

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

PRÁVNICKÁ FAKULTA



Katedra obchodního práva

Stanovy společenství vlastníků jednotek

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Michal Král

Vedoucí diplomové práce

doc. JUDr. Ivanka Štenglová

březen 2014

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 13. března 2014

Michal Král

OBSAH

1. Úvod	3
2. Historie bytového vlastnictví	5
2.1 Dějiny vlastnictví bytů do roku 1994	5
2.1.1 Zákon č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví k bytům	5
2.2 Právní úprava problematiky bytového vlastnictví od roku 1994	6
2.2.1 Historie vzorových stanov	7
3. Nový občanský zákoník a bytové spoluvlastnictví	9
3.1 Obecné poznámky ke koncepčním změnám	9
3.2 Nová koncepce vlastnictví bytů	10
3.3 Vznik a založení společenství vlastníků	11
3.4 Správa domu a pozemku	15
3.5 Společné části	17
3.6 Pojetí neplatnosti právního jednání v novém občanském zákoníku	19
3.7 Časová působnost nového občanského zákoníku	20
4. Stanovy společenství vlastníků	22
4.1 Obecně ke stanovám společenství vlastníků	22
4.2 Náležitosti stanov společenství vlastníků	22
4.2.1 Přijetí stanov společenství vlastníků	22
4.2.2 Název společenství vlastníků jednotek	23
4.2.3 Sídlo společenství vlastníků jednotek	24
4.2.4 Členská práva a povinnosti	25
4.3 Vzorové stanovy společenství vlastníků	29
4.4 Orgány společenství vlastníků	31
4.4.1 Členové volených orgánů	32
4.4.2 Shromáždění vlastníků	33
4.4.3 Statutární orgán společenství vlastníků	34
4.4.4 Odpovědnost členů volených orgánů	35
4.5 Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí	35
4.6 Rozhodování shromáždění vlastníků jednotek	37
4.6.1 Zastoupení vlastníka na shromáždění	38
4.6.2 Rozhodování shromáždění	39
4.6.3 Hlasování mimo zasedání	40
4.6.4 Ochrana vlastníka při rozhodování shromáždění	43
4.7 Ukládání sankcí členům společenství vlastníků	44
4.7.1 Obecně k problematice ukládání sankcí vlastníků jednotek	44
4.7.2 Smluvní pokuta jako sankční prostředek ve společenství vlastníků	45
4.7.3 Přestupek, trestný čin, imise	46
4.7.4 Civilní žaloby jako prostředek ochrany členů společenství	47
5. Závěr	49
Seznam použité literatury a pramenů	51
Abstrakt	54
Summary	55

1. ÚVOD

Tématem mé diplomové práce jsou stanovy společenství vlastníků jednotek. Terminologický posun, ke kterému došlo účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“ či „NOZ“), je jen minimem v záplavě dalších změn. S ohledem na terminologii stávající právní úpravy by bylo zřejmě namístě pozměnit název předkládané diplomové práce na „Stanovy společenství vlastníků“.

Stanovy jsou nezbytným dokumentem, upravujícím nejen vztahy mezi vlastníky bytových jednotek a jejich vzájemná práva a povinnosti, ale i působnost orgánů navenek. Zaměřit se však výhradně na problematiku stanov není docela dobře možné. Vzhledem ke změnám, kterými nejen oblast stanov, ale celá oblast soukromého práva prošla, se budu muset výrazně dotknout i dalších aspektů této problematiky.

Účelem této diplomové práce není podání úplného a vyčerpávajícího pohledu na všechna ustanovení týkající se bytového spoluvlastnictví. Spíše než suplovat požadavky kladené na komentáře se snažím vyložit některá ustanovení v kontextu vztahu ke stanovám společenství vlastníků a také s ohledem na různorodé praktické problémy spojené s fungováním společenství vlastníků. Změny předchozího zákona upravujícího tuto oblast, tedy zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), byly odborníky pravidelně projednávány již po téměř deset let. Přímo se tedy nabízí komparace dřívější úpravy s úpravou účinnou v současnosti.

Společenství vlastníků jako právnickou osobu můžeme v České republice najít v nejrůznějších podobách a velikostech. Od malých společenství, až po společenství tvořená několika popisnými čísly s řadou nebytových prostorů. Některá společenství fungují takřka idylicky, v jiných probíhají téměř každodenní spory. Jistě najdeme i společenství vlastníků, která budou mít identické problémy i počet členů, i přesto by každé společenství mělo mít svoje odlišné stanovy, které nejlépe pomáhají řešit právě jejich problémy. Otázka kvality stanov je pro bezchybné fungování společenství otázkou velmi důležitou. Kvalita fungování společenství vlastníků i samotných stanov přitom nepochybně souvisí s kvalitou právní úpravy. Myslím si, že právě o otázkách bytového vlastnictví měla probíhat mnohem širší debata před účinností nového

občanského zákoníku. Média často, dle mého názoru zbytečně, zdůrazňovala změny v úpravě jiných institutů, zatímco problematice bytového spoluvlastnictví nebyla věnována téměř žádná pozornost.

Zatímco před rokem 2014 byla problematika vlastnictví bytů upravena v samostatném zákoně (zákoně o vlastnictví bytů), od účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je bytové spoluvlastnictví nově zařazeno přímo do nového občanského zákoníku. Ustanovení zákona týkající se bytové problematiky musíme hledat v jeho třetí části, pojednávající o absolutních majetkových právech, konkrétněji pak v druhé hlavě zabývající se problematikou věcných práv. Bytové spoluvlastnictví je systematicky zařazeno do části věnující se spoluvlastnictví.

Kde v práci hovořím o bytovém spoluvlastnictví, tam mám na mysli i vlastnictví nebytových prostorů v režimu společenství vlastníků jednotek. Totéž platí pro založení a vznik společenství vlastníků.

Cílem této práce je podat komplexní pohled na současnou úpravu problematiky stanov společenství vlastníků s přihlédnutím k předchozí úpravě, judikatuře tuzemských soudů všech instancí (včetně Ústavního soudu ČR), návrhům de lege ferenda a zhodnocení celé problematiky z pohledu autora.

Diplomová práce je zpracována podle právního stavu ke dni 15.2.2014.

2. HISTORIE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ

2.1 Dějiny vlastnictví bytů do roku 1994

Tematizace úpravy právních poměrů k bytům podle odborné literatury sahá až do doby před naším letopočtem. Důvodem byla vysoká hustota obyvatelstva v osídlených oblastech a nemožnost výstavby domů za hranicemi městských hradeb.¹ Od té doby prošlo vlastnictví bytů velmi nestálým, a často živelným, vývojem. Od středověké konjunktury až po hlubokou krizi v období osvícenství, kdy se vlastnictví bytů stalo téměř zapomenutým. Obrat situace nastal až s počátkem 20. století. Stejně jako se začala rozvíjet moderní demokratická společnost, začalo se vyvíjet i vlastnictví bytů. Jedním z důsledků první světové války bylo i drastické poničení bytového fondu.² Pokud toto konstatujeme o první „Velké“ válce, musíme připomenout ještě horší situaci v létě roku 1945. Situace v tehdejší Československu sice samozřejmě nebyla natolik drastická jako například v sousedním Německu, přesto byla situace vážná. Ani to však nepřimělo naše zákonodárce k úpravě otázky vlastnictví bytů. Nutno dodat, že jim to nelze příliš vyčítat, neboť poválečné Československo mělo v tomto období spoustu jiných problémů. Vývoj této problematiky tak v těchto letech můžeme sledovat především v zemích západní Evropy.

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

Na území Československa se stal prvním zákonem upravujícím tuto oblast zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Tento předpis však neobsahoval ani definici bytu.³ Tato definice byla vymezena v jiných normách a obecně se bytem rozuměla místnost nebo soubor místností, které byly rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení a mohly tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.⁴ Vzhledem ke konstrukci zákona a obsahovaným omezením nedošlo k dramatickému růstu počtu bytů v osobním vlastnictví. Od roku 1980 do roku 1991

¹ DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, a. s., 2007, s. 1.

² Tamtéž, s. 4. Míněno samozřejmě v širším, evropském kontextu.

³ ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 2.

⁴ § 62 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

dokonce došlo k poklesu tohoto čísla.⁵ V Československu, v kterém žilo téměř šestnáct milionů obyvatel, tak bylo osobní vlastnictví bytů stále marginální záležitostí. Vzhledem k celospolečenským změnám z počátku devadesátých let volala jak laická, tak i odborná veřejnost po nové úpravě problematiky bytového vlastnictví.

2.2 Právní úprava problematiky bytového vlastnictví od roku 1994

Za historický mezník pak považují někteří autoři 24. březen 1994, kdy Parlament ČR schválil zákon č. 72/1994 Sb, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).⁶ Tento zákon byl vystavěn na dualistické koncepci vlastnictví bytů preferující celistvost vlastnictví a spoluvlastnictví. Vlastník jednotky tak byl zároveň spoluvlastníkem domu a spoluvlastníkem pozemku. Prozatím nebyla zavedena povinná existence právnické osoby sdružující vlastníky jednotek a tudíž ani povinné členství v ní. Vlastníci jednotek však měli možnost vytvořit právnickou osobu, která by plnila funkci správce.⁷ Zákon o vlastnictví bytů byl během své účinnosti několikrát novelizován. Některé novely přinesly zásadní změny a není tedy možné je v práci nezmínit.

Až do novelizace zákonem č. 103/2000 Sb. nemělo společenství vlastníků jednotek právní subjektivitu a vlastníci jednotek tak byli z právních úkonů, týkajících se společné věci, oprávněni a povinni přímo, podle poměru odpovídajícího velikosti jejich spoluvlastnických podílů.⁸ Z právních úkonů týkajících se společné věci byli oprávněni i povinni přímo spoluvlastníci a správce vystupoval před státními orgány pouze na základě zmocnění jednotlivých vlastníků. Novelou provedenou zákonem č. 103/2000 Sb., se společenství vlastníků, která vznikla po účinnosti zákona, stala právnickou osobou, společenství vlastníků vzniklá před novelizací zákona a fungující

⁵ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, a. s., 2007, s. 9.

⁶ NOVOTNÝ, Marek aj. *Zákon vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání*. Praha : C. H. Beck, 2011. s. VII.

⁷ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla; ČÁP, Jiří. *Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy*. 1. Vyd. Praha : Bova Polygon, 2004, s. 11.

⁸ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 223.

jako tzv. non subjekty se stala společenstvími s právní subjektivitou ke dni účinnosti novely.⁹

Obsah této novely byl hojně diskutován v odborných kruzích a poté, co skupina poslanců podala návrh na zrušení některých ustanovení, ji přezkoumával i Ústavní soud ČR. Jako hlavní nedostatek bylo této novele vytýkáno, že společenství vlastníků jako právnická osoba s povinným zápisem do obchodního rejstříku bylo zařazeno do režimu podnikatelů ve smyslu obchodního zákoníku. Ústavní soud ČR zdůraznil fakt, že zakotvení povinné právní subjektivity společenství vlastníků je plně v dispozici demokratického zákonodárce a že nová právní úprava nezhoršila postavení dotčených subjektů.¹⁰ Přijetí předmětné právní úpravy zhodnotil Ústavní soud ČR jako vynucené společenskou naléhavostí. I přes toto rozhodnutí Ústavní soud ČR zareagoval zákonodárce další novelizací, ve které zavedl samostatné rejstříky společenství vlastníků jednotek a změnil tedy postavení společenství vlastníků z postavení podnikatele na právnickou osobu svého druhu. Zpřesnil také předmět činnosti společenství vlastníků a poskytl jim možnost nabývat pro zákonem určené účely majetek.¹¹

2.2.1 Historie vzorových stanov

Důležitým momentem bylo přijetí vládního nařízení č. 322/2000 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů. Ty byly v původním znění účinné do 30.6.2004.¹² Zavedení institutu vzorových stanov reflektovalo změnu právního postavení společenství vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu, že nově vznikalo ex lege jako právnická osoba, bylo nutné překlenout dobu od vzniku společenství vlastníků do přijetí vlastních stanov.¹³ Následně byly nahrazeny vládním nařízením č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy

⁹ ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 96.

¹⁰ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13.3.2001, sp.zn.Pl. ÚS 51/2000, publikován jako č. 128/2001 Sb.

¹¹ Zákon č. 451/2001 Sb.

¹² NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. s. 124.

¹³ ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 135.

společenství vlastníků jednotek, a i přes několik novelizací byly účinné až do 31.12.2013. Vzorové stanovy byly důležitým dokumentem pro fungování těchto společenství vlastníků, která svoje vlastní stanovy nepřijala, nebo v nich důkladně neupravila všechny obligatorní náležitosti. Společenství vlastníků, vzniklá ex lege se vzorovými stanovami řídila až do přijetí vlastních stanov. Původ této úpravy je některými autory spatřován v někdejších Vzorových stanovách stavebních bytových družstev, které byly nástrojem direktivního řízení a od nichž v zásadě nebylo možné se odchýlit.¹⁴

¹⁴ DVORÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, a. s., 2007, s. 298.

3. NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK A BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

3.1 Obecné poznámky ke koncepčním změnám

Soukromé bytové vlastnictví se v České republice nepochybně stalo fenoménem posledních dvou dekád. Na rozdíl od dalších zemí, poznali Češi soukromé vlastnictví bytů a nebytových prostor prakticky až po roce 1989, opravdu v masové míře pak až po přelomu tisíciletí. Neustále probíhající privatizace obecních bytů klade již několik let značné nároky na naši legislativu. Institut bytového vlastnictví byl sice do našeho právního řádu zařazen již v roce 1966, avšak vzhledem k dobovým podmínkám nebyl v praxi dostatečně prověřen. Jako symbolický můžeme chápat fakt, že téměř přesně po dvaceti letech od účinnosti zákona o vlastnictví bytů dochází k zásadní změně v legislativě týkající se bytového vlastnictví. Zákon o vlastnictví bytů byl zrušen k 1.1.2014 a dotčená právní úprava se nově objevila v dlouho očekávaném a diskutovaném zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zařazení úpravy bytového spoluvlastnictví do občanského zákoníku má dle jednoho z autorů kodexu umožnit zjednodušení a větší přehlednost dané právní úpravy.¹⁵

Práva a povinnosti vyplývající ze zákona o vlastnictví bytů neprošla pouze touto formální změnou, nýbrž i změnou obsahovou. Některé instituty byly zrušeny, některé pozměněny a objevily se i některé nové. Diskuse o změnách v problematice bytového vlastnictví však rozhodně nejsou novinkou a sahají podstatně dále do minulosti, než návrhy nového občanského zákoníku. Samotný zákon o vlastnictví bytů byl od svého přijetí několikrát novelizován a diskuse některých otázek probíhala již od roku 2005, bez ohledu na přípravy nového občanského zákoníku. S určitostí můžeme říci, že od roku 2011, kdy Český statistický úřad uvedl poslední údaj o počtu bytových jednotek sdružených ve společenství vlastníků jednotek, tento počet výrazně narostl. Problematika bytového vlastnictví se tak zcela jistě dotýká více než 1,2 milionů bytových jednotek a jejich majitelů. Počet společenství vlastníků činí na začátku roku 2014 více než 55 tisíc.¹⁶ Neměli bychom opomenout fakt, že prakticky s každou další

¹⁵ ELIÁŠ, Karel aj. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, s. 497.

