky ideálního podílu určeného poměrem velikosti podlahové plochy jednotky a společných částí domu. Tento podíl je akcesorické povahy ve vztahu k vlastnictví jednotky. Zákon o vlastnictví bytů v ustanovení § 3 odst. 1 stanoví, že se na spoluvlastnictví společných částí domu nepoužijí ustanovení občanského zákoníku (aby se nemohlo například stát, že dojde ke zrušení a vypořádání tohoto spoluvlastnictví). S převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází ze zákona i další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu.

### **2.2.2 Prodej bytového domu**

Prodej jednotlivých jednotek kupujícím je možné realizovat až poté, kdy vlastník provede tzv. prohlášení vlastníka budovy dle ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů. Následně je převod jednotek spojen se sjednáváním a uzavíráním často velkého kupních smluv. Nájemník bytové jednotky má k této jednotce zákonné předkupní právo dle ustanovení § 22 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. I z těchto důvodů se počet uzavíraných kupních smluv odvíjí v zásadě od počtu jednotek v domě.

Způsob prodeje, který obec pro prodej bytových domů zvolí, je pouze na jejím uvážení s tím, že je vázána obecně platnými právními předpisy. Těmi jsou zejména příslušná ustanovení občanského zákoníku, zákona o vlastnictví bytů a obecního zřízení.

Vzhledem k uvedenému, přistupují obce k „jednodušší formě“ prodeje domu. Tím je převod vlastnického práva k budově jako celku.

Nabyvatelem budovy se tak stává

- 1) právnická osoba,
  - a) společnost s ručením omezeným,
  - b) bytové družstvo,
  - c) občanské sdružení dle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů,
- 2) fyzická osoba,
- 3) více osob, ať už fyzických, či právnických. Tyto osoby se stávají spoluvlastníky budovy. Kupující se tedy nestává vlastníkem jednotky, ale vlastníkem ideálního podílu na nemovitosti. Spoluvlastnický podíl opravňuje jeho vlastníky k tomu, aby se podíleli na výkonu práv a povinností vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Nad veškerou pochybnost je v případě, že je jí věc nemovitá (viz. ustanovení § 119 odst. 2 obč. zák.), spoluvlastník zejména oprávněn nemovitost užívat, v případě, že není sjednáno jinak, a dále je povinen podílet se na správě věci.

### **2.3 Správa nemovitosti**

Poté, kdy je dokončen převod vlastnictví jednotek, příp. domu jako celku, je zásadní právní otázkou, kdo a jakým způsobem je oprávněn nemovitost spravovat. I zde se uplatní dvojí právní režim – správa nemovitosti jejím vlastníkem, případně spoluvlastníky, a správa domu společenstvím vlastníků jednotek.

Pojem správa domu je legislativní zkratkou definovanou v zákoně o vlastnictví bytů a vymezuje činnosti spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu. K těmto právním úkonům je dle zákona o vlastnictví bytů oprávněno právě společenství.

Zákon o vlastnictví bytů v ustanovení § 9 odst. 1 definuje společenství jako právnickou osobu, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech správy domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Vzniká dnem, kdy je příslušná listina (s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nebo jiná listina, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce) doručena poslednímu z těchto vlastníků. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k těmto účelům. Správou domu se tedy rozumí správa společných částí domu, jejich provoz a údržba. Ohledně nakládání s jednotkami rozhodují samostatně jejich vlastníci.

V domě, v němž nedošlo ke vzniku společenství vlastníků jednotek, vykonává správu nemovitosti z titulu jeho vlastnického práva neomezeně její vlastník. V případě, že je budova vlastněna více spoluvlastníky, rozhodují o výkonu správy nemovitosti, tak jako ohledně dalších záležitostí, v souladu s úpravou spoluvlastnictví dle občanského zákoníku. Ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. stanoví, že o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.

Pro potřeby této práce ponechám stranou problematiku, kdy je budova vlastněna právnickou osobou, tedy společností s ručením omezeným, občanským sdružením či bytovým družstvem.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Družstvo je dle obchodního zákoníku společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů. Bytové družstvo je pak družstvem, jež je založeno za účelem zajišťování bytové potřeby svých členů.

## **2.4 Shrnutí**

Vymezení pojmu privatizace, účelu a základních rozdílů mezi způsobem privatizace domů rozdělených na bytové či nebytové jednotky a domů, které takto rozděleny nejsou, a dále pak nastínění toho, jakým způsobem jsou následně tyto nemovitosti spravovány, je klíčové pro přistoupení k meritu mé práce. Tím je otázka koupě domu nájemníky, kteří jsou zároveň účastníky smlouvy o sdružení dle ustanovení § 829 a n. obč. zák.

### **3. Převod vlastnictví bytového domu ve prospěch jeho nájemníků**

Záměr obce prodat bytový dům se schvaluje usnesením zastupitelstva, do jehož působnosti tato problematika spadá dle ustanovení § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). Zastupitelstvo rovněž může schválit pravidla, jimiž se převod nemovitého majetku bude řídit.

*„Rozhodnutí zastupitelstva obce, případně rady, o nabytí a o převodech vlastnictví nemovitostí, bytů a nebytových prostorů musí pro svoji určitost obsahovat obligatorní náležitosti právního úkonu, o kterém zastupitelstvo obce, případně rada, ve smyslu ustanovení § 36a odst.1 písm. a) zákona č. 367/1990 Sb. a ustanovení § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb. rozhoduje, resp. rozhodlo (např. kupní smlouvy, směnné smlouvy). V případě prodeje nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru z vlastnictví obce muselo a musí rozhodnutí zastupitelstva obce, případně rady, obsahovat alespoň osobu kupujícího, výši kupní ceny, případně způsob jejího určení (např. znaleckým posudkem, cenou za 1 m<sup>2</sup>, odkazem na schválené zásady obce s určením data jejich přijetí a jednacím číslem), případně další rozhodnutím vyhrazené podmínky prodeje (např. splatnost ceny, závazek investic apod.); to nevylučuje, aby zastupitelstvo, případně rada, v rozhodnutí výslovně nezmocnila starostu obce určit některé podmínky kupní smlouvy samostatně, případně určitým rozmezím, např. minimální kupní cenou. (...) Mám za to, že rozhodnutí zastupitelstva obce, případně rady, ve smyslu 36a odst.1 písm. a) zákona č. 367/1990 Sb. a ve smyslu ustanovení § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb. je právním úkonem ve smyslu ustanovení § 34 obč. zákoníku, který obsahuje i určité správní prvky, a nikoliv správním aktem či jiným správním úkonem. Tento názor vyplývá zejména ze skutečnosti, že každé zřízení vlastnictví nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru je čistě občanskoprávním vztahem, rozhodnutí orgánu obce není vydáno ve správním řízení, nýbrž se jedná o hospodářskou dispozici obce s vlastním majetkem v rámci její samostatné působnosti, z priority projevu vůle zastupitelstva obce, případně rady, oproti projevu vůle starosty (primátora) jako*

*vykonavatele závazného rozhodnutí zákonem určeného orgánu obce, rozdílem mezi rozhodováním obce v zákoně výslovně a taxativně vyjmenovaných majetkoprávních úkonech jako veřejnoprávní korporace oproti rozhodování soukromoprávní korporace (např. valné hromady s.r.o.); veřejnoprávní a správní prvky rozhodnutí zastupitelstva obce, případně rady, nemohou popřít samotný občanskoprávní charakter rozhodnutí příslušného orgánu obce, který je pro vlastní zcizení vlastnictví primární. V opačném případě by i podpis starosty obce na smlouvě o zcizení vlastnictví nemovitosti, bytu či nebytového prostoru nutně musel mít rovněž charakter správního aktu, případně správního úkonu.*“<sup>43</sup>

Pravidla pro prodej bytových domů budou zejména obsahovat základní zásady prodeje, vymezení nemovitostí, které mají být privatizovány, stanovení kupní ceny, podmínky pro podpis kupní smlouvy aj.

Např. statutární město Karlovy Vary, které v Pravidlech pro prodej obydlených bytových domů z majetku města Karlovy Vary, platných od 1.7.1995 (ve znění úprav ze dne 1.7.1998 a 17.10.2000), mimo jiné, v čl. 2 těchto pravidel stanoví, že „*Město Karlovy Vary při prodeji nemovitostí (tj. domů a pozemků) preferuje současné nájemníky, a proto určuje pořadí předností mezi žadateli takto :*

- a) společenství nájemníků, kteří požádali o koupi v pořadí od nejpočetnějšího k nejméně početnému,*
- b) jeden z nájemníků,*
- c) občané České republiky s trvalým bydlištěm v Karlových Varech,*
- d) fyzické osoby – občané České republiky - s trvalým pobytem na území České republiky nebo právnické osoby se sídlem na území České republiky.*“

---

<sup>43</sup> Chalupa L.: *K převodům a nabytí majetku obcí*, Právní rádce č. 6/2002.



