

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

BAKALÁŘSKÉ

KOMBINOVANÉ STUDIUM

2012–2016

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

David Svoboda

Změny podle NOZ v zakládání obchodních korporací a SVJ

Praha 2016

Vedoucí bakalářské práce:

JUDr. Tereza Jonáková

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

BACHELOR

COMBINED (PART TIME) STUDIES

2012-2016

BACHELOR THESIS

David Svoboda

NOZ by changes in the establishment of commercial
corporations and condominium

Prague 2016

The Bachelor Thesis Work Supervisor:

JUDr. Tereza Jonáková

Prohlášení

Prohlašuji,

že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracoval samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpal, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů. Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne 23. května 2016 David Svoboda

Declaration

I declare,

that the submitted thesis is my original work of authorship that I developed separately. All literature and other sources from which I drew processing, work properly quote and are included in the list of sources. I agree with the full-disclosure of his work in the university library.

In Prague on May 23, 2016 David Svoboda

Anotace

Z této bakalářské práce je patrné, že problematika vlastnického práva je velmi širokou problematikou, o které je prakticky nemožné komplexně pojednat v této práci. Z tohoto důvodu jsem se rozhodl, problematiku, o které bude v této práci pojednáno zúžit jen na otázku společenství vlastníků jednotek (SVJ), což je jednou z forem spoluvlastnictví v oblasti bytových jednotek. Právě tuto oblast ze široké problematiky vlastnictví a vlastnického práva jsem zvolil s ohledem na to, že s problematikou správy vlastního bydlení se v určité formě setkává prakticky každý člověk. Pokud je jednotlivec vlastníkem bytové jednotky, je velice pravděpodobné, že bude rovněž členem SVJ. Z tohoto důvodu považuji zvolenou oblast vlastnického práva za velmi praktickou a aktuální.

Klíčová slova

Vlastnické právo, občanský zákoník, SVJ, osobní vlastnictví, obchodní korporace, stanovy, zákon,

Annotation

From this work it is evident that the issue of property rights is a very broad issue, which is virtually impossible to comprehensively discuss in this work. For this reason, I have decided the issue, which will be discussed in this work to narrow to question owners associations (OA), which is a form of co-ownership of housing units. It is this area of the broad issues of ownership and property rights, I chose considering that the issue of the management of private housing in some form meets virtually every man. If the individual owner of the housing unit, it is very likely that it will also be a member of the condominium. For this reason, I consider a selected area of property rights for a very practical and current.

Keywords

The right of ownership, the Civil Code, condominium, personal property, business corporations statutes, law,

Obsah

Teoretická část

Úvod	9
1. SVJ charakteristika	12
1.1 Vymezení pojmu	12
1.2 Účel SVJ	13
1.3 Historie osobního vlastnictví bytů na území ČR	14
1.4 Základní charakteristické znaky SVJ	19
1.4.1 SVJ jako právnická osoba	19
1.4.2 Bytové spoluvlastnictví	20
1.4.3 Vznik SVJ	20
1.4.4 Bytová jednotka	20
1.4.5 Společené části domu	21
1.4.6 Podíly na společných částech domu	23
1.4.7 Oprávnění SVJ	24
2. Orgány SVJ	25
2.1 Typologie orgánů SVJ	25
2.2 Shromáždění	26
2.2.1 Působnost shromáždění	27
2.2.2 Svolání shromáždění	28
2.2.3 Průběh shromáždění	30
2.2.4 Rozhodování a hlasování	31
2.3 Výbor	33
2.4 Předseda SVJ	36

2.5 Další orgány.....	37
-----------------------	----

Praktická část

3. Srovnání právní úpravy dle zákona o vlastnictví bytů a současné právní úpravy dle OZ (a dílčím způsobem i ZOK)	38
3.1 Začlenění úpravy SVJ do OZ – koncepční změna	38
3.2 Zjednodušení hlasování na shromáždění vlastníků	39
3.3 Možnost rozhodování mimo shromáždění	39
3.4 Podrobnější úprava práv a povinností orgánů	40
3.5 Práva a povinnosti člena SVJ	41
3.6 Nevlastníci mohou být nově členem orgánů SVJ.....	42
3.7 Pojetí správy domu a pozemku.....	42
3.8 Povinnost úpravy stanov.....	43
4. Zánik SVJ	44
4.1 Zánik SVJ dle současné právní úpravy	44
4.2 Komparace s předchozí právní úpravou	46
Závěr	48
Seznam použitých zdrojů:.....	50
Knihy:.....	50
Odborné články:	51
Internetové zdroje:	51
Právní předpisy a dokumenty:.....	52
Judikatura:	52

Úvod

Tématem mé práce je vlastnické právo. Vlastnické právo je v ČR primárně regulováno především v Listině základních práv a svobod a dále pak v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku (OZ). Listina na ústavní úrovni prohlašuje právo každého vlastnit majetek za základní občanské právo (čl. 11 odst. 1 LPS). Tím navazuje na Všeobecnou deklaraci lidských práv, která v čl. 17 stanoví: „*Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně svého majetku zbaven.*“¹ Listina vyjadřuje rovnost (stejný zákonný obsah) vlastnického práva všech vlastníků (proto již nemá oporu v právním řádu rozlišování např. soukromého a osobního vlastnictví). Občanský zákoník pak upravuje vlastnické právo v ustanovení § 1011 a násl. § 1011 stanoví, že „*vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.*“²

Zákon dále stanoví, že „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“³

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník účinný do 31. 12. 2013 stanovil, že „*všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana,*“⁴ čímž navazoval na ustanovení čl. 11 Listiny. Další ustanovení pak uvádělo, že „*vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.*“⁵

O vlastnickém právu platí, podobně jako o držbě a pojmu věcná práva vůbec, že je nesnadné je definovat, ačkoli legislativa, právní praxe i odborná literatura s ním bez větších potíží pracují. Nejčastěji používaná definice vymezuje vlastnické právo tak, že

¹ Čl. 17 Všeobecné deklarace lidských práv.

² § 1011 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

³ § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁴ § 124 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku účinného do 31.12.2013.

⁵ § 126 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku účinného do 31.12.2013.

je to právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci. Tato definice je snad postačující pro pedagogické účely, nesplňuje však kritéria vyžadovaná pro definici, neboť neplatí plně; vlastníkem totiž může být někdy i ten, kdo žádné z uvedených práv nemá.⁶

V zásadě však o vlastnickém právu platí, že je charakterizováno tím, že vlastník vykonává svá oprávnění (pokud mu ovšem platné právo umožňuje je vykonávat) svou mocí, tedy mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci. Vlastník má možnost v mezích právního řádu působit na věc jakýmkoli myslitelným způsobem; zpravidla (tj. pokud nejsou tato práva omezena právním řádem, resp. právním úkonem) má právo věc držet, užívat, požívat, tj. brát z ní plody a jiné užitky, a nakládat s ní, zejména věc převést na jiného nebo pronajmout, může věc neužívat nebo zničit.⁷

Již z výše uvedeného je patrné, že problematika vlastnického práva je velmi širokou problematikou, o které je prakticky nemožné komplexně pojednat v bakalářské práci. Z tohoto důvodu jsem se rozhodl, problematiku, o které bude v této práci pojednáno zúžit jen na otázku společenství vlastníků jednotek (SVJ), což je jednou z forem spoluvlastnictví v oblasti bytových jednotek. Právě tuto oblast ze široké problematiky vlastnictví a vlastnického práva jsem zvolil s ohledem na to, že s problematikou správy vlastního bydlení se v určité formě setkává prakticky každý člověk. Pokud je jednotlivec vlastníkem bytové jednotky, je velice pravděpodobné, že bude rovněž členem SVJ. Z tohoto důvodu považuji zvolenou oblast vlastnického práva za velmi praktickou a aktuální.

Cílem této práce je pojednat o SVJ v současné právní úpravě dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (OZ) ve srovnání s právní úpravou obsaženou v předcházející právní úpravě, tedy v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku

⁶ SPÁČIL, Jiří. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 137.

⁷ SPÁČIL, Jiří. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 138.

z roku 1964 a především v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který problematiku SVJ upravoval až do konce roku 2013.

Tato práce bude nejprve pojednávat o charakteristice SVJ jak v současné, tak i v předcházející právní úpravě. Druhá kapitola bude pak zaměřena na statutární orgány SVJ a jejich činnost. Třetí kapitoly bude pojednávat o porovnání SVJ v současné a předcházející právní úpravě. Čtvrtá kapitola pak bude zaměřena na problematiku zániku SVJ a to opět jak v současné, tak i v předcházející právní úpravě.

Pokud se týká metodologie, tak práce bude do jisté míry diachronní komparací, která bude srovnávat současnou a předcházející právní úpravu problematiky SVJ v ČR. Vedle toho bude využita i metoda analýzy právních předpisů a dokumentů, stejně jako deskripce.

1. SVJ charakteristika

1.1 Vymezení pojmu

Rozdělením domu na jednotlivé bytové jednotky vzniká nová právní situace, která se vyznačuje pluralitou spoluvlastníků domu jako vlastníků jednotlivých jednotek v rámci bytového spoluvlastnictví. Na tuto situaci pak reaguje také právní úprava správy společných částí domu.⁸ V této souvislosti se pak zakládá institut SVJ, který je potřeba na tomto místě přesně vymezit.

Podle současného zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku je společenství vlastníků právnickou osobou založenou „*za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.*“⁹

Právní úprava SVJ jako právnické osoby vychází z koncepce obsažené v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který byl účinný do konce roku 2013 a stanovil, že SVJ „*je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.*“¹⁰ Charakteristika společenství vlastníků jako právnické osoby se podle výkladu k zákonu o vlastnictví bytů podává vymezením předmětu činnosti, jehož pomocí je určen rozsah způsobilosti k právům a povinnostem i rozsah způsobilosti k právním úkonům. Kromě správy domu může vykonávat i činnost související s provozováním společných částí domu, jež slouží i jiným osobám (např.

⁸ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář.* 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 203.

⁹ § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁰ § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

provoz kotelny). Lze tedy předpokládat, že odborné činnosti, k nimž nemá dostatek schopností, může zadávat jiným subjektům.¹¹

Právní úprava SVJ v současném OZ pak vychází rovněž z výsledků diskusí při přípravě předchozího návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Při předchozích návrzích a i v úpravě bytového spoluvlastnictví v současném občanském zákoníku je sledováno vytvoření podmínek pro zjednodušení činnosti SVJ zejména při úpravě způsobu rozhodování a přijímání rozhodnutí v orgánech této právnické osoby. Snahou tvůrců zákona bylo, aby veškeré zásadní otázky byly předmětem zákonné úpravy, neboť již nebudou vydávány Vzorové stanovy. Jednotlivá SVJ budou přijímat stanovy vlastní, v rámci možností daných zákonnou úpravou a k upřesnění možností a volbě řešení tam, kde OZ takové rozhodování připouští. SVJ podle současné právní úpravy však již nemá povahu právnické osoby „zvláštního druhu“ (sui generis), jako tomu bylo dříve podle zákona o vlastnictví bytů. SVJ je tak v současné době ve své podstatě určitým typem spolku. Obdobně jako u spolků a družstev v současné i nové zákonné úpravě obsažené v OZ je stanoveno, že se k založení společenství vlastníků vyžaduje přijetí stanov, a stanoví se jejich povinné náležitosti. Z úpravy o spolku je pak vyloučeno použití ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi.¹²

Zákon dále stanoví, že členství v SVJ *„je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.“*¹³

1.2 Účel SVJ

Účel SVJ je vymezen správou domu a pozemku a případně dalšími v zákoně výslovně uvedenými činnostmi (uzavření smlouvy o úvěru, zřízení zástavního práva k jednotce se souhlasem jejího vlastníka apod.). Vylučuje se výslovně jeho způsobilost

¹¹ NOVOTNÝ, Marek. FIALA Josef., HORÁK, Tomáš., OEHM, Jaroslav., HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9, s. 104.

