

**POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE**

Fakulta bezpečnostního managementu

Katedra soukromého práva

# **Bytové spoluvlastnictví – správa domu a pozemku**

*Diplomová práce*

**Housing co-ownership - house and land management**

**Master thesis**

VEDOUCÍ PRÁCE

**prof. JUDr. Mgr. Josef SALAČ, Ph.D.**

AUTOR PRÁCE

**Bc. Vladimír GREGOR**

PRAHA

2024

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že předložená práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracoval samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje z nichž jsem čerpal, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Lomnici, dne 10. 3. 2024

Bc. Vladimír GREGOR

## **Poděkování**

Rád bych poděkoval panu prof. JUDr. Mgr. Josefovi Salačovi, Ph.D. za odborné vedení, pomoc a rady při zpracování této diplomové práce.

## **ANOTACE**

Diplomová práce se zabývá bytovým spoluvlastnictvím se zaměřením na správu domu a pozemku. V první části práce je popsána geneze vzniku bytového spoluvlastnictví. Následná část práce je věnována vymezení základních pojmů spojené s tímto institutem. Další část tvoří podstatu diplomové práce, kdy tato část je věnována správě domu a pozemku z hlediska současné právní úpravy. Hlavní část lze rozdělit na základní dva okruhy, a to na správu domu a pozemku bez existence společenství vlastníků jednotek, kdy v tomto případě správu vykonává správce a správu v působnosti orgánů vzniklého společenství. V hlavní části je provedena analýza platné právní úpravy této problematiky. Závěrečná část práce je věnována exkurzu do zahraniční právní úpravy Slovenské republiky.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

bytové spoluvlastnictví \* jednotka \* správa domu \* správa pozemku \* správa společných částí domu a pozemku \* společenství vlastníků

## **ANNOTATION**

The master thesis deals with residential co-ownership with a focus on the management of the house and land. The first part of the thesis describes the genesis of the co-ownership. The subsequent part of the thesis is devoted to the definition of the basic concepts associated with this institute. The next part forms the essence of the thesis, where this part is devoted to the management of the house and land in terms of the current legislation. The main part can be divided into two basic headings, namely the administration of the house and land without the existence of a community of unit owners, in which case the administration is carried out by the administrator and the administration within the competence of the bodies of the established community. In the main part, an analysis of the current legislation on this issue is made. The final part of the thesis is devoted to an excursion to the foreign legislation of the Slovak Republic.

## **KEYWORDS**

flat ownership \* unit \* house management \* land management \* management of common parts of the house and land \* community of owners

# Obsah

Úvod.....	6
<b>1. Vybrané části historického vývoje .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Současná právní úprava .....</b>	<b>12</b>
2.1. Vymezení základních pojmů .....	12
2.1.1. Bytové spoluvlastnictví .....	12
2.1.2. Jednotka.....	14
2.1.3. Společné části bytového spoluvlastnictví.....	15
2.1.4. Podíly na společných částech .....	16
<b>3. Správa domu a pozemku .....</b>	<b>19</b>
3.1. Definice správy domu.....	19
3.2. Osoby odpovědné za správu .....	22
3.3. Správa domu bez vzniku společenství vlastníků.....	22
3.3.1. Správce a jeho právní jednání.....	25
3.3.2. Správce a význam majoritního vlastníka.....	27
3.4. Správa domu společenstvím vlastníků jednotek .....	31
3.4.1. Povinnost a způsob založení společenství .....	33
3.4.1.1. Obsah stanov společenství vlastníků .....	38
3.4.2. Orgány společenství a jejich funkce v něm.....	40
3.4.2.1. Shromáždění .....	41
3.4.2.2. Statutární orgán.....	50
3.4.2.3. Ostatní orgány .....	56
3.4.3. Zrušení a zánik společenství .....	59
<b>4. Exkurz do správy domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví Slovenské republiky .....</b>	<b>62</b>
<b>Závěr .....</b>	<b>65</b>
<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>68</b>
<b>Seznam použitých zkratek .....</b>	<b>73</b>

## Úvod

Tématem diplomové práce je bytové spoluvlastnictví se zaměřením na správu domu a pozemku. V oblasti správy domu a pozemku lze považovat bytové spoluvlastnictví za klíčové téma, neboť má významný dopad na život a fungování komunit v rámci bytových jednotek konkrétních domů. Tato forma vlastnictví představuje specifický právní režim, který má za následek, že se vlastníci jednotek podílejí na správě domu a pozemku. V případě takové správy domu a pozemku je vyžadována efektivní koordinace a spolupráce mezi vlastníky, ale i správcem v případě, že správa domu a pozemku probíhá způsobem bez vzniku společenství jednotek, tak i s orgány případně vzniklého společenství. Proces takovéto správy zahrnuje celou řadu důležitých činností a rozhodnutí, které významně ovlivňují nemovitost ve smyslu její celkové údržby, údržby společných částí, ale také plánování oprav či jejich inovací.

Hlavním cílem této diplomové práce je analýza platné právní úpravy zkoumané problematiky, neboť v nedávné době došlo k řadám změn v souvislosti s novelizací platného občanského zákoníku přijetím zákona č. 163/2020 Sb., který měl na bytové spoluvlastnictví a s tím spojenou správu domu a pozemku významný dopad. Vedlejším cílem práce je pak částečná komparace předchozí právní úpravy se současnou. Další dílčí úlohou práce je zjištění případných nedostatků v současné právní úpravě, na které bude v práci reagováno, ať už pohledem odborným či pohledem mým vlastním. Naplněním těchto cílů dojde ke zhodnocení celkového stavu právní úpravy, z hlediska její srozumitelnosti a celistvosti. Za účelem dosažení cílů bude využito metod deskriptivních, komparačních a analytických. Přičemž při psaní této práce bude využito nejen poznatků z odborných monografií, ale i ze studia právních předpisů, komentované literatury, odborných článků a soudních rozhodnutí, mající vliv na danou problematiku.

Strukturu samotné práce tvoří čtyři hlavní kapitoly. V počátku práce je první kapitolou čtenář uveden do problematiky bytového spoluvlastnictví historickým vývojem bytového spoluvlastnictví od dob starověkého Říma po současnou právní úpravu v rámci zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. V druhé kapitole jsou vymezeny základní pojmy úzce spjaté s tímto způsobem správy domu

a pozemku. Těžiště práce se nachází ve třetí kapitole, která se podrobně věnuje tématu správy domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví a její režimy. Vzhledem k rozsáhlosti právní úpravy problematiky je v této kapitole věnována pozornost hlavním bodům v rámci správy domu a pozemku. V tomto případě se pak jedná na straně jedné o správu domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek vykonávanou osobou správce a na straně druhé jako správa společenstvím vykonávaná příslušnými orgány. Právě společenství vlastníků jednotek je v práci věnovaná značná pozornost, a to z důvodu jeho právního postavení, jakožto právnické osoby a s ohledem na fakt, že tato právnická osoba vzniká za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Čtvrtá kapitola je pak věnována zahraničnímu exkurzu do vybrané právní úpravy správy domu a pozemku v rámci Slovenské republiky.

Právě bytová potřeba je úzce spjatá se správou nemovitosti, kterou je potřeba plnit za účelem uspokojení vlastníků jednotek v konkrétním domě, ale také považují za žádoucí harmonizaci vnitřních vztahů a uspořádání, na nichž má tato právní úprava významný dopad. Tudíž bytová potřeba je neoddělitelnou součástí téměř každého člověka. Hlavní přínos diplomové práce spočívá primárně v teoreticko-informačním charakteru a může být využita odbornou i laickou veřejností k získání či prohloubení informací o dané problematice.

Diplomová práce uzavřena k právnímu stavu ke dni 10. 3. 2024.

# 1. Vybrané části historického vývoje

Na základě současné právní úpravy a jejímu výkladu je zapotřebí nejdříve porozumět její genezi z dob historie. V tomto případě je pak nutné se vrátit do dob starověkého Říma, který je často spojován právě se vznikem myšlenky o existenci bytového spoluvlastnictví ve své specifické podobě. Nahlédnutí je pak důležité jednak z důvodu možného pochopení myšlenek a stavu *de lege lata* ale i spoustu nerealizovaných návrhů pro řešení stavu *de lege ferenda*. Právě ve zmíněném starém Římě byla uplatňována superficiální zásada<sup>1</sup>, která hovoří o tom, že stavby, případně rostliny a další věci jsou pevně spojeny s pozemkem. V tomto případě se pak jedná o součást tohoto pozemku, nikoliv o věc samostatnou.<sup>2</sup>

Z hlediska starověku lze hovořit o vícero typech bydlení rozdělených dle různých aspektů. Jedny z domů ve starověkém Římě byly označovány pojmem *insulae*. Jednalo se o patrové domy, které čítaly i 7 pater. V takovém domě byl pak velký počet bytů. Na 1000 domů byl pak počet bytů představován asi 23000 byty.<sup>3</sup> Pavla Sýkorová ve své publikaci uvádí, že se v tomto případě jednalo o čtyř až pěti podlažní domy s byty.<sup>4</sup>

Další typ byl pak označován jako *diversoria*. V tomto případě se jednalo o domy pro chudé obyvatelstvo, které v současné době populace označuje pojmem noclehárny. Vzhledem k tomu, že se jedná o dobu starověkého Říma, byla tato stavení omezena technologií té doby, a tak domy dosahovaly nízké kvality jejich zpracování. V těchto domech pak často docházelo například k požárům a ke zranění obyvatel v domě. V další literatuře je pak uváděn i další typ domů, kdy se jedná o domy označené jako *domus* či *aedes*. V tomto případě se pak jedná o domy bohatých Římanů, kdy domy byly tvořeny několika pokoji.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Význam slova *superficiální* zásada: Superficiální zásada vycházející z latinské zásady *superficies solo cedit*, překládána ve smyslu, že stavba je součástí pozemku. In: OŽDAN, Pavel a Tereza ŽŮRKOVÁ. Právo stavby vs. liniové stavby. *Právní prostor*. Online. 2020. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/pravo-stavby-vs-liniove-stavby>. [cit. 2023-12-28].

<sup>2</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2015, s. 15. ISBN 978-80-7502-096-3.

<sup>3</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Theses (Institut vzdělávání Sokrates). Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013, s.19. ISBN 978-80-86572-78-9.

<sup>4</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2015, s.15. ISBN 978-80-7502-096-3.

<sup>5</sup> Tamtéž.



Bytové spoluvlastnictví spojené se starověkým Římem z hlediska vzniku tohoto pojmu nelze jednoznačně spojovat, neboť zde existují faktory, které ovlivňují tato tvrzení. V případě, že se podíváme na tradiční pojetí římského práva, je zde absence uznání, které by dům označovalo jako samostatnou věc v souladu se superficiální zásadou. Na základě argumentu *a maiori ad minus*, jakožto logického výkladu práva nemůžou být byty zvané *insulae* samostatnou věcí v právním slova smyslu. V případě zástupců idealistické teorie práva, je však bytům označovaným *insulae* přiznáváno postavení věci v právním slova smyslu. Tento argument je pak vyvrácen teorií zmíněné Paulem, ve kterém by existoval rozpor s *ius naturale*. Toto tvrzení tedy nelze přijímat. Římskými prameny nejsou byty uznávány jako věc a je zde logický rozpor se superficiální zásadou. Dále je nutno podotknout, že bytové spoluvlastnictví, které je označováno cizí literaturou jako *condominium*, není původním slovem římské právní vědy. Je však slovem novolatinským.<sup>6</sup>

V období vrcholného středověku ve feudálním zřízení nebyla starořímská právní věda v souladu se superficiální zásadou přijímána. V tomto období byl tedy bytový dům dělen na jednotlivé části, které byly ve vlastnictví konkrétních vlastníků. Toto představovalo model děleného vlastnictví, což pro vlastníka domu představovalo tzv. přímé vlastnictví, oproti čemuž vlastníkovi bytu vlastnictví užitkové.<sup>7</sup>

Velký přínos z hlediska rozvoje bytového spoluvlastnictví lze vnímat také v době francouzské buržoazní revoluce, kdy v roce 1804 vznikl Code civil<sup>8</sup>, jenž vyloučil superficiální zásadu pro účely bytového spoluvlastnictví, avšak ji ponechal v podobě její presumpce.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Theses (Institut vzdělávání Sokrates). Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013, s. 20. ISBN 978-80-86572-78-9.