Na prvním místě je dle citovaných pravidel uvedeno „společenství nájemníků“. Právní řád české republiky však tento pojem nezná. Výkladem bychom mohli dojít k tomu, že zastupitelstvo zvolilo co možná nejširší pojem. Ten v sobě zahrnuje jak všechny tři právní subjekty s plnou právní subjektivitou (společnost s ručením omezením, bytové družstvo i sdružení dle zákona o sdružování občanů), tak i sdružení bez právní subjektivity tvořené nájemníky bytů. Obec tedy nechává na nájemnících, aby si formu „společenství“ zvolili.

*„Jak ukázala praxe, je nejvhodnější formou pro privatizaci bytové družstvo. Jednak proto, že maximální počet členů družstva není omezen (s.r.o. podle ustanovení § 1605 odst. 3 obchodního zákoníku může mít nejvýše 50 společníků), jednak proto, že minimální výše zapisovaného základního kapitálu, nutná ke vzniku družstva, jehož výše se nemění při změnách počtu členů, činí pouze 50.000,- Kč (u s.r.o. činí podle § 108 odst. 1 obchodního zákoníku minimálně 200.000,- Kč). Konečně jde o operativnost při změnách členství, výměnách bytů, kdy změny členství se provedou pouze v členské evidenci družstva podle § 228 obchodního zákoníku“.*<sup>44</sup>

Nejméně formalizovaným druhem „společenství“ je pak bez pochyby sdružení dle ustanovení § 829 a n. obč. zák. Pro jeho vznik není potřeba žádné formy registrace, není předepsána minimální výše „základního kapitálu“, povinnost sepsání stanov apod.

Na straně budoucího prodávajícího stojí vlastník budovy, na straně budoucího kupujícího jsou nájemníci budovy, kteří mezi sebou uzavřou smlouvu o sdružení. Dohodnou se tedy, že budou činit potřebné kroky za účelem koupě jimi užívaného domu. Dále smlouvou o sdružení nájemníci vymezí svá práva a povinnosti, majetkové hodnoty, které jsou povinni poskytnout a určí, který, případně kteří, z účastníků jsou oprávněni zastupovat ostatní účastníky. Vzhledem k potřebě upravit práva a povinnosti spojená se správou nemovitosti po jejím nabytí nájemníky, bude smlouva o sdružení velice často obsahovat rovněž tento účel.

---

<sup>44</sup> Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, vydání 3., Praha: C. H.Beck, 2005, s. 228.

## **4. Smlouva o sdružení**

Rozhodnou-li se nájemníci bytového domu uzavřít smlouvu o sdružení, jejímž účelem bude nabytí spoluvlastnického práva těchto nájemníků k nemovitosti, domnívám se, že by uvažovaná smlouva o sdružení měla mít níže uvedené náležitosti.

### **4.1 Určení účastníků smlouvy o sdružení**

Jelikož se účastníky kupní smlouvy má stát obec na straně jedné a fyzické (příp. i právnické) osoby na straně druhé, které na základě platné nájemní smlouvy užívají byt nebo nebytový prostor v domě, budou účastníci smlouvy o sdružení právě tito nájemníci.

Smlouva o sdružení by měla obsahovat rovněž určení způsobu výpočtu podílu, který mají jednotliví nájemníci z titulu kupní smlouvy nabyt. Dle mého názoru, není v rozporu se zákonem, pokud by úpravu velikosti převáděných spoluvlastnických podílů vymezila samotná kupní smlouva. Nicméně s ohledem na výše citovaný judikát Nejvyššího soudu ČR<sup>45</sup> je otázkou, jak by platnost takového ustanovení ve smlouvě kupní (nikoli smlouvě o sdružení), posoudil v případném soudním sporu soud. Důvodem je zejména v rozsudku uvedený právní názor, dle kterého je nutné pojem „smlouva“, uvedený v ustanovení § 835 odst. 1 obč. zák., vykládat ve smyslu „smlouva o sdružení“. Nicméně i vzhledem k tomu, je možné uzavřít, že by takovou dohodu měla smlouva o sdružení obsahovat v případě, že spoluvlastnické podíly nebudou stejné.

---

<sup>45</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.5.2007, sp.zn.26 Odo 1272/2005.

## 4.2 Vymezení účelu sdružení

Účel sdružení bude typicky vymezen jako (splnění podmínek stanovených obcí pro prodej bytového domu, jeho) koupě a následná správa. Nemovitost by ve smlouvě o sdružení měla být vymezena dostatečně určitě a srozumitelně ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák. Domnívám se, že by identifikace předmětné nemovitosti bylo učiněno dostatečně určitě a srozumitelně, byla-li by ve smlouvě specifikována alespoň adresou a číslem parcely, na níž se nachází, aby ji nebylo možné zaměnit s jinou budovou.

Úprava správy nemovitosti sdružením bez právní subjektivity vychází především ze skutečnosti, že účastníci smlouvy se mají stát podílovými spoluvlastníky budovy. Podílové spoluvlastnictví upravuje v § 136 a n. obč. zák., který stanoví, že podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Spoluvlastníci si mohou smluvně dohodnout bližší specifikaci toho, jaká práva a povinnosti se s vlastnictvím podílu pojí a jak budou spoluvlastníci o společné věci rozhodovat. V této souvislosti je třeba zmínit, že na rozhodování členů sdružení neaplikujeme ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák., který stanoví, že o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů, avšak v souladu s argumentací *lex specialis derogat legi generali* aplikujeme ustanovení § 836 odst. 2 občanského zákoníku, který stanoví, že má-li podle smlouvy rozhodovat většina hlasů, patří každému účastníku jeden hlas; velikost podílu přitom nerozhoduje.

Odlišný názor zaujali autoři komentáře k občanskému zákoníku vydaného společností Wolters Kluwer ČR: „*Vzhledem k tomu, že se majetek získaný při výkonu společné činnosti stává přímo ze zákona podílovým spoluvlastnictvím všech účastníků sdružení, je možno připustit, že na nakládání s tímto majetkem (...) má být aplikována právní úprava občanského zákoníku týkající se podílového spoluvlastnictví (§ 136 až 142).*“<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Fiala J., Kindl M. a kol.: *Občanský zákoník: komentář, II. díl*, Wolters Kluwer ČR, Praha 2009, s. 1518.

### 4.3 Úprava práv a povinností členů

Základními právy a povinnostmi účastníků bude zejména povinnost vzájemně koordinovat postup za účelem splnění podmínek obce pro prodej bytového domu. Pokud obec stanoví podmínky, jejichž splněním je podmíněn převod vlastnického práva, resp. uzavření kupní smlouvy s nájemníky, měly by být tyto podmínky uvedeny ve smlouvě o sdružení, nebo by na ně smlouva měla alespoň odkazovat.

Příkladem podmínek, které obec v této souvislosti stanoví, může být např. povinnost úhrady zálohy na kupní cenu, požadavek vyrovnání všech závazků nájemníků, které mají za obcí z titulu nájemní smlouvy, požadavek provedení oprav a úprav na domě aj.

Povinností nájemníků, jež vyplývá přímo ze zákona, je povinnost zdržet se jakékoli činnosti, jež by mohla znemožnit nebo ztížit dosažení účelu smlouvy. Takovou činností by mohla být např. snaha jednoho z nájemníků stát se jediným nabyvatelem nemovitosti, nebo jeho účast v jiném sdružení či právnické osobě, která bude mít k tomuto sdružení konkurenční povahu, tj. bude vyvíjet činnost za účelem koupě předmětné nemovitosti.

Povinností účastníků typicky bude povinnost poskytnout určitou majetkovou hodnotu za účelem naplnění účelu sdružení. Nejčastěji se bude jednat o peníze potřebné pro zajišťování činností sdružení, např. koupě kancelářských potřeb, odměna právnímu zástupci za přípravu kupní smlouvy, případně za jiné právní služby atd.

Vzhledem k ustanovení § 831 obč. zák., dle kterého si účastníci mohou dohodnout rozdílnou výši vkladu, je možné, aby se členové dohodli, že do sdružení poskytnou peněžní prostředky, které budou sloužit na úhradu (zálohy) kupní ceny. V takovém případě by se však nabízela otázka, zda kupující nabývá spoluvlastnický podíl na nemovitosti bez dalšího, nebo jej nabývá jako člen sdružení. Posouzení této právní

otázky má významné důsledky, a to zejména s ohledem na rozsah práv a povinností nabyvatele, jak bude popsáno v kapitole č. 5.1 této práce.