¹⁶ Údaj je dostupný na <http://or.justice.cz>

zprivatizovanou, vystavěnou či jinak vzniklou bytovou jednotkou se okruh adresátů právní úpravy rozšiřuje.

3.2 Nová koncepce vlastnictví bytů

Základními změnami prošla celá koncepce soukromého vlastnictví bytů. Některé tyto změny budou mít přímý dopad na vlastníky jednotek, jiné mění pouze pojetí právní úpravy. Zásadní teoretickou proměnou prošla definice jednotky, která je nově určena jako nemovitá věc zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.¹⁷ Absence takto znějící definice vedla v minulosti k nejistotě právních teoretiků jak na jednotku jako takovou nahlížet. Logicky se nemohlo jednat o věc movitou, nebylo však možné ji subsumovat pod definici nemovitosti¹⁸, i přesto bylo odborníky i laiky na jednotku nahlíženo jako na nemovitou věc.¹⁹ Podle úpravy v zákoně o vlastnictví bytů byla jednotka tvořena bytem nebo nebytovým prostorem jako vymezenou částí domu.²⁰ Tato úprava vycházela z dualistické teorie, která za hlavní předmět považuje spoluvlastnictví budovy a vedlejším předmětem vlastnictví je vlastnictví jednotky a s ním spojené podílové spoluvlastnictví společných částí domu.²¹

U této dualistické teorie zůstává i NOZ pouze s tím rozdílem, že hlavním předmětem vlastnictví je byt a jeho vlastnictví zakládá spoluvlastnictví nemovité věci, jehož součástí je dům, obojí je pak spojeno v jeden vlastnický objekt - jednotku.²²

Oběma přístupům je vlastní myšlenka, že jednotka, jakkoliv je vymezena jako reálná část budovy, není ve své podstatě samostatnou, oddělitelnou částí budovy. Jedná se tedy o určitou fikci jednotky jako samostatné věci a předmětu vlastnického práva.²³

¹⁷ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸ § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964, občanský zákoník.

¹⁹ DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, a. s., 2007, s. 45-49.

²⁰ § 2 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

²¹ ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 5-6.

²² Důvodová zpráva k NOZ, k § 1158, s. 302.

²³ NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. s. 7.

Nová definice jednotky, jejíž součástí je i podíl na společných částech domu, tak zakládá právní stav, v němž od 1.1.2014 existují dva druhy jednotek. Jednak je to vlastnictví tvořené, dle zákona o vlastnictví bytů, jednotkou a podílem na společných částech domu. Za druhé je to vlastnictví tvořené pouze jednotkou, vznikající dle NOZ. Z toho vyplývá, že odlišně definované jednotky nikdy nemohou vzniknout v jednom domě. Výslovně to stanoví i ustanovení § 3063 NOZ.

Katastr nemovitostí proto v předmětu evidence rozlišuje mezi jednotkami vymezenými podle zákona o vlastnictví bytů a jednotkami vymezenými podle NOZ.²⁴ V praxi to znamená, že: *„na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností NOZ bude po účinnosti NOZ dopadat i nadále zákon o vlastnictví bytů co se týče vymezení předmětu převodu vlastnického práva (tj. budou převáděny jednotky vymezené dle § 2 zákona o vlastnictví bytů). Povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce se již budou řídit novou právní úpravou.“*²⁵

Rozdíl mezi běžným spoluvlastnictvím a bytovým spoluvlastnictvím spočívá především v silnějších právech spoluvlastníka společných částí k jeho bytu, který jednotka zahrnuje. Ke společným částem má vlastník jednotky v zásadě stejná práva jako běžný spoluvlastník.²⁶

3.3 Vznik a založení společenství vlastníků

Pravděpodobně největší změnou prošel proces vzniku společenství vlastníků. Na rozdíl od dřívější kritizované úpravy se v NOZ proces vzniku vyrovnal obdobnému procesu u obchodních společností. Společenství vlastníků tak nadále nevzniká ex lege doručením listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí, jako tomu bylo do 1.1.2014, ale jeho vzniku nově předchází založení. Vznik společenství vlastníků ex lege kritizoval například JUDr. Dvořák, který nerespektování fáze vzniku a fáze založení považoval za *„postavené na hlavu, neboť společenství nejprve de lege lata*

²⁴ § 3 odst. 1 písm. d) a e) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

²⁵ Výkladové stanovisko Expertní komise KANCL při Ministerstvu spravedlnosti – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ.

²⁶ SPÁČIL, Jirí aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 729.

vznikne a teprve poté je ustaveno a zapsáno do rejstříku společenství“.²⁷ Kritikou zákonodárců je i odborný názor, že „zákonodárci nemají konkrétní představu o průběhu vkladového řízení a o doručování listin. Bude-li takovou listinou smlouva, právní účinky smlouvy vzniknou vkladem a doručení takové listiny již nevyvolá žádné důsledky. U řady katastrálních úřadů je situace taková, že po vkladu úřad vyzve účastníky smlouvy, aby si příslušné vyhotovení vyzvedli. S nevyzvednutím nejsou spojeny žádné negativní důsledky.“²⁸ Tato kritika se vztahuje k ustanovení § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, který jako okamžik vzniku společenství vlastníků stanoví moment, kdy byla poslednímu z vlastníků doručena listina osvědčující vlastnický vztah k jednotce. Jak vidíme výše, k doručení takové listiny nemusí vždy bez problémů dojít.

Smysl nového ustanovení § 1198 odst. 1 a 2 NOZ však dlouho nebyl zřejmý právníkům, katastrálním úřadům a pochopitelně ani laikům. Dne 7.6.2013 tak muselo být vydáno výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti (dále jen „expertní skupina KANCL“) právě k ustanovení § 1198 odst. 1 a 2.

Ustanovení § 1198 odst. 1 zní:

„Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.“

Přiznám se, že ani po opětovném čtení tohoto paragrafu jsem nechápal jeho smysl. Díky výkladovému stanovisku ze dne 7.6.2013 již víme, že: „§1198 odst. 1 NOZ je třeba vykládat tak, že jde o první další převod. Úmyslem zákonodárce bylo, že první převedenou jednotkou se má na mysli převod až po převodu tří jednotek. To znamená, že vlastníci jednotek založí společenství vlastníků nejpozději po vzniku vlastnického práva ke čtvrté jednotce.“

Vznik „ex lege“ tak byl nahrazen povinností vlastníků jednotek společenství založit. Vlastníky jednotek má k založení motivovat odst. 2 dotčeného paragrafu. Ten stanoví, že „do veřejného seznamu se nezapiše vlastnické právo k další převedené

²⁷ DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha :ASPI, a. s., 2007, s. 291.

²⁸ NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. s.106.

jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.“ Dle výše uvedeného výkladového stanoviska tak katastr nemovitostí neprovede zápis vlastnického práva k „další“ nabyté jednotce. Přesto, že zákonodárce použil termíny „první převedená jednotka“ a „další převedená jednotka“, v praxi to znamená komplikace pro nabyvatele až páté jednotky v domě. Zmatení laiků i odborné veřejnosti tedy lze velmi dobře chápat. Neprávnik zřejmě nikdy nepochopí, že jedna plus jedna, řečeno právníkou mluvou, může vyjít pět. Z vlastní zkušenosti mohu říci, že ani v lednu 2014 obsah tohoto ustanovení nechápou ani některé katastrální úřady. Vzhledem k nezávaznosti výkladového stanoviska se lze přiklonit k názoru, že daná ustanovení mohou být soudy vykládána i jinak a bude tedy záležet především na vývoji rozhodovací praxe.²⁹

Je tohle ale opravdová motivace k založení společenství vlastníků? Dle mého názoru, je to naopak prostředek k obstrukcím vložený do rukou prvních čtyř vlastníků jednotek. Motivace takového jednání se sice obecně těžko vyjadřuje, nicméně si dovedu představit, že k němu může dojít. Mnohem větší motivací je podle mne samotný fakt, že pokud vlastníci jednotek nezaloží společenství vlastníků, budou se jejich vztahy řídit obecnými pravidly spoluvlastnictví. Co to znamená v praxi? Především to, že všichni spoluvlastníci budou na základě ustanovení § 1127 NOZ ručit za závazky společně a nerozdílně.

Proces vzniku společenství vlastníků se tak v praxi prodlouží. Zatímco podle předchozí právní úpravy vzniklo společenství vlastníků doručením listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí poslednímu z tří různých vlastníků, podle úpravy obsažené v NOZ přibudou tři kroky. Prvním krokem bude nabytí čtvrté jednotky (slovy NOZ „vznik vlastnického práva k první převedené jednotce“) dalším vlastníkem. Druhým krokem bude schválení stanov. Posledním krokem bude zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku na základě zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.³⁰ Návrh na zápis do rejstříku musí podat všichni členové výboru nebo předseda společenství vlastníků³¹ a zápis do rejstříku

²⁹ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 771-772.

³⁰ § 1204 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³¹ § 40 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

společenství vlastníků tak má konečně konstitutivní povahu³². Až po splnění těchto podmínek vznikne společenství vlastníků, samozřejmě jen v případě, že nebylo založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě. Tento způsob vzniku společenství vlastníků byl diskutován již v dřívější době a jeho potřebnost byla zdůrazňována odborníky na bytové právo.³³ V praxi tedy zanikne fáze, kdy ze zákona vzniklé společenství vlastníků nevyvíjí žádnou činnost a jeho fungování probíhá pouze na základě vzorových stanov. Členové společenství vlastníků leckdy svolávali první shromáždění společenství až dlouhou dobu po vzniku společenství vlastníků a jejich činnost se vyvíjela dosti živelně. Byly zaznamenány i případy faktického řízení společenství vlastníků realitními kanceláři zajišťujícími správcovskou činnost³⁴. Povinné použití vzorových stanov pro společenství vlastníků bez vlastních stanov nemohlo dostatečně reflektovat zejména ten fakt, že každé společenství vlastníků je jinak velké a tíží ho zcela jiné problémy a potřeby. Můžeme se tak setkat se společenstvími vlastníků, kde je opravdu jen zákonem požadovaných pět jednotek, stejně tak můžeme najít společenství vlastníků o stovce jednotek a dalších nebytových prostorách³⁵.

Nový občanský zákoník připouští i variantu, kdy společenství vlastníků může být založeno v domě s méně než pěti jednotkami. Jedinou podmínkou, kterou úprava stanovuje, je souhlas všech vlastníků jednotek.³⁶ V porovnání s ustanoveními zákona o vlastnictví bytů jde o značné uvolnění možností vlastníků jednotek. Dle dřívější úpravy totiž společenství vlastníků mohlo vzniknout jen v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Podle NOZ tak mají vlastníci jednotek mnohem větší volnost a sami mohou rozhodnout, v jaké právní rovině se jejich vztahy budou odehrávat. Jak už jsem zmínil výše, založení společenství

³² KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 220.

³³ OEHM, Jaroslav. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č.3, s. 14.

³⁴ Důvodová zpráva k NOZ, s. 318.

³⁵ NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 201., s.102.

³⁶ § 1199 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

vlastníků bude znamenat změnu i v otázce ručení vlastníků za závazky. Vlastníci tak mají možnost volby mezi spoluvlastnictvím, kde jsou z právního jednání oprávněni i povinni společně a nerozdílně, nebo bytovým spoluvlastnictvím, v kterém ručí za závazky v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu, bez ohledu na to, jakým způsobem byl tento podíl určen.³⁷

3.4 Správa domu a pozemku

Účelem společenství vlastníků, jakožto právnické osoby, je pouze správa domu a pozemku. Jedná se tedy o právnickou osobu s účelovou existencí a v právní úpravě spadá mezi korporace.³⁸ Nový občanský zákoník v ustanovení § 1194 odst. 1 jasně vymezuje hranice majetkové autonomie a vylučuje způsobilost společenství vlastníků podnikat, nebo se přímo i nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů. Společenství vlastníků nevzniká jako korporace sledující hospodaření s vlastním majetkem, ale především jako korporace, jejímž účelem je spravovat společné části domu.³⁹ Tato restrikce velmi úzce souvisí s druhým odstavcem tohoto paragrafu, ve kterém je stanoveno, že za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Pokud by tomu tak nebylo, řadový vlastník jednotky by nesl značné riziko finanční ztráty spojené s podnikáním. Tato úprava je nezbytná především proto, že členství ve společenství vlastníků je v řadě zákonem stanovených případech povinné. Konstrukce, kdy přehlasovaný vlastník jednotky ručí za závazky z podnikání, na kterém se podílí nedobrovolně, by byla zcela jistě nesmyslná. Zákon o vlastnictví bytů obsahoval pouze pozitivní výčet umožňující jen správu domu a pozemku. Které úkony jsou ještě správou domu a pozemku tak určovala rozhodovací praxe soudů. Například tak bylo rozhodnuto, že nabytí pozemku přiléhajícího k pozemku zastavěnému domem spadá pojem správy domu a pozemku.⁴⁰

³⁷ § 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³⁸ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 760.

³⁹ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 206.

⁴⁰ NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s.104.

Nově do právní úpravy přibylo výslovné negativní omezení, které zcela jasně zakazuje společenství vlastníků možnost podnikání nesouvisejícího s jeho účelem, či účasti na něm. V NOZ přibylo také kogentní ustanovení § 1195 odst. 2, které říká, že „*k právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.*“ Takové jednání by tedy nezavazovalo k plnění společenství vlastníků, ani vlastníky jednotek. Ve stejném duchu pokračuje i ustanovení § 1197 NOZ, který upřesňuje podmínky pro sdružování jednotlivých společenství vlastníků a jejich členství v právnických osobách působících v oblasti bydlení. Jejich majetková účast je tak zákonem omezena pouze na placení členských vkladů a příspěvků.