¹² KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 203.

¹³ § 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

podnikat nebo podílet se na podnikání jiných osob. To má své odůvodnění i zákonným ručením vlastníků jednotek za dluhy SVJ.¹⁴

Výraz „správa domu“ je pak legislativní zkratkou zahrnující jak samotnou správu společných částí domu, tak i jejich provoz a údržbu. Nejde o správu, provoz a údržbu jednotek v domě, jak by mohlo z legislativní zkratky vyplývat, tyto záležitosti jsou plně v moci vlastníků jednotek. Existence spoluvlastnických vztahů ke společným částem, mnohdy řádově s potencionálními desítkami spoluvlastníků (v ČR však byly vystavěny i budovy s více než 100 byty a nebytovými prostory), vyžaduje, aby péči o společné části zabezpečoval konkrétní subjekt, kterým je správce.¹⁵

Správa společných částí zahrnuje nejrůznější činnosti, jejichž úplný výčet nelze podat. Patří do ní obstarávání společných záležitostí, např. péče o údržbu společných částí, včetně zajišťování oprav, dále i zajištění dodávky nejrůznějších médií (el. energie, plynu, tepla, vody), odvoz tuhého komunálního odpadu, čištění komínů, protipožární opatření, provoz výtahu, zajištění řádného chodu společné televizní antény, případně rozvodu kabelové televize, dále také úhrada za plnění poskytovaná vlastníky jednotek, pokud tato plnění budou poskytována společně vlastníky jednotek, nikoliv individuálně, vyúčtování záloh na tato plnění atd. V předcházející právní úpravě byl obsáhlý výčet úkonů patřících ke správě domu podáván v čl. III vzorových stanov společenství vlastníků jednotek, které tvoří přílohu k nařízení vlády č. 371/2004 Sb.¹⁶

1.3 Historie osobního vlastnictví bytů na území ČR

Samotný právní institut vlastnictví bytů je velmi starý, lze se s ním setkat již ve starém Římě. Na území ČR se však vlastnictvím bytů budeme zabývat až od vzniku československa v roce 1918. První světová válka způsobila značné škody na bytovém fondu a mnoho obyvatel se ocitlo bez střechy nad hlavou. Nebylo možné zajistit

¹⁴ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 204.

¹⁵ NOVOTNÝ, Marek. FIALA Josef., HORÁK, Tomáš., OEHM, Jaroslav., HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9, s. 103.

¹⁶ NOVOTNÝ, Marek. FIALA Josef., HORÁK, Tomáš., OEHM, Jaroslav., HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9, s. 103.

dostatečně rychle výstavbu nových bytů, a proto byla vláda nucena k jistým restrikcím v oblasti vlastnictví bytu. Poválečnou bytovou situaci se vláda snažila řešit nejprve přijetím nařízení č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi. Toto nařízení Československé vlády představovalo první z velkých poválečných zásahů do institutu vlastnictví bytu.¹⁷

Zásadním zásahem do institutu vlastnictví bylo přijetí zákona č. 118/1928 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče. Tímto zákonem bylo v zájmu ochrany nájemníků zasaženo do práv vlastníků bytů. Zákon o mimořádných opatřeních byl přijat na dobu určitou, která ale byla několikrát prodloužena.¹⁸ V době Protektorátu pak v zásadě trvala mimořádná opatření založená již prvorepublikovými předpisy.

V roce 1944 bylo přijato nařízení vlády 166/1944 Sb., o úřadu pro hospodaření s obytnými místnostmi. Tento úřad byl zřízen při ministerstvu vnitra a jeho hlavním úkolem bylo zajištění „spravedlivého a rovnoměrného uspokojení bytových potřeb za války“. Úřad pro hospodaření s obytnými místnostmi řídil celý trh s byty. To představovalo obrovský zásah do vlastnictví, který se týkal nejen bytů, ale také pokojů v penzionech nebo jednotlivých pokojů v bytech. Navíc mohl úřad s těmito místnostmi nakládat a provádět v nich změny. V roce 1948 byl přijat první socialistický právní předpis upravující problematiku vlastnictví bytů. Jednalo se o zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty. Tento zákon představoval daleko rozsáhlejší zásah do vlastnických práv a také porušení principů právní jistoty když stanovil, že místní národní výbor je oprávněn prohlásit smlouvu o užívání bytu za zrušenou, užívá-li se byt proti veřejnému zájmu.

V šedesátých letech dvacátého století povolil tvrdý komunistický režim a byl stanoven prostor pro liberálnější změny. Tyto změny se týkaly i institutu vlastnictví bytu. Do našeho právního řádu byl poprvé v historii zaveden institut osobního vlastnictví bytu. To bylo realizováno zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům a byla to první úprava bytového vlastnictví platná na našem území. Tato regulace měla omezené použití, byt do osobního vlastnictví mohl být získán výstavbou

¹⁷ Nařízení č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

¹⁸ Společná Česko-Slovenská digitální parlamentní knihovna, zápis ze 117. schůze, středa 14. prosince 1927, dostupný na <http://www.psp.cz/eknih/1925ns/ps/stenprot/117schuz/s117003.htm>.

nových domů, převodem ze státního vlastnictví i odvozeně, převodem z osobního vlastnictví do vlastnictví jiného občana (k odvozeným způsobům patřil i přechod vlastnického práva); zákon se nevztahoval na družstevní ani na soukromý bytový fond. V osobním vlastnictví občana mohl být jen jeden byt nebo rodinný domek. Tehdejší ústava ani občanský zákoník neobsahovaly žádné ustanovení o osobním vlastnictví bytů, ani do výčtu předmětů osobního vlastnictví nebyl byt zařazen. Tento stav vycházel z časové posloupnosti, protože speciální úprava byla přijata až v době, kdy oba základní předpisy byly již několik let účinné a k jejich přímé novelizaci se po přijetí zákona č. 52/1966 Sb., nepřistoupilo. Přesto však byly použitelné pro bytové vlastnictví i obecné regule občanského zákoníku upravující osobní vlastnictví a osobní spoluvlastnictví. Je však pochopitelné, že tato obecná občanskoprávní pravidla se nemohla uplatnit přímo, ale jen analogicky, což vyjadřoval i zákon č. 52/1966 Sb.¹⁹

Protože vlastnictví bytů vytvořilo zvláštní kategorii osobního vlastnictví, bylo regulováno především zvláštními předpisy. I tato československá úprava navázala na tradičně traktovaná specifika bytového vlastnictví, zejména prolomení zásady superficies solo cedit, zachování zásady nedělitelnosti domů v horizontální rovině, modifikovala zásady směrodatné pro spoluvlastnictví a pro společenství práv (např. princip většinového rozhodování) atd. Přitom však tato regulace byla zvláštní většinou ve formálním smyslu, protože se řídila zvláštními předpisy jen tehdy, nakolik to bylo nutné vzhledem k povaze věci, jinak přikazovala použití obecných předpisů o osobním vlastnictví.²⁰

Ze specifických otázek upravených v zákoně č. 52/1966 Sb., byla nejvýznamnější regulace způsobů vzniku vlastnictví bytů. Protože však velmi všeobecná úprava nepostačovala pro adekvátní regulaci vztahů vznikajících při aplikaci institutu bytového vlastnictví, sehrávala významnou roli smluvní ujednání. Z provedené charakteristiky plyne, že původní úprava vlastnictví bytů vycházela z monistické teorie, podle níž byl předmětem vlastnictví byt. Dům, správněji jeho společné části, nebyly

¹⁹ NOVOTNÝ, Marek. FIALA Josef., HORÁK, Tomáš., OEHM, Jaroslav., HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9, s. 6.

²⁰ NOVOTNÝ, Marek. FIALA Josef., HORÁK, Tomáš., OEHM, Jaroslav., HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9, s. 6-7.

považovány za předmět vlastnictví k bytu, ale za předmět spoluvlastnictví, přičemž spoluvlastnická práva byla jen akcesorickými ve vztahu k vlastnictví bytu. Toto spoluvlastnictví však nebylo považováno za obsahovou část vlastnického práva, a proto dům, či jeho společné části, nebyly ani z tohoto titulu předmětem vlastnictví k bytu.²¹ Za zmínku stojí i skutečnost, že předmětem vlastnictví tehdy mohl být jedině byt, jehož velikost nesměla překročit pět obytných místností, do nichž se nezapočítávaly kuchyně, popř. plochu 120 m² celkem.²²

Oproti dnešní právní úpravě bylo velmi specifickým ustanovení, podle kterého mohlo tehdy dojít k prodeji bytů do vlastnictví občanů pouze v domech, v nichž byly prodány všechny byty. Praktické zkušenosti však dokazovaly, že takový požadavek je nereálný, a proto se prodej bytů příliš nerozšířil. Až na základě novelizace provedené zákonem č. 30/1978 Sb., bylo umožněno prodat jen některé byty do vlastnictví, přitom neprodané byty byly ve vlastnictví státu, který měl stejná práva a povinnosti jako kterýkoli vlastník bytu.²³

Skutečností však bylo, že v osobní vlastnictví bylo ještě v roce 1989 jen minimum bytů. K výrazným změnám ve způsobu zajištění bydlení došlo právě až po roce 1989 v souvislosti se společenskými, politickými a ekonomickými změnami, kdy začalo velmi rychle přibývat bytů v osobním vlastnictví.²⁴

V roce 1994 byl pak přijat zákon č. 72/1994 Sb., který platil až do 31.12.2013. Tato právní úprava bytového vlastnictví využívala zejména předpokladů vytvořených s účinností od 1. 1. 1992 předcházejícím občanským zákoníkem (na základě jeho novelizace provedené zákonem č. 509/1991 Sb.), který v § 125 odst. 1 konstatoval, že zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům. Druhým východiskem pro zákon o vlastnictví bytů bylo ustanovení § 118 odst. 2 zákona č.

²¹ NOVOTNÝ, Marek. FIALA Josef., HORÁK, Tomáš., OEHM, Jaroslav., HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9, s. 7.

²² KABELKOVÁ, E., SCHODELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 2.

²³ NOVOTNÝ, Marek. FIALA Josef., HORÁK, Tomáš., OEHM, Jaroslav., HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9, s. 8.

²⁴ HELEŠIČ, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. Praha: C.H.Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-348-5, s. 1.