Účastníci smlouvy by se měli předem dohodnout na tom, jakým způsobem bude s poskytnutými penězi a věcmi nakládáno. Zákon ohledně nakládání s poskytnutými majetkovými hodnotami stanoví, že není-li správou těchto věcí pověřen některý z účastníků, nakládá s nimi za účelem dosažení účelu smlouvy účastník, který je poskytl. V případě, že s věcmi nakládá tento účastník, je povinen oddělit je od svého ostatního majetku. Na způsobu oddělení těchto věcí od zbytku majetku účastníka se členové dohodnou. V opačném případě je účastník ze zákona zavázán, aby ostatním účastníkům sdělil, jakým způsobem takové oddělení provedl.

Smlouva o sdružení dokonce může obsahovat stanovy<sup>47</sup>, které podrobně vymezí práva a povinnosti účastníků, pravidla pro rozhodování, způsob vzniku a zániku členství, ustanovení o správě věcí poskytnutých účastníky, hospodaření sdružení a další.

#### **4.4 Určení osob oprávněných jednat za ostatní účastníky**

Osobou oprávněnou jednat za ostatní účastníky bude typicky jeden či více členů sdružení. Není však vyloučeno, aby členové sdružení zmocnili k zastupování třetí osobu.

Právě skutečnost, že obec není nucena ve věci přípravy a realizace převodu vlastnictví domu komunikovat se všemi nájemníky jednotlivě, ale jedná pouze s jejich zástupcem (zástupci), je výrazným zjednodušením přípravy a realizace převodu vlastnictví. Zástupce sdružení tak plní úlohu quasi zprostředkovatele uzavření kupní smlouvy.

---

<sup>47</sup> Občanský zákoník neobsahuje úpravu „stanov sdružení“, termínu je užito v obecném smyslu, tj. jako označení dokumentu obsahujícího práva a povinnosti člena. Právní předpisy ukládají povinnost sepsat stanovy v případě sdružení dle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, dle zákona č. 424/1991 Sb., o sdružování v politických stranách a politických hnutích a v případě právnických osob vznikajících dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku atd.

Účastní se jednání s nájemníky, zajišťuje splnění odkládacích podmínek sdružením, předkládá obci potřebné podklady, vyjadřuje se k návrhu znění kupní smlouvy a účastní se přípravy a realizace souvisejících úkonů, např. podání návrhů na vklad vlastnického práva ve prospěch nabyvatelů do příslušného katastru nemovitostí.

Ačkoli občanský zákoník výslovně neupravuje jednání člena sdružení, platí, že člen jedná ve věcech sdružení, je-li k tomu výslovně zmocněn, nebo pokud se jedná o činnost směřující k dosažení sjednaného účelu. Zejména s ohledem na pasivní solidaritu členů sdružení ze závazků vůči třetím osobám, zde do popředí vystupuje význam způsobu formulace účelu sdružení ve smlouvě.

#### **4.5 Ustanovení o vzniku a zániku členství ve sdružení**

Vzhledem ke skutečnosti, že účast ve sdružení nepřechází s právem nájmu, v souvislosti s přechodem vlastnického práva, děděním ani z jiných právních důvodů, je vhodné ve smlouvě o sdružení určit pravidla pro přistoupení nového účastníka ke smlouvě o sdružení pro případ, že dojde ke skončení účasti některého ze stávajících členů.

Příkladem může být např. situace, kdy sdružení bylo založeno smlouvou mezi účastníky – nájemníky bytů a nebytových prostor v domě, nicméně poté došlo k ukončení účasti některého z nájemníků. Důvodem může být např. skutečnost, že příslušná nájemní smlouva byla vypovězena, nájemník se odstěhoval a byt, který do té doby užíval, byl pronajat třetí osobě apod.

Jak je uvedeno výše<sup>48</sup>, pro přistoupení nového účastníka do sdružení, je nutné dosáhnout konsenzu všech smluvních stran. Tento právní názor vychází z ustanovení hlavy čtvrté občanského zákoníku, konkrétně z ustanovení § 43 a n. zákona. Ustanovení § 44 odst. 1 obč. zák. stanoví, že smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti. Včasné přijetí návrhu (dle § 43 odst. 1 obč. zák.)

---

<sup>48</sup> Kapitola 2.4.5 této práce.

nabývá, dle ustanovení § 43c odst. 2 obč. zák., účinnosti okamžikem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu dojde navrhovateli uzavření smlouvy.

S ohledem na skutečnost, že sdružení dle ustanovení § 829 a n. obč. zák. nemá právní subjektivitu, je návrh osoby směřující k jejímu přistoupení ke smlouvě o sdružení, určen nikoli tomuto sdružení, ale jeho jednotlivým účastníkům. Uplatní se proto ustanovení § 44 odst. 3 obč. zák., jenž stanoví, že je-li návrh určen dvěma nebo více osobám, a z jeho obsahu vyplývá, že úmyslem navrhovatele je, aby všechny osoby, kterým je návrh určen, se staly stranou smlouvy, je smlouva uzavřena, jestliže všechny tyto osoby návrh přijmou.

Právní úprava uzavírání smluv dle § 43 a n. obč. zák., dle které by byla nutná akceptace návrhu smlouvy o přistoupení nového účastníka-nájemníka k již uzavřené smlouvě o sdružení každým jejím účastníkem, se jeví jako příliš komplikovaná. Byť i jediný chybějící souhlas s přistoupením nového účastníka by byl překážkou, aby se tento nájemník účastnil na sdružení. Z tohoto důvodu lze v případě sdružení s vyšším počtem účastníků doporučit, aby smlouva o sdružení upravovala režim přijetí návrhu na uzavření smlouvy o přistoupení ke smlouvě o sdružení a podpis této smlouvy, tj. zejména kdo je oprávněn o podpisu předmětné smlouvy rozhodnout (zda všichni účastníci, nadpoloviční většina, k tomu pověřeni účastníci sdružení atd.), a dále kdo je oprávněn jménem účastníků ve věci jednat a smlouvu o přistoupení uzavřít. Domnívám se, že vzhledem k ustanovení § 4 odst. 3 občanského zákoníku, by taková dohoda nebyla shledána jako neplatná pro rozpor se zákonem. Jako vhodné řešení se nabízí užití ustanovení § 836 odst. 2 obč. zák. per analogiam.

Nicméně judikatura zřejmě směřuje jiným směrem. A to v tom smyslu, že trvá na vyjádření souhlasu všech členů sdružení s uzavřením smlouvy o přistoupení nového člena ke smlouvě o sdružení. Uvedenou problematikou se zabýval Nejvyšší soud ČR v případě posouzení platnosti všeobecného souhlasu (s přistoupením nového člena) daného účastníky smlouvy o sdružení do budoucna. Nejvyšší soud ČR vyslovil právní názor, že *„vznik sdružení na základě smlouvy podle ustanovení § 829 a n. obč. zák., jakožto smlouvy konsensuální a synallagmatické, je založen na shodném projevu vůle*

všech účastníků, směřujícím jak k účelu sdružení, tak i jeho osobnímu substrátu. Proto i rozšíření počtu účastníků sdružení lze provést jen smlouvou přistupující osoby se stávajícími účastníky. V tomto ohledu jde o názor sdílený právní teorií<sup>49</sup>, se kterým Nejvyšší soud ČR souhlasí. Uvedené plyne jak z ustanovení § 829 odst. 1 obč. zák., zdůrazňujícího společné přičinění všech sdružujících se osob o dosažení sjednaného účelu, tak i z ustanovení § 836 odst. 1 obč. zák., předpokládajícího, že o obstarání společných věcí rozhodují účastníci zásadně jednomyslně. Okolnost, že účastníkem sdružení se stane další osoba, má totiž vliv na práva a povinnosti dosavadních účastníků sdružení a nelze tak vyloučit, že některý z dosavadních účastníků nebude s přistoupením další osoby ke sdružení souhlasit. Anonymní všeobecný souhlas dosavadních účastníků daný paušálně do budoucna pro každou, dosud neznámou osobu, a dokonce do budoucna bez dalšího zavazující (přestože by na jeho základě přistoupila do sdružení po 6.5.1996) i tuto neznámou osobu ve vztahu k dalším neznámým osobám, je právním úkonem, který svým obsahem odporuje zákonu (konkrétně úpravě obsažené v ustanovení § 829 a n. obč. zák.) a je tudíž neplatný podle ustanovení § 39 obč. zák.<sup>50</sup>

#### 4.6 Úprava majetkového vypořádání

Jak již bylo uvedeno, je třeba důsledně rozlišovat mezi vypořádáním vzájemných nároků v případě skončení účasti člena sdružení a v případě rozpuštění (zániku) sdružení. Domnívám se, že ačkoli se občanský zákoník ohledně povinnosti vrátit poskytnuté věci (§ 839), resp. hodnoty (§ 841), omezuje na pouhé konstatování, že se tento majetek účastníkovi, který jej poskytl, vrátí, nevznikají v této otázce v právní teorii významnější spory. Názor Z. Pražáka a uvedený v pozn. č. 32 považuji (vzhledem k porovnání dostupných pramenů) za ojedinělý. Povinnost vrátit účastníkovi při skončení jeho účasti ve sdružení věci druhově určené potvrdil rovněž Nejvyšší soud ČR. Uvedené je možné dovodit z odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo

---

<sup>49</sup> Shodně např. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 1240.