Pojem správa domu a pozemku prošel oproti zákonu o vlastnictví bytů jen drobnou terminologickou změnou, o to větší změnou prošel po stránce formální i materiální. Zákon o vlastnictví bytů používal legislativní zkratku „správa domu“ pro provoz, opravy a správu domu⁴¹. Tento pojem však nesmíme chápat jako provoz a údržbu jednotek v domě, ale zejména jako provoz a údržbu společných částí domů⁴². Obecný výčet činností, které pod tuto zkratku můžeme zařadit, obsahovaly vzorové stanovy v čl. III odst. 1. Toto řešení tedy znamenalo, že vymezení pojmu správa domu bylo svěřeno do podzákoného předpisu. Ta společenství vlastníků, která přijala svoje vlastní stanovy a vzorovými stanovami se nikdy neřídila, tedy nemusela mít často o významu „správy domu“ přesný přehled.

Nepříliš šťastnou situaci vyřešil zákonodárce vymezením rozšířeného pojmu „správa domu a pozemku“ přímo v ustanovení § 1189 nového občanského zákoníku. V následujícím paragrafu je určena odpovědnost za správu domu a pozemku, kdy odpovědnost nese společenství vlastníků, popřípadě správce. Je tak nastaven logický vzorec, v němž je společenství vlastníků odpovědné svým členům za všechny činnosti, tedy i takové, které vzhledem k svým hospodářským a personálním schopnostem samo neprovádí. Vytváří se tedy řetězec, kdy dodavatel služeb či zboží je odpovědný společenství vlastníků a společenství vlastníků je odpovědné majitelům jednotek, kteří jsou jeho členy. Samotný pojem „správy domu“ je v ustanovení § 1189 vymezen negativně jako vše, co nenáleží vlastníku jednotku, ale také pozitivně jako vše, co je

⁴¹ § 9 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

⁴² NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s.101.

nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a společné části.⁴³ Obecně správu cizího majetku upravuje NOZ v ustanovení § 1400 a násl. Příslušná úprava pak rozlišuje mezi správou prostou⁴⁴ a správou plnou⁴⁵. Na základě dikce ustanovení § 1189 NOZ lze určit, že při správě domu půjde o správu prostou, tedy že hlavním úkolem osoby odpovědné za správu bude především zachování majetku společenství vlastníků.⁴⁶ K tomuto závěru mne vede i výše popsané omezení majetkové autonomie společenství vlastníků. Každý vlastník má právo spravovat svůj byt. Toto oprávnění vyplývá i z ustanovení § 1175 NOZ. Co přesně pojem spravování bytu znamená, není definováno, s ohledem na ustanovení § 1012 NOZ by mělo jít o výlučné nakládání s bytem. Takové nakládání je samozřejmě omezené charakterem bytu jako součásti nemovité věci.⁴⁷

3.5 Společné části

Podstatného zobecnění se v NOZ dočkal pojem společných částí (domu). Z původního nepřesného a nedostačujícího pojmu „společné části domu“ se v NOZ stává pouze výraz „společné části“. Již za účinnosti zákona o vlastnictví bytů bylo logicky dovozováno, že tento zákon má na mysli společné části budovy, neboť dům je jen zvláštním případem budovy, která musí mít tyto společné části definovány v prohlášení vlastníka budovy.⁴⁸ Zákodárce sáhl ke změně pojmu z toho důvodu, že společnou částí nemusí být pouze pozemek a přilehlé části budovy sloužící k zajištění funkcí domu, ale může jít i o vedlejší stavby nebo technická zařízení s právní povahou samostatných věcí.⁴⁹ Nové vymezení pojmu obsahuje pouze velmi obecný výčet společných částí a upouští tak od poměrně širokého demonstrativního výčtu v zákoně

⁴³ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 751.

⁴⁴ § 1405 – 1408 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴⁵ § 1409 – 1410 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴⁶ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 172-173.

⁴⁷ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 730.

⁴⁸ NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 23-24.

⁴⁹ Důvodová zpráva k NOZ, k § 1160, s. 304.

o vlastnictví bytů. Obecně se má za to, že úplné a důsledné vymezení společných částí v zákoně je ve své podstatě prakticky nemožné.⁵⁰

Nový občanský zákoník proto vymezuje společné části flexibilnějším způsobem se snahou odrážet fakt, že: „každý dům je odlišný a jen těžko by bylo možné sestavit seznam společných částí domu, který by platil bez výjimek v každé situaci. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku přímo počítá s různým vymezením společných částí v konkrétních případech dle stavebních, technických nebo uživatelských kritérií v prohlášení vlastníka.“⁵¹ Nový občanský zákoník umožňuje určení podílů na společných částech odlišným způsobem, než jen na základě poměru podlahových ploch bytů. Takové určení se provede ve stanovách, smlouvě o výstavbě nebo v prohlášení. Nadále již nebude potřeba dohoda všech vlastníků jednotek.⁵²

Ustanovení § 1161 NOZ o určování podílů na společných částech je další změnou oproti zákonu o vlastnictví bytů účinném do 31.12.2013. Nejedná se však o historickou novinku, neboť až do 30.6.2000 zákon o vlastnictví bytů tuto problematiku upravoval obdobně. Dříve kogentní určení velikosti podílu na společných částech domu podle velikosti podlahové plochy bytu se mění na dispozitivní. Tato změna se bude dotýkat především nově vznikajících společenství vlastníků. Nic ovšem nebrání již existujícím společenstvím vlastníků, aby vzájemné podíly na společných částech transformovaly prostřednictvím změny prohlášení. Tato úprava však byla nepochopena již při účinnosti před rokem 2000.⁵³ Důvodová zpráva k NOZ sice uvádí několik pohnutek, z kterých bylo přistoupeno právě k této úpravě, osobně se však domnívám, že zcela souhlasit lze pouze s jednou. Je to tvrzení, že „v současné době není potřeba soukromou vůli omezovat.“⁵⁴ Nabízí se otázka, proč vlastně bylo v letech 2000 až 2013 nutné tuto soukromou vůli omezovat kogentním ustanovením § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Důvodová zpráva uvádí i další situace, kdy je podle

⁵⁰ DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, a. s., 2007, s. 51.

⁵¹ ELIÁŠ, Karel aj. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, s. 501.

⁵² SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 737.

⁵³ NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 98.

⁵⁴ Důvodová zpráva k NOZ, k § 1161, s. 305-306.

zákonodárce vhodné ponechat způsob vypočtení podílů na vůli vlastníků. Prakticky tedy vychází z myšlenky, že velikost podílu na společných částech by měla brát v úvahu i rozdílné hodnoty stejně velkých bytů. Byt o velikosti 100 m² ve druhém poschodí, situovaný do vnitrobloku, bude mít nepochybně větší tržní hodnotu, než rozlohou stejně velký byt v přízemí s okny do rušné ulice. Je to ovšem ospravedlnitelným důvodem k tomu, aby vlastník „lepšího“ bytu měl větší podíl na společných částech a tedy silnější hlasovací právo? Na tuto otázku si členové společenství vlastníků musí odpovědět sami. Úprava je dispozitivní a záleží tak jen na vůli vlastníků, jaký způsob určení podílů zvolí. Pokud je podíl na společných částech určen jinak než poměrem velikostí podlahových ploch, přiznává nový občanský zákoník vlastníkově jednotky právo domáhat se změny takového určení a dává mu možnost obrátit se na soud.⁵⁵ Osobně se však domnívám, že i nadále bude drtivě převládat způsob určení podílů pouze podle velikosti podlahové plochy bytu vzhledem k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

3.6 Pojetí neplatnosti právního jednání v novém občanském zákoníku

Nový občanský zákoník je založen na preferenci neplatnosti relativní před neplatností absolutní, která je v některých případech automatickým následkem vyplývajícím ze zákona. Naopak relativní neplatnost musí nejprve oprávněná osoba namítnout, jinak se jednání považuje za platné. Absolutní neplatnost jako následek vadného jednání je dle NOZ pouze výjimečným následkem. Nastává pouze v případech uvedených v ustanoveních §580 a 588 NOZ. Tedy pokud je jednání ve zjevném rozporu s dobrými mravy, pokud zavazuje k plnění od počátku nemožnému⁵⁶, nebo odporuje zákonu a současně zjevně narušuje veřejný pořádek.⁵⁷ Na právní jednání je tak třeba hledět spíše jako na platné než jako na neplatné.⁵⁸ Oproti zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, je tak opuštěno taxativní vymezení relativně neplatných právních úkonů.⁵⁹ Otázka absence náležitostí stanov byla během účinnosti zákona o vlastnictví

⁵⁵ § 1162 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵⁶ § 580 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵⁷ § 588 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵⁸ § 574 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵⁹ § 40a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

bytů hojně diskutovanou. Co se týče absence povinných náležitostí, nebo jejich rozporu se zákonem, dovozovala se neplatnost takových ustanovení a povinnost použití ustanovení vzorových stanov.⁶⁰ Tato konstrukce vycházela z nutnosti přednosti vůle vlastníků jednotek, i když třeba nedokonalé, před povinným použitím vzorových stanov jako celku.⁶¹ Zákon o vlastnictví bytů ani jiný předpis neobsahoval speciální ustanovení o neplatnosti stanov, proto v těchto případech bylo nutné postupovat podle obecných ustanovení. Tento problém vyplýval z faktu, že společenství vlastníků vznikalo ex lege. V době zápisu do rejstříku tak již existovalo a jeho zapsání nemohlo být odmítnuto.⁶² Tento problém je vyřešen zavedením dvoufázového vzniku společenství vlastníků, kdy musí být nejprve založeno a vzniká až zapsáním do rejstříku společenství vlastníků. Pokud by stanovy neobsahovaly obligatorní náležitosti, nebo byly v rozporu se zákonem, rejstříkový soud odmítne návrh na zápis společenství vlastníků.⁶³ Podobnou možnost má rejstříkový soud v případě, kdy stanovy již vzniklého společenství vlastníků neobsahují některou z nezbytných náležitostí. Takové společenství vlastníků může rejstříkový soud prohlásit i bez návrhu za neplatné na základě ustanovení § 129 odst.1 písm. b) NOZ.

3.7 Časová působnost nového občanského zákoníku

Používání nové právní úpravy pro společenství vlastníků vzniklá za doby účinnosti zákona o vlastnictví bytů musí respektovat zejména rozdílná pojetí jednotky v zákoně o vlastnictví bytů a v novém občanském zákoníku. Podle literatury by v obecné rovině mělo být uplatnění nových ustanovení možné, s určitou modifikací reflektující právě rozdílné pojetí jednotky.⁶⁴ Dle mého názoru bylo úmyslem zákonodárce postihnout úpravou obsaženou v novém občanském zákoníku nejen společenství vlastníků nově vznikající, ale i poskytnout užitečné nástroje pro správu domu společenstvím vlastníků

⁶⁰ ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 153.

⁶¹ NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 118.

⁶² Tamtéž, s. 119.

⁶³ § 200d a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

⁶⁴ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 732.

vzniklým podle zákona o vlastnictví bytů. Tuto úvahu potvrzuje i lhůta poskytnutá pro uvedení stanov společenství vlastníků do souladu s novým občanským zákoníkem. Ustanovení § 3063 NOZ hovoří pouze o vzniku vlastnického práva k jednotkám v domě, kde vlastnické právo k alespoň jedné jednotce vzniklo podle zákona o vlastnictví bytů. Zákonem o vlastnictví bytů se v takovém případě bude nepochybně řídit nabývání vlastnického práva k jednotce, není však jasné, zda i ostatní práva a povinnosti vlastníka vyplývající z vlastnictví jednotky. Hlavní autor nového občanského zákoníku k této problematice jasně uvádí, že na již existující společenství vlastníků jednotek se má od účinnosti nového občanského zákoníku pohlížet jako na „osoby upravené tímto zákonem“ podle ustanovení § 3041 NOZ.⁶⁵ Je však potřeba přiznat, že změna celé koncepce vlastnictví bytů a rozdílné pojetí jednotky však nebyly dostatečným způsobem odraženy v přechodných ustanoveních NOZ a ani odborníkům zatím není zcela jasné jakým způsobem postupovat. Někteří autoři proto již před účinností nového občanského zákoníku volali po novelizaci, která by tento problém jasně vyřešila.⁶⁶

⁶⁵ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů, Právník. 2013. č. 1, s.37 - 49.

⁶⁶ SPÁČIL, Jirí aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 732.

4. STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

4.1 Obecně ke stanovám společenství vlastníků

Stanovy společenství vlastníků představují základní vnitřní dokument společenství vlastníků jako právnické osoby.⁶⁷ Dnes již můžeme bez výjimky přijmout i další odborný názor, totiž že mají povahu smlouvy.⁶⁸ To zcela neplatilo v případech, kdy se společenství vlastníků řídila vzorovými stanovami. Je třeba oddělit schválení stanov při založení společenství vlastníků, které nevzniklo prohlášením nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, od těchto dvou právních jednání. Pokud je totiž společenství vlastníků zakládáno právě prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, postačí uvedení náležitostí stanov. To umožňuje vlastníkovi, který činí prohlášení, nebo stranám smlouvy o výstavbě, určení podmínek zajišťování správy domu.⁶⁹

4.2 Náležitosti stanov společenství vlastníků

4.2.1 Přijetí stanov společenství vlastníků

Hned na první pohled NOZ úpravu obligatorních náležitostí stanov zpřísňuje. Ke schválení stanov vyžaduje souhlas vlastníků všech jednotek. Stanovy musí mít také formu veřejné listiny. Tato dvě omezení se netýkají těch společenství vlastníků, která byla založena prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám a také těch společenství vlastníků, která vznikla ujednáním ve smlouvě o výstavbě.⁷⁰ Problémem může být samotný proces přijetí prvních stanov, neboť není stanoven způsob, jakým k němu má dojít. NOZ neurčuje pro společenství vlastníků žádný ustavující orgán vytvořený za účelem založení právnické osoby. Novým občanským zákoníkem není vyloučeno konání ustavující schůze podle ustanovení

⁶⁷ NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 117.

⁶⁸ Tamtéž, s. 117.

⁶⁹ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 775.

⁷⁰ § 1201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

o spolecích.⁷¹ Zásadní vliv na praxi bude mít zejména povinná forma stanov jako veřejné listiny. Co je veřejná listina nám říká ustanovení § 567 NOZ: „*veřejná listina je listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon*“ .

Tato úprava tedy vyžaduje ověření stanov notářem.⁷² Pokud by se jednalo pouze o schválení stanov, nebyla by tato povinnost novinkou, neboť notář musel pořádat zápis o první schůzi společenství vlastníků a přiložit k němu schválené stanovy již podle dřívější úpravy.⁷³ Zcela jiné světlo ale na tento problém vrhá ustanovení § 564 NOZ, který říká že „*vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě*“. Ve skutečnosti tedy bude forma veřejné listiny nutná i pro změnu stanov a náklady jednotlivých společenství vlastníků na tyto změny tak stoupnou řádově o tisíce korun.