40/1964 Sb., občanského zákoník, podle něhož mohly být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory. Obě citovaná ustanovení vycházela totiž především z myšlenky, že ani byt ani nebytový prostor přesto, že byly vymezeny jako reálné části budovy, nebyly fakticky samostatnými, reálně oddělitelnými částmi budovy, proto ani ze stavebně technického hlediska s bytem ani nebytovým prostorem nelze nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí (např. ji zničit). Jednalo se tedy v podstatě o určitou právní fikci bytu nebo nebytového prostoru jako samostatných věcí a na tomto základě předmětů vlastnického práva. Narozdíl od předcházející právní úpravy, tato úprava vyjadřovala jeden druh dualistických teorií, které preferovaly spoluvlastnickou koncepci. Hlavním předmětem v něm byla budova, vedlejším předmětem byl pak byt, a to obojí v rovině vlastnického práva, takže oprávněný subjekt byl jednak spoluvlastníkem budovy a k tomu přistupovalo i vlastnictví bytu. Zákon tak připomínal německou úpravu, která vychází z předpokladu celistvosti spoluvlastnictví a vlastnictví bytu, nepředpokládá však pouhou akcesoritu vlastnictví bytu ke spoluvlastnictví. Přitom ovšem „vlastnictví jednotky“ je spojením vlastnictví bytu, eventuálně i nebytového prostoru, a ideálního podílového spoluvlastnictví společných částí domu.²⁵

Výše uvedené tvrzení potvrzuje například i judikatura ústavního soudu ČR, kde např. v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 51/2000 ze dne 13. března 2001 ústavní soud dovodil, že *„právní úprava je tedy postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy, a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí). Uvedená zvláštní právní úprava umožněná občanským zákoníkem, který stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory (§ 118 odst. 2), a který v § 125 odst. 1 odkazuje na napadený zákon, je dána právě specifickou povahou bytu nebo nebytového prostoru, které nemohou být fakticky samostatnými, oddělitelnými částmi budovy. Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je potom z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je*

²⁵ NOVOTNÝ, Marek. FIALA Josef., HORÁK, Tomáš., OEHM, Jaroslav., HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9, s. 8-9.

třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek."²⁶

Z výše uvedeného je patrné, že již od doby přijetí zákona č. 55/1966 Sb., byla právní úprava bytového vlastnictví řešena samostatným právním předpisem a nebyla nikdy zahrnuta do textu samotného občanského zákoníku, tedy zákona č. 40/1964 Sb. Teprve při příležitosti přípravy nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) byla do nové právní úpravy zapracována i právní úprava bytového vlastnictví, která se tak od 1. 1. 2014 poprvé stává přímo součástí kodexu.²⁷

1.4 Základní charakteristické znaky SVJ

1.4.1 SVJ jako právnická osoba

V zásadě lze tedy říci, že společenství vlastníků jednotek je specifická právnická osoba uplatňující se v právních vztazích bytového vlastnictví, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu stanoveném v OZ a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Subjektem povolaným ke správě a za správu odpovědným je SVJ a tam, kde SVJ nevzniklo, je to osoba správce. Osoba správce je tak povolána k výkonu správy ve všech případech, kde není společenství vlastníků, a to i tam, kde mělo být založeno, avšak založeno nebylo, nebo sice bylo založeno, ale nevzniklo.²⁸ To, že zákonodárce přiznává této entitě postavení právnické osoby, znamená, že jí i přiznává právní subjektivitu.

SVJ se jako právnická osoba se zapisuje do rejstříku SVJ jednotek vedeného rejstříkovým soudem. Do rejstříku se zapisuje název SVJ, jeho sídlo a identifikační číslo, den vzniku SVJ, orgány SVJ a jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka. K návrhu na zápis se přikládá výpis z katastru nemovitostí pro dům s byty

²⁶ Nález pléna Ústavního soudu ze dne 13. března 2001 sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.

²⁷ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 3.

²⁸ ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012, č. 8. ISSN 1210-6410, s. 291.

a nebytovými prostory, notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění, na níž byly schváleny stanovy společenství a zvoleny orgány společenství, včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi, schválené stanovy společenství. Stanovy jsou vnitřním předpisem SVJ.²⁹

1.4.2 Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví, které může mít formu právě SVJ, je v OZ koncipováno jako zcela zvláštní typ spoluvlastnictví. OZ stanoví, že „*bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.*”³⁰

1.4.3 Vznik SVJ

SVJ v zásadě vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, je však připuštěn fakultativní vznik společenství i pro domy s méně než pěti jednotkami.³¹ SVJ vzniká dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí.³²

1.4.4 Bytová jednotka

Výše uvedený pojem bytové spoluvlastnictví vyjadřuje i podle důvodové zprávy k OZ hlavní účel úpravy, kterým je zajistit spoluvlastníku domu právo byt v domě výlučně užívat, ale i s bytem disponovat jako s prostorově vyčleněnou částí domu

²⁹ HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009, xxii, 1459 s. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

³⁰ § 1158 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

³¹ ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012, č. 8. ISSN 1210-6410, s. 291.

³² HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009, xxii, 1459 s. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

(nemovité věci). Tato oprávnění jsou odvozena právě z vlastnictví jednotky.³³ OZ (bytovou) jednotku definuje tak, že „jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“³⁴ Jednotka je základním pojmem bytového spoluvlastnictví.³⁵

V souvislosti s bytovou jednotkou je vhodné zmínit rovněž pojem byt. Podle důvodové zprávy k OZ se označení byt vždy pojí nejméně se samostatným bytem, který má vlastní vstup, a tvoří tedy určitý soubor schopný samostatného užívání. Pojem byt se tak oproti přechází právní úpravě rozšiřuje a bytem může být nadále již nejen samotný byt, který tvořil jako soubor místností podle předchozí úpravy jednotku, ale také celý soubor bytů nebo nebytových prostorů.³⁶

SVJ je mimo jiné typické tím, že vlastníci bytových jednotek jsou zároveň členy SVJ. Vlastníci jednotek, kteří nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku SVJ, se stávají členy SVJ dnem jeho vzniku. Členství dalších vlastníků jednotek v SVJ pak vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce. Členství v SVJ vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.³⁷ Exkluzivita členství vázaná na vlastnictví části domu dává zákonodárci možnost vytvořit takový subjekt, jehož členové se budou podílet na společné správě domu.

1.4.5 Společné části domu

OZ společné části domu vymezuje tak, že „společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.“³⁸ Dále toto pravidlo OZ pak specifikuje tak, že „společnými jsou vždy pozemek, na němž

³³ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 679.

³⁴ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

³⁵ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 688.

³⁶ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 684.

³⁷ HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009, xxii, 1459 s. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

³⁸ § 1160 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.”³⁹

Ve výše uvedeném výčtu se však jedná o vymezení určitého minima, které je definováno svým účelovým určením, tedy že slouží všem vlastníkům jednotek společně. Mohou tedy existovat i takové části nemovité věci, které mohou být společně vlastníkům jednotek, pokud budou takto vymezeny v prohlášení, byť se nemusí jednat o věci, které dle svého charakteru mají nutně vždy sloužit vlastníkům jednotek společně. Pokud bude takto realizováno jejich vymezení nebo se na tom vlastníci jednotek dohodnou a tato dohoda najde odpovídající odraz v prohlášení vlastníka, není bráněno vlastníkům jednotek si jako společné vymezit i širší rozsah společných částí.⁴⁰

Pokud se týká společných částí domu, s ohledem na od 1.1.2014 zavedenou zásadu *superficies solo cedit* je žádoucí, aby byl vlastníkům jednotek společný pozemek, na němž byl dům zřízen. Může však nastat situace, kdy vlastníci jednotek a spoluvlastníci domu tento pozemek nevlastní. Tuto problematiku pak řeší ustanovení § 3055 odst. 1 OZ, podle kterého platí, že stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a byla ke dni nabytí účinnosti OZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti současného OZ nestala součástí pozemku a je samostatnou nemovitou věcí.⁴¹

³⁹ § 1160 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁴⁰ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 24-25.

⁴¹ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 27.

1.4.6 Podíly na společných částech domu

OZ stanoví, že „neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.“⁴²

Z výše citovaného ustanovení plyne, že zákon umožňuje určit podíly na společných částech domu více způsoby. Jednak připadá v úvahu určení podílu na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, dále je možné určení podílu na společných částech tak, že všechny podíly jsou stejné, a konečně mohou být spoluvlastnické podíly stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Poslední uváděný způsob určení velikosti podílu na společných částech, tedy poměrem velikosti podlahové plochy k celkové podlahové ploše, je určen pouze podpůrně pro případ, kdy nebude velikost podílu určena jiným kritériem zvoleným svobodným rozhodnutím vlastníka budovy. Je také zřejmé, že zákon jako prioritní možnost uvádí právě možnost volného uvážení o stanovení podílu na společných částech, když sám ukazatel povahy, rozměrů nebo umístění domu je velmi individuální a dává možnost v podstatě k jakémukoli určení těchto podílů zcela nezávisle na velikosti jednotek. Určení podílů tedy bude výlučně věcí volného uvážení autora prohlášení nebo případných pozdějších dohod vlastníků jednotek. Stejná smluvní volnost je přiznávána i účastníkům smlouvy o výstavbě.⁴³

Oproti právní úpravě platné do konce roku 2013 je novinkou možnost určení podílů na společných částech tak, že všechny podíly na společných částech jsou stejné. Dohoda o stejných podílech přitom není podmiňována tím, že též jednotlivé byty nebo nebytové prostory se vyznačují stejnou velikostí podlahové plochy, může se jednat o byty, jejichž podlahová plocha je různá, avšak bylo rozhodnuto o tom, že z určitých důvodů budou považovány všechny podíly na společných částech za stejné. Tento způsob určení podílu na společných částech je praktický z hlediska určení velikosti podílů jednotlivých jednotek na různých druzích nákladů, příjmů, počtu hlasů vlastníků

⁴² § 1161 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁴³ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 39-40.

jednotek, různých výpočtů, může být však pocíťován v určitých případech některými vlastníky jako méně spravedlivý, a to právě s ohledem na různost velikosti podlahové plochy bytů a s tím související různou míru rozsahu a potřeb oprav, opotřebení, spotřeby energií, počtu osob, které je užívají, apod.⁴⁴

1.4.7 Oprávnění SVJ

SVJ může nabývat věci, práva a jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným v předcházející větě. SVJ je také oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle tohoto zákona, zejména k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pojištění domu, nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. SVJ je rovněž oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. SVJ je dále oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem SVJ.⁴⁵

⁴⁴ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 39.

⁴⁵ HENDRYCH, Dušan a kol. *Právníký slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009, xxii, 1459 s. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

2. Orgány SVJ

Úvodem této kapitoly je nutno říci, že zákon a zakladatelské právní jednání, jímž jsou u společenství vlastníků stanovy společenství, určují, jakým způsobem a v jakém rozsahu členové orgánu právnické osoby za ni rozhodují a nahrazují její vůli. Právnická osoba, kterou je SVJ, je organizovaný útvar, o kterém zákon stanoví, že má právní osobnost. To dle některých názorů znamená, že sama právnická osoba nemá vůbec svoji vůli, je toliko jen „fiktivní“ (odtud označení fikční teorie právnických osob). Faktickou vůli jsou způsobilé vytvářet a projevovat jen osoby fyzické, právnická osoba by pak vůbec nemohla mít svéprávnost. Jen její orgány za právnickou osobu vůli vytváří i manifestují navenek. Její orgány, a to jak orgán nejvyšší, tak orgány statutární, příp. další, rozhodují za právnickou osobu a jednají za právnickou osobu, a nahrazují tak její vůli. Tomuto přístupu též odpovídá odklon od postavení statutárního orgánu coby vyjadřovatele přímé vůle právnické osoby a jeho postavení coby „pouhého“ zástupce právnické osoby.⁴⁶

Nepřiznání svéprávnosti právnické osobě by však vedlo k nepřijatelným důsledkům. Logický kompromisní výklad tak vychází z toho, že sice sama právnická osoba coby právní fikce opravdu způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem nemá, nicméně že právě její orgány jsou těmi, kdo tak činí za ni tím, že za ni rozhodují a za ni jednají, nahrazují tak její vůli a jejich jednání se právnické osobě přímo přičítají, když není vůbec myslitelný opak, tedy že by se jí nepřičítala.⁴⁷

2.1 Typologie orgánů SVJ

Pokud se týká samotných orgánů SVJ, z hlediska zákonné povinnosti společenství vlastníků vytvořit některé orgány lze orgány dělit na orgány obligatorní, tedy povinně vytvářené, a na orgány fakultativní, tedy nepovinně, resp. dobrovolně

⁴⁶ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 793-794.