<sup>7</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2015, s. 15-16. ISBN 978-80-7502-096-3.

<sup>8</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Theses (Institut vzdělávání Sokrates). Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013, s. 21. ISBN 978-80-86572-78-9.

<sup>9</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2015, s. 18. ISBN 978-80-7502-096-3.

V oblasti bytového spoluvlastnictví a superficiální zásadou hrál svou roli i obecný občanský zákoník<sup>10</sup>, který vycházel z toho, že dům, který je součástí pozemku je věcí nedělitelnou. V případě bytu pak možnost tohoto smyslu popíral. Dále pak uvedená právní norma v ust. § 361 upravovala pojem spoluvlastnictví, mimo jiné ve smyslu jeho existence, pokud spoluvlastníkům byly přiděleny části, které nelze oddělit. Tato právní úprava v uvedeném v § 361 byla však poněkud vágní.<sup>11</sup>

Myšlenky právní úpravy bytového spoluvlastnictví v podobě nařízení Ministerstva vnitra a spravedlnosti č. 1 /1857 ř. z., o zákazu dělení domů v Království českém ve spojení se zákonem č. 50/1879 ř. z., o tom, pokud se mohou dělití stavení podle částí hmotných, upravovaly reálný zákaz dělení nemovitostí, kdy lze sledovat odlišnosti od předchozí zmíněné právní úpravy Obecným občanským zákoníkem, který toto přímo nezakazoval.<sup>12</sup>

Československou právní úpravu bytového vlastnictví lze vnímat až v období 60. let 20. století a to zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Uvedený zákon opět reagoval na reálnou dělitelnost budov, kdy touto právní úpravou byla tato možnost připuštěna. Tento zákon však umožňoval nabytí vlastnictví *in favorem*, což představovalo vlastnictví bytů pouze fyzickým osobám dobově označovaným jako občané.<sup>13</sup> Uvedený zákon kladl důraz na vlastnictví bytů, kdy spoluvlastnictví bylo vnímáno jako akcesorické vlastnictví a představoval tak monistickou teorii. K právní úpravě následně došlo přijetím zákona č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům doplňující některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Cílem tohoto zákona bylo reagovat na

---

<sup>10</sup> Obecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, zkratka ABGB), který byl vydán dne 1.června 1811 s účinností od 1. ledna 1812. ABGB byl vydán jako císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., pro všechny země habsburské říše, vyjma Uher. V českých zemích do roku 1950 (vyjma oblasti pracovního práva, kdy jeho platnost končila k 1.1. 1966). In: *Všeobecný zákoník občanský*. Online. Iuridictum. 2012. Dostupné z: [https://iuridictum.pecina.cz/w/V%C5%A1eobecn%C3%BD\\_z%C3%A1kon%C3%ADk\\_ob%C4%8Dansk%C3%BD](https://iuridictum.pecina.cz/w/V%C5%A1eobecn%C3%BD_z%C3%A1kon%C3%ADk_ob%C4%8Dansk%C3%BD). [cit. 2024-01-13].

<sup>11</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 3. ISBN 978-80-7552-679-3.

<sup>12</sup> ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytu. Online. *Právník*. 2013, roč. 2013, č. 1, s. 37-49. Dostupné z: [https://www.ilaw.cas.cz/upload/web/files/pravnik/issues/2013/1/Elias\\_1\\_2013.pdf](https://www.ilaw.cas.cz/upload/web/files/pravnik/issues/2013/1/Elias_1_2013.pdf). [cit. 2023-12-28].

<sup>13</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Theses (Institut vzdělávání Sokrates). Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013, s. 24. ISBN 978-80-86572-78-9.

změny společenských a hospodářských poměrů úpravou bytového spoluvlastnictví. Tento zákon se přiklonil k dualistickému pojetí, které zdůrazňuje spoluvlastnictví budovy (resp. věci nemovité), ale jeho provedení bylo částečně nedokonalé. Zákon také jako hlavní předmět vnímal budovu a její spoluvlastnictví, ke kterému přistupuje vlastnictví bytů. V následujících letech mělo dojít i k přechodu na jinou právní úpravu tohoto institutu, avšak k tomuto i přes návrhy nových zákonů nedošlo. Uvedený zákon byl pouze modifikován pomocí jeho novelizací.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 4-5. ISBN 978-80-7552-679-3.

## 2. Současná právní úprava

Současnou právní úpravou v oblasti bytového spoluvlastnictví je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jako „občanský zákoník“). Konkrétně úpravu lze nalézt v části třetí (absolutní majetková práva), hlava II. (věcná práva), díl 4 (spoluvlastnictví) a oddíl 5 (bytové spoluvlastnictví). Jedná se o ustanovení § 1158 až § 1222, uvedeného zákona.<sup>15</sup> Tento zákon nabyl účinnosti dne 1. ledna 2014, kdy po nabytí účinnosti převzal právní úpravu uvedené oblasti. Tímto pak došlo ke zrušení výše uvedeného zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů (dále jako „zákon č. 72/1994 Sb.“) i jeho podzákonných úprav. Ačkoliv bylo před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku navrhováno několik nepřijatých návrhů zákonů (návrhy z let 2005, 2008 a 2009) v oblasti právní úpravy bytového spoluvlastnictví, nový občanský zákoník tyto návrhy nereflektoval. Nový občanský zákoník svou konstrukcí právní úpravy se podobal svému předchůdci zákonu č. 72/1994 Sb., ale v některých částech přinesl nový pohled na problematiku bytového spoluvlastnictví. Odlišnost lze vnímat ve vztahu k základním pojmům, kdy nová právní úprava je k pojmům budova, dům či podlahová plocha atd., obecná a ponechává úpravě speciálními právními předpisy.<sup>16</sup>

### 2.1. Vymezení základních pojmů

Vzhledem k tomu, že již byla současná právní úprava bytového spoluvlastnictví definována výše, považuji za nutné pro účely této diplomové práce, věnovat se také základním pojmům daného tématu.

#### 2.1.1. Bytové spoluvlastnictví

Samotný pojem bytového spoluvlastnictví je upraven v ust. § 1158 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který uvádí: *„Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň*

---

<sup>15</sup> DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; BLÁHOVÁ, Iveta; DVOŘÁK, Tomáš; ELISCHER, David a další. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí: věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 84. ISBN 978-80-7478-935-9.

<sup>16</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2015, s. 29-30. ISBN 978-80-7502-096-3.

s dvěma byty.<sup>17</sup> Samotná definice bytového spoluvlastnictví je tak přejatá z předchozí právní úpravy s modifikací názvu. V rámci prvního odstavce zmíněného ustanovení vychází, že pro potřeby vzniku bytového spoluvlastnictví, je zapotřebí vlastnictví bytové jednotky v domě, který má nejméně dva byty. V současné době bytové spoluvlastnictví nese atributy vlastnictví upraveného ust. § 1011 a §1012 téhož zákona i podílového vlastnictví upraveného ust. § 1115 a § 1116.

Ke vzniku bytového spoluvlastnictví zákon stanovuje příslušnou formu rozhodnutí vlastníka či vlastníků o tom, že se v domě zřizují jednotky a s tím spojený vznik bytového spoluvlastnictví. Úpravě pojmu jednotka je věnována samostatná následující podkapitola. V případě pojmu byt není v oddíle 5 bytového spoluvlastnictví přímo obsažen a pro účely jeho porozumění je zapotřebí se seznámit s ust. § 2236 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, kdy dle výkladu uvedeného ustanovení se bytem rozumí prostor, který tvoří jedna nebo více místností, nacházející se v domě, určeny vlastníkem k bydlení a taktéž i využívány.<sup>18</sup> V tomto případě pak došlo k odlišnosti od předchozí právní úpravy pojmu byt předcházejícím zákonem, který dle ust. § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., definoval byt jako místnost či soubor místností určené k bydlení. Toto rozhodnutí muselo být dáno stavebním úřadem. Uvedené bylo následně konstatováno i rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky pod sp. zn. 22 C do 1455/2008, s tím, že se jedná o byt v případě místnosti či souboru místností rozhodnutím stavebního úřadu určených k bydlení. Dále se rozsudek věnuje i součástíem bytu, které jsou i místnosti jako kuchyň, komory, koupelny, šatny, spíže atd.<sup>19</sup> Tímto pak lze klasické pojetí pojmu byt vnímat v jeho běžném chápání. To má dopad například v případě uzavření smlouvy o nájmu bytu vymezeného

---

<sup>17</sup> § 1158 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>18</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 13-14. ISBN 978-80-7502-025-3.

<sup>19</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 1158-1222]*. Online. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 15. ISBN 978-80-7400-444-5. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwe2zr&groupIndex=1&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-01-10].

domem, podlažím a číslem bytu. Tím, že není blíže specifikováno příslušenství bytu, je jeho užívání v tomto smyslu nepochybné.<sup>20</sup>

Z právní úpravy bytového spoluvlastnictví konkrétně v ustanovení § 1158 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku je patrné, že to co zákon stanoví pro pojem byt, platí i pro nebytové prostory a stejně tak pro soubor bytů a nebytových prostor. Avšak pouze pro oddíl 5.<sup>21</sup> Smyslem tohoto ustanovení je pak předcházení zbytečným formalitám ve vztahu ke stanovení jednotky. Uvedené lze pozorovat například v případě povolení stavebního úřadu o užívání více samostatných nebytových prostor či bytů.<sup>22</sup>

### 2.1.2. Jednotka

K zákonné úpravě pojmu jednotka dochází v ust. § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který říká: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“<sup>23</sup> V případě této právní úpravy zákonodárce připojuje jako součást jednotky i podíl na společných částech domu a pozemku. Aby bylo výkladu porozuměno, je důležité zmínit, že jednotkou je tedy prostorově oddělená část domu, kterou může být například byt, nebytový prostor a soubor nebytových prostor. Existují zde pak dva důležité faktory, že prostorově oddělitelná část musí být fakticky oddělitelná a oddělená. Přičemž způsob oddělení již není zákonem stanoven. Může se tak jednat například o dveře, ale i jiné způsoby oddělení.<sup>24</sup>

Z hlediska právní úpravy uvedeným zákonem, lze tedy pojem jednotka chápat tak, že je fakticky složena ze dvou prvků. Jak již bylo uvedeno, jednak jako prostorově oddělitelné části domu a jednak jako spoluvlastnický podíl na společných částech

---

<sup>20</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 7-8. ISBN 978-80-7552-679-3.

<sup>21</sup> § 1158 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>22</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 15-16. ISBN 978-80-7502-025-3.