4.2.2 Název společenství vlastníků jednotek

I z toho důvodu se jeví jako naprosto zbytečná změna v obligatorních náležitostech stanov, která namísto dřívějšího označení domu a slova „společenství“ nově požaduje označení domu a slova „společenství vlastníků“.⁷⁴ Důvod této změny je naprosto nejasný a dle mého názoru nemá tato změna žádný praktický význam, ke zdůraznění zvláštního charakteru společenství vlastníků⁷⁵ úplně postačovala předchozí úprava. Ta byla rozhodovací praxí soudů, vedoucích rejstřík společenství vlastníků, vykládána značně volněji a soudy akceptovaly i zkratky typu „SVJ“.⁷⁶ Nabízí se paralela s velmi podobnou úpravou občanských sdružení, kdy zákon č. 342/2006 Sb., kterým se mění některé zákony související s oblastí evidence obyvatel a některé jiné

⁷¹ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 777.

⁷² § 3026 odst. 2 NOZ stanoví, že vyžaduje-li právní jednání formu veřejné listiny, rozumí se jí notářský zápis.

⁷³ § 9 odst. 8 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

⁷⁴ Srov. § 1200 odst. 2, písm. a) NOZ s § 9 odst. 14, písm. a) zákona o vlastnictví bytů.

⁷⁵ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 232.

⁷⁶ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 780.

zákony, s účinností od 3.7.2006, zavedl změnu názvu občanských sdružení. Tento název musel nově obsahovat označení „občanské sdružení“ nebo zkratku „o.s.“.⁷⁷ V tu dobu bylo dle údajů ministerstva vnitra registrováno cca 66 tisíc občanských sdružení, z nichž se změna měla týkat podstatné části. Skupina poslanců proto navrhla zrušení novely č. 342/2006 Sb. a návrat k původnímu znění zákona. Důvodem byla úspora administrativy na straně občanských sdružení a na straně státního aparátu.⁷⁸ I přes nesouhlasné stanovisko vlády⁷⁹ byl následně přijat zákon č. 33/2008 Sb., který změnu, s účinností k 12.2.2008, zrušoval. Tato právní úprava tedy byla účinná přibližně rok a půl, tj. zhruba polovinu lhůty poskytnuté pro změnu názvu. Můžeme se pouze domnívat, jak dlouho bude účinná obdobná úprava u společenství vlastníků. Pokud by se některé společenství vlastníků rozhodlo měnit stanovy pouze z důvodů tohoto požadavku, doporučil bych plně využít lhůtu poskytnutou k uvedení stanov do souladu s ustanoveními NOZ. Název společenství vlastníků musí samozřejmě splňovat obecné požadavky určené pro název právnických osob. Musí tedy právníckou osobu odlišovat od jiné osoby, musí obsahovat označení právní formy a nesmí být klamavý.⁸⁰

4.2.3 Sídlo společenství vlastníků jednotek

Dalším zpřísněním úpravy je otázka sídla společenství vlastníků. Zatímco podrobnější úpravu před účinností NOZ nabízely pouze vzorové stanovy, a i tato úprava byla poměrně vágní⁸¹, NOZ jasně určuje, že sídlo společenství vlastníků má být v první řadě v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Na jiném místě může být, pouze není-li to v domě možné. Jedním z případů, kdy toto nebude možné, bude situace, za níž by provoz sídla narušoval klid a pořádek v domě.⁸² V převážné většině případů půjde však o takové budovy, které se skládají pouze z nebytových prostor, ale naplňují kritéria NOZ pro existenci společenství vlastníků. Zájem na tom, aby sídlo bylo vhodné

⁷⁷ Zákon č. 342/2006 Sb.

⁷⁸ Sněmovní tisk 216/0 – novela zákona o sdružování občanů, ze dne 4.5.2007.

⁷⁹ Stanovisko vlády 216/1 ze dne 11.6.2007.

⁸⁰ § 132 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸¹ Čl. II odst. 2 nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek

⁸² § 136 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

dostupné, by mělo společenství vlastníků mít i z důvodu znění ustanovení § 137 odst. 2 NOZ. Obdobné znění obsahovalo i ustanovení § 19c zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Sídlo umístěné v bytě předsedy či člena výboru může představovat i kuriózní problém. Jak uvádí JUDr. Dvořák, došlo v praxi k případům úmrtí předsedy společenství vlastníků a následně vznikl problém, jak legálně získat účetnictví a jinou dokumentaci uloženou v jeho bytě.⁸³ K problematice sídla se vyjádřil i Vrchní soud v Praze. Sídlo tedy musí být natolik určité, aby bylo možné zcela jednoznačné určení místa, jež je adresou sídla představováno.⁸⁴ V teorii se objevuje i názor, že sídlo společenství vlastníků by nemělo vycházet z adresy domu, protože ta se může v době různými způsoby měnit, ale mělo by vycházet z údajů uvedených v katastru nemovitostí.⁸⁵

4.2.4 Členská práva a povinnosti

Následujícím bodem obligatorních náležitostí stanov jsou členská práva a povinnosti vlastníků jednotek. Oproti úpravě v zákoně o vlastnictví bytů musí stanovy nově obsahovat i způsob jejich uplatňování. Výraznou změnou prošla samotná práva a povinnosti, jejichž demonstrativní výčet v zákoně o vlastnictví bytů doplňovaly vzorové stanovy. V novém občanském zákoníku jsou práva a povinnosti vlastníků jednotek upravena v ustanoveních § 1175 - § 1184. Úprava práv a povinností vychází především z celkové koncepce bytového spoluvlastnictví. Tedy že „*vlastník jednotky je především spoluvlastníkem společné věci a jde v podstatě o modifikaci obecné úpravy spoluvlastnictví v tom smyslu, že spoluvlastníku sice náleží vlastnictví ideálního podílu k domu, ale rozšířené o výlučné právo k určitým prostorově vymezeným částem domu.*“⁸⁶ Mezi nové povinnosti vyplývající z NOZ patří, že vlastník musí zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.⁸⁷ V praxi tak vlastník jednotky, který se seznámil,

⁸³ DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, a. s., 2007, s. 270.

⁸⁴ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 20.4.2001, sp.zn. 7 Cmo 956/2000.

⁸⁵ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 780.

⁸⁶ Důvodová zpráva NOZ, k § 1175, s. 310.

⁸⁷ § 1176 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

nebo měl možnost se seznámit s pravidly pro správu a užívání domu, nese odpovědnost za chování svých návštěv a dalších osob, kterým umožnil vstup. Vzhledem k tomu, že pravidla pro užívání společných částí domu musí být součástí prohlášení nebo stanov, neměla by nastávat varianta, kdy nabyvatel jednotky namítá nemožnost se s pravidly seznámit. To platí i v případě, kdy jsou pravidla stanovena rozhodnutím shromáždění, neboť takové rozhodnutí bude změnou obligatorní náležitosti stanov a tato změna musí být zveřejněna v rejstříku společenství vlastníků.⁸⁸ Povinnost dodržovat tato pravidla se bude týkat všech osob žijících nebo nacházejících se v domě, neboť vlastník jednotky je bude o těchto povinnostech povinen poučit. V praxi samozřejmě nebude vlastník jednotky provádět školení instalatérů opravujících vodovodní kohoutek o všech povinnostech vyplývajících z pravidel pro užívání společných částí domu. Zcela nepochybně by měl ale upozornit večerní návštěvu, že by z důvodu nadměrného hluku neměla používat výtah v časovém rozmezí určeném shromážděním. Na tuto povinnost by měl nejen upozornit, ale i vyžadovat a kontrolovat její dodržování. Uplatní se tedy obecný princip, který stanoví, že vlastník nemůže nikomu přenechat více práv, než sám má.⁸⁹

Jako problematické se mi jeví ustanovení § 1177 NOZ. V obou odstavcích operuje s pojmem domácnost, který však není v NOZ definován. To však nevidím jako zásadní problém. Problémem je samotné chápání pojmu „domácnost“. Definován byl v ustanovení § 115 zákona č. 40/1964, občanský zákoník, a podle tohoto ustanovení musely osoby splňovat dvě kumulativní podmínky. První podmínkou bylo, že spolu trvale žijí, druhou, že společně uhrazují náklady na své potřeby. Bez této definice je pojem domácnosti vystaven čistě subjektivnímu vnímání každého jednotlivého člověka. Povinnost oznámit počet osob, které mají v bytě domácnost, byla zavedena do NOZ pro účely změny výpočtu výše příslušných plateb závisících na počtu osob.⁹⁰ Dle mého názoru to povede spíše k restriktivnímu výkladu tohoto pojmu ze strany povinných vlastníků jednotek. Případů, kdy osoby žijící v jednom bytě vnímají svoje soužití jako domácnost a přesto nenaplnují dřívější zákonnou definici je jistě celá řada. Problém

⁸⁸ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 733.

⁸⁹ Tamtéž.

⁹⁰ Důvodová zpráva NOZ, k § 1177, s. 311.

spatřuji především v tom, že toto ustanovení se netýká jen společenství vlastníků, která rozúčtovávají některé platby podle počtu osob užívajících jednotku (tak tomu bylo u společenství vlastníků používajících vzorové stanovy i před 1.1.2014)⁹¹, ale vztahuje se na všechna společenství vlastníků. Společenství je tvořeno lidmi, se všemi jejich emocemi a nedostatky. Ze svého pohledu nevidím jediný důvod, proč komukoliv ze sousedů hlásit, že už 3 měsíce žiji s novou partnerkou. Vyúčtování některých služeb podle počtu osob navíc nemá v praxi tak pozitivní účinky, jak si někteří vlastníci představují. Často bývá tento způsob hrazení některých nákladů příčinou zhoršení sousedských vztahů. A to právě z toho důvodu, že někteří vlastníci začnou věnovat až přehnanou pozornost tomu, co se děje v ostatních jednotkách.

Nově je v právním řádu zakotveno právo vlastníka jednotky seznámit se s hospodařením společenství vlastníků a právo nahlížet do smluv uzavřených v souvislosti se správou a do účetních knih a dokladů.⁹² Zákodárce tak umožňuje vlastníkům jednotek kontrolu hospodaření společenství vlastníků i v období mezi konáním jednotlivých shromáždění. Způsob vykonávání této kontroly bude vhodné upravit ve stanovách společenství vlastníků. Obecně bude platit, že obě strany musí uplatňovat svoje práva v souladu s dobrými mravy a svoje práva nezneužívat.⁹³ Vlastník jednotky má podle NOZ právo nahlížet do smluv společenství vlastníků, těžko však přiznat právní ochranu takovému výkonu práva, kdy bude toto právo uplatňovat ve tři hodiny v noci. Stejně omezení platí i pro osobu odpovědnou za správu domu.

Vzájemné vztahy vlastníka jednotky se statutárním orgánem bývají v řadě případů napjaté a stávají se ohniskem nejrůznějších sporů. Uvažovalo se o posílení práv člena společenství vlastníků směřujících vůči výboru. Jedním z takových prostředků mělo být zakotvení právo na odpověď či vyjádření k návrhům člena, jestliže je uskutečnit písemně.⁹⁴ Byla navržena i lhůta pro takovou odpověď, která měla činit 20 dnů. Těžko si však představit fungování takového ustanovení v praxi, neboť téměř v každém společenství vlastníků existuje alespoň jeden aktivní člen, který někdy výbor

⁹¹ Čl. XIV odst. 2 písm. j) nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

⁹² § 1179 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹³ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 123.

⁹⁴ OEHM, Jaroslav. Ještě jednou k návrhu zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č. 4, s.14.

doslova bombarduje opakujícími se dotazy a „spravedlivými“ požadavky, které jsou většinou pouze v jeho zájmu. Ve stejném článku najdeme i návrh na stanovení lhůty, ve které by členové společenství vlastníků měli být informováni o usneseních přijatých na shromáždění společenství vlastníků, jakož i na schůzích výboru.⁹⁵ Tato povinnost by, na rozdíl od předchozího návrhu, zcela jistě nebyla od věci a rozhodně má svoje opodstatnění. Zákonodárce by před případnou novelou NOZ měl tuto možnost zvážit.

Nový občanský zákoník zavádí do platné úpravy novinku v podobě ustanovení § 1182, které ukládá vlastníkovu jednotky upravujícímu stavebně byt povinnost umožnit přístup do bytu pro ověření bezpečnosti prováděných změn směrem ke společným částem. Zákon o vlastnictví bytů takovou situaci neřešil a neupravoval tedy ani oprávnění domáhat se přístupu do jednotky.⁹⁶ Toto nové ustanovení má preventivní charakter a jeho účelem je ochrana před změnou, poškozením nebo ohrožením společných částí domu.⁹⁷ Zákonodárce sice uložil vlastníkovu jednotky povinnost umožnit po předchozí výzvě od osoby odpovědné za správu domu přístup do bytu, neupravil však formu výzvy ani potřebný časový odstup. Nespecifikoval ani osoby, které po této výzvě budou mít do bytu přístup.⁹⁸ V praxi tak bude záležet na konkrétní situaci. Soud bude toto ustanovení vykládat odlišně v případě, kdy půjde o šikanózní výkon práva a prohlídky budou bez zjevného důvodu vyžadovány denně a jinak v případě, kdy majitel bytu odmítne umožnit přístup, ačkoliv zde budou objektivní důvody pro provedení takové kontroly. Zákonné určení lhůty pro učinění výzvy by mohlo být v řadě případů kontraproduktivní a v podstatě by značně omezilo ochranu práv společenství vlastníků. Důvodem pro umožnění vstupu je tedy samotné provádění stavebních úprav, ačkoliv se tyto vůbec nemusí týkat společných částí domu. Podle některé literatury postačí, když se z bytu budou ozývat zvuky odpovídající stavební činnosti, nebo bude do bytu vnášen např. stavební materiál.⁹⁹

⁹⁵ OEHM, Jaroslav. Ještě jednou k návrhu zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č. 4, s. 15.

⁹⁶ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 137.

⁹⁷ Důvodová zpráva k NOZ, k §1182, s. 312-313.

⁹⁸ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 134-135.

⁹⁹ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 740.

Zákonodárce v ustanovení § 1180 odst. 2 NOZ dle mého názoru správně stanovil, stejnou výši příspěvků pro všechny jednotky na odměňování osob, které dům spravují a některé další náklady správní činnosti. Stanovovat výši těchto příspěvků dle odpovídajícího podílu na společných částech je nelogické, neboť při správní činnosti nehraje velikost tohoto podílu žádnou roli. Jinak je tomu samozřejmě u oprav či rekonstrukcí, kdy větší jednotka zpravidla vyžaduje více materiálu a více vyúčtované práce. V ustanovení § 1181 řeší zákonodárce autoritativně otázku lhůt pro vyúčtování služeb a vyrovnání přeplatků či nedoplatků. Účelem tohoto ustanovení je tedy ochrana vlastníka jednotky před liknavostí nebo nečinností společenství vlastníků. Zároveň je tedy stanovena povinnost společenství vlastníků tyto výkazy včas vyhodnotit a členovi společenství doručit.