⁴⁷ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 794.

vytvářející orgány. Obligatorními orgány jsou u společenství vlastníků shromáždění jako orgán nejvyšší a výbor nebo předseda jako orgán statutární.⁴⁸

Úprava soustavy orgánů SVJ je založena na principu jejich bipartice, tedy nejvyšší orgán, který není volený, a volený statutární orgán, s možností upravit ve stanovách možnost volby dalších orgánů. V zásadě přitom platí, že ustanovení o soustavě povinných orgánů jsou závazná (kogentní).⁴⁹

2.2 Shromáždění

OZ stanoví, že „nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění.”⁵⁰ Shromáždění přitom tvoří všichni vlastníci jednotek.⁵¹ Jeho název je odvozen ze samotné funkce společenství, kdy pouze vlastníkům jednotek v domě připadá právo hlasovat o záležitostech SVJ. Shromáždění je kolektivním orgánem, který je tvořen vůlí vlastníků bytových jednotek v rámci SVJ.⁵²

Nejedná se totiž o orgán volený, tvoří ho všichni vlastníci jednotek v domě. Členství ve shromáždění souvisí se členstvím v SVJ, které je neoddělitelně spjata s vlastnictvím jednotky. Vlastník jednotky se nabytím vlastnického práva k jednotce stává členem společenství a jeho pozbytím členem společenství být přestává. Členství ve společenství přitom nezávisí na vůli vlastníka jednotky. Člen SVJ tím, že nevykonává svá práva účastnit se shromáždění a rozhodovat o věcech týkajících se práv k domu a pozemku, zbavuje sám sebe možnosti ovlivnit záležitosti týkající se svého spoluvlastnictví. Každý ze členů SVJ a současně člen shromáždění má počet hlasů odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Ten je v první řadě určen

⁴⁸ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 794.

⁴⁹ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 250.

⁵⁰ § 1205 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁵¹ § 1206 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁵² HOLEJŠOVSKÝ, Josef, NEPLECHOVÁ, Marta, OLIVOVÁ, Květa. *Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, 473 s. ISBN 978-80-738-0091-8, s. 94.

v prohlášení vlastníka nebo odpovídajícím dokumentu (např. smlouva o výstavbě, dohoda spoluvlastníků o vypořádání podílového spoluvlastnictví).⁵³

2.2.1 Působnost shromáždění

Působnost shromáždění vlastníků je upravena v ustanovení § 1208 OZ. OZ stanoví výlučnou působnost shromáždění, kterou nelze zúžit ani přenést na jiný orgán společenství. Stanovy však mohou působnost shromáždění ještě dále rozšířit.⁵⁴

Do působnosti shromáždění podle OZ patří zejména změna stanov, změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, rozhodování o volbě a odvolávání členů volených orgánů je základní kompetencí nejvyššího orgánu právnické osoby. Je rovněž vhodné, aby nejvyšší orgán rozhodoval o výši odměn členů volených orgánů, shromáždění také schvaluje účetní závěrku, vypořádání výsledku hospodaření a zprávu o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhoduje o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků. Do působnosti shromáždění patří rovněž schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky a rovněž rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, podle § 1197.⁵⁵ (Uvedené ustanovení stanoví, že *„sdrúži-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se*

⁵³ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 256.

⁵⁴ MIROVSKÁ, Petra. SVJ podle nového občanského zákoníku: Shromáždění. O rozšířených kompetencích a nižších hlasovacích kvórech (6. díl). Patria [online]. 2013 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2479757/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-shromazdeni-o-rozsirených-kompetencich-a-nizsich-hlasovacich-kvorech-6-dil.html>

⁵⁵ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 265 a násl.

společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.)”⁵⁶

2.2.2 Svolání shromáždění

Otázka svolání shromáždění je zakotvena v ustanovení § 1207 OZ. V OZ je závazně stanovena povinnost statutárního orgánu (výboru nebo předsedy) svolávat shromáždění alespoň jednou ročně. Bližší úprava četnosti a svolávání shromáždění je předmětem úpravy stanov, pokud stanovy bližší úpravu nemají, použijí se podpůrně ustanovení o spolku. Působnost ke svolání shromáždění má tedy v první řadě statutární orgán. Ten je povinen svolat shromáždění podle stanov nebo i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu hlasů všech vlastníků jednotek, nejméně však dvou z nich. Tím je myšleno, že shromáždění mohou svolat nejméně dva vlastníci jednotek, pokud mají alespoň čtvrtinu hlasů. Teprve v případě, že statutární orgán nesplní svou povinnost svolat shromáždění (buď k jeho pravidelné schůzi, nebo k „mimořádné“ schůzi, k níž dal podnět takový počet vlastníků jednotek – členů SVJ, který má alespoň jednu čtvrtinu hlasů z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek v domě), přichází zřejmě v úvahu možnost, aby tito vlastníci jednotek svolali shromáždění sami na náklad SVJ.⁵⁷

Statutární orgán svolává shromáždění buď z vlastní iniciativy, nebo z podnětu vlastníků. Povinen je svolat shromáždění z podnětu vlastníků pouze v případě, že to navrhnou vlastníci, kterým náleží alespoň jedna čtvrtina všech hlasů (na rozdíl od přísnější úpravy spolků, kdy je vyžadována minimálně jedna třetina všech hlasů). Současně ale platí, že tuto čtvrtinu hlasů musí držet alespoň dva vlastníci. Není tedy možné, aby jediný vlastník s podílem vyšším než jedna čtvrtina mohl pouze na základě vlastního rozhodnutí navrhnout svolání shromáždění vlastníků. Pokud statutární orgán svoji povinnost svolat shromáždění vlastníků nesplní, a za podmínek daných zákonem nebo stanovami shromáždění nesvolá, zakládá zákon přímé oprávnění vlastníkům

⁵⁶ § 1197 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁵⁷ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 262.

(míněno vlastníků s minimálním počtem hlasů větším než jedna čtvrtina), kteří tak mohou učinit sami, a to na náklad společenství.⁵⁸

Pro úplnost doplním, že osobami oprávněnými účastnit se shromáždění jsou vlastníci jednotky, spoluvlastníci jednotky, manželé mající jednotku ve společném jmění manželů a zástupci vlastníka. Všichni se mohou shromáždění účastnit vždy a bez výjimky. Hosté a jiné osoby se smí shromáždění účastnit za podmínky, že žádný z vlastníků nevznesl proti jejich přítomnosti důvodnou připomínku.⁵⁹

V souvislosti s pravidly pro svolávání shromáždění je nutné zmínit, že právní úprava SVJ je vesměs kogentní, je tudíž nutné se zákonnou úpravou řídit, není možné si např. ve stanovách sjednat odlišnosti. S tím souvisí i skutečnost, že „*dojde-li k porušení pravidel pro svolání shromáždění vlastníků jednotek, může být tato skutečnost – podle okolností případu – důvodem pro vyslovení neplatnosti usnesení, jež byla tímto shromážděním přijata.*”⁶⁰

V návaznosti na výše uvedené, je však zapotřebí zmínit, že „*ne každé porušení právních předpisů či stanov je důvodem pro vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek. Soud musí v řízení o žalobě o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek vždy zvažovat, zda zjištěným porušením právních předpisů či stanov došlo s ohledem na okolnosti případu k natolik závažnému zásahu do práv vlastníků jednotek či společenství samotného, že odůvodňuje vyslovení neplatnosti napadeného usnesení. Stejně tak musí posuzovat, zda vyslovením neplatnosti usnesení shromáždění nedojde k závažnému zásahu do práv nabytých třetími osobami v dobré víře; vyslovit neplatnost napadeného usnesení může jen tehdy, není-li tomu tak.*”⁶¹

Shromáždění vlastníků se svolává vždy pozvánkou. K pozvánce by měly být připojeny podklady k pořadu jednání shromáždění. Pokud k ní nejsou tyto podklady připojeny, je svolavatel povinen umožnit každému vlastníku jednotky včas se s nimi

⁵⁸ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 808.

⁵⁹ DVORÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, xxviii, 363 s. Monografie (ASPI). ISBN 978-80-735-7280-8, s. 308.

⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010.

⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010.

seznámit. Více OZ v ustanoveních upravujících SVJ nestanoví, čímž je nutné hledat další podrobnosti v ustanoveních o spolku, která se na poměrně lakonickou úpravu SVJ užijí přiměřeně. Z této úpravy mimo jiné pro svolání shromáždění plyne, že shromáždění je nutno svolat ve lhůtě určené stanovami, jinak nejméně 30 dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání, přičemž místo a čas musí co nejméně omezovat možnost členů se ho účastnit. Pokud je shromáždění svoláváno z podnětu vlastníků, může být pořad zasedání proti návrhu uvedenému v podnětu změněn pouze se souhlasem toho, kdo podnět podal.⁶²

2.2.3 Průběh shromáždění

Samotný průběh shromáždění není v OZ příliš podrobně upraven, OZ se věnuje především usnášeníschopnosti, s čímž logicky souvisí skutečnost, že na počátku shromáždění je nutné provést prezenci, aby bylo jasné, zda je shromáždění vůbec usnášeníschopné a bylo možné s počty podílů přítomných vlastníků dále pracovat s ohledem na to, zda byl určitý návrh hlasováním přijat či odmítnut. Z judikatury dále plyne, že je nutné zjišťovat počet přítomných vlastníků a především jejich podílů před každým hlasováním, neboť celkový počet podílů se bude měnit s tím, že některý vlastník např. přijde později, jiný odejde dříve apod. V této souvislosti judikatura dovodila, že „*usnesení shromáždění SVJ je neplatné z důvodu, že nebyla zjišťována usnášeníschopnost před každým hlasováním o jednotlivých usneseních, ale pouze při zahájení jednání shromáždění; záznam o usnášeníschopnosti při každém jednotlivém usnesení neobsahoval ani zápis ze shromáždění SVJ.*”⁶³

Dalším zdrojem informací o jednání shromáždění vlastníků SVJ byly vzorové stanovy vydané nařízením vlády č. 371/2004 Sb. Ačkoli v současné době vzorové stanovy již nejsou platné a nové nebyly vydány, jsou podle mého názoru uvedené vzorové stanovy stále zdrojem informací o tom, jakým způsobem má probíhat a probíhá shromáždění vlastníků, neboť naprostá většina SVJ patrně nijak zásadně nezměnila

⁶² MIROVSKÁ, Petra. SVJ podle nového občanského zákoníku: Shromáždění. O rozšířených kompetencích a nižších hlasovacích kvórech (6. díl). Patria [online]. 2013 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2479757/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-shromazdeni-o-rozsirených-kompetencích-a-nizších-hlasovacích-kvórech-6-díl.html>

⁶³ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008.

průběh shromáždění v souvislosti s rekodifikací soukromého práva. Lze tedy očekávat, že I nadále se podpůrně z těchto stanov v této otázce, která není jinak upravena, vychází. V čl. VII odst. 9: „*jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru nebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.*“⁶⁴ Konkrétní schválené stanovy však mohli i dříve mít úpravu odlišnou od vzorových stanov. Z jednání se pořizuje zápis, konkrétní podobu upravují konkrétní schválené stanovy.