<sup>23</sup> § 1159 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>24</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s.18. ISBN 978-80-7502-025-3.

domu. Jednotka také dostává statut věci nemovité. Vzhledem k popsanému, se tento statut užije pro jednotku bytovou i nebytovou.<sup>25</sup> Jak bylo již zmíněno, jedná se o věc nemovitou a jako taková může být předmětem veškerých veřejnoprávních i obligačněprávních vztahů. Může nastat situace, kdy zákon může stanovit něco jiného.<sup>26</sup>

Dále pak ve vztahu k jednotce považují za důležité zmínit, že při přechodu na právní úpravu bytového spoluvlastnictví jako součástí občanského zákoníku, zákonodárce nevěnoval pozornost přeměně bytových jednotek vymezených předchozím zákonem o vlastnictví bytů a ponechal tyto bez úpravy na současnou úpravu ve smyslu § 1158 až 1222 občanského zákoníku. Lze tak vnímat nově vymezené jednotky současnou právní úpravou a staré vymezení dle předchozí zmíněné právní úpravy.<sup>27</sup> Této otázce se pak věnuje i usnesení Vrchního soudu v Praze 7 Cmo 315/2016, a označuje tyto jednotky jako „staré jednotky“ vzniklé před 1. 1. 2014 a „nové jednotky“ vymezené občanským zákoníkem.<sup>28</sup>

### 2.1.3. Společné části bytového spoluvlastnictví

Společné části bytového spoluvlastnictví jsou upraveny ust. §. 1160 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. V tomto případě zákon uvádí, že „*Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně*“ a odst. 2 „*Společnými jsou vždy pozemek, na němž 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. To platí*

---

<sup>25</sup> NOVOTNÝ, Petr; NOVOTNÁ, Monika; KEDROŇOVÁ, Kristina; ŠTROSOVÁ, Ilona a ŠTÝSOVÁ, Monika. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Právo pro každého (Grada). Praha: Grada Publishing, 2017, s. 93. ISBN 978-80-271-0610-3.

<sup>26</sup> DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; BLÁHOVÁ, Iveta; DVOŘÁK, Tomáš; ELISCHER, David a další. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 85. ISBN 978-80-7478-935-9.

<sup>27</sup> SPÁČIL, Jiří; COUFALÍK, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva; DVOŘÁK, Bohumil; HRABÁNEK, Dušan a další. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018, s. 151. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>28</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 9. 2016, sp. zn. 7 Cmo 315/2016.

*i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.*<sup>29</sup>

Současnou právní úpravou výše uvedeným zákonem, zde nastalo několik úprav oproti té předchozí zákonem č. 72/1994 Sb. zejména v tom, že předchozí právní úprava disponovala demonstrativním výčtem, co se řadí do společných částí. Současné právní pojetí společných částí je však vzato obšírněji. Nelze totiž vytvořit jednotné kritérium pro jejich určení. Je tomu tak z důvodu, kdy právní rámec nemůže reagovat na veškeré varianty technických uspořádání staveb. Společné části proto lze vnímat na základě citovaného ustanovení, a to v odst. 1 v rovině obecné, a v odst. 2 pak zákonodárce zvolil konkrétní definování jejich minimálního rozsahu.<sup>30</sup> Pro účely určování společných částí je pak důležité i nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které se ve své třetí části zabývá otázkami týkající se společných částí věci nemovité v návaznosti na bytové spoluvlastnictví. Uvedené nařízení pak vymezuje demonstrativní výčet společných částí domu.<sup>31</sup> Jako další odlišnost od předchozí právní úpravy lze vnímat v souvislosti s pozemkem. Předchozí právní úpravou se jednalo o společné části domu, tedy v případě zmíněného pozemku, se pak nejednalo o věc společné části. V tomto případě pak došlo k modifikaci, kdy současná právní úprava se vztahuje na společné části věci nemovité, čímž zahrnuje i pozemek, na kterém se stavba nachází.<sup>32</sup>

#### **2.1.4. Podíly na společných částech**

Podíly a jejich výše hrají významnou roli a to v oblasti hlasování o správě domu a pozemku ve výši příspěvku na údržbu společných částí, ale také v oblasti

---

<sup>29</sup> § 1160 odst. 1,2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>30</sup> NOVOTNÝ, Marek. § 1160 [Pojem a vymezení společných částí]. In: NOVOTNÝ, Marek; HORÁK, Tomáš; HOLEJŠOVSKÝ, Josef a OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Online. Beckova edice komentované zákony. Praha: C.H. Beck, 2016, s. 21. ISBN 978-80-7400-602-9. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpwwk232ge3dm&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-01-13].

<sup>31</sup> Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

<sup>32</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2015, s. 69. ISBN 978-80-7502-096-3.



rozsahu ručení za dluhy společenství vlastníků.<sup>33</sup> V případě podílu na společných částech lze současnou právní úpravu nalézt v ust. § 1161 občanského zákoníku. Samotné ustanovení pak pojednává o tom, 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.*“<sup>34</sup>

V přechodí právní úpravě zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů docházelo k určování pouze vzájemným poměrem podlahových ploch jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek.<sup>35</sup> Tento poměr však musel být vyjádřen a neplatil automaticky. Současná právní úprava přenechává vůli o určení podílu na subjektech, které o vzniku bytového spoluvlastnictví rozhodly. Ačkoliv je vůle takto přenechána, jsou zde zákonem stanoveny základní tři varianty, kdy k určení podílu může dojít způsobem, že:

1. podíly na společných částech jsou stejné, nebo
2. se zřetelem k povaze, rozměrům (nemusí se jednat jen o rozměry podlahových ploch<sup>36</sup>) a umístění bytu, v tomto případě nedochází k poměrování podlahové plochy všech jednotek. Za daných okolností se tak může přihlížet, zdali se byt nachází v přízemí, v podkroví a v domě není situován výtah nebo byt s výhledem či bez výhledu, nebo
3. pokud nedojde k určení podílu ani jednou z výše uvedených variant, nastává situace nevyvratitelné domněnky, že podíl stanoví poměr

---

<sup>33</sup> SPÁČIL, Jiří; COUFALÍK, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva; DVOŘÁK, Bohumil; HRABÁNEK, Dušan a další. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018, s. 156-157. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>34</sup> § 1161 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>35</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2015, s.74. ISBN 978-80-7502-096-3.

<sup>36</sup> NOVOTNÝ, Marek. § 1162 [Právo vlastníka jednotky domáhat se změny určení podílů]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. Online. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 35-36. ISBN 978-80-7400-602-9. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgqzpwk232ge3dm&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-01-13].

podlahové plochy<sup>37</sup> jednotky ku celkové podlahové ploše všech jednotek daného domu.<sup>38</sup>

Při tvorbě nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví jako celku reagoval zákonodárce v oblasti určování podílu na společných částech tak, že počítal s případnými změnami, které v domě mohou nastat. Pokud k určení podílu dojde způsobem uvedeným pod variantou č. 2 uvedenou výše, tedy se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu a v domě dojde k podstatným změnám, které by vedly k nespravedlivému dosavadnímu určení podílu, může se vlastník jednotky domáhat změny určení podílu. Pokud by nedošlo ke změně prohlášení na návrh vlastníka jednotky, bude na základě podání vlastníka jednotky řešit změnu prohlášení soud.<sup>39</sup> Změně prohlášení se pak blíže věnuje přímo občanský zákoník v ust. § 1169.<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> Podlahová plocha je dále upravena v Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

<sup>38</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 28. ISBN 978-80-7502-025-3.

<sup>39</sup> NOVOTNÝ, Petr; NOVOTNÁ, Monika; KEDROŇOVÁ, Kristina; ŠTROSOVÁ, Ilona a ŠTÝSOVÁ, Monika. *Vlastnictví a věcná práva. 2.*, aktualizované vydání. Právo pro každého (Grada). Praha: Grada Publishing, 2017, s. 94. ISBN 978-80-271-0610-3.

<sup>40</sup> § 1169 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

### 3. Správa domu a pozemku

Občanský zákoník v oblasti správy domu a pozemku bytového spoluvlastnictví určuje pravidla v části třetí, hlavě druhé, oddíle pátém, pododdíle pátém (ust. § 1189 až §1216). Pro účely této správy pak lze hovořit o všech činnostech týkajících se domu. Do správy budou řazeny veškeré činnosti spojené s řádnou péčí o dům, ale i společných částí. V rámci správy se pak vyskytují její dva systémy, a to na straně jedné, kdy v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek. Na straně druhé, kdy v domě toto společenství nevzniklo.<sup>41</sup> Samotným systémům správy se diplomová práce zabývá v kapitolách 3.3. a 3.4.

#### 3.1. Definice správy domu

V úvodní části kapitoly č. 3 bylo vymezeno, kde se občanský zákoník věnuje správě domu a pozemku. K samotnému vymezení správy domu dochází v ust. § 1189 odst. 1 uvedeného zákona, který stanoví, že *„Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.“*<sup>42</sup>

V odst. 2 se pak vyskytuje vyvratitelná právní domněnka<sup>43</sup>, která podporuje myšlenku, *„že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.“*<sup>44</sup> Současná právní úprava připouští možnost dohody či úpravy ve stanovách, kdy v případě výlučného užívání společných částí jedním ze spoluvlastníků, bude správu nad těmito částmi

---

<sup>41</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018, s. 157. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>42</sup> § 1189 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>43</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 99. SBN 978-80-7502-025-3.

<sup>44</sup> § 1189 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

vykonávat tento spoluvlastník.<sup>45</sup> Zbyněk Pražák ve své publikaci mimo jiné uvádí, že vzhledem k tomu, že není tato dohoda zakázána, tak tuto možnost nejen připouští, avšak v určitých případech ji dokonce doporučuje. Z tohoto hlediska pak považuje celou věc za přirozenou, kdy se společenství s takovýmto výlučným uživatelem společných částí dohodne o jejich správě, a to i s finančními dopady.<sup>46</sup> Vymezení činností, které spadají do správy domu a pozemku je podle důvodové zprávy jen v obecné rovině. Může se jednat o různé činnosti, se kterými se při správě domu můžeme setkat, kdy příkladem jsou péče o provoz, údržba domu a jeho opravy, taktéž stavební úpravy společných částí či pozemku a přístupových cest. Dále se může jednat o udržování ve smyslu kontrol a revizí, ale i administrativní činnosti spojené například s vedením účetnictví nebo jiných dokumentů atd.<sup>47</sup> Mimo uvedené zahrnuje správa domu i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí. Mezi tyto změny pak lze řadit stavební úpravu, nástavbu, přístavbu či změnu užívání. Vedle zmíněného udržování i zřízení nebo zlepšení zařízení na společných částech.<sup>48</sup> Bližší specifikace těchto činností pak vycházejí ze zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.<sup>49</sup>

K pojmu řádná péče, ale v současné době neexistuje její výslovně uvedená zákonná definice, avšak lze jí odvodit. Odborná literatura pak vychází z ust. § 9 zákona č. 72/1994 Sb., kdy pod pojmem řádné péče si lze představit péči, která spočívá v zajištění provozu domu a s tím související i dodávky užitkových komodit (jako elektřina apod.), ale i zajištění přístupové cesty k domu. Vedle toho pak zachováním nebo zlepšením společných částí můžeme rozumět činnostem

---

<sup>45</sup> NOVOTNÝ, Petr; NOVOTNÁ, Monika; KEDROŇOVÁ, Kristina; ŠTROSOVÁ, Ilona a ŠTÝSOVÁ, Monika. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Právo pro každého (Grada). Praha: Grada Publishing, 2017, s. 97. ISBN 978-80-271-0610-3.

<sup>46</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 100-101. ISBN 978-80-7502-025-3.

<sup>47</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 97-98. ISBN 978-80-7552-679-3.

<sup>48</sup> DVORÁK, Tomáš. Správa domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku. Online. *Právní rozhledy*. 2019, č. 8, s. 267-272. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrhfpxa4s7hbpqxgzsgy3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-02].

<sup>49</sup> Zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

spojených s údržbou a opravami společných částí, renovace, ale i změny ve využití společných částí, jejich funkcí anebo výnosnost.<sup>50</sup> Odborná literatura tuto definici dovozuje i v následné době po zrušení zmíněného zákona, což bylo k datu 1. 1. 2014.