Další administrativní zatížení společenství vlastníků, které se jeví jako naprosto zbytečné, přináší požadavek určení prvních členů statutárního orgánu ve stanovách. Tento požadavek podle mne nemá jakékoliv smysluplné opodstatnění a mnoho společenství vlastníků tak bude muset do stanov doplnit jména členů, kteří již tuto funkci nezastávají, v domě nebydlí, nebo již dokonce nežijí. Stejný požadavek stanoví ustanovení § 146 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), pro společnost s ručením omezeným. Toto ustanovení je ovšem korigováno hned následujícím odstavcem, který stanoví že: *„údaje podle odstavce 2 lze po vzniku společnosti a po splnění vkladové povinnosti ze společenské smlouvy vypustit.“*¹⁰⁰ U již vzniklých společností s ručením omezeným tak nebude muset docházet k této změně a obsah tohoto ustanovení se bude týkat jen těch nově vznikajících. Stejnou úpravu měl podle mého názoru zvolit zákonodárce i u společenství vlastníků. Každá nepochopená, a z pohledu veřejnosti zbytečná, změna v jakékoliv normě totiž vrhá špatné světlo na celý právní řád.

4.3 Vzorové stanovy společenství vlastníků

Otázka související s účinností NOZ se vyskytla ohledně problematiky vzorových stanov. Ta společenství vlastníků, která vznikla podle předchozí právní úpravy

¹⁰⁰ § 146 odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

a nepřijala svoje vlastní stanovy, se řídila stanovami vzorovými, vydanými ve formě nařízení vlády.¹⁰¹ Toto nařízení vlády ovšem ke dni 31.12.2013 pozbylo účinnosti. Jak tedy řešit situaci, kdy společenství vlastníků formálně vlastní stanovy nikdy nepřijalo a vzorové stanovy, kterými se jeho činnost řídila, pozbyly účinnosti? Dle platné úpravy je totiž schválení stanov jednou z podmínek vzniku společenství vlastníků¹⁰². Podle expertní komise KANCL se budou tato společenství vlastníků i nadále řídit vzorovými stanovami, neboť ty se staly již před nabytím účinnosti NOZ součástí vnitřních poměrů této právnické osoby.¹⁰³ Nepůjde a ani nemůže jít o vzorové stanovy ve smyslu právního předpisu, ale musí být chápány jako již přijatá smlouva. Jediný požadavek, který tak bude na společenství vlastníků kladen, je uvedení stanov (ať už vzorových či vlastních) do souladu s donucujícími ustanoveními NOZ.¹⁰⁴

Dle obecných zásad pro používání právních norem různé právní síly platí, že nejvyšší právní sílu má Ústava ČR a Listina základních práv a svobod, za nimi následují zákony a až poté předpisy nižší právní síly. Úprava obsažená v zákoně o vlastnictví bytů měla tedy přednost před úpravou obsaženou ve vzorových stanovách. Pokud došlo k situaci, že zákon o vlastnictví bytů neupravoval určitou záležitost vůbec nebo dokonce odkazoval na ustanovení vzorových stanov, byla určující právní úprava ve vzorových stanovách. V případě, že došlo k rozporu vzorových stanov se zákonem, platila samozřejmě úprava v normě vyšší právní síly, tedy v zákoně.¹⁰⁵

Zásadní kritice podrobil ve svém díle vzorové stanovy zejména JUDr. Dvořák, který tuto úpravu považoval za kuriózní. Jediný smysl vzorových stanov spatřoval ve vyřešení nedostatků zákonné úpravy. Vlastníky jednotek dokonce před jejich použitím důrazně varoval a vzorové stanovy označil v některých částech dokonce za protiústavní.¹⁰⁶

¹⁰¹ § 9 odst. 10 zákona č. 72/1994 Sb. a § 1 odst. nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

¹⁰² § 1200 a § 1204 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁰³ Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti – vzorové stanovy SVJ po účinnosti NOZ, ze dne 7.6.2013.

¹⁰⁴ § 3041 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁰⁵ HOLEJŠOVSKÝ, Josef aj. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 275, 278.

¹⁰⁶ DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha :ASPI, a. s., 2007, s. 298-299.

Podstatně smířlivější tón volil JUDr. Čáp a veřejnosti dokonce poskytl výčet ustanovení vhodných pro tvorbu vlastních stanov společenství vlastníků. Upozorňoval však (stejně jako JUDr. Dvořák), že „některá ustanovení vzorových stanov jdou zřejmě nad rámec zákona, či jsou některá ustanovení nepřesná ve vztahu k zákonu o vlastnictví bytů.“¹⁰⁷

Slovo vzorové nesmíme tedy z výkladového hlediska chápat jako „nedostižný ideál“, ale především jako „příklad“. Vzhledem k ustanovení § 1 odst. 2 vzorových stanov, který zněl: „*neobsahují-li stanovy společenství, schválené jeho shromážděním, některou z náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 zákona o vlastnictví bytů, řídí se právní poměry společenství v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov uvedených v příloze k tomuto nařízení*“, mohla v praxi vznikat nepříliš přehledná kombinace, kdy se část agendy společenství vlastníků řídila jeho vlastními stanovami a další část stanovami vzorovými.¹⁰⁸

4.4 Orgány společenství vlastníků

Ke zdánlivému zpřísnění náležitostí stanov dochází u problematiky orgánů společenství vlastníků. Aby v NOZ nedocházelo ke zbytečným duplicitám, upravil zákonodárce v části pojednávající o bytovém spoluvlastnictví výslovně pouze nejvyšší orgán, kterým je shromáždění. Od 1.1.2014 musí stanovy obsahovat nejen určení orgánů, jejich působnost a způsob svolávání, ale i počet členů volených orgánů, funkční období a způsob jednání a usnášení. Tyto požadavky sice nebyly před 1.1.2014 stanoveny na úrovni zákona, ale jejich úprava byla obsažena ve vzorových stanovách. Jedná se tak o logický krok následující zrušení vzorových stanov. Tento požadavek je však hned determinován zněním ustanovení § 1205 NOZ, které určuje, že nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění a statutárním orgánem výbor nebo předseda. Úprava je tedy založena na principu bipartice povinně vytvářených orgánů.¹⁰⁹

¹⁰⁷ ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s 133-135.

¹⁰⁸ DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, a. s., 2007, s. 299.

¹⁰⁹ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 250.

Volnost je společenstvím vlastníků ponechána prakticky jen v případě zřízení fakultativních orgánů. Těmi mohou být např. orgány s působností ve věcech stavebních, častěji však půjde o kontrolní orgány jako je kontrolní komise, revizor, či dozorčí rada.¹¹⁰ Ohledně působnosti a vzniku výkonného orgánu, respektive i dalších fakultativních orgánů, musíme použít obecná ustanovení NOZ o korporacích. Fakultativně tvořeným orgánům však nesmí být svěřena působnost vyhrazená shromáždění nebo statutárnímu orgánu.¹¹¹

Nabízí se otázka, zda by zřízení kontrolních orgánů nemělo být, zejména u větších společenství vlastníků, povinné. Finanční prostředky, o kterých se ve velkých společenstvích vlastníků rozhoduje, často dosahují desítek milionů a hospodaření o takovýchto částkách, by nemělo zůstat bez odborné kontroly. Tu sice může vykonávat každý člen společenství vlastníků tím, že se řádně seznamuje s výsledky hospodaření, jedná se ovšem o kontrolu ex post. Zařazení kontrolní komise mezi obligatorní orgány společenství vlastníků navrhovali někteří autoři již v roce 2008.¹¹² Osobně však vidím ponechání volnosti při tvorbě orgánů, respektive stanov, jako pro společenství vlastníků výhodnější. Každé společenství vlastníků musí k vytváření stanov přistupovat se vši vážností a musí se snažit vytvořit co nejlepší prostředí pro vlastní fungování, nikoliv jen naplnit požadavky zákona. Úprava v NOZ poskytuje velkým společenstvím vlastníků možnost zřídit dobrovolně kontrolní orgán, ale zároveň nsvazuje ta společenství vlastníků, pro která by kontrolní komise nebo revizor neměl opodstatnění.

4.4.1 Členové volených orgánů

Jediné dva požadavky, které jsou kladeny na členy volených orgánů, jsou svéprávnost a bezúhonnost podle jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání¹¹³. Literatura¹¹⁴ uvádí dva způsoby výkladu ustanovení zákona o

¹¹⁰ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 783.

¹¹¹ § 1205 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹² OEHM, Jaroslav. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č. 3, s. 14-17.

¹¹³ § 6 odst. 2 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

živnostenském podnikání. Doslovný výklad vylučuje z možnosti být členem statutárního orgánu osoby, které se dopustily úmyslného trestného činu při jakémkoliv podnikání. Naproti tomu restriktivní výklad dovozuje, že zákaz se týká jen osob, které se dopustily úmyslného trestného činu pouze proti společenství vlastníků nebo jiné právnické osobě téhož typu.

Dle navrhovatelů NOZ může společenství vlastníků ve stanovách určit i další podmínky, například, že členem voleného orgánu může být jen vlastník jednotky.¹¹⁵ Podobné omezení obsahovaly i vzorové stanovy, které však z možnosti být členem orgánu vyloučily právnické osoby. Dle mého názoru lze souhlasit s některými odborníky, že toto omezení výkonu vlastnického práva právnické osoby, navíc stanovené v podzákoněm předpise, bylo v rozporu s Ústavou ČR.¹¹⁶

4.4.2 Shromáždění vlastníků

V zásadě totožným způsobem, jako do 31.12.2013, je upravena oblast shromáždění vlastníků. Na rozdíl od předchozí úpravy je ale přesně stanoveno, že shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek.¹¹⁷ Z logiky věci vyplývá, že shromáždění je kolektivním, nevoleným orgánem společenství vlastníků.¹¹⁸ Ani další změny nejsou změnami, které by bylo nutné považovat za dramatické. Působnost shromáždění určená zákonem je výlučná a nelze ji ve stanovách zúžit, pouze rozšířit.¹¹⁹ Úprava ponechává společenství vlastníků možnost zvýšit počet hlasů potřebný k přijetí rozhodnutí. Pokud tak členové společenství vlastníků neučiní, vyžaduje se, stejně jako dle zákona o vlastnictví bytů, většina hlasů většiny přítomných vlastníků jednotek. Oproti předchozí úpravě tak dochází dokonce ke snížení potřebného počtu hlasů u některých projednávaných změn. Ty byly taxativně stanoveny v ustanovení §11 odst.

¹¹⁴ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 802.

¹¹⁵ Důvodová zpráva k NOZ, k § 1205, s. 319.

¹¹⁶ NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. s. 135.

¹¹⁷ Srov. § 9 odst. 7 písm. a) zákona o vlastnictví bytů a § 1206 odst.1 NOZ.

¹¹⁸ § 152 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁹ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 797.

4 a odst. 5 zákona o vlastnictví bytů. Pro schválení nebo změnu stanov byla potřeba tříčtvrtinová většina přítomných hlasů, pro modernizaci, rekonstrukci a stavební úpravy dokonce tříčtvrtinová většina všech hlasů.¹²⁰ Také NOZ stanoví případ, kdy je nutný souhlas dokonce všech vlastníků jednotek. Jedná se o situaci, kdy společenství vlastníků nebylo založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě.¹²¹ Takové případy by ale měly nastávat pouze zřídka. Jednotlivá společenství vlastníků si mohou ve stanovách určit i způsob a lhůtu pro svolání shromáždění jako nejvyššího orgánu. Pokud tak neučiní, musí navrhovatel svolat shromáždění nejpozději 30 dnů před jeho konáním.¹²² V těchto případech se použijí ustanovení o spolcích, neboť společenství vlastníků jsou ve své podstatě druhem spolku.¹²³

4.4.3 Statutární orgán společenství vlastníků

Statutární orgán je orgánem voleným. Může mít povahu kolektivního nebo individuálního orgánu. Pokud se jedná o individuální orgán, nahradil NOZ pojem „pověřený vlastník“ běžně používaným pojmem „předseda“. Nový občanský zákoník zcela změnil konstrukci jednání právnických osob, tedy i problematiku statutárních orgánů. Zatímco podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, jednal statutární orgán přímo jménem právnické osoby, dle současné úpravy je jejím zástupcem. Právní jednání statutárního orgánu nahrazuje vůli právnické osoby a jeho jednání se právnické osobě přičítají.¹²⁴ Oprávnění statutárního orgánu jednat za společenství vlastníků může směřovat vůči třetím osobám, nebo vůči členům společenství vlastníků. Vykonávání funkce člena statutárního orgánu je považováno za závazek osobní povahy. Člen tedy musí funkci vykonávat osobně, avšak pro jednotlivé případy může pro hlasování zmocnit jiného člena statutárního orgánu.¹²⁵ Zmocnění provede člen orgánu udělením

¹²⁰ § 11 odst. 4 a odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

¹²¹ § 1200 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²² § 249 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²³ § 1221 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²⁴ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 794–797.

¹²⁵ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 251.

speciální plné moci pro hlasování.¹²⁶ Obecná ustanovení o korporacích se užijí i v případě, že výbor nebude mít momentálně dostatečný počet členů k přijetí rozhodnutí. Na základě ustanovení § 165 odst. 1 NOZ může soud jmenovat chybějící členy statutárního orgánu na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem. Takovou osobou může být člen společenství vlastníků, člen jiného voleného orgánu, nebo například věřitel společenství vlastníků.¹²⁷

4.4.4 Odpovědnost členů volených orgánů

Obecná ustanovení NOZ týkající se právnických osob vytvářejí mantinely odpovědnosti členů volených orgánů. Tato ustanovení se samozřejmě dotýkají i orgánů společenství vlastníků. Každý, kdo přijme funkci člena voleného orgánu, ji musí vykonávat s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Zákon dále stanoví vyvratitelnou domněnku, že jedná nedbale ten člen voleného orgánu, který není péče řádného hospodáře schopen, ač to musel při výkonu nebo přijetí funkce zjistit.¹²⁸ V praxi to tedy znamená, že člen voleného orgánu, který poruší péči řádného hospodáře, bude odpovídat za škodu způsobenou společenství vlastníků porušením svých povinností. V případě, že tuto škodu nenahradí, ručí do výše neuhrazené škody i věřitelům společenství vlastníků.

4.5 Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

Jako další náležitost stanov společenství vlastníků jsou určena pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.¹²⁹ Pravidla užívání společných částí dnes najdeme spíše pod pojmem „domovní řád“. Po dobu účinnosti zákona o vlastnictví bytů však nebyla tato pravidla obligatorní náležitostí stanov a vzhledem k rozličnosti jednotlivých společenství vlastníků nebyla obsažena ani ve vzorových stanovách. Ty stanovily pouze povinnost člena společenství vlastníků „řídít se při užívání

¹²⁶ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 802.