2.2.4 Rozhodování a hlasování

Způsobnost shromáždění k jednání a k rozhodování, resp. usnášení (tzv. usnášeníschopnost) je koncipována na obvyklém základě, tj. vyžaduje se účast vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů podle podílů. Při hlasování rozhoduje velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, jde o požadavek přítomnosti takového počtu vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů (nikoli o požadavek přítomnosti nadpolovičního počtu vlastníků jednotek jako osob). K přijetí usnesení shromáždění (podle druhé části věty) se požaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů (nikoli nadpoloviční většiny vlastníků jednotek jako osob) přítomných na schůzi shromáždění, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Pokud tedy stanovy nestanoví vyšší kvorum, postačí k přijetí usnesení ve většině případů minimálně vyšší než čtvrtinová většina hlasů vlastníků podle jejich podílů. Ve výjimečných a zákonem výslovně stanovených případech, požaduje zákon vyšší kvorum. Jedná se například o případy, kdy se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu (zde je třeba souhlasu 100% souhlas vlastníků), nebo v případě, že se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu (zde je rovněž třeba souhlasu 100% souhlas vlastníků), pro schválení či změnu stanov vlastníka je nutná většina ve

⁶⁴ HOLEJŠOVSKÝ, Josef, NEPLECHOVÁ, Marta, OLIVOVÁ, Květa. *Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, 473 s. ISBN 978-80-738-0091-8, s. 97-99.

výši 75 % (existují i další případy, pro které je potřeba kvalifikovaná většina, nicméně výčet v této práci je chápán jako příkladný, nikoli jako taxativní).⁶⁵

Stanovená velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu je pak jediným (a ze zákona závazným) kritériem pro stanovení velikosti hlasu každého vlastníka jednotky při hlasování na shromáždění. Stanovy SVJ ani dohoda (případně i všech vlastníků jednotek) se nemohou od tohoto zákonně vymezeného podílu odchýlit. V případě, že jsou podíly na společných částech domu určeny se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, má vlastník jednotky právo domáhat se změny takto určeného podílu, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech domu je zjevně nespravedlivé. Pokud na návrh vlastníka ke změně nedojde, může se vlastník obrátit k soudu, který změní prohlášení svým rozhodnutím a určí současně i velikost spoluvlastnických podílů. Spoluvlastníci jednotky mají v rámci shromáždění postavení vlastníka jednotky a vykonávají svá práva prostřednictvím společného zástupce. To platí i v případě manželů.⁶⁶

Podle OZ je možné, že vlastníkem jednotky v domě je i samotné SVJ. V takovém případě se při hlasování k jeho hlasu nepřihlíží. To je dáno tím, že SVJ je právnická osoba s omezenou, resp. vymezenou působností. Nemá tedy plná vlastnická oprávnění jako jiní vlastníci, neboť může nakládat s majetkem pouze pro účely správy domu a pozemku.⁶⁷

Výslovně je narozdíl od předcházející právní úpravy v současnosti (od 1. 1. 2014) upravena možnost rozhodování mimo zasedání, které je nyní ze zákona možné vždy, pokud svolané shromáždění není schopné se usnášet (podle ustanovení § 1210 OZ). Pro rozhodování mimo shromáždění platí však přísnější hlasovací kvórum (50 % všech hlasů, nikoli 50 % přítomných) a další pravidla.⁶⁸ Využití institutu usnášení se

⁶⁵ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 258.

⁶⁶ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 256-257.

⁶⁷ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 257.

⁶⁸ NOVOTNÝ, Marek. Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§ 1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. *Sborník Karlovarské právnické dny*. 2013, č. 21. ISBN 978-80- 87576-56-4, s. 62.

mimo zasedání je však OZ chápáno spíše jako jednorázové a má umožňovat řešení za nouzové situace, kdy je patrné, že shromáždění nebylo způsobilé přes veškeré úsilí usnášeníschopnosti docílit, a je třeba urychleně učinit rozhodnutí a nějak nahradit konání shromáždění, neboť další svolávání shromáždění by vyžadovalo větší časový prostor, další náklady a nebylo by stejně jisté, zda se na shromáždění dostaví potřebný počet vlastníků.⁶⁹

Pokud se týká formy rozhodování shromáždění, platí, že shromáždění SVJ rozhoduje vždy pouze usnesením. U usnesení můžeme posuzovat dvě fáze, a sice platnost a účinnost. Usnesení je platné, neodporuje-li právním předpisům a dobrým mravům a je přijato na základě zákonem předvídaných postupů. Účinné je usnesení buď okamžikem schválení, nebo okamžikem pozdějším, je-li v něm tak stanoveno. Usnesení shromáždění je většinou odborné literatury posuzováno jako jiná právní skutečnost.⁷⁰

Výsledky hlasování je statutární orgán SVJ (tedy výbor nebo předseda) povinen oznámit vlastníkům v písemné formě.⁷¹ Způsob vyhodnocení hlasování vlastníků jednotek je zásadní pro závěr, zda bylo určitým způsobem rozhodnuto.⁷²

2.3 Výbor

Ve společenství vlastníků jednotek se, stejně jako u jiných právnických osob, zřizuje povinně statutární orgán. Ten je zároveň orgánem výkonným. Existují dva typy statutárního orgánu: výbor a předseda SVJ. Platí pravidlo, že „statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků.“⁷³

⁶⁹ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 280.

⁷⁰ DVOŘÁK, Tomáš. Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí. *Právní fórum* 2004, roč. 1, č. 1, ISSN 1214-7966, s. 42.

⁷¹ § 1213 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁷² KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 287.

⁷³ STRNADOVÁ, Martina. Změny v právní úpravě společenství vlastníků bytových jednotek v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku. *E-pravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetím-noveho-obcanskeho-zakoniku-93010.html>.

Výbor je statutárním orgánem SVJ. Členem výboru mohl dříve být jen vlastník jednotky, který byl zároveň členem předmětného společenství. V současné době je za zákonem stanovených podmínek možné, aby členem výboru, nebo i jeho předsedou byl i nevlastník jednotky. Výbor je kolektivním orgánem SVJ. Jedná se o volený orgán, který je volen shromážděním vlastníků. Podmínkou pro členství ve výboru je řádné zvolení a členství člena výboru v SVJ, nezávisle na tom, zda vlastníkem jednotky je fyzická či právnická osoba. To potvrzuje i judikatura, když dovozuje, že „*ustanovení stanov SVJ znemožňující právnickým osobám jsoucím vlastníky jednotek v domě, v němž společenství vzniklo, přímé členství ve statutárním orgánu společenství – výboru společenství, resp. vznik funkce pověřeného vlastníka, je pro rozpor se zákonem neplatné.*”⁷⁴

Zde je v souvislosti s nedávnou rekodifikací soukromého práva vhodné uvést, že dříve velmi obvyklá formulace stanov, že „výbor je alespoň tříčlenný“, je v současné době neplatná. Od 1. 1. 2014 není stanoven požadavek na minimální počet členů výboru, přičemž právní úprava SVJ a jeho orgánů je vesměs kogentní, nelze se od ní tedy odchýlit. Stejně tak od 1. 1. 2014 odpadla omezení ohledně maximální délky funkčního období členů výboru a je na úvaze shromáždění vlastníků, jakou dobu do stanov uvedou. Určitou novinkou je možnost vymezení působnosti každého člena výboru (například pro oblast financí, praktické správy domu).⁷⁵

Z hlediska působnosti výboru lze odlišit dva základní okruhy působnosti statutárního orgánu. Prvním je jeho tzv. „vnější jednatelské oprávnění“, resp. přesněji „vnější zástupčí oprávnění“, tedy oprávnění jednat za společenství vlastníků navenek ve všech věcech. Jednáním za společenství vlastníků jednotek statutární orgán naplňuje své základní poslání. Činí právní jednání za společenství. Uzavírá, mění či ruší smlouvy a jiná právní jednání se třetími osobami, vystupuje vůči státním orgánům, resp. orgánům veřejné moci (např. podepisuje a podává daňové přiznání, podání k soudu atd.). Druhým okruhem jsou záležitosti týkající se vnitřního režimu společenství vlastníků, kdy uplatňuje práva a plní povinnosti vůči členům společenství a ostatním orgánům

⁷⁴ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. 9. 2011, sp. zn. 7 Cmo 323/2011.

⁷⁵ ŠTROSOVÁ, Ilona. Společenství vlastníků ve staronovém kabátě. *E-pravo.cz* [online]. 2014 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/spolecenstvi-vlastniku-ve-staronovem-kabate-94543.html>.

společenství vlastníků.⁷⁶

Z pohledu způsobu jednání výboru za SVJ nestanví současný OZ žádná omezení, tedy ani nestanoví, jak to činila předchozí právní úprava, že za výbor jedná navenek jeho předseda a jedná-li se o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru s tím, že je-li statutárním orgánem pověřený vlastník, postačí k písemnému právnímu úkonu jeho podpis. Způsob jednání výboru za SVJ je tak v současné době plně ponechán na úpravě obsažené ve stanovách SVJ s tím, že v případě, že stanovy způsob jednání neurčí, bude na základě obecné úpravy právnických osob v NOZ platit, že každý člen výboru zastupuje SVJ samostatně.⁷⁷

Volba, odvolání a rozhodování o výši odměny členů výboru, resp. předsedy společenství vlastníků náleží do výlučné působnosti shromáždění. Nikdo jiný tak činit tedy nemůže. Ustavení do funkce se děje volbou. Funkce vzniká okamžikem účinnosti rozhodnutí shromáždění o volbě člena statutárního orgánu. S volbou musí člen statutárního orgánu souhlasit. Členové výboru, resp. předseda společenství vlastníků, se zapisují do rejstříku společenství vlastníků jednotek coby členové statutárního orgánu.⁷⁸ Nově musí SVJ ve srovnání s předcházející právní úpravou zapisovat do rejstříku i způsob jednání statutárního orgánu za SVJ, který doposud zákon o vlastnictví bytů v taxativním výčtu údajů zapisovaných do rejstříku neuváděl.⁷⁹

Pro členy výboru platí, že člen statutárního orgánu společenství má stejné povinnosti jako člen volených obchodních korporací a družstev dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Člen výboru (pověřený vlastník) musí svou funkci vykonávat s péčí řádného hospodáře a má povinnost nahradit případnou škodu. Musí

⁷⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 798.

⁷⁷ MIROVSKÁ, Petra. SVJ podle nového občanského zákoníku: Statutární orgán. Pozor, úpravu nehledejte pouze ve dvou odstavcích! (8. díl). *Patria* [online]. 2013 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2493236/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-statutarni-organ-pozor-upravu-nehledejte-pouze-ve-dvou-odstavcich-8-dil.html>.

⁷⁸ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 798.