Z hlediska judikatury Nejvyššího soudu pod sp. zn. NS 26 Cdo 811/2015, lze do správy domu ve smyslu uvedeného ust. § 9 zařadit i činnosti společenství vlastníků a jeho právo na bezplatné odstraňování vad společných částí v domě, a to na základě smluvní dohody projevené v dohodnuté době, čímž dojde k nabytí tohoto práva a následné pravomoci jej vykonávat.<sup>51</sup>

U správy domu a pozemku je vždy vlastník jednotky omezen na svých oprávněních, a to ve prospěch jiných subjektů. Těmito subjekty se pak může rozumět prospěch společenství vlastníků, nebo když takové není zřízeno, tak ve prospěch osoby správce.<sup>52</sup> V případě občasného zákoníku a jeho odborného názvosloví, lze pak nahlížet na vlastníky jednotky jako na osoby do jisté míry s omezenou svéprávností ve smyslu ust. § 15 odst. 2 občanského zákoníku, neboť při správě nemohou právně jednat. Tuto činnost totiž za ně vykonávají jiné osoby (výše uvedené subjekty), které jsou za správu odpovědné. Za situace, kdy došlo ke vzniku společenství spoluvlastníků dojde do částečného omezení osobnosti bytových spoluvlastníků ve smyslu ust. §15 odst. 1 občanského zákoníku. Omezení lze vnímat v jeho jistém přizpůsobení, čehož je následek, že práva a povinnosti bytových spoluvlastníků v oblasti správy jsou jim přiznána pouze v rovině členů společenství vlastníku. V tomto případě pak společenství vlastníků představuje společenství osob dle ust. § 210 odst. 1 občanského zákoníku, jakožto zvláštní korporace. V rámci nutného hospodaření s domem, je toto

---

<sup>50</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 97-98. ISBN 978-80-7552-679-3.

<sup>51</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 26 Cdo 811/2015.

<sup>52</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 97-98. ISBN 978-80-7552-679-3.

omezení vlastnictví bytu nezbytné, což potvrdil i nález Ústavního soudu Pl. ÚS 51/2000.<sup>53</sup>

### 3.2. Osoby odpovědné za správu

Odpovědnou osobou za správu domu a pozemku je dle ust. § 1190 občanského zákoníku společenství vlastníků. Pokud ale k založení takového společenství v daném domě nevznikne, odpovědnost za správu je vykonávána cestou osoby správce.<sup>54</sup> Následující kapitoly jsou věnovány oběma uvedeným možnostem se zaměřením na konkrétní principy a fungování.

### 3.3. Správa domu bez vzniku společenství vlastníků

I v případě existence domů, kde nedochází ke vzniku společenství vlastníků je podstatné zajistit správu, údržbu a rozvoj jejich společných částí a pozemku.<sup>55</sup> Současná právní úprava občanským zákoníkem stanovuje pravidla pro tuto správu, kdy vycházíme z ust. § 1191 až § 1193 tohoto zákona.<sup>56</sup>

Správa domu a pozemku bez společenství vlastníků přichází v úvahu, kde společenství není založeno a je zde předpoklad, že též ani nebude. Například pro malý počet jednotek v domě. Pokud v tomto případě vycházíme z okolností uvedených v ust. § 1198 občanského zákoníku, existuje zde podmiňující povinnost existence společenství v domě v době, kdy se v domě nachází alespoň pět jednotek, kdy alespoň čtyři jednotky mají rozdílného majitele.<sup>57</sup>

Použití pravidel pro správu bez vzniku společenství vlastníků, lze nalézt v ust. § 1191 odst. 1 občanského zákoníku, který říká, že „*Nevzniklo-li společenství*

---

<sup>53</sup> NOVOTNÝ, Marek. § 1189 [Vymezení správy domu]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 132. ISBN 978-80-7400-602-9. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpww232ge3dm&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-03].

<sup>54</sup> § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>55</sup> NOVOTNÝ, Petr; NOVOTNÁ, Monika; KEDROŇOVÁ, Kristina; ŠTROSOVÁ, Ilona a ŠTÝSOVÁ, Monika. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Právo pro každého (Grada). Praha: Grada Publishing, 2017, s. 79. ISBN 978-80-271-0610-3.

<sup>56</sup> § 1191 až § 1193 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>57</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 102. ISBN 978-80-7502-025-3.

vlastníků, použijí se na správu pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí určená v prohlášení; bylo-li založeno společenství vlastníků a nejsou-li v prohlášení určena tato pravidla, použijí se na správu pravidla obsažená ve stanovách.<sup>58</sup> V tomto případě, tedy za situace, že nevznikne společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku osoba správce, jak již bylo výše nastíněno. Vycházíme přitom z druhé věty ust. §1190 občanského zákoníku, která říká, že „Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.“<sup>59</sup>

Ustanovení § 1191 odst. 2 občanského zákoníku upravuje používání pravidel, kdy „Pro rozhodování v záležitostech správy domu a pozemku se použijí obdobně ustanovení tohoto zákona o shromáždění. Vlastníky jednotek svolává správce. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší.“<sup>60</sup>

Na základě komentované literatury Zbyňka Pražáka, se setkáváme s tvrzením, kde říká: „pravidla jsou povinnou náležitostí prohlášení.“<sup>61</sup> Uvedené již z hlediska novely není platné, neboť novelou (přijetím zákona č. 163/2020 Sb.) došlo k významné změně v oblasti stanov a prohlášení vlastníka, kdy stanovy již nejsou povinnou náležitostí prohlášení vlastníka. Jak uvádí ve své publikaci Tomáš Horák, je možné dojít ke schválení stanov právním jednáním, a to bez závislosti na prohlášení vlastníka ve spojitosti s ust. § 1166 občanského zákoníku. A současně se novelou zavádí, že v prohlášení vlastníka není povinností uvádět pravidla pro správu domu a pozemku, a také pro užívání společných částí domu. K použití pravidel na základě komentovaného ust. §1191 odst. 1 občanského zákoníku pak lze odvodit dvě hypotézy této normy, a to ve variantách, kdy:

1. prohlášení vlastníka ve smyslu ust. § 1166 bylo učiněno, ale společně s prohlášením nedošlo ke schválení (přijetí) stanov ve smyslu ust. § 1200

---

<sup>58</sup> § 1191 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>59</sup> § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>60</sup> § 1191 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>61</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 102. ISBN 978-80-7502-025-3.

občanského zákoníku, což má za následek nemožnosti vzniku společenství vlastníků, nebo

2. uvedené prohlášení v 1. případě bylo již učiněno a došlo i v jeho rámci či souvislosti s ním ke schválení (přijetí) stanov společenství. V uvedeném případě pak dojde k založení společenství, ale ne k jeho vzniku.

Aby mohlo dojít k samotnému vzniku, je zapotřebí, aby společenství vlastníků bylo zapsáno do veřejného rejstříku.<sup>62</sup>

Ve vztahu k § 1191 odst. 2 občanského zákoníku zákon stanovuje, že pro účely konkrétního rozhodování o správě domu, lze vycházet ze zákonné úpravy shromáždění, která platí v případech existence společenství vlastníků jednotek.<sup>63</sup>

Na uvedené pak reaguje i již zmíněná novela, kdy na základě jejího výkladu, tedy rozhodování bude probíhat analogicky k principům platných při rozhodování na shromáždění, s ohledem na počty jednotlivých vlastníků. Pokud vycházíme z této definice, tak při rozhodování odpovídá počet hlasů každého vlastníka velikosti podílu na společných částech. Aby bylo v tomto případě odsouhlaseno rozhodnutí, je potřeba nadpoloviční většina všech hlasů souběžně i souhlas nadpoloviční většiny spoluvlastníků. Správce je zde svolavatelem vlastníků k tomuto jednání.

Novela v tomto případě pak přinesla i nově zavedený způsob hlasování. Vedle dosavadního hlasování podle velikosti podílu existuje nově i hlasování podle tzv. počtu hlav. Z hlediska důvodové zprávy je pak toto doplnění důležité v souvislosti se zvýšením vlivu na hlasování správy domu a pozemku menšinových vlastníků. V počtu dvou vlastníků bude k rozhodnutí potřeba souhlas obou. Pokud by bylo rozhodováno dle § 1206 občanského zákoníku bez tohoto doplnění, mohlo by to mít za následek, že většinový vlastník vždy přehlasuje menšinové na úkor vlastní vůle. Z tohoto pak vyplývá, že menšinový vlastník by neměl na správu žádný vliv.

---

<sup>62</sup> HORÁK, Tomáš. § 1191 [Přiměřené použití pravidel]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 931, marg. č. 8. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: [https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsqfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#\[paywall\]](https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsqfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#[paywall]). [cit. 2024-02-04].

<sup>63</sup> NOVOTNÝ, Petr; NOVOTNÁ, Monika; KEDROŇOVÁ, Kristina; ŠTROSOVÁ, Ilona a ŠTÝSOVÁ, Monika. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Právo pro každého (Grada). Praha: Grada Publishing, 2017, s. 100. ISBN 978-80-271-0610-3.



Reakcí na přehlasování je nově z hlediska existence vážných důvodů možnost využití soudního přezkumu bez dotčení ust. § 1209 občanského zákoníku.<sup>64</sup>

### 3.3.1. Správce a jeho právní jednání

K osobě správce došlo přijetím zákona č. 163/2020 Sb. k významné změně a to v podstatě v průřezu celého stávajícího ustanovení. Důvodová zpráva č. 163/2020 Dz., (dále jako důvodová zpráva) k této změně uvádí, že se navrhuje zrušení stávajících odst. 1 a odst. 2, a to jednak z důvodu systematických změn, což mělo za následek přesunutí odst. 1 s nezbytnými úpravami do ust. § 1193 občanského zákoníku a jednak z důvodu, které způsobují výkladové problémy v praxi.<sup>65</sup>

Z hlediska předchozí právní úpravy, tedy v době před uvedenou novelou upravovalo toto ustanovení v odst. 1 osobu správce a to ve smyslu, kdo a kdy se jím stává, případně jakým způsobem je zvolen potažmo odvolán, dále i s odkazem na možnou změnu správce cestou soudního řízení. V odst. 2 pak byly částečně stanoveny jeho práva ve smyslu správy při samostatné činnosti související s nutností zachování majetku.<sup>66</sup>

Po již uvedené novele na základě důvodové zprávy, došlo ke změně a struktuře ust. § 1192 občanského zákoníku, kdy znění tohoto ustanovení v současné době zní následovně: „Z právních jednání správce jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně; jde-li však o právní jednání v záležitosti, která je v působnosti shromáždění, jsou oprávněni a zavázáni, pouze pokud je k němu dán souhlas podle § 1191 odst. 2.“<sup>67</sup>

---

<sup>64</sup> HORÁK, Tomáš. § 1191 [Přiměřené použití pravidel]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 931, marg. č. 8. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3s443cl4zdamjsl44dsx3qmyytcojr&refSource=toc#>. [paywall]. [cit. 2024-02-04].

<sup>65</sup> Vláda ČR: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz. Online. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrggiyf6mjwgnpwi6q>. [paywall]. [cit. 2024-02-06].

<sup>66</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 102. ISBN 978-80-7502-025-3.

<sup>67</sup> § 1192 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Obsah textu současného ustanovení byl od toho předchozího v celku změněn. Při změně se vycházelo z důvodové zprávy, načež určité části byly přesunuty do ust. § 1193 občanského zákoníku a některé části byly z ustanovení zcela odstraněny. Současný obsah se již nevěnuje osobě správce v jeho smyslu, jak tomu bylo dříve, ale již jsou tímto ustanovením upraveny právní následky jednání správců. Ačkoliv došlo novelou k významné změně ustanovení s přímou vazbou na osobu správce i nadále zůstává správce jedinou osobou, která je oprávněná při správě domu a pozemku jednat samostatně. Správce je oprávněn jednat samostatně, kdy jeho právní jednání odpovídá oprávnění statutárnímu orgánu společenství, taktéž pouze v rámci jeho samostatného jednání. Správce při svých úkonech není vázán souhlasem svého postupu s ostatními vlastníky. Pokud vycházíme z ust. § 1191 občanského zákoníku, může správce při správě domu a pozemku rozhodnout ve všech případech samostatně vyjma záležitostí uvedených v ust. § 1208 téhož zákona.<sup>68</sup>

Právě vymezení právního jednání správce mělo být na základě důvodové zprávy klíčovým faktorem pro jeho novelizaci. Na základě této zprávy před předchozí úpravou nebyly jasně stanoveny kompetence správce, jeho postavení či způsob jeho jednání a zavazování ostatních vlastníků jednotek.<sup>69</sup>

Právní jednání správce při správě domu a pozemku je pak nutno rozlišovat do dvou skupin:

1. jednání, které by správce mohl vykonávat i bez souhlasu shromáždění (v případě existence společenství), tedy jednání analogicky patřící do působnosti statutárního orgánu při existenci společenství;
2. jednání, ke kterému by byl nutný souhlas společenství (za existence společenství).