<sup>50</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.3.2006, sp.zn. 29 Odo 1578/2005.



139/2002, ze dne 31.03.2004: „K penězům a jiným druhově určeným věcem vzniká vkladem do sdružení spoluvlastnické právo zúčastněných subjektů a vkladatel se tudíž nemůže po vystoupení ze sdružení domáhat jejich vrácení jako vlastník podle ustanovení § 839 ObčZ, ale jako vlastník ideálního spoluvlastnického podílu může dosáhnout jeho vydání jen v režimu vypořádání spoluvlastnictví, a to dohodou s ostatními spoluvlastníky nebo soudní cestou (srov. § 141 a 142 ObčZ).“

Předpokládá-li se vyšší počet členů sdružení, měla by být ve smlouvě uvedena osoba pověřená správou věcí vnesených pro účely sdružení. Domnívám se, že by taková osoba měla rovněž vést evidenci poskytnutých věcí. V případě skončení účasti člena sdružení, či v případě rozpuštění sdružení, pak tato evidence může sloužit jako podklad pro vrácení věcí, resp. hodnot, účastníkům.

Vzhledem k tomu, že v případě poskytnutí věcí individuálně určených k nim vlastník neztrácí vlastnické právo, a vzhledem k tomu, že režim bezplatného užívání nebrání vlastníkovi při dispozicích s věcí, je dle mého názoru vhodné, aby účastníci smlouvy o sdružení zvážili, zda by v konkrétním případě nebylo vhodné zajistit závazek účastníka, tedy umožnit bezplatné užívání této věci členy sdružená, smluvní pokutou dle ustanovení § 544 odst. 1 obč. zák.

Jelikož občanský zákoník explicitně nestanoví, že osoba pověřená správou vkladů je zároveň osobou vykonávající správu majetku sdružení, je vhodné smlouvou upravit rovněž tuto otázku.

Občanský zákoník neobsahuje lhůtu vrácení věcí poskytnutých účastníkem, ani lhůtu a způsob vyplacení podílu majetku sdružení. Z tohoto důvodu by smlouva měla upravit, kdy má k vrácení věcí a výplatě podílu dojít, případně jakým způsobem je možné vyplacení podílu provést (tzn. v hotovosti či bezhotovostně na bankovní účet účastníka atd.). Pokud lhůta k poskytnutí plnění není upravena ani ve smlouvě, měli by se dle mého názoru účastníci řídit obecnými ustanoveními závazkových vztahů. Účastníci

sdužení by tedy měli, v souladu s ustanovení § 563 obč. zák., podíl vyplatit prvního dne poté, kdy byli o plnění ze strany bývalého člena požádáni.<sup>51</sup>

Jsem toho názoru, že by smlouva o sdužení měla rovněž obsahovat dohodu, jakým způsobem bude určena výše vypláceného podílu (§ 839 obč. zák.) a výše vypořádávaného majetku (§ 841 obč. zák.). Nabízí se možnost uzavření dohody, dle které cenu majetku určí (a z této ceny příslušný podíl vypočte) osoba pověřená správou majetku sdužení. Možná je rovněž dohoda, dle které cenu majetku určí soudní znalec z oboru ekonomiky a osoba pověřená správou majetku pak na základě vypracovaného posudku vyplatí účastníkovi podíl, resp. majetek vypořádá. V takovém případě by měl být předem dohodnut postup pro určení znalce.

V této souvislosti lze doporučit, aby v zájmu předcházení sporů, smlouva o sdužení rovněž obsahovala ustanovení, v němž její účastníci popíší majetek, který předpokládají (v souvislosti s výkonem společné činnosti) nabýt. Takové ujednání samozřejmě nebude formulováno vyčerpávajícím způsobem. Půjde o demonstrativní výčet jednoho či několika příjmů, výdajů, závazků či pohledávek majetkového charakteru, jejichž vznik lze do budoucna předpokládat. Později pak takové ustanovení smlouvy může, spolu s formulací účelu sdužení, posloužit jako výkladová pomůcka při posuzování případných sporů ohledně rozsahu majetku sdužení. Např. v případě sdužení, jehož účelem je správa nemovitosti, bude majetek tvořen zejména závazky a pohledávkami vztahujícími se k této budově a vynakládané na její údržbu. Může jít zejména o placení příspěvků na opravy v domě, zajišťování pravidelných revizí, náklady na administrativní činnost při správě budovy apod.

---

<sup>51</sup> Stejně viz. Fiala J., Kindl M. a kol.: *Občanský zákoník: komentář, II. díl*, Wolters Kluwer ČR, Praha 2009, s. 1532 a 1533.

#### 4.7 Zánik sdružení

Vzhledem k tomu, že zákon způsob zániku sdružení neupravuje, je nepochybně v zájmu právní jistoty účastníků smlouvy vhodné, aby si členové sdružení sjednali způsob zániku sdružení.

Dohodou je například možné sjednat, že sdružení zaniká, klesne-li počet členů pod určitou hranici. Takové ustanovení je u popisovaného sdružení totiž rovněž spjato s nemožností plnit účel, který byl smlouvou o sdružení dohodnut. Zanikne-li totiž účast ve sdružení u více nájemníků a nepřistoupí-li ke smlouvě nájemníci, kteří by bývalé členy nahradili, nebude v takovém případě často možné, aby zbývající členové sdružení bytový dům odkoupili, např. z důvodu nedostatku finančních prostředků na jejich straně.

Obdobná by byla situace v případě, že sdružení plní funkci správy nemovitosti a počet členů výrazně poklesne. Spoluvlastníci budovy, kteří nejsou členy sdružení, jsou sice oprávněni vykonávat správu, resp. podílet se na správě nemovitosti, z titulu výkonu svého spoluvlastnického práva, nicméně sdružení tím výrazně ztrácí na schopnosti plnit účel, k němuž bylo založeno.

Domnívám se, že je třeba každý takový případ zániku sdružení z důvodu nemožnosti splnit účel, pro který bylo založeno, posoudit jednotlivě. A to zejména s ohledem na formulaci účelu sdružení, počet účastníků a se zohledněním všech dalších relevantních skutečností.

## 5. Negativa použití smlouvy o sdružení za účelem koupě bytového domu

Smlouva o sdružení je variabilním právním nástrojem, jehož je možné využít za účelem dosažení jakéhokoli účelu, nejde-li o účel právem nedovolený. Nedomnívám se však, že její užití při privatizaci bytového fondu je vhodné, a to zejména z níže uvedených důvodů.

### 5.1 Je budova majetkem sdružení?

Skutečnost, že ve své práci na několika místech zdůrazňuji, že sdružení nemá způsobilost k právům a povinnostem, jedná se o závazek ze smlouvy účinný toliko mezi jejími účastníky, a že sdružení nemůže nabývat majetek, má svůj odraz v posouzení, jak bude nahlíženo na vlastnictví kupované budovy.

Zásadní otázkou je, zda se kupující stali podílovými spoluvlastníky domu bez ohledu na existenci sdružení, anebo kupní smlouvu nájemníci uzavřeli v souvislosti s činností sdružení. Tedy, zda má být bytový dům považován za majetek sdružení či nikoli.

Při posouzení, zda budova tvoří majetek sdružení, není rozhodující, z jakých prostředků byla hrazena kupní cena. Je to dáno tím, že *„majetek mohl být získán tak, že mohl být účastníky sdružení nebo některým z nich zakoupen, kdy pokud je majetek kupován pro účely sdružení a při výkonu společné činnosti, jsou kupujícími všichni účastníci sdružení, a to s ohledem na znění § 834 obč. zák., bez ohledu na to, co je v kupní smlouvě (ať už ústní nebo písemné) uvedeno, včetně označení osoby kupujícího.“*<sup>52</sup> Domnívám se, že pak by měla být smlouva o sdružení, vedle smlouvy kupní, přílohou

---

<sup>52</sup> Fiala J., Kindl M. a kol.: *Občanský zákoník: komentář, II. díl*, Wolters Kluwer ČR, Praha 2009, s. 1517.

návahu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a založena do sbírky listin katastru.<sup>53</sup>

V případě, že kupní cena nebyla hrazena z peněžitých vkladů účastníků, případně z majetku nabytého při výkonu společné činnosti, byla tedy hrazena z prostředků členů sdružení, bude nutné zkoumat, zda právním důvodem získání spoluvlastnického podílu je právě výkon společné činnosti. Je třeba posoudit, zda je spoluvlastnický podíl kupován pro účely sdružení a při výkonu společné činnosti. Rozhodující tedy je, jaký účel byl smlouvou o sdružení sjednán a zda se jedná o činnost k dosažení tohoto účelu.