⁷⁹ MIROVSKÁ, Petra. SVJ podle nového občanského zákoníku: Statutární orgán. Pozor, úpravu nehledejte pouze ve dvou odstavcích! (8. díl). *Patria* [online]. 2013 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2493236/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-statutarni-organ-pozor-upravu-nehledejte-pouze-ve-dvou-odstavcich-8-dil.html>.

zachovávat mlčení o skutečnostech, které se při výkonu funkce dozvěděl a jejichž prozrazení by mohlo poškodit člena společenství vlastníků nebo společenství vlastníků jednotek jako takové. Člen statutárního orgánu společenství (ale i jiného voleného orgánu) má nárok na odměnu za výkon funkce, tato odměna se upravuje ve stanovách. Výše odměny se určuje podle množství a kvality odvedené práce a s přihlédnutím k výši odměny v místě obvyklé. V tžádném případě se nejedná o mzdu, neboť funkce člena voleného orgánu není pracovním poměrem.⁸⁰

2.4 Předseda SVJ

Jak již bylo výše zmíněno, v současné době již zákon nestanoví požadavek, že by výbor musel mít alespoň tři členy. Z tohoto pohledu pak platí, že předseda SVJ je individuálním orgánem SVJ. Jednočlenný statutární orgán nově tvoří předseda SVJ.⁸¹

Funkce ve statutárním orgánu (tedy i funkce předsedy) je vázána na existenci členství v tomto orgánu (tedy funkce předsedy je vázána na členství ve výboru). Na základě toho jusiktura dovozuje, že „*je-li člen výboru SVJ jsoucí zároveň ve funkci předsedy či místopředsedy výboru zvolen členem výboru opětovně na nové funkční období, zanikne mu okamžikem volby původní členství ve výboru spolu s původní funkcí předsedy či místopředsedy výboru.*”⁸² Stanovy dále mohou určit, že funkci statutárního orgánu vykonává předseda SVJ.⁸³

Jednání navenek za společenství vlastníků činí předseda společenství vlastníků samostatně. Pro jednání výboru jsou určující stanovy společenství (mohou např. stanovit nutnost společného jednání dvou členů výboru pro písemné právní jednání či nutnost společného jednání předsedy výboru a dalšího člena pro určitá právní jednání apod.). Vyžadují-li stanovy, aby členové výboru jednali společně, může člen výboru

⁸⁰ HELEŠIČ, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. Praha: C.H.Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-348-5, s. 159.

⁸¹ MIROVSKÁ, Petra. SVJ podle nového občanského zákoníku: Statutární orgán. Pozor, úpravu nehledejte pouze ve dvou odstavcích! (8. díl). *Patria* [online]. 2013 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2493236/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-statutarni-organ-pozor-upravu-nehledejte-pouze-ve-dvou-odstavcich-8-dil.html>.

⁸² Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 12. 2010, sp. zn. 7 Cmo 67/2010.

⁸³ NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5, s. 100.

společenství zastoupit jako zmocněnec samostatně, jen byl-li zmocněn k určitému právnímu jednání. Neurčí-li stanovy, jak členové výboru společenství vlastníků zastupují, činí tak každý člen samostatně. Pokud má společenství vlastníků s výborem zaměstnance, pověří jednoho člena výboru právním jednáním vůči zaměstnancům; jinak tuto působnost vykonává předseda statutárního orgánu.⁸⁴

2.5 Další orgány

Stanovami SVJ mohou být zřízeny další orgány (podobně jako podle předcházející úpravy), aniž by však OZ výslovně stanovil, jaké to mohou být orgány a jakou mohou mít působnost. Je však zákonem výslovně stanoveno, že tyto orgány nemohou mít založenu působnost vyhrazenou shromáždění ani statutárnímu orgánu. Pro případy založení dalších orgánů se použijí obecná ustanovení o právnických osobách a spolku, pokud si vlastníci jednotek neupraví příslušné záležitosti přímo ve vlastních stanovách. Pokud tedy stanovy SVJ upraví, že se zřizují další orgány, může to být např. kontrolní nebo rozhodčí komise nebo jiný orgán, potom se podpůrně použijí ustanovení o právnických osobách a spolku, pokud stanovy SVJ neupraví podrobnosti odchýlným způsobem.⁸⁵

Další orgány, jimiž jsou nejčastěji kontrolní nebo revizní orgán, patří mezi tzv. fakultativní orgány a jsou zřizovány prostřednictvím stanov SVJ, ve kterých musí být uveden název, předmět působnosti, počet členů, funkční období a způsob jednání a svolávání orgánu.⁸⁶

⁸⁴ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 808.

⁸⁵ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 250.

⁸⁶ NOVÁKOVÁ, Helena. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek: se vzory potřebných písemností*. 3. vyd., aktualiz. a dopl. Praha: BOVA POLYGON, 2007. ISBN 80-727-3144-0, s. 96.

3. Srovnání právní úpravy dle zákona o vlastnictví bytů a současné právní úpravy dle OZ (a dílčím způsobem i ZOK)

Tato kapitola má za cíl poskytnout základní srovnání aktuální platné a účinné právní úpravy SVJ a právní úpravy, která byla účinná až do 31.12.2013, tedy ještě nedávno. S ohledem na to, že dílčích změn je v OZ obsažen velký počet, zaměří se tato kapitola především na nejdůležitější rozdíly mezi oběma právními úpravami SVJ a nejdůležitějším změnám, které OZ v této oblasti přinesl.

3.1 Začlenění úpravy SVJ do OZ – koncepční změna

Stěžejní koncepční změnou je skutečnost, že zatímco v předcházejícím období bylo SVJ upraveno v samostatném zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, s tím, že subsidiárně se použil zákona č. 40/1964 Sb., tehdejší občanský zákoník, nově byla tato právní úprava začleněna na OZ. Dnem 1. 1. 2014 pozbyla také platnosti nejen příslušná ustanovení předchozího občanského zákoníku, ale i zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony a rovněž již zmíněné nařízení vlády č.371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb. Právní úprava vlastnictví bytů je v novém OZ v současnosti systematicky zařazena jako jeden z druhů vlastnictví do oddílu 5 s názvem „Bytové spoluvlastnictví“ (§ 1158 až 1222). Právní úprava není v této části zákona nijak rozsáhlá, neboť se pro tuto oblast použijí v podrobnostech i další instituty OZ, jako je v případě smlouvy o výstavbě podpůrné použití ustanovení o společnosti nebo u postavení společenství vlastníků jednotek využití ustanovení o spolku.⁸⁷

Ačkoli se to tak může z výše uvedeného na první pohled jevit, i v současnosti najdeme právní úpravu SVJ dílčím způsobem i v jiných zákonech než jen v OZ. Vznik společenství vlastníků upravuje také zák. č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně

⁸⁷ REDAKCE. Bytové spoluvlastnictví podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 21. ISSN 1210-6410, s. II.

některých zákonů. Ten upravuje převod vlastnického práva k jednotkám u bytových družstev vzniklých před 1. 1. 1992 a jejich právních nástupců, vystavěných s pomocí státu (a k jednotkám vzniklým nástavbou v těchto domech) a také vznik společenství vlastníků v těchto bytových domech.⁸⁸

Současná právní úprava je tak na jednu stranu v mnohém preciznější než úprava zákona o vlastnictví bytů, ale na druhou stranu je možná složitější, vzhledem k odkazům na ustanovení spolků a na jiné právní předpisy.

3.2 Zjednodušení hlasování na shromáždění vlastníků

Oproti předcházející právní úpravě, současný OZ nepožaduje pro přijetí usnesení kvalifikované většiny či dokonce souhlas všech vlastníků jednotek. Až na výjimky (o kterých bylo pojednáno např. v kapitole 2.2.4) nyní vesměs postačí pokud je shromáždění usnášeníschopné a usnesení je přijato nadpoloviční většinou. Většiny ve výši 75 % či dokonce 100 % jsou požadovány jen výjimečně. To v praxi velmi usnadňuje rozhodování SVJ, neboť v případě, kdy byl u většího SVJ s větším počtem bytů a tím i vlastníků požadován souhlas 100 % všech vlastníků, bylo v praxi leckdy nemožné, aby bylo usnesení přijato.

3.3 Možnost rozhodování mimo shromáždění

Narozdíl od předcházející právní úpravy, kde bylo nutné rozhodovat vždy jen v rámci jednání shromáždění vlastníků (což je v dnešní době, kdy zejména ve větších městech a větších SVJ se vlastníci často za účelem rozhodování nejsou schopni v domluvený čas na domluveném místě sejít poměrně problematické), byla od 1. 1. 2014 zavedena možnost přijetí usnesení vlastníků i mimo shromáždění, a to v písemné formě, tzv. způsobem *per rollam*. Základem rozhodování spoluvlastníků by i nadále však mělo zůstat zasedání shromáždění. Pokud se ale stane, že svolané shromáždění nebude usnášeníschopné (vlastníci nebudou schopni se sejít), zákon nyní nově

⁸⁸ TRČKOVÁ, Svatava, CELLAR, Milan. Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 5. ISSN 1210-6348, s. 22.

umožňuje rozhodování mimo shromáždění ve všech případech. Bude se to tedy týkat například i volby statutárního orgánu, změny stanov nebo větších stavebních úprav.⁸⁹

Vzhledem k tomu, že se jedná o hlasování mimo zasedání, není možné zjišťovat „přítomnost“ vlastníků při hlasování. Z tohoto důvodu zákonodárce výslovně uvádí, že potřebné kvorum je třeba vždy vztáhnout ke všem vlastníkům (resp. ke všem hlasům vlastníků). Pro přijetí konkrétního usnesení mimo zasedání je potřeba nadpoloviční většina všech hlasů. Pro konkrétní otázky mohou však stanovy vyžadovat vyšší kvorum, pak se pro hlasování mimo zasedání rovněž uplatní toto zvýšené kvorum.⁹⁰

3.4 Podrobnější úprava práv a povinností orgánů

Podstatně komplexněji oproti dosavadní úpravě stanoví ve srovnání se zákonem o vlastnictví bytů současný OZ postavení a působnost jednotlivých orgánů společenství a práva a povinnosti jednotlivých vlastníků jednotek. Nicméně pouze rámcově upravuje záležitosti správy domu a pozemku s tím, že podrobnosti jsou svěřeny takéž prováděcímu právnímu předpisu. Nová zákonná úprava bytového spoluvlastnictví je důslednější při regulaci záležitostí, které jsou povinnými náležitostmi stanov, zejména při úpravě působnosti jednotlivých orgánů společenství, a celkově je pojata tak, že není nezbytné vydávat vzorové stanovy. Zákonodárce však svěřuje prováděcímu právnímu předpisu dělbou působnosti ve dvou výslovně stanovených záležitostech výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek v tom smyslu, že upraví hraniční finanční částky jednak při rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí (náklady v jednotlivých případech v průměru 1 000 Kč na jednu bytovou jednotku), jednak při rozhodování o nabytí movité věci do vlastnictví společenství, při jejím zcizení nebo zatížení (souhrnná pořizovací hodnota 10 000 Kč ročně). Při překročení finančních částek bude v těchto záležitostech rozhodovat shromáždění, zatímco v ostatních případech by rozhodoval statutární orgán společenství. Přitom se ustanovení nařízení

⁸⁹ REDAKCE. Rozhodování shromáždění mimo zasedání. *Veselý domeček* [online]. 2013 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://veselydomecek.cz/cs/rozhodovani-shromazdeni-mimo-zasedani>.