---

<sup>68</sup> HORÁK, Tomáš. § 1192 [Správce]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 933, marg. č. 6. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-06].

<sup>69</sup> Vláda ČR: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz. Online. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrrgiyf6mjwgnpwi6q>. [paywall]. [cit. 2024-02-06].

Vlastníci jsou ze všech jednání správce zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně (vychází výslovně z ust. §1192 občanského zákoníku, jak bylo výše uvedeno), proto se zde vychází z principu odpovědnosti uplatňovaného u obecného spoluvlastnictví (viz. ust. § 1127 občanského zákoníku), což je rozdílné oproti situaci existence společenství vlastníků a vlastníci ručí dílčím způsobem do výše svých podílů, což je pro vlastníky méně výhodné. Pokud by ale správce rozhodoval nekompetentně, a to bez vyžadovaného souhlasu (získaného ve smyslu ust. § 1191 odst. 2 občanského zákoníku) vlastníků a jednalo by se o věc patřící výlučně do kompetence shromáždění při jehož existenci, nezavazovalo by takové právní jednání vlastníky, ale byl by jím vázán pouze správce.<sup>70</sup>

### 3.3.2. Správce a význam majoritního vlastníka

Právě onou zmíněnou úpravou přijetím zákona č. 163/2020 Sb., došlo k přesunu a modifikaci úpravy osoby správce v jeho pravém slova smyslu. V současné právní úpravě řeší zejména otázky, které se týkají okolností, za jakých podmínek a kdo se jím stává, jakým způsobem se volí, ale také otázky ohledně jeho změny prostřednictvím hlasování, ale i změně prostřednictvím soudní cesty.<sup>71</sup>

Současná právní úprava správce po jejím přesunutí a modifikaci se nachází v ust. § 1193 občanského zákoníku. Znění odst. 1 uvedeného § 1193 zní, že: „*První správce je určen v prohlášení. Při volbě nového správce se postupuje podle § 1191 odst. 2. Správce lze odvolat pouze se současným zvolením nového správce.*“<sup>72</sup> Právě po účinnosti novely odstavce 1 ust. § 1193 občanského zákoníku hovoří o doplnění obsahového seznamu povinných náležitostí v prohlášení ve smyslu § 1166 občanského zákoníku, s čímž souvisí, že toto prohlášení má obsahovat i informaci o osobě správce. Z uvedeného vyplývá, že pokud dojde ke vzniku bytového spoluvlastnictví dle § 1158 občanského zákoníku

---

<sup>70</sup> HORÁK, Tomáš. § 1192 [Správce]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 933, marg. č. 6. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: [https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#. \[paywall\]](https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#. [paywall]). [cit. 2024-02-06].

<sup>71</sup> § 1193 odst. 1, 2, 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>72</sup> § 1193 odst.1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

a zároveň k dodržení potřebných náležitostí ve smyslu uvedeného ustanovení § 1166 občanského zákoníku o prohlášení je určena osoba, která je odpovědná za správu domu.<sup>73</sup>

Pokud bychom vycházeli z předchozí právní úpravy ust. § 1192 občanského zákoníku, tedy v období před novelizací správcem byl automaticky ze zákona vlastník jednotky, který měl vlastnický podíl na společných částech větší než poloviční. V případě, že takový nebyl, byl správcem zvolen vlastníky jednotek většinou hlasů.<sup>74</sup> Podle důvodové zprávy k zákonu č. 163/2020 Sb., by tomuto mělo být i nadále. Neboť důvodová zpráva vychází z domněnky, že pokud je v domě většinový vlastník s největším podílem na společných částech, je pro zdůraznění vlastnického uspořádání v domě ponechat mu odpovědnost za správu domu. Vychází se z toho, že pokud by správa domu nebyla řádně vykonávána, byl by tímto většinový vlastník nejvíce dotčen, tedy ve vztahu k jeho majority.<sup>75</sup> Diskutabilní téma nastává v případě věty první ust. § 1193 odst. 1 občanského zákoníku, ve vztahu k odst. 2 téhož ustanovení.

Na základě první věty odst. 1 hovoříme o tom, že osoba správce je uvedena v prohlášení a výlučně nezamezuje zvolení si jej vůlí vlastníků. Oproti tomu v odst. 2 pak hovoříme o situaci, že osobou správce se *ex lege* (ze zákona) automaticky stává majoritní vlastník, tedy vlastník jednotky, který má podíl na společných částech větší než poloviční. Právě v současné právní úpravě v oblasti vzniku správce uvedené v odst. 2, lze vnímat z hlediska jeho výkladu jako ustanovení speciální k odst. 1, tedy toto by mělo být zcela respektováno v souvislosti

---

<sup>73</sup> HORÁK, Tomáš. § 1193 [Majoritní vlastník – správce]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 933. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-08].

<sup>74</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 107. ISBN 978-80-7502-025-3.

<sup>75</sup> Vláda ČR: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz. Online. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapter-view-document.seam?documentId=oz5f6mrrgiyf6mjwgnpwi6q>. [paywall]. [cit. 2024-02-08].

s prohlášením. Vzhledem ke specialitě odst. 2 ve vztahu k odst. 1, pak lze toto ustanovení vnímat právě jako jisté omezení výběru dle vůle vlastníků.<sup>76</sup>

Z věty druhé ust. § 1193 odst. 2 občanského zákoníku vyplývají možnosti pro zvolení jiného správce. V této souvislosti pak hovoříme o změně správce při ztrátě většinového vlastnictví, neboť věta druhá zní: „*Přestane-li být správce většinovým vlastníkem, mohou vlastníci jednotek zvolit nového správce.*“<sup>77</sup> Předchozí právní úprava před přijetím zákona č. 163/2020 Sb., o možnosti změny správce při ztrátě majority přímo nehovořila. Přímo však hovořila pouze o jeho vzniku v návaznosti se vznikem bytového spoluvlastnictví.<sup>78</sup> Na uvedené pak reaguje komentovaná literatura, která uvádí, že ztráta majority měla z hlediska stávající právní úpravy důsledek automatického zániku funkce správce. Neboť tato změna měla pro správu domu a pozemku nepříznivý důsledek. Naproti tomu v současné právní úpravě pak za okolností ztráty majority přichází v úvahu možnost jeho změny formou hlasování.<sup>79</sup> K zániku správce ztrátou majority tak nedochází ze zákona automaticky, ale vytváří podmínku pro možnost změny správce, což je jen možností vlastníků, nikoliv jejich povinností. Zde poté nastává možnost, že ačkoliv dojde ke ztrátě majority, mohou vlastníci ponechat původního správce. V případě, že by měl být zvolen správce jiný, tak do doby než bude zvolen, vykonává správu v domě většinový vlastník.<sup>80</sup>

Majoritní vlastník hraje i významnou roli pro návrh změny správce ustanoveného do funkce na základě zákona, následně zakomponované do odst. 3 ust. § 1193 občanského zákoníku. Předchozí právní úpravou nemohlo dojít k odvolání

---

<sup>76</sup> HORÁK, Tomáš. § 1193 [Majoritní vlastník – správce]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 933. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-08].

<sup>77</sup> § 1193 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>78</sup> § 1192 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platnému od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2020.

<sup>79</sup> HORÁK, Tomáš. § 1193 [Majoritní vlastník – správce]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 933. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-08].

<sup>80</sup> Vláda ČR: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz. Online. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrrgiyf6mjwgnpwi6q>. [paywall]. [cit. 2024-02-08].

většinového vlastníka coby správce, pokud nedošlo k jeho poklesu podílu na společných částech, také ani v případě, že správce nevykonával tuto činnost řádně.<sup>81</sup> Z dikce současné právní úpravy je pak zřejmé, že umožňuje změnu správce, jakožto většinového vlastníka pouze soudní cestou, neboť současné ust. § 1193 odst. 3 občanského zákoníku hovoří: „*Je-li pro to důležitý důvod, soud na návrh některého vlastníka jednotky správce, který je většinovým vlastníkem, odvolá a jmenuje nového správce.*“<sup>82</sup>

Zákonem se v tomto případě novelizací zavádí, že na základě podání návrhu soudu o odvolání většinového vlastníka, který byl automatickým (většinový vlastník) správcem a dále i na jmenování správce nového. Návrh v tomto případě může být podán kterýmkoliv vlastníkem, avšak návrh může podat i sám většinový vlastník. Neopomenutelnou součástí návrhu je pak jednak samotná specifikace důležitého důvodu a jednak návrh správce nového. Důležitým důvodem se v tomto smyslu pak má namysli např. dlouhodobé zdravotní problémy či zásadní porušování povinností správce při správě domu a pozemku. Uvedené náležitosti musí být v návrhu obligatorně, neboť je to podmínkou pro jeho vyhovění.<sup>83</sup>

Soudem stanovený správce může být soudem opětovně odvolán. Tento předpoklad pak vychází přímo ze zákona, a to z věty obsažené ve větě první za středníkem ust. § 1193 odst. 3 občanského zákoníku, neboť tato část ustanovení navazuje na odvolání majoritního vlastníka coby správce na základě návrhu soudem. Soudem tak může být odvolán i správce soudem určený. Z věty druhé uvedeného ustanovení pak vyplývá, že soudem stanovený správce může být z funkce odvolán soudem na vlastní návrh, kdy pro tento účel je z jeho strany prokazatelné, že po něm nelze činnost správce vykonávat spravedlivě.<sup>84</sup>

---

<sup>81</sup> Vláda ČR: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz. Online. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mjwgnpwi6q>. [paywall]. [cit. 2024-02-08].

<sup>82</sup> § 1193 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>83</sup> HORÁK, Tomáš. § 1193 [Majoritní vlastník – správce]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 935, marg. č. 10. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpmk5tlqi3s443cl4zdamisl44dsx3qmytcojt&refSource=toct#>. [paywall]. [cit. 2024-02-10].

<sup>84</sup> § 1193 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákonodárce v úpravě zákonné úpravy majoritního správce neopomněl jeho úpravu ani v situacích, kdy je soudem stanovený správce odlišný od většinového vlastníka a následně dojde k poklesu podílu na společných částech tak, že ztratí většinu podílu.<sup>85</sup> Z dikce ust. § 1193 odst. 3 občanského zákoníku a jeho posledních dvou vět znějících: „*Přestane-li být soudem odvolaný správce většinovým vlastníkem, zvolí vlastníci jednotek bez zbytečného odkladu nového správce. Okamžikem zvolení nového správce přestává být soudem jmenovaný správce správcem*“<sup>86</sup> nastává situace, že ačkoliv byl majoritní vlastník soudem z pozice správce odvolán a na jeho místo byla ustanovena odlišná osoba, přichází v úvahu možnost změny správce zvolením si nového. Toto může nastat pouze za předpokladu, že po odvolání většinového vlastníka jako správce dojde k jeho ztrátě majority. Z poslední citované věty je pak zřejmé, že pokud je zvolen nový správce, zaniká tímto okamžikem funkce správce jmenovaného soudem.<sup>87</sup> Jak uvádí důvodová zpráva, jedná se o formulaci speciálního pravidla pro volbu nového správce.<sup>88</sup>

### 3.4. Správa domu společenstvím vlastníků jednotek

Obecné vymezení společenství vlastníků jednotek lze nalézt v ust. § 1194 občanského zákoníku. Společenství vlastníků jednotek je soukromoprávní korporace *sui generis*, která má speciální (omezenou) právní subjektivitu. Omezením v tomto směru se dá rozumět, že společenství vlastníků je oprávněně jednat jen v případech, které stanoví zákon v rozsahu předmětu činnosti. V tomto případě se pak bude jednat o výkon práv a povinností ve vztahu ke správě domu a pozemku. Pokud dojde ze strany společenství vlastníků jednotek k překročení při výkonu svých pravomocí rozsahu předmětu činností, tak jeho právní jednání je zdánlivé. Omezení se vyskytuje i v oblasti podnikání, neboť společenství vlastníků

---

<sup>85</sup> Vláda ČR: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz. Online. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrggiyf6mjwgnpwi6q>. [paywall]. [cit. 2024-02-10].