¹²⁷ Tamtéž, s.799.

¹²⁸ § 159 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²⁹ § 1200 odst. 2 písm. f) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

*společných částí domu, pozemku a společných zařízení právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení“.*¹³⁰ V odborné literatuře určené široké veřejnosti byla zdůrazňována potřeba takové úpravy v každém společenství vlastníků. Zejména v otázkách termínů a způsobů plateb členů společenství vlastníků a postup statutárního orgánu v případech prodlení s těmito platbami, zajištění informovanosti členů o hospodaření společenství vlastníků a také ohledně určení způsobu užívání společných částí domu.¹³¹ Vzhledem k faktu, že stanovy společenství vlastníků tvoří součást sbírky listin a do rejstříku společenství vlastníků musí být přikládány v platném znění, bude každá změna pravidel užívání společných částí podléhat povinnosti zveřejnění ve sbírce listin.¹³² Princip materiální publicity se tak bude vztahovat i na stanovy společenství vlastníků a v nich obsažená pravidla pro užívání společných částí.¹³³ Každá změna domovního řádu tedy bude muset být tímto způsobem zveřejněna. Pokud by společenství vlastníků nedoložilo tyto listiny ani po výzvě rejstříkového soudu, mohl by mu předseda senátu rejstříkového soudu uložit pořádkovou pokutu až do výše 100.000,-Kč. Takové jednání, respektive nekonání, členů statutárního orgánu by zakládalo odpovědnost spojenou s porušením péče řádného hospodáře.¹³⁴

Hojně diskutovanou otázkou se stalo znění ustanovení § 1208 písm. g) bod 4 NOZ. Ustanovení tohoto paragrafu se věnují určení působnosti shromáždění. Konkrétně, mimo jiné, stanoví, že do působnosti shromáždění patří i udělení souhlasu se zřízením zástavního práva k jednotce. Obavy bankéřů ze zmrazení hypotečního trhu s byty v případě formálního výkladu tohoto ustanovení shrnul ve svém článku JUDr. Petr Čech.¹³⁵ Expertní skupina KANCL přinesla, stejně jako JUDr. Čech, ve svém výkladovém stanovisku názor, že ustanovení dopadá pouze na situace, kdy společenství vlastníků zajišťuje zastavením jednotky svůj dluh vůči třetí osobě. Nemělo by tedy docházet k situacím, kdy zástavní smlouvy k bytu uzavírané např. při žádosti o úvěr ze

¹³⁰ Čl. XIV odst. 2 písm. d) nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

¹³¹ NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. s. 120-121.

¹³² § 66 písm. a) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

¹³³ § 8 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

¹³⁴ § 104 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

¹³⁵ ČECH, Petr, Zmrazení rekodifikace hypoteční trh s byty? článek dostupný na <http://pravniciradce.ihned.cz> k 6.6. 2013.

strany vlastníka jednotky, by musely být schvalovány shromážděním.¹³⁶ Tyto argumenty znějí logicky a i já jsem systematickým výkladem došel ke stejnému názoru. Přesto nesmíme zapomínat na fakt, že výkladové stanovisko není závazným pramenem práva a v konečné fázi tedy bude záležet na rozhodovací praxi soudů.

4.6 Rozhodování shromáždění vlastníků jednotek

Shromáždění vlastníků, jako nejvyšší orgán společenství vlastníků, musí být svoláno nejméně jednou do roka.¹³⁷ Je plně v dispozici vlastníků jednotek, určit ve stanovách častější konání shromáždění.¹³⁸ Úprava je tedy totožná s úpravou obsaženou ve zrušeném zákoně o vlastnictví bytů. Shromáždění je oprávněn svolat statutární orgán, případně vlastníci, jejichž souhrn hlasů činí alespoň čtvrtinu ze všech hlasů. Nemůže se však jednat o vlastníka jediného.¹³⁹ Způsob svolávání shromáždění je i nadále obligatorní náležitostí stanov společenství vlastníků.¹⁴⁰ Počet hlasů vlastníka se na základě ustanovení § 1161 NOZ odvíjí od poměru velikosti podlahové plochy jeho bytu k velikosti plochy všech bytů a nebytových prostor v domě. Nic se nemění na právním názoru, že velikost takového hlasu je nedělitelná, tedy že případní spoluvlastníci jednoho bytu hlasují jako jediný vlastník.¹⁴¹ Zákonodárce tento výklad dokonce posílil a z důvodu zjednodušení hlasování zařadil do NOZ ustanovení § 1185, na jehož základě musí spoluvlastníci určit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva.¹⁴² Při rozhodování spoluvlastníků o společné věci se během účinnosti zákona o vlastnictví bytů užívala obecná ustanovení o spoluvlastnictví obsažená v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.¹⁴³ Stejný postup se uplatní, pokud je

¹³⁶ Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti – k působení shromáždění společenství vlastníků jednotek, ze dne 1.3.2013.

¹³⁷ § 1207 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹³⁸ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 808.

¹³⁹ § 1207 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴⁰ Srov. § 9 odst. 14 písm. c) zákona o vlastnictví bytů a § 1200 odst. 2, písm. c) NOZ.

¹⁴¹ ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 175.

¹⁴² § 1185 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴³ § 137 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

jednotka součástí společného jmění manželů. Jejich hlasování se dříve řídilo ustanoveními § 145 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, a jejich hlasování o bodech, které měly přímý dopad do práv a povinností vlastníků jednotek, bylo hlasováním, které nelze považovat za „obvyklé“ ve znění zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, a bylo k němu potřeba souhlasu obou manželů.¹⁴⁴ Zákodárce vyloučil z možnosti hlasování na shromáždění samotné společenství vlastníků, pokud v domě vlastní jednotku.¹⁴⁵ Společenství vlastníků jako právnická osoba může nakládat s majetkem pouze pro účely správy domu a pozemku, má tedy přesně vymezenou působnost. Z toho důvodu se k jeho hlasu nepřihlíží.¹⁴⁶ Hlas společenství vlastníků by se neměl započítávat ani do příslušného kvora pro hlasování, přičemž důvodem pro tuto úpravu je snaha o vyloučení tzv. samokontroly.¹⁴⁷

4.6.1 Zastoupení vlastníka na shromáždění

Vlastník jednotky se pochopitelně nemusí účastnit shromáždění osobně, ale může se nechat zastoupit na základě plné moci. Tento postup je výhodný zejména pro starší vlastníky nebo ve společenstvích vlastníků s větším počtem jednotek, kde je obtížné najít termín shromáždění vhodný pro všechny vlastníky. Vzhledem k tomu, že NOZ nestanoví pro zastoupení na shromáždění zvláštní formu, bude se postupovat dle ustanovení NOZ o zastoupení.¹⁴⁸ Nejčastěji se pak bude zřejmě jednat o zastoupení smluvní, v některých případech i o zastoupení zákonné. Dle některých názorů by mělo existovat zákonné omezení zastoupení pro některé situace. Především by pak nemělo být možné, aby vlastníka na shromáždění zastupoval předseda společenství vlastníků ani člen výboru nebo kontrolní komise. Zároveň by jeden zástupce neměl zastupovat více členů společenství vlastníků a to z důvodů možného střetu zájmů.¹⁴⁹ Obdobné

¹⁴⁴ NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. s. 176.

¹⁴⁵ § 1206 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴⁶ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 258.

¹⁴⁷ Důvodová zpráva k NOZ, k § 1206, s. 320.

¹⁴⁸ § 436 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴⁹ OEHM, Jaroslav. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č. 11, s. 10.

ustanovení obsahovala například francouzská úprava vlastnického bydlení. Jeden zástupce mohl zastupovat maximálně 3 členy společenství vlastníků a celkový počet jeho hlasů nesměl přesáhnout pět procent hlasů všech členů.¹⁵⁰ Přestože legislativa neklade na místo a čas konání shromáždění žádné konkrétní požadavky, je třeba vždy respektovat některá pravidla. Například JUDr. Dvořák zmiňuje při výběru místa konání shromáždění aspekty sociální, zejména věk členů společenství vlastníků a jejich zdravotní stav.¹⁵¹ Tomuto problému se věnovala i judikatura¹⁵², přičemž závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR jsou dle mého názoru stále aktuální a použitelné i na problematiku svolávání shromáždění společenství vlastníků. Náležitosti pozvánky sice nejsou a historicky ani nebyly v právním řádu stanoveny, má se však za to, že pozvánka by měla obsahovat název a sídlo společenství vlastníků, místo, den a čas zahájení, navrhovaný program a osobu svolavatele.¹⁵³

4.6.2 Rozhodování shromáždění

V průběhu shromáždění musí být prováděny záznamy pro účely zápisu nejen o výsledcích hlasování, ale i o usnášeníschopnosti před každým jednotlivým hlasováním. Pokud usnášeníschopnost není kontrolována, je přijaté usnesení považováno za neplatné.¹⁵⁴ Z vlastní zkušenosti mohu říci, že tento závěr je často porušován a hlasování i samotná shromáždění vlastníků probíhají v praxi často velmi neformálně. Úprava potřebného kvora pro přijetí usnesení shromáždění byla oproti úpravě v zákoně o vlastnictví bytů značně uvolněna. Zatímco předchozí legislativa vyžadovala pro přijetí některých usnesení kvalifikovanou většinu¹⁵⁵, nový občanský zákoník stanovuje jako základ pro přijetí usnesení většinu prostou.¹⁵⁶ Podmínkou usnášeníschopnosti je však

¹⁵⁰ OEHM, Jaroslav. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č. 3, s. 14-17.

¹⁵¹ DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, a. s., 2007, s. 309.

¹⁵² Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.10.2011, sp.zn.29 Cdo 66/2011, dostupné na www.nsoud.cz.

¹⁵³ DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, a. s., 2007, s. 311.

¹⁵⁴ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 23.1.2009, sp.zn. 7 Cmo 160/2008. In Právní rozhledy. 2009, č. 10, s.

¹⁵⁵ ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla.. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 177-179.

¹⁵⁶ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 259.

přítomnost vlastníků, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů. Otázkou, kterou bude většina společenství vlastníků řešit je, zda využít možnosti poskytnuté v ustanovení § 1206 odst. 2 NOZ určit ve stanovách vlastní, přísnější, podmínky pro počet hlasů potřebný k přijetí usnesení. Zákodárce tedy zdůraznil autonomní povahu rozhodování společenství vlastníků v oblasti vnitřních poměrů.¹⁵⁷ Dle mého názoru bude nutné ve stanovách společenství vlastníků tyto podmínky značně zpřísnit a zabránit tak závažným změnám v chodu společenství vlastníků, které by odsouhlasila de facto jedna třetina vlastníků. Proti takto přijatému usnesení by neexistovala obrana a pro statutární orgán by bylo samozřejmě závazné. Inspiraci je možné hledat v ustanoveních § 11 odst. 4, odst. 5 a odst. 6 zákona o vlastnictví bytů, která určují požadavky na různé druhy kvalifikované většiny pro přijetí usnesení shromáždění. Usnesení přijaté shromážděním není praxí považováno za právní úkon (právní jednání). Právní úkony jménem právnických osob mohou činit pouze statutární orgány, v případě společenství vlastníků tedy výbor nebo předseda společenství.¹⁵⁸

4.6.3 Hlasování mimo zasedání

Novým ustanovením, po kterém část odborné veřejnosti již delší dobu volala, je možnost rozhodování shromáždění tzv. „per rollam“.¹⁵⁹ Nový občanský zákoník výslovně umožňuje vlastníkům jednotek rozhodnout o záležitostech společenství vlastníků mimo zasedání a to po splnění určitých podmínek. První podmínkou je, že svolané shromáždění není způsobilé se usnášet. Druhou podmínkou je, že návrh na hlasování „per rollam“ učiní osoba oprávněná shromáždění svolat a stane se tak do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno. Poslední podmínkou je, že se bude rozhodovat o týchž záležitostech, jako ve svolaném zasedání. Dále je stanovena možnost použít tento druh rozhodování i v jiných případech, pokud to připustí

¹⁵⁷ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 806.

¹⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.10.2008, sp.zn. 28 Cdo 5010/2007, dostupný na www.n soud.cz.

¹⁵⁹ ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla.. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 173.

stanovy.¹⁶⁰ V následujících paragrafech stanoví NOZ další, povětšinou kogentní, podmínky pro platnost rozhodnutí mimo zasedání.

Zákon o vlastnictví bytů tuto problematiku vůbec neupravoval a bylo možné se setkat s dvěma rozdílnými názory na akceptovatelnost rozhodování mimo zasedání. Otázkou bylo, zda vzorové stanovy, jako podzákoný předpis, mohou tento způsob hlasování umožnit.¹⁶¹ První názor, který tuto možnost podporoval, vycházel z argumentu a *silentio legis*, že každý může činit, co zákon nezakazuje a tedy považoval tuto možnost za právně přijatelnou, byť nebyla zákonem výslovně upravena.¹⁶² Druhý odborný názor se klonil k opačnému stanovisku a zdůrazňoval, že pokud zákon o vlastnictví bytů svěruje rozhodování o některé otázce do výlučné působnosti shromáždění, nelze o takové otázce rozhodovat jinak.¹⁶³ Osobně se rozhodně přikláním k druhému názoru. Pokud zákonodárce stanovil určitý formalizovaný postup, nelze dle mého názoru tento postup bez právních následků nedodržet. Ad absurdum by tím, kdo stanoví rámec právních jednání, nebyl zákonodárce, ale samotné společenství vlastníků. Tento spor je jedním z příkladů, kdy rozporná úprava v zákoně o vlastnictví bytů a ve vzorových stanovách vede k naprosté nejednotnosti výkladu a jedná se o jasnou chybu a nesystematičnost právní úpravy.

Ustanovení § 1210 – § 1214 NOZ tak přinášejí pozitivní změnu pro ta společenství vlastníků, která chtějí institut rozhodnutí mimo zasedání využívat. Tím je dán jasný prostor a především jsou nastavena jasná pravidla pro takové rozhodování, které najde uplatnění zejména u rozhodování o otázkách, pro jejichž schválení je potřebné vyšší kvorum. I přes toto pozitivum by společenství vlastníků měla být se zapracováním této problematiky do svých stanov opatrná a užívat ji spíše zřídka. Hlasování „per rollam“ totiž značně zatíží administrativu společenství vlastníků a navíc většinou odpadne „diskusní část“ shromáždění, během které si někteří vlastníci jednotek dotvářeli pohled na některé projednávané otázky. Někteří odborní autoři dokonce

¹⁶⁰ § 1210 odst. 1 a odst.2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶¹ Čl. XII nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

¹⁶² DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, a. s., 2007, s. 306.