Pokud bychom došli k závěru, že spoluvlastnický podíl je kupován pro účely sdružení a při výkonu společné činnosti, „*nabývají jej všichni účastníci sdružení, a to bez ohledu na to, jestli se na nabytí majetku svojí činností (ať už by se jednalo o nabytí majetku jeho vyrobením vlastní činností účastníků nebo o nabytí jeho koupí od třetí osoby) podíleli či nikoliv. Smlouva o sdružení toto právo každého účastníka nemůže vyloučit, neboť by šlo o ujednání, které by bylo svojí povahou v rozporu s kogentním ustanovením § 834, a tudíž o ujednání neplatné.*“<sup>54</sup> V důsledku této právní konstrukce by se účastník sdružení, jež by neuhradil kupní cenu, stal spoluvlastníkem všech nabytých podílů. Prodávající by se dále mohl domáhat zhrazení zbývajících částí kupní ceny na kterémkoli z účastníků z důvodu pasivní solidarity členů sdružení. Bezsporně by takové jednání bylo důvodem pro jeho vyloučení. Pak ovšem dochází k paradoxní situaci, kdy jsou ostatní členové povinni vyplatit mu podíl na majetku získaném společnou činností. Případná dohoda, dle které by takový účastník ztrácel nárok na vyplatu podílu při ukončení jeho účasti ve sdružení, by byla dle mého názoru neplatná, jelikož nikdo se nemůže dopředu vzdát svých práv. Účastníci sdružení by, dle mého názoru, nebyli úspěšní v soudním sporu, ve kterém by se domáhali vydání bezdůvodného obohacení ve smyslu § 451 a n. obč. zák. Majetkový prospěch, spoluvlastnický podíl k majetku nabytému společnou činností nebo podíl na majetku

---

<sup>53</sup> Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí v platném znění v § 4 odst. 1 stanoví, že účastníky řízení o povolení vkladu jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky v § 4 odst. 2 písm. e) stanoví, že sbírka listin obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

<sup>54</sup> Fiala J., Kindl M. a kol.: *Občanský zákoník: komentář, II. díl*, Wolters Kluwer ČR, Praha 2009, s. 1517.

vyplacený mu v případě ukončení jeho účasti ve sdružení, totiž vyloučený člen nabytí z důvodu svého členství ve sdružení. Nejedná se tedy o nabytí bez právního důvodu (§ 451 odst. 2 obč. zák.).

Domnívám se, že je však možné, aby se ostatní spoluvlastníci domáhali zaplacení příslušné části kupní ceny, kterou prodávajícímu uhradili, dle ust. § 533 odst. 3 obč. zák. Ovšem pouze v případě, že se k této úhradě účastníci mezi sebou předem zavázali.

V tomto ohledu předně nelze opomenout, že nedohodnou-li se kupující jinak, jsou jejich nabývané podíly rovné<sup>55</sup>, a to bez ohledu na to, jak velký byt užívají a jakou část kupní ceny nemovitosti uhradili. Výše kupní ceny připadající na člena sdružení se bude pravděpodobně odvíjet od velikosti jím užívaného bytu. V důsledku této právní konstrukce může nastat situace, kdy nemovitost odkoupí například tři subjekty, přičemž jeden z nich má zájem užívat 75% podlahové plochy v budově. Uhradí proto kupní cenu ze tří čtvrtin. Není-li však mezi kupujícími, a to vzhledem k výše zmíněnému judikátu Nejvyššího soudu ČR<sup>56</sup>, již ve smlouvě o sdružení ujednáno jinak, stávají se spoluvlastníky nemovitosti s tím, že každý je vlastníkem id. 1/3 domu. Je to dáno tím, že mezi nimi nebylo ujednáno, že se uživatel 75% podlahové plochy, který rovněž uhradil většinu z celkové kupní ceny, stává vlastníkem id. 3/4 podílu.<sup>57</sup>

Význam velikosti podílu spočívá v tom, že určuje, do jaké míry se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví budovy.<sup>58</sup> Jsou-li spoluvlastnické podíly rovné, může nastat situace, kdy dva spoluvlastníci přijmou rozhodnutí, dle něhož ten, který uhradil 3/4 kupní ceny, nebude budovu užívat v rozsahu 3/4, ale pouze v míře odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu (tj. id. podíl o velikosti 1/3). Pokud se přikloníme k názoru, že právní úprava rozhodování účastníků

---

<sup>55</sup> Viz. ustanovení § 834 a § 137 odst. 2 obč. zák.

<sup>56</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.5.2007, sp.zn. 26 Odo 1272/2005.

<sup>57</sup> Režim § 833 se, dle mého názoru, na uvedený případ nevztahuje, jelikož pojednává o peněžitých vkladech.

<sup>58</sup> Ustanovení § 137 odst. 1 obč. zák.: „Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.“

ve sdružení, je speciální ve vztahu k obecné úpravě, může k uvedenému dojít pouze v případě, že mezi účastníky bylo sjednáno většinové rozhodování.

Domnívám se, že názor, dle kterého je § 836 odst. 2 obč. zák. považován za speciální právní úpravu ve vztahu k obecné, tj. § 139 odst. 2 obč. zák., je správný. Je to dáno především tím, že tradičním znakem smlouvy o sdružení, již od dob římského práva, je rovnost účastníků a osobní povaha členství. Z tohoto důvodu se domnívám, že rozhodování týkající se majetku sdružení nejen, že je možné podřadit pod označení obstarání společných věcí, ale je to vzhledem k povaze sdružení rovněž správné - bez ohledu na těžkosti, které tak účastníkům mohou vznikat.

Pokud bylo mezi spoluvlastníky bylo ujednáno, že každý nabývá podíl odpovídající velikosti příslušné části z celkové kupní ceny<sup>59</sup> a že účastníci rozhodují o obstarání společných věcí většinou hlasů, mohlo by k „přehlasování většinového spoluvlastníka“ dojít velice snadno. Platí totiž, že při většinovém rozhodování ve věcech sdružení, není velikost podílu rozhodující a každý účastník má jen jeden hlas. Ustanovení § 836 odst. 2 obč. zák. je kogentní a není možné se od něj odchýlit dohodou smluvních stran.

Domnívám se, že společníci nemohou přijmout rozhodnutí, kterým by jednoho z nich zcela vyloučili z užívání bytu, jelikož by mu tím znemožnili, resp. podstatnou měrou omezili, výkon jeho spoluvlastnického práva. Takový právní úkon by byl tedy, dle mého názoru, v rozporu s ustanovením § 137 odst. 1 obč. zák. a tudíž relativně naplatný dle § 39 a § 40a obč. zák.

Ve věci posouzení otázky, zda je budova majetkem sdružení uzavřeného za účelem koupě a následné správy nemovitosti, jsem zaujala názor, že se za majetek získaný při výkonu společné činnosti v zásadě nemá považovat.

Výjimkou by byla situace, že ve smlouvě o sdružení je výslovně uvedeno, že spoluvlastnické právo k budově nabudou kupující jako členové sdružení a je získávána v souvislosti s činností sdružení.

---

<sup>59</sup> Ohledně její výše vycházejme nadále z toho, že je odvozena od velikosti podlahové plochy bytu, který má člen sdružení užívat.

Hlavním argumentem, o který bych opřela svůj názor nepovažovat budovu za majetek sdružení, je především vůle budoucích kupujících. Ti smlouvu o sdružení, jehož účel je vyjádřen jako koupě (a následná správa) budovy, uzavírají jako projev vůle koordinovat svou činnost za účelem přípravy, resp. splnění všech podmínek pro uzavření kupní smlouvy s obcí a nabytí spoluvlastnického práva k domu. Zásada autonomie vůle účastníků soukromoprávních vztahů je vyjádřena mimo jiné tím, že účastníci mají možnost rozhodnout o obsahu právního úkonu. V souladu s ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák., je třeba právní úkony vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

Přikláním se tedy k názoru, že je třeba považovat účel sdružení za naplněný v okamžiku, kdy jsou všechny podmínky předpokládající uzavření kupní smlouvy splněny. Kupní smlouvu pak uzavírají kupující nikoli jako členové sdružení. Proto i vklad vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí, k němuž se váže účinnost kupní smlouvy, se realizuje bez ohledu na existenci sdružení, které bude nadále plnit funkci správy nemovitosti.

Uvedenou úvahu je možné prezentovat na schématu, jež je obsahem Přílohy č. 2 této práce.