⁹⁰ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 808.

vlády opět použije pouze tehdy, pokud stanovy neurčí jinak.⁹¹ Na rozdíl od právní úpravy platné do 31. 12. 2013 není stanoven navíc stanoven minimální počet členů výboru (statutárního orgánu).⁹²

3.5 Práva a povinnosti člena SVJ

Práva a povinnosti vlastníků jsou oproti právní úpravě v zákoně o vlastnictví bytů (a v předchozím občanském zákoníku) upravena v současnosti daleko podrobněji. Práva a povinnosti vlastníků stávajících jednotek se rovněž řídí novými pravidly, pokud to ovšem jejich spojení se stávající spoluvlastnickou konstrukcí nevylučuje. Pokud se týká samotných změn v právech a povinnostech člena SVJ (vlastníka jednotky), vlastník má kupříkladu narozdíl od předchozí úpravy v současnosti nejen právo, ale i výslovně stanovenou povinnost udržovat v pořádku svůj byt. Správce či SVJ by měli mít odpovídající oprávnění požadovat, aby vlastník své povinnosti plnil, zřejmě vymahatelné žalobou na splnění této povinnosti (zde je otázka, jak se k výkladu v budoucnu postaví soudy, neboť žalob ve věcech SVJ je obecně málo, tudíž za dobu jednoho roku a dvou měsíců se mi nepodařilo jistit, že by byl pravomocně rozhodnut případ, kdy by soud podobnou situaci musel v ČR řešit). Nově má také od 1. 1. 2014 vlastník jednotky právo užívat společné části, ale současně i povinnost řídit se při jejich užívání přijatými pravidly (zpravidla už v prohlášení vlastníka). Těmito pravidly by se měli řídit i nájemci bytů. Zákonná oznamovací povinnost vlastníků jednotek vůči správci nebo společenství je širší než dříve, v současné době mají být oznamovány údaje o spolubydlících osobách i nájemcích, údaje bydlících osob musí být správcem sdělovány vlastníkům, kteří o to požádají. Vlastníci mají v současnosti oproti minulé úpravě také právo seznámit se s hospodařením správce, nahlížet do smluv a dokladů. Je však v praxi třeba zajistit vyvážené fungování tohoto oprávnění, aby nemohlo být vlastníky jednotek zneužíváno.⁹³

⁹¹ REDAKCE. Bytové spoluvlastnictví podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 21. ISSN 1210-6410, s. II.

⁹² TRČKOVÁ, Svatava, CELLAR, Milan. Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 5. ISSN 1210-6348, s. 22.

⁹³ NOVOTNÝ, Marek. Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§ 1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. *Sborník Karlovarské právnické dny*. 2013, č. 21. 978-80-87576-56-4, s. 62.

3.6 Nevlastníci mohou být nově členem orgánů SVJ

Zatímco podle zákona o vlastnictví bytů mohl být členem orgánů společenství (např. výboru) jen člen společenství vlastníků a vlastník bytové jednotky, OZ přinesl v této otázce zásadní změnu. Členem statutárního orgánu totiž nově již nemusí být nutně pouze člen společenství, a tedy vlastník jednotky, ale jakákoliv osoba splňující předpoklady dle § 1205 odst. 2 OZ. Připouští se tak i členství právnických osob ve volených orgánech společenství, a to prostřednictvím jejich zástupce. Tato výslovná formulace je pozitivním posunem ve vztahu ke stávající úpravě, a ve svém důsledku lépe umožňuje výkon správy odbornými osobami.⁹⁴

3.7 Pojetí správy domu a pozemku

Tato problematika byla mezi důležité rozdíly mezi současnou a předcházející právní úpravou zařazena proto, že obsah činnosti chápáné jako správa domu a pozemku je obecně vymezen v § 1189 OZ, a to podstatně širším způsobem, než jak tomu bylo ve stávající úpravě realizované zákonem o vlastnictví bytů. Subjektem povolaným ke správě a za správu odpovědným je společenství vlastníků a tam, kde nevzniklo, je to osoba správce. Osoba správce je tak povolána k výkonu správy ve všech případech, kde není společenství vlastníků, a to i tam, kde mělo být založeno, avšak založeno nebylo, nebo sice bylo založeno, ale nevzniklo.⁹⁵

Otázky správy domu a určení pravidel pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu nově tvoří jednu z povinných obsahových náležitostí stanov. Do konce roku 2013 se tato pravidla vyskytovala v tzv. domovních řádech. V těch lze řešit např. umístění vývěsek, označení správce domu, pravidla pro úklid domu a podobně. Vzhledem ke skutečnosti, že „domovní řád“ tvoří součást stanov, k jejichž změně je zapotřebí forma veřejné listiny, doporučujeme v něm upravit pouze taková pravidla,

⁹⁴ ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012, č. 8. ISSN 1210-6410, s. 291.

⁹⁵ ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012, č. 8. ISSN 1210-6410, s. 291.

kteřá jsou podstatná, mezi členy společenství vlastníků nesporná a jejichž změna nebude příliš častá.⁹⁶

3.8 Povinnost úpravy stanov

Právní úprava je nyní pojata tak, aby v duchu stěžejní zásady „co není zakázáno, je dovoleno“ si každé společenství individuálně upravilo své právní otázky podle svých potřeb, a to v základním závazném souboru pravidel, tedy ve stanovách. Pro sladění dosavadních vztahů a dokumentů společenství s novou právní úpravou poskytuje zákonodárce tříletou lhůtu, ve které je tato právnická osoba povinna přizpůsobit společenskou smlouvu o převodu jednotek nebo statut novému kodexu a doručit je příslušnému orgánu veřejné moci, který vede veřejný rejstřík (rejstřík SVJ), a to pod hrozbou sankce jejího zrušení (až po marném uplynutí dodatečně poskytnuté lhůty ke splnění povinnosti).⁹⁷ Tato sankce v podobě zrušení společenství vlastníků zřejmě nepřipadá v úvahu v případě povinnosti existence této právnické osoby ze zákona (tj. U společenství, které mají alespoň pět bytových jednotek).⁹⁸

Společenství vlastníků jednotek může i po nabytí účinnosti nového OZ nadále vycházet ze vzorových stanov vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb., i když byl tento právní předpis nabytím účinnosti OZ zrušen. Stanovy se totiž účinností OZ stály součástí vnitřních právních poměrů této právnické osoby.⁹⁹ Výjimku z tohoto pravidla tvoří pouze ta ustanovení závazných dokumentů společenství, která odporují kogentním ustanovením OZ, jež pozbyla závaznosti ex lege, a to dnem nabytí jeho účinnosti, tedy k 1. 1. 2014.¹⁰⁰

⁹⁶ TRČKOVÁ, Svatava, CELLAR, Milan. Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 5. ISSN 1210-6348, s. 22.

⁹⁷ REDAKCE. Bytové spoluvlastnictví podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 21. ISSN 1210-6410, s. II.

⁹⁸ TRČKOVÁ, Svatava, CELLAR, Milan. Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 5. ISSN 1210-6348, s. 22.

⁹⁹ REDAKCE. Užití dosavadních vzorových stanov SVJ po účinnosti nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 5. DOI: 1210-6348, s. 44.

¹⁰⁰ REDAKCE. Bytové spoluvlastnictví podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 21. ISSN 1210-6410, s. II.

4. Zánik SVJ

4.1 Zánik SVJ dle současné právní úpravy

Problematika zrušení a zániku SVJ je upravena v ustanovení § 1215 OZ. Následující ustanovení § 1216 OZ pak upravuje přechod práv a povinností po zániku SVJ. § 1217 OZ pak upravuje možnost přeměny SVJ na podílové spoluvlastnictví. § 1218 OZ pak umožňuje přeměnu SVJ na vlastnické právo v případě, kdy je vlastníkem celé budovy jen jedna osoba.

Důvodová zpráva k OZ uvádí, že „*existence společenství vlastníků se váže na existenci vlastnického práva k jednotkám. Vlastníci jednotek si mohou ujednat, že bytové spoluvlastnictví změni na podílové spoluvlastnictví. V důsledku toho se společenství vlastníků zruší. Mohou nastat i jiné případy zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, např. uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno právo stavby.*“¹⁰¹

Vzhledem k tomu, že se povinnost zřídit a mít společenství vlastníků váže k domu alespoň s pěti jednotkami, nebrání se zrušení společenství v případech, kdy bylo založeno dobrovolně, jakož i v případech, kdy počet jednotek v domě klesl na čtyři nebo méně. O zániku společenství vlastníků platí obecné ustanovení o právnických osobách, že právnická osoba zapsaná do veřejného rejstříku zaniká dnem výmazu z veřejného rejstříku.¹⁰² Ke zrušení a zániku SVJ tak jinými slovy může dojít ze zákona nebo v důsledku rozhodnutí vlastníků jednotek.

V ustanoveních o OZ, které se věnují úpravě SVJ, se od 1.1.2014 nově upravuje zrušení společenství vlastníků na základě právní skutečnosti, kterou je zánik vlastnického práva ke všem jednotkám. Ke zrušení společenství tedy dochází na základě zákona, dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám. V tomto případě půjde zpravidla o skutečnost, kdy dojde opětovně ke vzniku vlastnického práva k domu, resp. nemovitosti, jejíž součástí je dům, a to nejčastěji v případě, kdy vlastníkem jednotek se stane jediný subjekt. Nebo se vlastníci jednotek dohodnou na zániku svého vlastnického

¹⁰¹ Důvodová zpráva k NOZ - konsolidovaná verze.

¹⁰² Důvodová zpráva k NOZ - konsolidovaná verze.

práva k jednotkám a vzniku podílového spoluvlastnictví k nemovitosti. Právní účinky dohody o zániku vlastnictví jednotek nastávají dnem zápisu do veřejného seznamu. Méně častým způsobem, který však nelze vyloučit, je zánik jednotek v důsledku zániku domu jako takového (např. v důsledku povodně, zemětřesení apod., kdy dojde k zániku nebo odstranění stavby).¹⁰³

V ustanovení § 1216 OZ je pak uvedeno, že „*při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.*”¹⁰⁴

Důvodová zpráva k tomu uvádí, že s ohledem na skutečnost, že výlučným předmětem činnosti SVJ je „*zajišťování správy domu a pozemku v zájmu vlastníků jednotek, navrhuje se řešit důsledky zrušení společenství tak, že jeho práva a povinnosti přecházejí na vlastníky jednotek poměrně.*”¹⁰⁵

Současná právní úprava přitom velmi striktně rozlišuje mezi zrušením a zánikem SVJ, čímž se jedná o dvoufázový proces, který je do značné míry podobný zániku jakékoli jiné právnické osoby. Narozdíl od výše uvedených důvodů pro zrušení SVJ, je jeho zánik vázán, obdobně jako je tomu u obchodních korporací na výmaz z rejstříku společenství vlastníků jednotek. Návrh na výmaz je zapotřebí podat k příslušnému krajskému soudu poté, co nastanou skutečnosti, se kterými OZ spojuje zrušení SVJ.¹⁰⁶

Určité omezení formuluje OZ ve svém ustanovení § 1219. Z tohoto ustanovení totiž vyplývá, že pro všechny varianty vlastnických vztahů (spoluvlastníci, manželé

¹⁰³ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 293-294.

¹⁰⁴ § 1216 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁰⁵ Důvodová zpráva k NOZ - konsolidovaná verze.