<sup>86</sup> § 1193 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>87</sup> § 1193 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>88</sup> Vláda ČR: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz. Online. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrggiyf6mjwgnpwi6q>. [paywall]. [cit. 2024-02-10].

jednotek je podnikání v přímé či nepřímé formou podílového podnikání výslovně zakázáno. Stejně tak je tomu v případě jiných podnikatelů a jejich činností, potažmo být jejich společníkem či členem.<sup>89</sup> Významné omezení právní subjektivity zde hraje svou roli i v oblasti ručení za dluhy vzniklé společenstvím vlastníků jednotek, neboť vlastníci ručí ze zákona za jeho dluhy, a to poměrově v návaznosti na velikosti podílů na společných částech. V tomto případě vycházíme z ust. § 1194 odst. 2 občanského zákoníku.<sup>90</sup> Mezi další omezení pak lze spatřovat v oblasti vymáhání dluhu jiné osobě, neboť pokud by takové jednání ze strany společenství vlastníků jednotek bylo učiněno, jednalo by se o relativně neplatné ujednání. V oblasti nabývání majetku, taktéž dochází k omezení práv, kdy ze zákona dochází k zákazu nabývání majetku a nakládání s ním v jiném smyslu, než pro účely správy domu a pozemku.<sup>91</sup> Uvedené pak vychází přímo z dikce ust. § 1195 občanského zákoníku.<sup>92</sup>

Vlastnictví bytu (jednotky) v domě, kde je správa domu a pozemku vykonávána společenstvím vlastníků jednotek automaticky zahrnuje členství v takovém společenství, tedy každý vlastník je vždy výlučným členem společenství. Pokud je vlastnictví bytu v podílovém vlastnictví (např. manželském), v takovém případě jsou spoluvlastníci společnými členy společenství. Jiný způsob nabytí členství ve společenství nelze aplikovat. Členství pak vzniká automaticky se vznikem společenství, stejně tak je tomu i v případě zániku společenství, analogicky členství zaniká. K zániku členství pak může dojít i v případě ztráty vlastnického práva k bytové jednotce.<sup>93</sup>

---

<sup>89</sup> DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; BLÁHOVÁ, Iveta; DVOŘÁK, Tomáš; ELISCHER, David a další. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí: věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 91. ISBN 978-80-7478-935-9.

<sup>90</sup> SPÁČIL, Jiří; COUFALÍK, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva; DVOŘÁK, Bohumil; HRABÁNEK, Dušan a další. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018, s. 158. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>91</sup> NOVOTNÝ, Petr; NOVOTNÁ, Monika; KEDROŇOVÁ, Kristína; ŠTROSOVÁ, Ilona a ŠTÝSOVÁ, Monika. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Právo pro každého (Grada). Praha: Grada Publishing, 2017, s. 101. ISBN 978-80-271-0610-3.

<sup>92</sup> § 1195 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>93</sup> DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; BLÁHOVÁ, Iveta; DVOŘÁK, Tomáš; ELISCHER, David a další. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí: věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 92. ISBN 978-80-7478-935-9.



### 3.4.1. Povinnost a způsob založení společenství

Stávající právní úprava před přijetím nového občanského zákoníku vnímala společenství vlastníků jednotek jako účelově vzniklou právnickou osobu. Nyní je z hlediska platného občanského zákoníku vnímána jako účelově založená právnická osoba.<sup>94</sup> Při nabytí účinnosti uvedeného zákona byla také společenstvím vlastníků jednotek stanovena lhůta pro jim nově vzniklou povinnost, a to přijetí změn svých stanov, tak aby odpovídaly současné právní úpravě. Lhůta pro tyto účely byla stanovena na dobu tří let od nabytí účinnosti zmiňovaného zákona.<sup>95</sup> Pokud má dojít k harmonizaci původních stanov společenství s novou právní úpravou, tak povinné náležitosti stanov vychází z ust. § 1200 odst. 2 občanského zákoníku.<sup>96</sup> Rozhodnutí o přijetí stanov nemusí mít v tomto případě formu veřejné listiny. Na uvedené reaguje usnesení Vrchního soudu v Olomouci, které stanovuje, že v případě změny stanov společenství vlastníků jednotek, vzniklé do 31. 12. 2013, tedy za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb., není potřeba, aby rozhodnutí o přijetí mělo formu veřejné listiny.<sup>97</sup> V případě, že ze strany těchto dříve vzniklých společenství zákonem o vlastnictví bytů nevyhoví, toto společenství v zákonné tříleté lhůtě požadavkům změny stanov do 1. 1. 2017 ani v rámci prodloužené přiměřené lhůtě stanovující soudem, hrozí takovému společenství soudní zrušení. Při zániku takového společenství v domě, kde je nutná jeho existence, by došlo ve smyslu ust. § 1198 odst. 2 občanského zákoníku

---

<sup>94</sup> HOLEJŠOVSKÝ, Josef, NOVOTNÝ, Marek. § 1194 [Vymezení společenství vlastníků]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 936, marg. č. 1. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-10].

<sup>95</sup> NOVOTNÝ, Petr; NOVOTNÁ, Monika; KEDROŇOVÁ, Kristina; ŠTROSOVÁ, Ilona a ŠTÝSOVÁ, Monika. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Právo pro každého (Grada). Praha: Grada Publishing, 2017, s. 101. ISBN 978-80-271-0610-3.

<sup>96</sup> ZÍTEK, Adam. 2. Vztah mezi předcházející a současnou právní úpravou. In: ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek: Prakticky a bez obav*. Online. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 15. ISBN 978-80-7400-872-6. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgjpxa4brg43c423bgjpxq2zs&refSource=toc#>. [paywall]. [cit. 2024-02-10].

<sup>97</sup> Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 28. 6. 2016, sp. zn. 8 Cmo 202/2016.

k blokaci převodu jednotek, dokud nebude takové společenství opět založeno a zapsáno v příslušném veřejném rejstříku.<sup>98</sup>

Novelizací občanského zákoníku nabytím účinnosti zákona č. 163/2020 Sb., došlo ke změnám i v oblasti vzniku společenství vlastníků jednotek. Obecné ustanovení o vzniku společenství vlastníků jednotek před uvedenou novelizací docházelo často k výkladovým problémům, neboť stávající ustanovení bylo poněkud vágní. V tomto smyslu se pak jednalo o výklad k nutnosti jeho založení. V současné právní úpravě je již jasně stanoveno, za jakých okolností musí být toto společenství založeno.<sup>99</sup>

Podmínky založení pak vychází z ust. § 1198 odst. občanského zákoníku, který hovoří: „*Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků.*“<sup>100</sup> Touto úpravou došlo k jednoznačnému vymezení, za jakých okolností musí být společenství založeno a zamezuje vzniku situace, kdy v domě jsou více než čtyři vlastníci a není založeno společenství vlastníků jednotek. Pokud tato zákonná povinnost o založení splněna, dojde k blokaci vkladu katastr nemovitostí vlastnického práva dalšímu, tedy pátému vlastníkovi, a to do doby prokázání založení společenství. V případě, že čtyři stávající vlastníci budou převádět vlastnická práva mezi sebou či dojde k převodu vlastnického práva třetí osobě, nebude katastr nemovitosti blokaci vkladu jako sankci užívat. To ale pouze za předpokladu, že vlastník převádějící vlastnické právo k jednotce, již v domě nemá jinou jednotku.<sup>101</sup> Z hlediska důvodové zprávy

---

<sup>98</sup> ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytu. Online. *Právník*. 2013, roč. 2013, č. 1, s. 37-49. Dostupné z: [https://www.ilaw.cas.cz/upload/web/files/pravnik/issues/2013/1/Elias\\_1\\_2013.pdf](https://www.ilaw.cas.cz/upload/web/files/pravnik/issues/2013/1/Elias_1_2013.pdf). [cit. 2024-02-10].

<sup>99</sup> JIŘÍČKOVÁ, Markéta. Společenství vlastníků po velké novele. Online. *Ad Notam*. 2021, roč. 27, č. 1, s. 11-12. Dostupné z: [https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/AD\\_NOTAM\\_1\\_2021\\_web.pdf](https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/AD_NOTAM_1_2021_web.pdf). [cit. 2024-02-10].

<sup>100</sup> § 1198 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>101</sup> JIŘÍČKOVÁ, Markéta. Společenství vlastníků po velké novele. Online. *Ad Notam*. 2021, roč. 27, č. 1, s. 11-12. Dostupné z: [https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/AD\\_NOTAM\\_1\\_2021\\_web.pdf](https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/AD_NOTAM_1_2021_web.pdf). [cit. 2024-02-10].

k zákonu č. 163/2020 Sb., je v tomto případě vycházeno ze situace, že pomyslný čtvrtý vlastník bude nahrazen novým čtvrtým vlastníkem.<sup>102</sup>

K faktickému založení společenství dochází schválením stanov, což vyplývá z ust. § 1200 odst. 1 občanského zákoníku. Schválením stanov můžeme v tomto směru rozumět jako schválení smlouvy, neboť zde existuje smluvní charakter vlastníků jednotek. Stanovy po jejich schválení jsou pro vlastníky jednotek právně závazné bez ohledu, zda-li pro jejich schválení hlasovali či nehlasovali.<sup>103</sup> Po již zmíněné novelizaci v roce 2020 zákon uznává dvojí způsob založení schválením stanov. Na straně jedné se jedná o situaci, kdy stanovy jsou přijaty na ustavující schůzi. Na straně druhé se jedná o přijetí za situace kladného vyjádření k obsahu všech vlastníků jednotek, avšak bez konání ustavující schůze. V tomto ohledu je pak nutné rozeznávat terminologické pojetí slov jako je přijetí stanov ve smyslu ust. 125 odst. 1 občanského zákoníku a schválení stanov ve smyslu ust. § 1200 odst. 1 občanského zákoníku a jeho části před středníkem. Přijetím stanov se pak hovoří v případě, že k tomuto dochází v souvislosti s vícero zakladateli společenství. V druhém případě, tedy schválení stanov současná právní praxe vnímá v rovině obecné, užitě v obou možných případech.<sup>104</sup>

Právě ve směru založení společenství došlo uvedenou novelizací k významným změnám. Stávající právní úprava před 30. 6. 2020 totiž umožňovala možnost založit společenství vlastníků třemi způsoby. První způsobem bylo prohlášením vlastníka dle ust. § 1166 občanského zákoníku. Druhým způsobem byl smlouvou o výstavbě dle ust. § 1170 téhož zákona a poslední způsob představoval založení způsobem souhlasného zakladatelského právního jednání všech vlastníků

---

<sup>102</sup> Vláda ČR: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz. Online. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mjiwgnpwi6q>. [paywall]. [cit. 2024-02-10].