## **5.2 Vypořádací podíl**

Jako další oporu pro svůj názor považuji skutečnost, že s ohledem na názor Nejvyššího soudu ČR (viz. citovaný judikát Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Odo 995/2004), by účastník sdružení okamžikem skončení své účasti ve sdružení, ztrácel spoluvlastnické právo k budově. Spoluvlastnické právo k budově by bylo „konzumováno“ vyplacením podílu na majetku sdružení dle § 839 obč. zák. Vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti by tak zaniklo nikoli dnem vkladu do katastru, ale dnem ukončení účasti ve sdružení s tím, že právní účinky nastávají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu „uprázdněného“ vlastnického podílu ve prospěch



spoluvlastnických podílů ostatních účastníků sdružení.<sup>60</sup> Fatální důsledky plynoucí z uvedeného pro bývalého člena sdružení, netřeba široce popisovat.

### 5.3 Dispozice podílem a předkupní právo

#### A) Převod spoluvlastnického podílu

Pokud vycházíme z toho, že budova není majetkem sdružení, je, v případě zamýšleného prodeje spoluvlastnického podílu, třeba dle platné právní úpravy nabídnout koupi spoluvlastnického podílu ostatním spoluvlastníkům. Je to dáno tím, že dle platné právní úpravy podílového spoluvlastnictví, mají dle ustanovení § 140 obč. zák., ostatní spoluvlastníci předkupní právo, nejde-li o převod osobě blízké ve smyslu ustanovení § 116 a § 117 zákona. Jiná omezení zákon nestanoví. Právní úpravu předkupního práva pak obsahuje občanský zákoník v ustanovení § 602 a n.<sup>61</sup> Převod spoluvlastnického podílu na nemovitosti s sebou nese významné právní otázky. V případě vyššího počtu spoluvlastníků však značně komplikuje převod vlastnického práva k podílu. Pokud by svou povinnost prodávající porušil a nabídku prodeje podílu ostatním spoluvlastníkům řádně neučinil, vzniká oprávněným ze zákona právo dovolat se relativní neplatnosti převodní smlouvy dle ustanovení § 40a ve spojení s ustanovení § 140 obč. zák. Dále se mohou na nabyvateli domáhat, aby jim věc nabídl ke koupi anebo předkupní právo zůstává zachováno.

---

<sup>60</sup> Ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: „Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.“

<sup>61</sup> Jedná se zákonnou překážku volného nakládání s věcí. Předkupní právo ukládá vlastníkovi věci, aby ji v případě zamýšleného zcizení, nabídl ke koupi oprávněnému, v daném případě ostatním spoluvlastníkům nemovitosti. Nabídka musí obsahovat všechny podmínky koupě, tedy zejména cenu, identifikaci odoby, jíž má být podíl nabídnut k prodeji a další podmínky, nabídnuté velde kupní ceny. Jde-li o nemovitost, zákon výslovně stanoví, že nabídka musí být písemná. V případě nabídky prodeje spoluvlastnického podílu k nemovitosti se však písemná forma nevyžaduje, jelikož spoluvlastnický podíl není věcí nemovitou.

Nabyvatel spoluvlastnického podílu bude mít, s největší pravděpodobností, zájem ke smlouvě o sdružení přistoupit, aby se jako účastník mohl podílet na správě nemovitosti. Dá se totiž předpokládat, že se ostatní spoluvlastníci zavážou k určitým povinnostem právě smlouvou o sdružení nebo na základě ní. Jako příklad bych mohla uvést povinnost přispívat průběžně určitými finančními částkami za účelem budoucího provedení oprav v domě. Pokud by se nabyvatel nestal účastníkem smlouvy o sdružení, případně by k takovému jednotlivému závazku nepřistoupil, domnívám se, že byl by povinen podílet se na úhradě částky za opravu domu ex post. V opačném případě by na jeho straně došlo k bezdůvodnému obohacení dle § 451 odst. 1 obč. zák.

#### B) Převod spoluvlastnického podílu k budově v majetku sdružení

Pokud budeme budovu považovat za majetek sdružení, je otázka možnosti dispozice se spoluvlastnickým podílem výrazně komplikovanější. Jak by se takový spoluvlastnický podíl převáděl na jinou osobu? Není možné opominout skutečnost, že trvání spoluvlastnického práva k majetku sdružení je neodmyslitelně spjato s trváním členství ve sdružení.

Vzhledem k tomu, že členství ve sdružení nelze platně převést na jinou osobu, nepřechází s přechodem vlastnického práva ani z jiného právního důvodu, a vzhledem k tomu, že nový účastník se z povahy věci nestává spoluvlastníkem majetku nabytého před vznikem jeho členství, docházím k názoru, že převod spoluvlastnického podílu k majetku nabytému výkonem společné činnosti lze převést, v souladu s ustanovením § 836 odst. 1 a 2 obč. zák, pouze se souhlasem ostatních členů sdružení.

Je to dáno tím, že občanský zákoník převod spoluvlastnického podílu k majetku sdružení nezakazuje. V souladu se zásadou legální licence<sup>62</sup> je tedy převod spoluvlastnického podílu na třetí osobu možný. Ačkoli zákon převod spoluvlastnického podílu dle ustanovení § 137 až § 142 nepodmiňuje souhlasem ostatních spoluvlastníků, vzhledem ke vztahu speciality zákonné úpravy smlouvy o sdružení, oproti obecné

---

<sup>62</sup> Čl. 2 odst. 4 Ústavy České republiky stanoví, že každý občan může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.

úpravě podílového spoluvlastnictví, se domnívám, že je v takovém případě souhlasu všech, resp. většiny účastníků v souladu s ustanovení § 836 odst. 1 a 2 obč. zák., potřebný.

V této souvislosti je třeba upozornit na skutečnost, že pokud některý z účastníků svůj názor nevyjádří, znamená to, že vyjadřuje svůj nesouhlas, který není ani povinnen odůvodnit.<sup>63</sup>

Tím je však právo vlastníka volně disponovat s předmětem svého vlastnictví výrazným způsobem omezeno. Tato skutečnost se mimo jiné jistě odrazí v hodnotě takového spoluvlastnického podílu na nemovitosti.

Jakým způsobem má postupovat člen sdružení v případě, že již nemá zájem společnou věc nadále užívat, tzn. chce se typicky přestěhovat?

Domnívám se, že je v takovém případě nutné, aby ze sdružení vystoupil a byl mu vyplacen vypořádací podíl. Nový účastník smlouvy o sdružení by se tak stal spoluvlastníkem budovy pouze v případě, že by na něj spoluvlastnického právo zbývající členové sdružení převedli.

Důsledky výše uvedeného nelze nazírat jinak, než že „vtažení“ budovy do režimu majetku sdružení, fakticky znamená, že je tento podíl prakticky neprodejný. Pro případného kupce je uvedený proces natolik nejistým, že nejspíš nebude mít zájem, tento spoluvlastnický podíl úplatně nabýt.

Netřeba dodávat, že byli-li by si samotní nájemníci ještě před koupí budovy těchto souvislostí vědomi, nejspíš by ji nekoupili. Případně by, dle mého názoru, ve smlouvě o sdružení explicitně uvedli, že budova není nabývána v souvislosti s činností sdružení.

---

<sup>63</sup> Fiala J., Kindl M. a kol.: *Občanský zákoník: komentář, II. díl*, Wolters Kluwer ČR, Praha 2009, s. 1523.

## 5.4 Shrnutí

Výše uvedený výčet nejasného posouzení právních otázek a negativ vyplývajících z užití smlouvy o sdružení při privatizaci bytového fondu nejsou není zdaleka vyčerpávající.

V úvahu připadá např. posouzení otázky, kdo je aktivně legitimován k podání žaloby na vydání bezdůvodného obohacení, které spočívá např. ve zhodnocení budovy její opravou, proti spoluvlastníkovi, který nepřistoupil ke smlouvě o sdružení? Jsou aktivně legitimováni členové sdružení či spoluvlastníci nemovitosti?

Jako značně nejisté považuji rovněž stanovení hranice počtu účastníků, pod kterou klesne-li počet členů sdružení, sdružení zaniká pro nemožnost plnit funkce vyplývající se sjednaného účelu. Takového posouzení bude třeba např. ve chvíli, kdy sdružení plní funkci správy zakoupené nemovitosti, výrazně poklesne počet účastníků.

## **Závěr**

Smlouva o sdružení je smluvním typem, jenž se konstituoval již v římském právu. Od svého vzniku před více než 2 tisíci lety si tato smlouva ponechala své charakteristické vlastnosti. Tedy neformálnost kontraktu, absenci právní subjektivity sdružení založené smlouvou, zásadní rovnost členů, osobní charakter členství, které nelze převést a není ani možný jeho přechod ze zákona. Pro sdružení založené smlouvou dle ust. § 829 a n. obč. zák. je dále typické, že se druhově určené vklady a majetek získaný při výkonu společné činnosti stávají spoluvlastnictvím všech členů. Smluvní volnost pak účastníkům smlouvy o sdružení umožňuje volně vymezit účel, kterého má být společnou činností dosaženo.