¹⁰⁶ MIROVSKÁ, Petra. SVJ podle nového občanského zákoníku: Všechno jednou končí (12. díl). *Patria* [online]. 2013 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/pravo/2516780/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-vsechno-jednou-konci-12-dil.html>.

a výlučný vlastník) platí, že osoby oprávněné z věcného práva musí ke zrušení bytového spoluvlastnictví dát souhlas.¹⁰⁷

4.2 Komparace s předchozí právní úpravou

Narozdíl od současné právní úpravy, v zákoně o vlastnictví bytů nebyla problematika zrušení a zániku SVJ příliš podrobně upravena.¹⁰⁸ Zákon o vlastnictví bytu upravola situace zániku SVJ, kdy došlo k zániku domu nebo v případě, kdy vlastníci všech jednotek v domě uzavřeli dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Tato dohoda musela mít formu notářského zápisu a vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniklo vlastnictví jednotek a vzniklo podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů na budově se rovnala velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.¹⁰⁹

Dalším a zároveň i poslením případem zániku SVJ dle zákona o vlastnictví bytů byla situace, kdy vlastníkem všech jednotek v domě byla pouze jedna osoba, která se rozhodla, že zruší vymezení jednotek v domě a změní vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy (opět formou notářského zápisu a vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy).¹¹⁰

Zrušením bytového vlastnictví přestávaly stejně jako nyní existovat jednotky jako samostatné věci v právním smyslu a opětovně se stávaly součástí budovy. Jednotky se znovu stávaly pouze byty a nebytovými prostory a dále mohly být předmětem jiných občanskoprávních vztahů než vlastnických (především závazkových – zejména nájmu apod.).¹¹¹

¹⁰⁷ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 844.

¹⁰⁸ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 295.

¹⁰⁹ § 5 odst. 6 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

¹¹⁰ § 5 odst. 7 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

¹¹¹ NOVOTNÝ, Marek. FIALA Josef., HORÁK, Tomáš., OEHM, Jaroslav., HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9, s. 72.

Stěžejní rozdíl oproti současné právní úpravě spočíval v tom, že zrušení bytového vlastnictví nastává ve dvou fázích, kdy první je právní úkon (jednostranné prohlášení nebo dohoda) a druhou je vklad do katastru nemovitostí.¹¹² Předcházející právní však úprava neřešila žádným způsobem výslovně otázku přechodu práv a povinností v případě zániku SVJ.¹¹³ Dalším rozdílem je, že předcházející právní úprava zakotvovala významně méně důvodů či možností zrušení SVJ ve srovnání se současnou právní úpravou.

Právní úprava obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb., OZ je podle mého názoru opět podrobnější, preciznější a připravená na více možných situací a případů zániku SVJ, než byla předcházející právní úprava. Je rovněž zřejmé, že dvoufázové pojetí zrušení a zániku SVJ, které je zakotveno v současném OZ přibližuje současnou právní úpravu SVJ více právníkům osobám.

¹¹² NOVOTNÝ, Marek. FIALA Josef., HORÁK, Tomáš., OEHM, Jaroslav., HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9, s. 73.

¹¹³ KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5, s. 295.

Závěr

Cílem této práce bylo pojednat o SVJ v současné právní úpravě dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (OZ) ve srovnání s právní úpravou obsaženou v předcházející právní úpravě, tedy v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku z roku 1964 a především v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který problematiku SVJ upravoval až do konce roku 2013.

V rámci této práce se ukázalo být téměř nemožným provést podrobnou analýzu současné právní úpravy a zároveň komparaci obou právních úprav, neboť ačkoli obě právní úpravy byly reativně stručné, s ohledem na výklady, navazující právní předpisy a judikaturu, se ukázalo, že o SVJ lze napsat výrazně větší počet stran, než kolik by měla obsahovat bakalářská práce. I přesto jsem se však pokusil v celém textu dílčím způsobem poukazovat na rozdíly mezi současnou a předcházející právní úpravou a kapitola třetí byla pak zaměřena přímo jako komparace, resp. měla za cíl poukázat na nejvýznamnější změny, které přinesl zákon č. 89/2012 Sb. . OZ. Rovněž čtvrtá kapitola byla pojata komparativním způsobem, kdy nejprve pojednala o aktuální úpravě zániku a ve druhé části doplnila srovnání předcházející právní úpravou. Z tohoto důvodu se domnívám, že v mezích možností se mi vytyčený cíl práce podařilo naplnit, nicméně je zřejmé, že by bylo možné se srovnání obou právních úprav věnovat i z řady pohledů, které jsem záměrně vynechal s ohledem na požadovaný rozsah práce.

Pokud se týká změn, které přinesl zákon č. 89/2012 Sb., do právní úpravy SVJ, zvolil jsem pro účely analýzy především ty, které jsem (do značné míry subjektivně) považoval za nejdůležitější. Zásadní změnou je například začlenění právní úpravy SVJ přímo do občanského zákoníku. Doposud vždy byla tato právní úprava na českém území z kodexu tohoto typu vyčleněna. Tuto změnu považuji za velmi důležitou koncepční změnu, byť ve finále se domnívám, že zejména pro právní laiky se nemusí jednat o změnu k lepšímu, neboť právní úprava v OZ velmi často odkazuje na jiná (subsidiárně používaná) ustanovení (např. ustanovení o spolcích), což právní úpravě příliš nepřidává na přehlednosti.

Za velmi pozitivní změnu, kterou přinesl nový OZ od 1. 1. 2014 považuji změny ve způsobu hlasování. Zde je zřejmé, že zákonodárce reagoval na potřeby praxe. V řadě

zejména větších měst je totiž poměrně velký počet SVJ, které mají např. i 100 bytových jednotek, čímž je poměrně obtížné, aby se k rozhodování sešlo 100 % vlastníků. Z tohoto důvodu považuji za pozitivní změnu snížení kvóra pro schválení řady otázek a stejně tak je v dnešní době velkou výhodou nově zavedené hlasování per rollam, které umožňuje hlasovat o věcech SVJ i těm členům SVJ, kteří se např. z časových či pracovních důvodů obvykle nemohou zasedání shromáždění účastnit osobně.

Podle mého názoru je zajímavým a relativně efektivním novým řešením i možnost, aby členem orgánu SVJ byl člověk, který není členem SVJ ani vlastníkem jednotky v takovém SVJ. To umožňuje, aby členem orgánu SVJ byl např. člověk, který narozdíl od vlastníků na to má čas, popř. může být členem orgánu SVJ i člověk, který problematice více než členové SVJ rozumí, což může být velmi přínosným řešením. Jak tomu bude doopravdy však ukáže až praxe, domnívám se, že aktuálně je předčasně předjímat výsledky zavedení této novinky do právní úpravy SVJ. Nová právní úprava pak také významně rozšířila práva, ale i povinnosti jednotlivých členů SVJ, stejně tak lze určité změny identifikovat v právní úpravě orgánů SVJ.

Mám-li zhodnotit přínos nové právní úpravy oproti právní úpravě platné do konce roku 2013, nová právní úprava je nesporně přesnější, obsáhlejší, řeší více možných problémů a situací (viz například zrušení a zánik SVJ v kapitole 4), nicméně na druhou stranu může být pro běžného člena SVJ, kterým je velká část obyvatel ČR, poměrně obtížně srozumitelná (ať již z důvodu poměrně obtížné terminologie v současném OZ, tak i z důvodů četných odkazů na subsidiárně používanou úpravu či zvláštní právní předpisy). Do jaké míry se současná právní úprava osvědčí je aktuálně obtížné předvídat a ukáže to až čas.

Seznam použitých zdrojů:

Knihy:

DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, xxviii, 363 s. Monografie (ASPI). ISBN 978-80-735-7280-8.

HELEŠIČ, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. Praha: C.H.Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-348-5.

HENDRYCH, Dušan a kol. *Právníký slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009, xxii, 1459 s. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

KABELKOVÁ, Eva., SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s. 978-80-7400-444-5.

NOVÁKOVÁ, Helena. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek: se vzory potřebných písemností*. 3. vyd., aktualiz. a dopl. Praha: BOVA POLYGON, 2007. ISBN 80-727-3144-0.

NOVOTNÝ, Marek. FIALA Josef., HORÁK, Tomáš., OEHM, Jaroslav., HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9.

HOLEJŠOVSKÝ, Josef, NEPLECHOVÁ, Marta, OLIVOVÁ, Květa. *Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, 473 s. ISBN 978-80-738-0091-8.

NOVOTNÝ, Marek. *Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§ 1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů*. *Sborník Karlovarské právníkové dny*. 2013, č. 21. ISBN 978-80- 87576-56-4.

NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.

SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

Odborné články:

DVOŘÁK, Tomáš. Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí. *Právní fórum* 2004, roč. 1, č. 1, ISSN 1214-7966.

REDAKCE. Bytové spoluvlastnictví podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 21. ISSN 1210-6410.

REDAKCE. Užití dosavadních vzorových stanov SVJ po účinnosti nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 5. DOI: 1210-6348.

TRČKOVÁ, Svatava, CELLAR, Milan. Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 5. ISSN 1210-6348.

ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012, č. 8. ISSN 1210-6410.

Internetové zdroje:

MIROVSKÁ, Petra. SVJ podle nového občanského zákoníku: Shromáždění. O rozšířených kompetencích a nižších hlasovacích kvórech (6. díl). *Patria* [online]. 2013 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2479757/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-shromazdeni-o-rozsirených-kompetencich-a-nizsich-hlasovacich-kvorech-6-dil.html>

MIROVSKÁ, Petra. SVJ podle nového občanského zákoníku: Statutární orgán. Pozor, úpravu nehledejte pouze ve dvou odstavcích! (8. díl). *Patria* [online]. 2013 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2493236/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-statutarni-organ-pozor-upravu-nehledejte-pouze-ve-dvou-odstavcich-8-dil.html>.

MIROVSKÁ, Petra. SVJ podle nového občanského zákoníku: Všechno jednou končí (12. díl). *Patria* [online]. 2013 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/pravo/2516780/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-vsechno-jednou-konci-12-dil.html>.

REDAKCE. Rozhodování shromáždění mimo zasedání. *Veselý domeček* [online]. 2013 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://veselydomecek.cz/cs/rozhodovani-shromazdeni-mimo-zasedani>.

Společná Česko-Slovenská digitální parlamentní knihovna, zápis ze 117. schůze, středa 14. prosince 1927, dostupný na <http://www.psp.cz/eknih/1925ns/ps/stenprot/117schuz/s117003.htm>.

STRNADOVÁ, Martina. Změny v právní úpravě společenství vlastníků bytových jednotek v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku. *E-pravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetim-noveho-obcanskeho-zakoniku-93010.html>.

ŠTROSOVÁ, Ilona. Společenství vlastníků ve staronovém kabátě. *E-pravo.cz* [online]. 2014 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/spolecenstvi-vlastniku-ve-staronovem-kabate-94543.html>.

Právní předpisy a dokumenty:

Důvodová zpráva k NOZ - konsolidovaná verze.

Nařízení č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

Všeobecná deklarace lidských práv.

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Judikatura:

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010.

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 12. 2010, sp. zn. 7 Cmo 67/2010.

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. 9. 2011, sp. zn. 7 Cmo 323/2011.

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: David Svoboda

Obor: Právo v podnikání

Forma studia: Kombinované studium

Název práce: Změny podle NOZ v zakládání obchodních korporací a SVJ

Rok: 2016

Počet stran textu bez příloh: 52

Celkový počet stran příloh: 0

Počet titulů českých použitých zdrojů: 16

Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 0

Počet internetových zdrojů: 9

Počet ostatních zdrojů: 4

Vedoucí práce: JUDr. Tereza Jonáková