¹⁶³ HOLEJŠOVSKÝ, Josef aj. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 409.

pracovali s myšlenkou zavedení dílčího rozhodování po menších částech¹⁶⁴, což by bylo výhodné hlavně pro velká společenství vlastníků. Rozhodovalo by se tak v menších skupinkách vlastníků, které se sejdou spíše než všichni členové společenství vlastníků. Zároveň by stále probíhala debata před přijetím rozhodnutí. Především menší společenství vlastníků, která nemají vlastní internetové stránky ani sídlo umístěné ve zvláštní místnosti, by se mohly zásadně potýkat s povinností seznámit vlastníky jednotek s podklady potřebnými pro posouzení návrhu usnesení. To by znamenalo zvýšené náklady na tisk všech potřebných dokumentů nebo situaci, kdy by se všichni vlastníci jednotek chodili seznámit s podklady do bytu některého jiného vlastníka, nejpravděpodobněji předsedy společenství vlastníků nebo člena výboru. Navíc lze důvodně pochybovat o tom, že všichni vlastníci sami od sebe naplní znění ustanovení § 1212, který stanoví, že k platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. V praxi bude zřejmě nutné toto vyřešit vydáním jakéhosi stejnopisu pro každé jednotlivé rozhodnutí mimo zasedání. Společenství vlastníků by se podle mého měla vyhnout rozhodování „per rollam“ o méně významných otázkách a pokud nemají zásadní problém s (ne)účastí na shromážděních, neměly by tento institut příliš nadužívat.

O zavedení této možnosti do právního řádu se jednalo již v období příprav nového zákona o vlastnictví bytů po roce 2005. Odborníci tuto možnost vítali, zároveň však poukazovali na nevýhody a nedostatky navrhované úpravy. Zmíněny byly například snahy výborů některých společenství vlastníků dosáhnout odsouhlasení stavebních úprav i za cenu poskytování nepravdivých či jen částečných informací členům společenství vlastníků, nebo vytváření osobního nátlaku na jednotlivé vlastníky.¹⁶⁵ V rámci schvalování stavebních úprav jde totiž často o mnohamilionové částky a členové výboru musí často čelit tlakům stavebních firem i poradenských institucí. Na výsledcích hlasování můžou mít často i jiný zájem, než „odměnu“ ze strany stavebních firem.

¹⁶⁴ OEHM, Jaroslav. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č. 3, s. 14.

¹⁶⁵ OEHM, Jaroslav. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č. 3, s. 14.

4.6.4 Ochrana vlastníka při rozhodování shromáždění

Nový občanský zákoník poskytuje ochranu práv jednotlivých vlastníků jednotek i při rozhodování shromáždění. V ustanovení § 1209 odst. 1 mění zákonodárce především lhůtu pro podání návrhu na rozhodnutí soudu o přijatém rozhodnutí shromáždění. Ta se mění z šestiměsíční objektivní lhůty na 3 měsíční lhůtu subjektivní. Takový návrh může přehlasovaný vlastník podat, jen je-li pro to důležitý důvod. Platná úprava také výslovně stanoví, že v rámci takového návrhu může přehlasovaný vlastník žádat soud o vydání předběžného opatření. Literatura dovozuje, že přehlasovaným vlastníkem je takový vlastník jednotky, který se zúčastní shromáždění, hlasuje proti přijetí usnesení a i přes jeho nesouhlas je usnesení přijato. Pod pojem přehlasovaný vlastník tedy nemůže řadit vlastníka jednotky, který se, ač řádně pozván, shromáždění nezúčastnil, ani takového, který se shromáždění zúčastnil, ale hlasování se zdržel.¹⁶⁶ Dle mého názoru neexistuje důvod, aby tyto teoretické závěry nebyly použitelné i pro stávající právní úpravu. Judikatura dovozuje, že za přehlasovaného vlastníka lze považovat i takového vlastníka, který nebyl na shromáždění řádně pozván a z toho důvodu se shromáždění nezúčastnil.¹⁶⁷ I nepozvaný vlastník jednotky tak má aktivní legitimaci k podání žaloby.

Následující odstavec poskytuje všem vlastníků jednotek obranu proti stavu, kdy je společenství vlastníků paralyzováno neúčastí nadpoloviční většiny vlastníků na shromáždění. V takovém případě není usnášeníschopné a přijetí jakéhokoliv rozhodnutí je tedy nemožné. Zákonodárce proto zakotvil právo každého vlastníka jednotky navrhnout soudu, aby o řádně předložené záležitosti rozhodl namísto shromáždění soud sám.¹⁶⁸ Jedná se tedy o zpřísnění úpravy, neboť dle zákona o vlastnictví bytů mohl vlastník jednotky podat návrh i v případech rovnosti hlasů nebo nedosažení potřebné většiny pro přijetí rozhodnutí. Nebyla tak stanovena podmínka nezpůsobivosti shromáždění usnášet se.¹⁶⁹ Musím bohužel konstatovat, že ani NOZ se nevyhnul chybě, kterou obsahoval už zákon o vlastnictví bytů a podání tohoto návrhu

¹⁶⁶ NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 182.

¹⁶⁷ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 3.12.2009, sp.zn. 7 Cmo 188/2009. In Právní rozhledy. 2010, č. 6, s. 223.

¹⁶⁸ § 1209 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶⁹ § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

neomezil jakoukoliv lhůtou. Nejvyšší soud ČR ve vztahu k předchozí úpravě dovedl, že i pro podání tohoto návrhu platila objektivní lhůta šesti měsíců od chvíle, kdy mělo být shromážděním rozhodnuto.¹⁷⁰

Ústavní soud ČR řešil otázku problematiky pasivní legitimace společenství vlastníků pro žalobu na náhradu projevu vůle podle ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. V projednávaném případě dospěl Ústavní soud ČR k názoru, že hlasování vlastníků jednotek je zároveň projevem vůle společenství vlastníků jako právnické osoby. Přijatým rozhodnutím shromáždění jsou tak vázáni nejen spoluvlastníci budovy, ale i společenství vlastníků. Podle Ústavního soudu ČR tak bylo společenství vlastníků pasivně legitimováno ve všech případech, které ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů uvádělo.¹⁷¹

4.7 Ukládání sankcí členům společenství vlastníků

4.7.1 Obecně k problematice ukládání sankcí vlastníků jednotek

Několik let se živě diskutuje o možnosti zakotvit do stanov sankce za porušování povinností vyplývajících z domovních řádů. Domovní řády obsahují povinnosti a omezení nejrůznějších druhů. Například shromáždění společenství vlastníků, jehož jsem členem, rozhodlo o zákazu používat výtah od 22 do 6 hodin. Nestanovilo však žádnou sankci za nedodržování tohoto zákazu. Spíše než o autoritativní zákaz se tak jedná o vzájemnou dohodu všech vlastníků jednotek. Může tedy společenství vlastníků ukládat vlastní sankce členům společenství vlastníků za porušení povinností obsažených v domovních řádech? S ohledem na právní úpravu účinnou do 31.12.2013 dovozovala literatura, že takové jednání společenství vlastníků pouze na základě zákona není možné.¹⁷² Zákon o vlastnictví bytů totiž takovou možnost neupravoval. Odpůrci sankcí

¹⁷⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.5.2008, sp.zn.28 Cdo 5216/2007, publikováno pod č. 17/2009 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

¹⁷¹ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 8.3.2005, sp.zn. I. ÚS 646/04, dostupný na http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=1-646-04_0

¹⁷² DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, a. s., 2007, s. 296-297.

tudíž vycházeli z ustanovení Listiny základních práv a svobod a Ústavy ČR, která stanoví, že: „nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.“¹⁷³

4.7.2 Smluvní pokuta jako sankční prostředek ve společenství vlastníků

Další otázkou bylo, zda je možné ukládat sankce jako smluvní pokutu podle ustanovení § 544 a násl. zákona č. 40/1964. Stanovy jsou obecně považovány za smlouvu „sui generis“, z čehož zejména laická veřejnost dovozovala, že je možné v nich sjednat smluvní pokutu. S tímto názorem však nelze souhlasit už jen z toho důvodu, že ujednání o smluvní pokutě vyžadovalo písemnou formu. Stanovy jako takové, písemný projev vůle všech vlastníků neobsahovaly, tudíž se nemohlo jednat o platné sjednání smluvní pokuty. Podle mne je navíc třeba přihlížet ke způsobu vzniku členství ve společenství vlastníků, kdy toto vzniká v naprosté většině případů nedobrovolně.¹⁷⁴ Nelze tedy používat analogii s občanskými sdruženími, která velmi často svoje členy trestají za nejrůznější prohřešky.¹⁷⁵

Jiná situace by dle mého názoru nastala, pokud by jednotliví vlastníci uzavřeli smlouvu (šlo by o smlouvu nepojmenovanou) se společenstvím vlastníků, v níž by se k dodržování pravidel zavázali a pro případ porušení by sjednali smluvní pokutu. Takovýto postup by však narážel na problém, že k uzavření smlouvy by vlastníky nikdo nemohl nutit. Zejména problémoví vlastníci by tuto smlouvu velmi pravděpodobně nepřijali a tento postup by tak ztrácel smysl.

Přestože NOZ mění úpravu smluvních pokut¹⁷⁶ a nadále není požadována písemná forma ujednání o smluvní pokutě, na výše uvedených argumentech proti ukládání sankcí vlastníkům jednotek ze strany společenství vlastníků to nic nemění.

¹⁷³ Čl. 2 odst. 3 zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod a čl. 2 odst. 4 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.

¹⁷⁴ TELEČ, Ivo. Zásady nového spolkového práva. Právní rozhledy. 2013, č. 22, s. 763.

¹⁷⁵ Srov. např. Disciplinární řád Fotbalové asociace České republiky, dostupný 23.12.2013 na <http://fotbal.cz>.

¹⁷⁶ § 2048 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4.7.3 Přestupek, trestný čin, imise

Jakkoliv postihnout vlastníky jednotek tak bylo možné jen v závažnějších případech, kdy jejich jednání naplňovalo skutkovou podstatu přestupku¹⁷⁷, trestného činu¹⁷⁸, nebo toto jednání nad míru přiměřenou poměrům obtěžovalo jiného¹⁷⁹. Takové obtěžování však musí mít dlouhodobější, nikoliv jednorázový, charakter. Imise je chápána jako pronikání účinků konání z jedné nemovitosti na druhou. Takové nemovitosti nemusí nutně sousedit, stačí, že se účinek činnosti konané v jednom bytě projeví v bytě jiného vlastníka.¹⁸⁰ V takových případech vyvstávala otázka, zda žalobu na ochranu vlastnických práv podle ustanovení § 127 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, může podat i společenství vlastníků k ochraně svých členů. Nejvyšší soud ČR rozhodl, že společenství vlastníků jako subjekt je aktivně legitimováno k podání žaloby, neboť takové konání je možné podřadit pod pojem správy domů a pozemků. Taková žaloba patří podle judikatury pod pojem uspokojení potřeb členů společenství vlastníků, kterým musí být zajištěny dostatečně kvalitní podmínky pro bydlení.¹⁸¹ Obdobné rozhodnutí učinil Nejvyšší soud ČR i v dalším případě, který se týkal aktivní legitimace společenství vlastníků v situaci, kdy jeden z vlastníků jednotek zasahuje do práv ostatních užíváním jednotky v rozporu se zákonem. Tento vlastník užíval jednotku nikoliv k bydlení, ale k ubytování osob, čímž docházelo k zásahům do práv ke společným částem domu. Nejvyšší soud ČR judikoval, že i v tomto případě je společenství vlastníků aktivně legitimováno k podání zápůřčí žaloby.¹⁸²

¹⁷⁷ § 2 odst. 1 zákona č. 200/1990 Sb., zákon o přestupcích.

¹⁷⁸ § 13 odst. 1 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník.

¹⁷⁹ § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

¹⁸⁰ SPÁČIL, Jiří. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2. vydání. Praha: 2005, S. 143.

¹⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.11.2010, sp.zn.22 Cdo 3281/2008, dostupný na www.nsoud.cz.

¹⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 4.2012, sp.zn.29 Cdo 3269/2010, uveřejněný pod číslem 106/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

4.7.4 Civilní žaloby jako prostředek ochrany členů společenství

Základním typem vlastnické žaloby je žaloba na vyklizení jednotky. Tu může vlastník jednotky podat v případě, kdy kdokoliv jeho jednotku neoprávněně užívá a odmítá ji vyklidit. Pasivně legitimován je ten, kdo jednotku užívá bez právního důvodu. Žaloba tak nemůže být uplatněna např. proti nájemci s platnou nájemní smlouvou, nebo proti vypůjčitel. ¹⁸³

I nadále tak zůstane jedním z prostředků obrany proti „problémovým“ vlastníkům jednotek možnost soudního nařízení prodeje jednotky. Nový občanský zákoník tento způsob obrany upravuje v ustanovení § 1184. Tato úprava byla obsažena již v zákoně o vlastnictví bytů, byť v trochu jiném znění. Na základě zákona o vlastnictví bytů připadala aktivní legitimace k podání návrhu všem vlastníkům a společenství vlastníků. ^{184,185} Dle NOZ je aktivně legitimovaným pouze dotčený vlastník a osoba odpovědná za správu domu (tou je společenství nebo správce ¹⁸⁶). Návrh na prodej jednotky tak nemůže podat kterýkoliv z vlastníků, nýbrž pouze ten, který je porušováním soudem uložené povinnosti dotčen. Zároveň tedy musí být splněna podmínka, že existuje vykonatelné rozhodnutí soudu, které tento vlastník porušuje a jedná se o způsob podstatně omezující ostatní vlastníky, nebo znemožňující práva ostatních vlastníků jednotek. ¹⁸⁷ Vzhledem k závažnosti takového postupu soudu, kdy je vlastníku odebráno vlastnické právo, se bude v praxi jednat spíše o výjimečné případy, ve kterých jde o flagrantní porušování práv ostatních vlastníků. Půjde především o případy intenzivních nebo dlouhodobých výpadů vlastníka jednotky, při kterých nelze po ostatních vlastnících jednotek spravedlivě požadovat jejich snášení. ¹⁸⁸ Smyslem ustanovení § 1184 je zbavení vlastníka jeho vlastnictví pokud není ochoten respektovat práva ostatních. Literatura uvádí, že „i když vlastník jednotky jednotku chce, k jeho

¹⁸³ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 110.

¹⁸⁴ § 14 zákona o vlastnictví bytů.

¹⁸⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.4.2012, sp.zn.29 Cdo 3269/2010, uveřejněný pod číslem 106/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

¹⁸⁶ § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸⁷ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 144-146.