Smlouva o sdružení se tak stala jedním z nejvyužívanějších smluvních typů. Subjekty práva ji uzavírají prakticky denně. K jejímu vzniku je totiž vyžadován toliko souhlas osob, že se společně přičiní o dosažení určitého cíle. Tento účel může být hospodářské povahy, ale nikoli výlučně. Účelem smlouvy o sdružení může být zkrášlení okolí domu, obstarání věci, zasazení se o prosazení určitého záměru, společné podnikání osob aj.

Po roce 1989 bylo v České republice nutné výrazně zvýšit poměr bytů v osobním vlastnictví občanů. Důvodem zejména byla finanční náročnost zajišťování práv a povinností pronajímatele, tj. státu a obcí. Bylo přikročeno k masové privatizaci podstatné části bytového fondu – tedy k převodu vlastnického práva k bytovým domům do vlastnictví soukromých osob.

Privatizaci bytového fondu je možné provést zásadně dvěma způsoby. Prvním z nich je převod vlastnického práva k bytovým a nebytovým jednotkám v domě (spolu s id. spoluvlastnickým podílem ke společným částem domu) dle zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů. Druhou variantou je převod vlastnického práva k nemovitosti jako celku.

V případě, že dům nebyl na jednotky rozdělen a v případě, že nájemníci mají zájem byt i nadále užívat, jako možné řešení se nabízí právě varianta uzavření smlouvy o sdružení. Důvodem je zejména nutnost koordinace činnosti většího počtu osob. Účel smlouvy

spočívá v koupi bytového domu do spoluvlastnictví členů sdružení – nájemníků budovy. Smlouvou tedy nájemníci sjednají, že budou činit kroky za účelem koupě předmětného bytového domu. Obec v takovém případě není nucena složitě o prodeji vyjednávat s každým jednotlivým nájemníkem. Jedná s jedním, případně několika zástupci členů sdružení. Po převodu vlastnictví plní sdružení v mnoha případech činnosti týkající se správy nemovitosti.

V této souvislosti je nutné zohlednit skutečnost, že vzhledem k historickým souvislostem, nájemníky těchto domů byli často lidé, kteří byty užívali po dlouhá léta, příp. desetiletí. Nelze tedy odhlédnout od toho, že s užíváním bytu souvisí rovněž existence sociálních vazeb nájemníka k okolnímu prostředí. Dále pak, že nájemník užívající byt delší dobu, jej považuje za svůj domov a má k němu citový vztah. Z těchto důvodů je, dle mého názoru, potřebné nazírat celou problematiku rovněž s ohledem na skutečnost, že nájemník má zájem stát se spoluvlastníkem budovy, jelikož má v úmyslu „svůj byt“ i nadále užívat. V takovém případě se dohoda, kterou se nájemníci sdruží za účelem nabytí spoluvlastnictví bytového domu, může jevit jako vhodná varianta. Je však třeba upozornit, že právní řád dává soukromým osobám i jiné možnosti. Vedle koupě domu společností s ručením omezeným a sdružením občanů dle zvláštního právního předpisu, je to pak zejména varianta s využitím bytového družstva. V uvedených případech se jedná o právnické osoby s plnou právní subjektivitou (na rozdíl od sdružení dle ust. § 829 a n. obč. zák.), které se stávají vlastníkem nabývané nemovitosti.

V diplomové práci se zamýšlím nad tím, jaké závazky a ustanovení by uvažovaná smlouva o sdružení měla obsahovat. Právě v této souvislosti vystupuje do popředí obtížnost zpracovávaného tématu, plynoucí zejména ze skutečnosti, že zákonodárce patrně nepředpokládal užití smlouvy o sdružení v souvislosti s procesem privatizace bytového fondu.

Nutně se tak z původně neformálního kontraktu stává obsáhlá smlouva v písemné formě. Nadto ani podrobná formulace obsahu smlouvy, zejména vymezení účelu, práv a povinností členů, určení velikosti spoluvlastnických podílů, vzniku a zániku členství aj., neodstraní nejasnosti, které přetrvávají.

Je to dáno zejména tím, že přes dispozitivní charakter smlouvy o sdružení je třeba zohlednit kogentní ustanovení § 829 a n. obč. zák. Dále pak skutečností, že se smlouvou o sdružení souvisí právní úprava podílového spoluvlastnictví dle § 137 a n. obč. zák. V neposlední řadě je nutné respektovat právní názory judikatury, vyjádřené zejména v rozsudcích Nejvyššího soudu ČR.

Za nejzávažnější negativa vyplývající z užití smlouvy o sdružení za účelem koupě bytového domu pak považuji zejména nejasnosti při posouzení, zda je budova majetkem sdružení či nikoli, otázky související s možností dispozice se spoluvlastnickými podíly, důsledky vyplývající ze skutečnosti, že účastníci sdružení rozhodují jednomyslně (nebo většinou, kdy má každý z členů jeden hlas bez ohledu na velikost jeho podílu) či nutnost vyjádření souhlasu všech stávajících členů se vznikem členství nového účastníka sdružení. Zvolená varianta se ukazuje jako těžkopádná, neoperativní a z pohledu spoluvlastníků právně nejistá.

Při řešení jednotlivých otázek pak není, z povahy věci, možný výklad s užitím argumentu per analogiam legis. Na první pohled by se mohla nabízet např. analogie právní úpravy regulující práva a povinnosti společenství vlastníků jednotek. Ta však dle mého názoru není možná, jelikož společenství je právnickou osobou vznikající ze zákona v domě, jež je rozdělen na bytové jednotky. Naproti tomu smlouva o sdružení je vícestranným právním úkonem, na jehož základě vzniká sdružení bez právní subjektivity, jehož účelem je koupě domu, který není na jednotky rozdělen.

Cílem mé práce tak bylo zejména poukázat na některá negativa a nejasnosti, která se s uvedenou problematikou pojí. Ačkoli bude třeba každý jednotlivý případ posoudit individuálně, a to zejména s ohledem na obsah smlouvy o sdružení, snažila jsem se problematiku zpracovat, a na možná úskalí poukázat, v obecné rovině. Předložené návrhy možných řešení vybraných právních otázek by si jistě zasloužily pozornost právní teorie. Hlavní důvod spatřuji zejména v posílení právní jistoty účastníků sdružení uzavřených či uzavíraných za účelem koupě bytového domu.

Nicméně se domnívám, že právní předpisy jednoznačná řešení těchto, do značné míry komplikovaných, otázek nenabízejí. Nejspíš budou objasněny až při rozhodovací praxi soudů, jež budou patrně nuceny tyto a jiné otázky autoritativně rozhodovat.

## Seznam pramenů a literatury

### A) LITERATURA

- 1) Kincl J., Urfus V., Skřejpek M.: *Římské právo*, Praha: C. H. Beck, 1995
- 2) Heyrovský L.: *Dějiny a systém soukromého práva římského*, Praha 1924
- 3) Hochmann V.: *Sdružení podle občanského zákoníku*, Daně a právo v praxi, č. 2010/8
- 4) Fiala J., Kindl M. a kol.: *Občanský zákoník: komentář, II. díl*, Wolters Kluwer ČR, Praha 2009
- 5) Nevšimal A.: *Obecný zákoník občanský mocnářství rakouského – ku potřebě právníkův i každého občana vůbec*, čtvrté vydání, 1900
- 6) Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2004
- 7) Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář, 10. vydání*, Praha: C. H. Beck, 2006
- 8) Winterová A. a kol.: *Civilní právo procesní*, 4. vydání, Linde Praha, a.s., rok 2006
- 9) Knappová M., Švestka J., Dvořák J.: *Občanské právo hmotné I.*, 4. vydání, Praha: ASPI, 2005
- 10) Pražák Z.: *Společné podnikání na základě smlouvy o sdružení podle občanského zákoníku*, Praha: Linde 2005
- 11) Dvořák T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, 2007
- 12) Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, vydání 3., Praha: C. H. Beck, s. VIII
- 13) Chalupa L.: *K převodům a nabytí majetku obcí*, Právní rádce č. 6/2002

### B) JUDIKATURA

- 14) Nález Ústavního soudu, sp. zn. III. ÚS 77/97
- 15) Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 28 Cdo 3720/2008
- 16) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 29 Odo 93/2001
- 17) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Odo 1272/2005
- 18) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 29 Odo 1006/2002



- 19) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn.: 26 Odo 1272/2005
- 20) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn.: 22 Cdo 555/2004
- 21) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp.zn.: 32 Odo 995/2004
- 22) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR , sp.zn: 29 Odo 1578/2005
- 23) Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn.: 33 Odo 1356/2006
- 24) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn.: 22 Cdo 555/2004
- 25) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 29 Cdo 2285/2008
- 26) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 29 Cdo 1174/1999
- 27) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 30 Odo 311/2000