<sup>103</sup> ZÍTEK, Adam. 1. Stanovy a co je v nich. In: ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek: Prakticky a bez obav*. Online. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 45. ISBN 978-80-7400-872-6. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgjpxa4brg43a&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-11].

<sup>104</sup> HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1200 [Založení společenství vlastníků]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 954, marg. č. 3. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlqi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-11].

jednotek dle ust. § 1200 téhož zákona. Po 1. 7. 2020, tedy po přijetí novelizace došlo ke změně v průřezu celkové úpravy založení společenství vlastníků jednotek na současné dva způsoby.<sup>105</sup> Ostatně tomu, celá koncepce byla dle důvodové zprávy k přijetí zákona č. 163/2020 Sb., zamýšlená právě tímto způsobem, tedy vznikem pouze dvou možností založení společenství vlastníků, tak aby odpovídala požadavkům podobným jako je tomu u založení spolku v případě ust. § 218 až 224 občanského zákoníku.<sup>106</sup>

Jak již bylo nastíněno výše, tak v současné době dochází k dvojímu způsobu přijetí stanov, kdy toto jednání má značný dopad na založení společenství. Z tohoto hlediska považuji za nutné jednotlivé způsoby blíže specifikovat.

Pokud hovoříme na straně jedné o přijetí stanov na ustavující schůzi, jedná se o situaci vycházející v právní praxi, z již využívané a osvědčené, vycházející ze zákona 72/1994 Sb., tedy zákona o vlastnictví bytů. V tomto případě tak dochází k logickému založení společenství, pro kterou je v současné době příznačné, že k přijetí stanov postačí většina hlasů vlastníků jednotek. Nikoliv souhlasu všech vlastníků jednotek, neboť tento stav byl platný do nabytí účinnosti zákona č. 163/2020 Sb. Ustavující schůze není zákonem přímo definována, avšak je odvoditelné v souladu s ust. § 1221 občanského zákoníku, že se bude pro účely této schůze podpůrně užívat právní úprava spolků viz. ust. § 222 až 225 téhož zákona. Rozhodnutí o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou, tímto způsobem musí být přijetí sepsáno formou notářského zápisu v souladu s ust. § 80g zákona č. 358/1992 Sb., notářský řád.<sup>107</sup> Uvedené ustanovení notářského řádu hovoří o tom, že notář zapíše zápis o rozhodnutí ustavujících orgánů zakládaných právnických osob, pokud tak stanoví zvláštní předpis.<sup>108</sup>

---

<sup>105</sup> JIŘÍČKOVÁ, Markéta. Společenství vlastníků po velké novele. Online. *Ad Notam*. 2021, roč. 27, č. 1, s. 11-12. Dostupné z: [https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/AD\\_NOTAM\\_1\\_2021\\_web.pdf](https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/AD_NOTAM_1_2021_web.pdf). [cit. 2024-02-12].

<sup>106</sup> Vláda ČR: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz. Online. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mijwgnpwi6q>. [paywall]. [cit. 2024-02-12].

<sup>107</sup> HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1200 [Založení společenství vlastníků]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 956, marg. č. 11. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-12].

<sup>108</sup> Zákon č. 358/1992 Sb., zákon České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

Na straně druhé, pak hovoříme o stavu přijetí stanov bez ustavující schůze.<sup>109</sup> Z dikce zákonné úpravy ust. § 1200 odst. 1 občanského zákoníku vyplývá, že připouští možnost založení společenství i pouze jedním vlastníkem. Z věty druhé před středníkem, je stanovena možnost založení společenství, a to způsobem, kdy dochází ke kladně shodnému vyjádření vlastníků jednotek ke schválení stanov.<sup>110</sup> Z hlediska této druhé možnosti založení společenství, se v případě založení společenství jedním jediným vlastníkem chápe jako jednostranné právní jednání, tedy projev vůle tohoto vlastníka, bez potřeby formy notářského zápisu. Z hlediska vícera vlastníků jednotek se pak jedná o schválení stanov formou smlouvy jako vícestranného právního jednání, tady pak ve smyslu ust. § 125 odst. 1 občanského zákoníku. V případě, že nejsou stanovy přijaty formou shodným projevem vůle vlastníků jednotek, nastává předešlá situace a k přijetí musí dojít formou konání ustavující schůze. K přijetí je zde opět zapotřebí forma veřejné listiny, tedy notářského zápisu. K tomuto se použije forma notářského zápisu v souladu ustanovení o právním jednání ve smyslu § 62 a následující zákona č. 258/1992 Sb., notářského řádu. Stejně tak je tomu v případě projevu vůle jediného vlastníka jednotek v domě.<sup>111</sup>

Zákon rozlišuje názvosloví založení společenství, které již bylo vysvětleno výše a názvosloví vznik společenství. Za vzniklé společenství se považuje den, kdy je společenství vlastníků zapsáno do veřejného rejstříku, neboť toto výslovně stanoví ust. § 1204 občanského zákoníku.<sup>112</sup> Po podání návrhu na zápis v souladu s ust. § 11 a § 40 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěreneckých fondů. Uvedený zákon pak přímo upravuje

---

<sup>109</sup> JIŘÍČKOVÁ, Markéta. Společenství vlastníků po velké novele. Online. *Ad Notam*. 2021, roč. 27, č. 1, s. 11-12. Dostupné z: [https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/AD\\_NOTAM\\_1\\_2021\\_web.pdf](https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/AD_NOTAM_1_2021_web.pdf). [cit. 2024-02-12].

<sup>110</sup> § 1200 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>111</sup> HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1200 [Založení společenství vlastníků]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 956, marg. č. 11. ISBN 978-80-7400-803-0. [https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlqi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#\[paywall\]](https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlqi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#[paywall]). [cit. 2024-02-12].

<sup>112</sup> § 1204 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

informace zapisované do veřejného rejstříku, blíže pak v ust. § 25 uvedeného zákona.<sup>113</sup>

### 3.4.1.1. Obsah stanov společenství vlastníků

Podle důvodové zprávy k zákonu č. 163/2020 Sb., je zapotřebí harmonizovat úpravu správy domu a pozemku formou společenství vlastníků v návaznosti na skutečnosti analogického užívání některých institutů z hlediska zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Na tomto základě pak novelizací došlo například k řadě změn i v oblasti minimálních náležitostí stanov.<sup>114</sup> Vzhledem k tomu, že stanovy mají právní dopad na průběh založení a následného vzniku společenství, občanský zákoník v ust. § 1200 odst. 2 stanoví základní a minimální požadavky, které je nutno zakomponovat do stanov společenství vlastníků jednotek.<sup>115</sup> Vzhledem k tomu, že současná právní úprava uvedeného druhého odstavce ustanovení hovoří o obligatorním obsahu stanov, z tohoto hlediska je pak minimální obsahový rozsah stanov významný pro ponechání autonomie vlastníků jednotek pro další žádoucí konkretizaci stanov pro potřeby každého společenství jednotek.<sup>116</sup> Dle platné legislativy tak musí stanovy společenství obsahovat nejméně následující:

1. název společenství vlastníků jednotek obsahující sousloví „společenství vlastníků“ a označení domu, pro které toto společenství vzniklo;
2. sídlo společenství, které má být v domě, pro které společenství vzniklo, výjimkou je v případě, že toto není možné, sídlo bude na jiném vhodném místě;
3. členská práva a povinnosti vlastníků jednotek;

---

<sup>113</sup> Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů.

<sup>114</sup> Vláda ČR: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz. Online. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrggiyf6mjwgnpwi6q>. [paywall]. [cit. 2024-02-12].

<sup>115</sup> § 1204 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>116</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, 2020, s. 73-74. ISBN 978-80-7598-863-8.

4. určení orgánu společenství, jejich působnost, počet členů volených orgánů, funkční období těchto orgánů, ale i způsob jejich svolávání, jednání a usnášení;
5. určení prvních členů statutárního orgánu;
6. pravidla pro správu domu a pozemku i užívání společných částí.<sup>117</sup>

Zákon v jeho stávající podobě před novelizací obsahoval ještě další obligatorní informaci, která musela být obsažena ve stanovách, a to: „*Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.*“<sup>118</sup> Zrušení uvedené ustanovení jak vyplývá z důvodové zprávy k přijetí zákona č. 163/2020 Sb., bylo za účelem toho, že „*pravidla pro tvorbu rozpočtu se v praxi ve stanovách společenství vyskytují samostatně jen zřídka a obvykle jsou obsažena v pravidlech pro správu domu a pozemku.*“<sup>119</sup> Z časového hlediska a s ním spojeného vzniku společenství vlastníků jednotek v návaznosti na zrušené ustanovení, je možno učinit závěr, že společenství založená do 30. 6. 2020 si mohou informaci obsaženou ve stanovách ponechat a není nutné ji měnit. Tedy těmto společenstvím je ponechána benevolence vlastního zvážení, zda-li informace o rozpočtu a dalších informacích uvedených ve stávajícím ustanovení ponechají ve svých stanovách. Pro společnosti vzniklé po 1. 7. 2020 je pak příznačné, že tyto informace ve stanovách mít již nemusí. Jedná se tedy pouze o fakultativní informaci.<sup>120</sup>

---

<sup>117</sup> ZÍTEK, Adam. a) Povinné náležitosti a jejich rozpracování do stanov. In: ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. Online. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 50. ISBN 978-80-7400-872-6. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgjpxa4brg43a&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-12].

<sup>118</sup> § 1200 odst. 2 písm. g) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platnému od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2020.

<sup>119</sup> Vláda ČR: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz. Online. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrrqgjyf6mjwgnpwi6q>. [paywall]. [cit. 2024-02-12].

<sup>120</sup> HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1200 [Založení společenství vlastníků]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 969. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlqi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-12].

### 3.4.2. Orgány společenství a jejich funkce v něm

Společenství vlastníků má postavení právnické osoby. Vzhledem k tomu ve smyslu ust. § 20 občanského zákoníku se jedná o organizovaný útvar s vnitřním uspořádáním.<sup>121</sup> Z hlediska právní úpravy orgánů společenství vlastníků dle ust. § 1205 občanského zákoníku, lze rozdělit orgány společenství na orgány obligatorní, tedy ty povinně vytvořené. Obligatořními orgány je shromáždění a statutární orgán. U fakultativních orgánů absentuje povinnost jejich vzniku. Je tedy na vůli společenství, zda-li takové orgány budou dále vznikat, což má vliv na vnitřní organizaci společenství. Zákon však v případě fakultativních orgánů přímo zakazuje svěřeni působnosti těmto orgánům v otázkách, které jsou v působnosti shromáždění.<sup>122</sup>

Zákonnou úpravou orgánů společenství vlastníků je uváděno jen stručné vymezení, kdo je statutární orgán a kdo se může stát jeho členem, tedy kdo je způsobilý být jeho členem ve smyslu svéprávnosti a bezúhonnosti.<sup>123</sup> Uvedená způsobilost pak vyplývá přímo z dikce ust. § 1205 odst. 2 občanského zákoníku, který udává: „*Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.*“<sup>124</sup> Pokud se jedná o svéprávnost a bezúhonnost v případě, že je vlastník právnická osoba, vztahují se tyto požadavky k jejímu zástupci.<sup>125</sup> Podrobnější úprava je pak ponechána na společenství v rámci jeho stanov. V případě, že v rámci stanov nedojde k podrobnější úpravě podrobností, dochází pak k situaci, že je užito

---

<sup>121</sup> HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1205 [Orgány společenství vlastníků]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 983, marg. č. 1. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsqfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-13].

<sup>122</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 108-109. ISBN 978-80-7552-679-3.

<sup>123</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 102. ISBN 978-80-7502-025-3.