¹⁸⁸ HRNČÁR, Jan. Bytová sebeobrana aneb jak (vy)řešit problematické soužití v bytovém domě. Právní rozhledy. 2012, č. 13-14, s. 489.

*stanovisku se nepřihlíží, protože se svým nezákonným předchozím postupem sám zbavil možnosti být nadále spoluvlastníkem...“.*¹⁸⁹

Způsobem ochrany vlastníka, který musí tomuto postupu předcházet je tzv. negatorní (zápůrčí) žaloba. Ta je vlastníkově jednotky k dispozici ve všech případech, kdy dochází k zásahu do jeho vlastnického práva jiným způsobem, než neoprávněným užíváním jeho jednotky. Aktivní legitimaci tedy má vlastník jednotky, který je jakýmkoliv způsobem rušen v užívání své jednotky.

Soud může v odůvodněných případech uložit žalovanému povinnost zdržet se jednání, kterým neoprávněně zasahuje do žalobcových práv. Soud může uložit i povinnost nevytvářet nedovolené imise v podobě hluku, zápachu atp.¹⁹⁰ Každý vlastník má podle NOZ obecnou povinnost zdržet se všeho, co způsobuje pronikání imisí na pozemek jiného vlastníka nad míru přiměřenou místním poměrům a podstatně tak omezuje obvyklé užívání jeho pozemku.¹⁹¹ Vychází se z ústavní zásady, totiž že vlastnictví zavazuje.¹⁹² Literatura uvádí např. situaci z praxe, kdy soud musel rozhodnout, zda hra na klavír v domě je nepřiměřeným obtěžováním sousedů. Ve všech případech pak soud musí posuzovat místní podmínky, jakož i denní dobu provozování činnosti, či její délku.¹⁹³ Imise musí být vnímatelná smysly a při dlouhodobém působení škodlivá pro zdraví člověka. Vlny šířené například televizním signálem nebo signálem mobilního pokrytí se nedají považovat za imise, neboť je nelze smysly zachytit a jsou považovány za neškodné pro lidské zdraví.¹⁹⁴

¹⁸⁹ SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 742.

¹⁹⁰ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 111.

¹⁹¹ § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁹² Čl. 11 odst. 3 zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod.

¹⁹³ SPÁČIL, Jiří. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, s. 158.

¹⁹⁴ ŠVESTKA, Jiří aj. Velký komentář k občanskému zákoníku. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 717.

5. ZÁVĚR

Jako nejpozitivnější změna oproti úpravě v zákoně o vlastnictví bytů se mi nepochybně jeví změna principu vzniku společenství vlastníků. Rozdělení procesu vzniku společenství vlastníků na dvě, dalo by se říci klasické, fáze, tedy založení a vznik společenství vlastníků, bylo potřebnou změnou. Vznik společenství vlastníků ex lege byl zcela nekonceptním prvkem v zákoně o vlastnictví bytů a přinášel celou řadu problémů. Společenství vlastníků tak vznikala nejenom nedobrovolně, povinný vznik ostatně správně převzala i úprava v novém občanském zákoníku, ale často i bez větší pozornosti vlastníků jednotek.

Díky této změně mohly být zrušeny i vzorové stanovy, které byly právem kritizované pro řadu nedostatků. V některých případech dokonce doplňovaly či nahrazovaly chybějící zákonná ustanovení. Vzorové stanovy byly některými společenstvími přijímány bez jakýchkoliv změn a málokdy se našel erudovaný vlastník, který by vzorové stanovy podrobil kritickému zhodnocení. Společenství vlastníků se tak někdy řídila ustanoveními, která pro ně nebyla zcela vhodná. Bez existence vzorových stanov a jejich automatické implementace je větší naděje, že každé společenství vlastníků bude věnovat tvorbě a změnám vlastních stanov dostatečnou pozornost a vážnost, často i za účasti najatých odborníků.

Ačkoliv se může zdát, že rozdělení procesu vzniku společenství vlastníků nemá přímou souvislost se stanovami, na základě uvedených argumentů lze dovést pravý opak.

Důležitou změnou je i výslovná úprava hlasování mimo zasedání, která nebyla v zákoně o vlastnictví bytů obsažena, a docházelo k interpretačním sporům, zda takové hlasování možné je, či nikoliv. Tyto spory byly pro vždy odstraněny zákonodárcem a úprava je jasná a přehledná. Jaké problémy z používání tohoto institutu mohou plynout jsem popsal v kapitole 4.6.3.

Nepříliš dobrým směrem se podle mne vydal zákonodárce rozšířením pojmu jednotka v ustanovení § 1159 odst. 2 nového občanského zákoníku. Vznikají tak dva druhy jednotek, které nemohou existovat vedle sebe a pro řadu uživatelů se tak úprava stane nepřehlednou. Z této změny vyplývá i nejistota některých laiků, zda je možné či

nutné použít ustanovení nového občanského zákoníku na společenství vlastníků vzniklá před 1.1.2014.

Dle mého názoru však nemůže ani sebelepší právní úprava změnit přístup laiků k zajišťování fungování společenství vlastníků. Realita ve většině společenstevích vlastníků je taková, že funkce ve statutárním orgánu a orgánech společenství vlastníků vůbec, jsou jen těžko obsaditelné zcela kompetentními lidmi. Zejména v menších společenstevích vlastníků jsou tyto funkce vykonávány bez nároku na odměnu a případná odměna se lehce může stát předmětem sporu či dokonce závisti. Členství ve voleném orgánu je pak často spojeno s nepříjemnými povinnostmi, řešením nejrůznějších problémů a v neposlední řadě také s právní odpovědností. Mnoho laiků proto účast v těchto orgánech odmítá a zvolit funkční a schopný výbor bývá leckdy jedním z hlavních problémů společenství vlastníků. Shromáždění pak stojí před problémem, zda zvolit člověka schopného, který ale nemá o působení v orgánech zájem, nebo zvolit člověka, který se sám považuje za nejvhodnějšího kandidáta pro všechny funkce, ale zbytek členů jeho názor příliš nesdílí. Schůze shromáždění některých společenství vlastníků v praxi probíhají značně neformálně a pravděpodobně tak budou probíhat až do chvíle, kdy některý z přehlasovaných vlastníků přijaté rozhodnutí napadne. Nutno dodat, že takovýmto jednáním se všichni členové společenství vlastníků vystavují riziku dlouhých soudních sporů a řady nepříjemností. Není však v moci jakékoliv právní úpravy tuto liknavost zmírnit nebo dokonce vymýtit. Členy společenství vlastníků, kteří takto neformálně jednají probudí zřejmě až příslovečné „klepnutí přes prsty“.

Pozitivně je třeba hodnotit fakt, že postupem času se přístup některých vlastníků k celé problematice zlepšuje. Mnoho členů společenství věnuje pozornost jak novinkám v oblasti legislativy, tak i fungování vlastního společenství. Vlastníci tak již přestávají vnímat společenství vlastníků jako nutné zlo, které je lepší ignorovat. Tento jejich přístup dle mého názoru vycházel z faktu, že s fungováním společenství vlastníků nikdo neměl větší zkušenosti a právní úprava byla pro laika často chaotická; impulzem v tomto směru může být i účinnost nové právní úpravy.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ

Monografie:

- DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, a. s., 2007,
- ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009,
- ELIÁŠ, Karel aj. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012,
- HOLEJŠOVSKÝ, Josef aj. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008,
- KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013,
- NOVOTNÝ, Marek aj. Zákon vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011,
- SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla; ČÁP, Jiří. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha : Bova Polygon, 2004,
- SPÁČIL, Jiří aj. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013,
- SPÁČIL, Jiří. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2. vydání. Praha: 2005,
- ŠVESTKA, Jiří aj. Velký komentář k občanskému zákoníku. Praha : C. H. Beck, 2009.

Časopisecké články:

- ČECH, Petr, Zmrazí rekodifikace hypoteční trh s byty? článek dostupný na <http://pravnicaradce.ihned.cz> k 6.6. 2013,
- ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů, Právník, 2013, č. 1,
- HRNČÁR, Jan. Bytová sebeobrana aneb jak (vy)řešit problematické soužití v bytovém domě. Právní rozhledy. 2012, č. 13-14,
- OEHM, Jaroslav. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č.3,
- OEHM, Jaroslav. Ještě jednou k návrhu zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č. 4,
- OEHM, Jaroslav. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č. 11,
- TELEC, Ivo. Zásady nového spolkového práva. Právní rozhledy. 2013, č.22.

Právní předpisy:

zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád,
zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty,
zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům,
zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích,
zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání,
zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky,
zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod,
zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů,
zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb.,
vládní nařízení 322/2000 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů,
vyhláška ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,
zákon č. 451/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, ve znění účinném k 1.1.2014,
vládní nařízení č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek,
zákon č. 342/2006 Sb., kterým se mění některé zákony související s oblastí evidence obyvatel a některé další zákony,
zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník,
zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí,
zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob,

Seznam judikatury:

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13.3.2001, sp.zn. Pl. ÚS 51/2000, publikován jako č. 128/2001 Sb.,

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 20.4.2001, sp.zn. 7 Cmo 956/2000,

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 8.3.2005, sp.zn. I. ÚS 646/04, dostupný na http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=1-646-04_0,

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.5.2008, sp.zn. 28 Cdo 5216/2007, publikováno pod č. 17/2009 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek,

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.10.2008, sp.zn. 28 Cdo 5010/2007, dostupný na www.nsoud.cz,

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 23.1.2009, sp.zn. 7 Cmo 160/2008. In Právní rozhledy. 2009, č. 10,

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 3.12.2009, sp.zn. 7 Cmo 188/2009. In Právní rozhledy. 2010, č. 6, s. 223,

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.11.2010, sp.zn. 22 Cdo 3281/2008, dostupný na www.nsoud.cz,

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.10.2011, sp.zn. 29 Cdo 66/2011, dostupné na www.nsoud.cz,

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.4.2012, sp.zn. 29 Cdo 3269/2010, uveřejněný pod číslem 106/2012 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek.

Další prameny:

<https://or.justice.cz>,

Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku ze dne 3.2.2012, dostupná na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>,

Výkladové stanovisko Expertní komise KANCL při Ministerstvu spravedlnosti – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ,

Sněmovní tisk 216/0 – novela zákona o sdružování občanů, ze dne 4.5.2007, dostupný na www.psp.cz,

Stanovisko vlády 216/1 ze dne 11.6.2007, dostupné na www.psp.cz,

Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti – vzorové stanovy SVJ po účinnosti NOZ, ze dne 7.6.2013,

Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti – k působení shromáždění společenství vlastníků jednotek, ze dne 1.3.2013,

Disciplinární řád Fotbalové asociace České republiky, dostupný 23.12.2013 na <http://fotbal.cz>.

ABSTRAKT

Diplomová práce pojednává o stanovách společenství vlastníků, ty jsou základním právním dokumentem každého společenství vlastníků, jehož prostřednictvím probíhá výkon některých práv a povinností jednotlivých vlastníků. Stanovy by měly každému společenství vlastníků poskytnout rámec pro jeho hladké fungování ve vztahu k jeho členům i ve vztahu ke třetím osobám.

Společenství vlastníků vzniká, stejně jako jiné právnické osoby, zapsáním do veřejného rejstříku. Jeho vzniku tak musí předcházet zakladatelské jednání vlastníků jednotek. Zákon stanoví, za jakých podmínek musí vlastníci jednotek společenství vlastníků založit. Pro zapsání do veřejného rejstříku je nutné schválit stanovy společenství vlastníků. Zákon určuje některé obligatorní náležitosti, při jejichž absenci by nebylo možné společenství vlastníků zapsat a nemohlo by vzniknout.

Práce se věnuje též historickému vývoji právní úpravy bytového vlastnictví nejen v České republice. Autor se zabývá změnami, které přinesla nová úprava soukromého práva. Převážná část práce se věnuje právě stanovám společenství vlastníků, zejména jejich náležitostem. Jedna z podkapitol pojednává i o dnes již zrušených vzorových stanovách. Problematiky shromáždění vlastníků, jako nejvyššího orgánu společenství, se týká hned několik kapitol. Autor se věnuje především hlasování na shromáždění a mimo něj.

Práce porovnává účinnou úpravu s úpravou dřívější a s některými odbornými i laickými návrhy na změnu některých ustanovení. Tyto návrhy vycházejí nejen z praktických zkušeností autora jako člena společenství vlastníků, ale i z odborných materiálů. V závěru práce pojednává autor o snaze některých společenství sankcionovat svoje členy za nejrůznější prohřešky a o legálnosti takového jednání, stejně jako o jiných možnostech obrany před vlastníky, kteří svým jednáním ruší vlastnické právo ostatních vlastníků jednotek.

SUMMARY

”STATUTES OF UNIT OWNERS ASSOCIATION”

The thesis deals with the statutes of a unit owners association as they are regulated in the Czech law (hereinafter referred to as the “Statutes”). The Statutes are the basic legal document of any unit owners association, through which the rights and obligations of the individual unit owners are exercised. The Statutes should provide any unit owners association with a framework for its smooth functioning in relation to its members (unit owners), as well as in relation to third parties.

Much like other juridical (legal) persons, a unit owners association is created when registered to the public register. Its creation is preceded by a founding legal act of the future unit owners, i.e. the future members of the association. Statutory law (i.e. the new Civil Code No. 89/2012 Coll.) stipulates under what conditions the founding members are allowed to establish the unit owners association. For a successful registration of the association in the public register, ordinarily, the Statutes have to be approved by the founding members. The legislation sets out certain mandatory requirements, nonfulfillment of which would lead to a dismissal of the registration.

The initial part of the thesis deals with the historical development of the legislation on flat ownership. Further, the author discusses the changes brought about by the recodification of Czech private law, i.e. mainly by the new Civil Code, in force since the beginning of 2014. The core part of the thesis is dedicated to the Statutes themselves, especially their essentials. A separate chapter is devoted also to Model Statutes which were issued in the form of a government regulation in 2004 as a useful tool for the practice, also cancelled lately by the coming in force of the recodification legislation. A considerable attention is paid to the general meeting of unit owners as the supreme body of the unit owners association. The author focuses primarily on the voting in the general meeting and outside it.

The thesis also compares the new regulation with the former one and discusses some proposals (lay, as well as professional) aiming to revise certain provisions in force. The

author's attitude to these proposals has been widely influenced by his practical experience of his own membership in a unit owners association.

In the final part of the thesis, the author discusses the efforts of some unit owners associations to punish its members for a variety of offenses and the legality of such a conduct, as well as possibilities of the unit owners associations to defend themselves against those owners, whose actions infringe the rights of the other owners or the functioning of the association.

Klíčová slova / Key words

Stanovy

Byt

Spoluvlastnictví

Statutes

Flat

Joint ownership

Title of the thesis: Statutes of Unit Owners Association