### **C) PRÁVNÍ PŘEDPISY**

- 28) Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- 29) Zákon č. 11/1918 Sb. z. a n., o zřízení samostatného československého státu
- 30) Císařský patent č. 249/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský
- 31) Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- 32) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- 33) Zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku
- 34) Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- 35) Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- 36) Zákon č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích
- 37) Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
- 38) Zákon ČNR č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku státu České republiky do vlastnictví obcí.
- 39) Zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů,
- 40) Zákon č. 424/1991 Sb., o sdružování v politických stranách a politických hnutích

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

42) Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

43) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

#### **D) INTERNETOVÉ ZDROJE**

44) <http://www.praha4.cz>

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 – Shrnutí historického vývoje

Příloha č. 2 – Splnění účelu koupě domu

## Příloha č. 1 – Shrnutí historického vývoje

	<b>Societa</b>	<b>Smlouva o společenství statků dle OZO</b>	<b>Smlouva o sdružení dle OZ</b>	<b>Smlouva o sdružení dle obč. zák.</b>
<b>Účel sdružení</b>	Jakýkoli právem dovolený účel	Jakýkoli právem dovolený účel	Hospodářský účel	Jakýkoli právem dovolený účel
<b>Členové</b>	FO, tzv. socii	FO*	FO/PO	FO/PO
<b>Vklady</b>	Majetek se stával spoluvlastnictvím nebo byl ke společnému užívání, připouštěl se i jiný přínos (znalosti, schopnosti, popularita atp.)	Příspěvek, který se stával spoluvlastnictvím, byla-li hodnota prací připočtena k jistině, tvořilo kmenové jmění a hodnota prací společný statek	FO přispívali povinně svou prací, vklady peněžité a druhově určené tvořily spoluvlastnictví členů, ostatní vklady byly ve „společném bezplatném požívání“	Vedle pracovní činnosti mohou být účastníci sdružení podle smlouvy povinni poskytnout pro účely sdružení peníze nebo jiné věci; peněžité nebo druhově určené vklady se stávají spoluvlastnictvím členů, jiné vklady jsou bezplatným užíváním všech účastníků
<b>Majetek nabytý při výkonu společné činnosti</b>	Stával se spoluvlastnictvím členů	Majetek se stával ziskem	Majetek nabytý při provozování společné činnosti se stal spoluvlastnictvím všech členů	Majetek získaný při výkonu společné činnosti se stává spoluvlastnictvím všech účastníků
<b>Rozhodování společníků</b>	Jednomyslnost *	Jednomyslnost*	Jednomyslnost, dispozitivní možnost většinového rozhodování, kdy má každý člen jeden hlas	Jednomyslnost, dispozitivní možnost většinového rozhodování, kdy má každý člen jeden hlas
<b>Přechod členství</b>	Nepřipouštěl se	Připouštěl se v případě dědictví a to z vůle zůstavitele vyjádřené ve společenské smlouvě	Nepřipouštěl se	Nepřipouští se

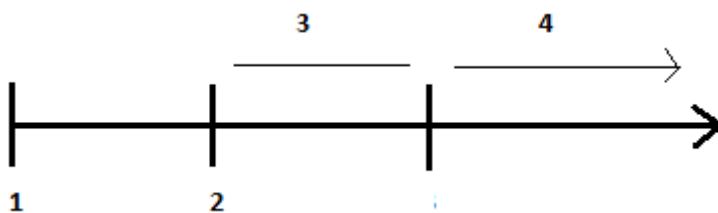
- pozn: závěr vychází z výše uvedené úvahy a srovnání pramenů; FO = fyzická osoba, PO = právnická osoba

## Příloha č. 2 – Splnění účelu koupě domu

V okamžiku, kdy jsou všechny podmínky předpokládající uzavření kupní smlouvy splněny, je třeba, dle mého názoru, považovat účel sdružení za splněný. V případě, že smlouva o sdružení byla sjednána pouze za účelem dosažení tohoto účelu, sdružení v souladu s ust. § 559 odst. 1 obč. zák. zaniká.

Byl-li však vedle tohoto účelu sjednán účel jiný, sdružení nezaniká a účastníci sdružení budou nadále vyvíjet činnost k dosažení tohoto účelu.

Úvahu lze prezentovat na níže uvedeném schématu, kde vodorovná linka znázorňuje plynutí času:



1 = Nabídka prodeje domu

2 = Uzavření smlouvy o sdružení, jehož účelem je koupě a následná správa domu

3 = Splnění podmínek prodeje a realizace přípravy podpisu kupních smluv, účelu „koupě budovy“ bylo společnou činností dosaženo

4 = Sdružení plní funkce za účelem správy nemovitosti

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce se zabývá právními vztahy založenými smlouvou o sdružení, kterou uzavírají nájemníci bytového domu za účelem koupě jimi užívané nemovitosti. Účelem práce je poukázat na právní důsledky vyplývající z užití smlouvy o sdružení při privatizaci bytového fondu.

Sdružení založené smlouvou dle ustanovení § 829 a n. obč. zák., není subjektem práv a povinností. Jedná se o smlouvu, jíž se účastníci dohodnou, že budou vzájemně koordinovat svou činnost za účelem dosažení sjednaného účelu – koupě bytového domu.

Práce obsahuje podrobný popis historického vývoje předmětného právního institutu, od jeho římskoprávních kořenů až po současnou právní úpravu. Obecná část dále obsahuje vymezení pojmových znaků smlouvy o sdružení, pojednává o vzniku a zániku členství, zabývá se problematikou jednání členů vůči třetím osobám, vymezuje práva a povinnosti pojící se s členstvím ve sdružení a zabývá se dalšími aspekty smlouvy o sdružení dle platné právní úpravy.

Ve stručnosti práce poukazuje na důvody a možné formy privatizace bytového fondu. V této souvislosti je rovněž upozorněno na rozdílnosti mezi prodejem bytových jednotek a prodejem bytového domu.

Jelikož je smlouva o sdružení, jehož účelem je koupě a následná správa nemovitosti, uzavírána větším počtem účastníků a jelikož se přímo dotýká uspokojování bytových potřeb členů sdružení, autorka se domnívá, že by příslušná smlouva měla obsahovat podrobnou úpravu vztahů založených touto smlouvou. V diplomové práci se proto zamýšlí nad tím, jaká ustanovení by měla uvažovaná smlouva obsahovat. Rovněž autorka uvádí důvody, pro které je vhodné tyto aspekty písemně upravit.

V závěru diplomové práce je pak upozorněno na některá negativa, právní důsledky a nejasnosti pojící se s užitím smlouvy o sdružení za účelem koupě bytů, resp. bytového domu, nájemníky. Zejména bude pojednáno o zásadní právní otázce uvedené problematiky. Tedy posouzení, zda je budova nabývána jako majetek sdružení či nikoli.

## **SUMMARY**

The thesis deals with the legal relationships based on association, which is made by the housing tenants in order to purchase the real estate used by them. The purpose of the work is to inform about the legal consequences arising from the use of the contract of association at the privatization of flats or block of flats.

Association founded by an agreement under the provision of § 829 and next of the Civil Code, is not a legal person. It is a contract in which the parties agree that they will coordinate their activities in order to achieve the agreed purpose – the purchase of housing.

The work contains a detailed description of the historical development of this institute, since its roman law roots to the current legislation. The general section also contains the definition of the notion of characteristics of the association agreement, discusses the creation and termination of a membership, it deals with the conduct of members in respect of third persons, defines the rights and obligations tied to a membership in an association and deals with other aspects of the association agreement according to the legislation in force.

In short, the work points out the reasons and possible forms of privatization of the housing. In this context the distinction between the sale of residential units and sale of housing is highlighted.

Since the contract of association, whose purpose is the purchase and subsequent management of real estate, is made by a large number of participants and, as it directly affects meeting the housing needs of the members of the association, the author believes that the contract should contain a detailed adjustment of relations based on this contract. In the thesis are therefore considerations what provisions should be a part of the contract. Also, the author mentions the reasons for which it is appropriate to make these aspects written.

In conclusion, the thesis highlights some of the costs, legal implications and uncertainties related to the use of the contract of association in order to purchase apartments or housing, by tenants. In particular, the fundamental legal question referred

to the issue will be answered. Which is if the building acquired is an asset of the association or not.



## **Klíčová slova**

Název práce v českém jazyce: Koupě bytu nájemníky ve sdružení

Název práce v anglickém jazyce: The purchase of flats by tenants in the association

Klíčová slova v českém jazyce:

- smlouva o sdružení
- účel sdružení
- majetek sdružení
- koupě
- byt
- spoluvlastnictví
- bytový dům

Klíčová slova v anglickém jazyce:

- the association
- the aim of association
- association's property
- purchase
- flat
- co-ownership
- block of flats