<sup>124</sup> § 1205 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>125</sup> HURDÍK, Jan; BĚLOHLÁVEK, Alexander J.; PLECITÝ, Vladimír; RABAN, Přemysl; DOBEŠOVÁ, Lenka a další. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014, s. 228. ISBN 978-80-7380-495-4.



obecné dispozitivní úpravy ve smyslu ust. § 151 až 160 občanského zákoníku o orgánech právnické osoby. Přiměřeně je pak užito i ustanovení týkajících se spolku, což již bylo dříve vysvětleno.<sup>126</sup>

### 3.4.2.1. Shromáždění

Uvedení shromáždění do pozice nejvyššího orgánu společenství vlastníků jednotek vychází přímo z věty první § 1205 odst. 1 občanského zákoníku, tedy: „*Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění.*“<sup>127</sup> Obecná úprava shromáždění je pak v rámci občanského zákoníku obsažena v ust. § 1206 až § 1210. Členství v nejvyšším orgánu společenství stejně jako členství ve společenství je nutně vázané na vlastnictví jednotky v domě. V případě vlastnictví jednotky je myšleno i spoluvlastnictví, kdy za účelem uplatňování svých práv při shromáždění bude v souladu s ust. § 1185 občanského zákoníku za tyto osoby vykonávat společný zástupce. Analogicky se tento postup užije i v případě, kdy je jednotka společným jměním manželů. Jedná se tedy o zákonem danou povinnost, kdy v případě, že se bytová jednotka nachází v režimu podílovém spoluvlastnictví nebo je společným jměním manželů, je nutné si stanovit společného zástupce.<sup>128</sup> Zastupováním na shromáždění se zabýval i Nejvyšší soud, kdy podle usnesení ze dne 16. 10. 2019 lze dospět k závěru, že na shromáždění je vlastník jednotky oprávněn se nechat zastoupit, a to i osobou odlišnou od vlastníka jednotky.<sup>129</sup> Následně se zastupováním zabýval opětovně Nejvyšší soud, kdy v rozhodnutí ze dne 6. 11. 2019 potvrdil právo vlastníka nechat se na shromáždění zastoupit jinou osobou, s dovětkem, že může být zastoupen na shromáždění, „*jestliže to stanoví společenství nevylučují.*“<sup>130</sup>

---

<sup>126</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 102. ISBN 978-80-7502-025-3.

<sup>127</sup> § 1205 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>128</sup> HORÁK, Tomáš. § 1206 [Ustanovení o shromáždění]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 993, marg. č. 2. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: [https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#\[paywall\]](https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#[paywall]). [cit. 2024-02-13].

<sup>129</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1657/2018.

<sup>130</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 11. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2076/2019.

Všichni vlastníci jednotek v domě jsou tedy členy shromáždění. Z hlediska hlasování pak má každý vlastník v domě takový počet hlasů, jaký je jeho podíl na společných věcech v domě. Poměr hlasu tak neodpovídá počtu jednotek, nýbrž jen podílu na společných částech. Lze se ale setkat i se situací, kdy v domě je vícero jednotek vlastněno jedním vlastníkem a v tomto případě pak počet hlasů odpovídá součtu podílů na společných částí.<sup>131</sup> V případě, že samo společenství je majitelem jednotky v domě, k jeho hlasu se při rozhodování na shromáždění nepřihlíží.<sup>132</sup> Významným judikátem dopadající na počet hlasů na jednotku při hlasování na shromáždění je rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2020, který uvádí, že pokud je jednotka v režimu spoluvlastnictví (i manželském) je výkon jejich hlasovacích práv vázán na společného zástupce (jak již bylo uvedeno výše). Pokud ale nastane situace, že nebude takový společný zástupce spoluvlastníky zvolen, nebude zde nikdo, kdo by mohl vykonat jejich zákonné právo hlasovat na shromáždění. Hlas odpovídající tomuto podílu na společných částech nebude započten. Dále je zde vytvořena existence zákazu rozdělení hlasu společenstvím jednotek, který připadá na jednotku těchto spoluvlastníků a nelze tak jej započítat poměrným podílem hlasu připadajícího na přítomného spoluvlastníka.<sup>133</sup>

Svolávání shromáždění je v gesci statutárního orgánu, tento je pak povinen svolat shromáždění ve frekvenci minimálně jednou do roka. Jedná se tedy o minimální četnost, kdy však může stanovami společenství upraveno, ve smyslu frekvence vyšší. Stejně tak může dojít k navýšení frekvence na základě úsudku statutárního orgánu.

Pravidla pro svolání shromáždění se podpůrně použije právní úprava o spolcích, což vyplývá z ust. § 1121 občanského zákoníku. Právě přiměřené užití právní úpravy o spolcích má dopad i na případy svolání shromáždění, konkrétně na to, jakým způsobem se shromáždění svolává. Způsob v tomto případě je uveden jako „vhodným“ způsobem a ve lhůtě vycházející ze stanov. Pokud stanovy takovou

---

<sup>131</sup> HORÁK, Tomáš. § 1206 [Ustanovení o shromáždění]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 994, marg. č. 2. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: [https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#\[paywall\]](https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#[paywall]). [cit. 2024-02-13].

<sup>132</sup> § 1206 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>133</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1859/2019.

informaci neobsahují, užije se obecná úprava, kdy se jedná o lhůtu třiceti dnů před konáním. Z obsahového hlediska pozvánky musí být zřejmé, kde a kdy se shromáždění koná. Tímto je myšleno místo a čas konání, kdy by termín neměl být omezující vůči vlastníkům. Další obsahová informace se týká pořadu konání, která musí být doručována ve formě podkladů spolu s pozvánkou či by pozvánka měla obsahovat informaci o tom, kde se s těmito podklady seznámit. Jedná se tak o právo vlastníka, které musí být ze strany společenství respektováno a musí umožnit vlastníkovvi se s podklady seznámit v dostatečném časovém předstihu. Takto svolané zasedání shromáždění může svolavatel odvolat, a to stejným způsobem jako jej svolal s výjimkou, že pokud tak učiní méně než týden před jeho konáním, nese odpovědnost na případné účelné náklady svolaných účastníků, kteří se dostavili, avšak jedná se pouze o situaci, že tato není stanovami upravena odlišně.<sup>134</sup> Současná právní úprava z hlediska věty druhé ust. § 1207 odst. 1 občanského zákoníku uvádí, že povinnost statutárního orgánu je svolat shromáždění i v případě, pokud je k tomu dán podnět ze strany vlastníků, jenž mají více než čtvrtinu hlasů, nejméně však dvou z nich. Pokud tak statutární orgán neučiní, mohou shromáždění svolat tyto vlastníci, a to na náklady společenství vlastníků.<sup>135</sup>

Významná změna se dostala přijetím zákona 163/2020 Sb. v oblasti svolání shromáždění o doplnění odstavce 3 ust. § 1207 občanského zákoníku na místo původních dvou. Toto doplnění pak významně dopadá na posílení pozice vlastníků jednotek vůči společenství. Jedná se o stav, kdy vlastníci jednotek, kteří disponují alespoň čtvrtinou všech hlasů ve společenství, mají právo na zařazení jimi navrhnutého požadavku na pořad shromáždění. Statutární orgán těmto požadavkům musí vyhovět pod podmínkou, že v návrhu požadavku bude obsažen návrh usnesení nebo odůvodnění zařazení tohoto bodu.<sup>136</sup>

---

<sup>134</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUK, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 109-110. ISBN 978-80-7552-679-3.

<sup>135</sup> § 1207 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>136</sup> SMRŽ, Ivo. Společenství vlastníků jednotek v roce 2020: aplikační praxe, judikatura, novelizace. Online. *Právní rozhledy*. 2021, roč. 29, č. 4, s. 115. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpxa4s7grpxgxzrge2s443lqu&groupIndex=7&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-13].

Zákonná dikce ust. § 1206 odst. 2 občanského zákoníku přímo uvádí, kdy je shromáždění způsobilé se usnášet. V tomto případě se pak jedná o stav, že jsou na shromáždění přítomny vlastníci jednotek, jenž mají většinu všech hlasů. Pro přijetí usnesení shromáždění, je stanoveno, že musí hlasovat minimálně nadpoloviční většina hlasů přítomných na shromáždění. Avšak je zde opět ponechána autonomní vůle každého společenství v oblasti hlasování, neboť přímo ze zákonné úpravy věty druhé ust. § 1206 odst. 2 občanského zákoníku vyplývá, že si společenství k přijetí rozhodnutí shromážděním může stanovit jiný počet, případně je odkazováno na jiný, blíže neurčený zákon.<sup>137</sup> V tomto směru lze toto ustanovení považovat, že je dispozitivní povahy. V současné době je pak na základě judikatur podstatné, aby před každým hlasováním byl průběžně ověřován počet přítomných členů společenství. Tento počet hlasů by měl být zaznamenán do zápisu z jednání shromáždění, společně pak s informací o výsledcích hlasování. Neboť případné pochybnosti o informacích usnášeníschopnosti, počtu přítomných apod. jde na vrub společenství.<sup>138</sup>

Působnost shromáždění je zakotvena v ust. § 1208 občanského zákoníku., kdy do působnosti spadá následující:

- a) *„změna stanov,*
- b) *volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,*
- c) *schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,*
- d) *schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,*
- e) *rozhodování*
  1. *o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,*

---

<sup>137</sup> § 1206 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>138</sup> HORÁK, Tomáš. § 1206 [Ustanovení o shromáždění]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 994, marg. č. 9. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsqfwpk5tlqi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-13].

2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- f) udělování předchozího souhlasu
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.<sup>139</sup>

Současná právní úprava umožňuje proti rozhodnutí shromáždění soudní ochranu přehlasovaného vlastníka jednotky. Jedná se o právo vlastníka vycházející přímo z dikce zákonné úpravy v ust. § 1209 občanského zákoníku. Ustanovení přehlasovaného vlastníka jednotky pak ve svém odst. 1 hovoří o tom: „*Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.*“<sup>140</sup> V tomto případě jde

---

<sup>139</sup> § 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>140</sup> § 1209 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

o prekluzivní hmotněprávní lhůtu.<sup>141</sup> Lhůtou z hlediska její prekluze se v minulosti zabýval i Nejvyšší soud České republiky, který ve svém rozhodnutí potvrzuje zánik práva, pokud není v zákonném stanovené lhůtě uplatněné. Počítání lhůty v tomto případě nastává v momentě, kdy se vlastník jednotky o přijatém rozhodnutí shromáždění dozvěděl či dozvědět mohl. Pokud se jedná o vlastníka jednotky, který se přímo zúčastnil shromáždění, tak počátek lhůty je v tomto případě přijetí rozhodnutí shromáždění v den jeho konání, nikoliv den doručení zápisu.<sup>142</sup>

Novelizací občanského zákoníku přijetím zákona č. 163/2020 Sb., došlo ke změnám i v souvislosti s tímto právem možné soudní ochrany vlastníka jednotky. Nejvyšší soud České republiky judikoval<sup>143</sup>, že z hlediska stávající právní úpravy se mohl vlastník soudně bránit pouze v případě, že se dovolával neplatnosti rozhodnutí shromáždění. Na usnesení reaguje právě důvodová zpráva č. 163/2020, která stanoví změnu v tomto směru, kterou má dojít k úpravě, že přehlasovaný vlastník jednotky se může soudně domáhat i aby rozhodl o záležitostech v souvislosti se správou domu a pozemku v nově vzniklém odst. 2 ust. § 1210 občanského zákoníku a toto ustanovení bude doplněno i o demonstrativní výčet způsobů, jaké může soud učinit rozhodnutí.<sup>144</sup>

V rámci přijetí zákona č. 163/2020 Sb., došlo i k přijetí ustanovení o úpravě nově vzniklého institutu zvaného náhradní shromáždění, kdy na základě důvodové zprávy č. 163/2020 k přijetí uvedeného zákona přímo vyplývá, za jakých okolností dochází k jeho usnášeníschopnosti, která je limitována přítomností vlastníků jednotek.<sup>145</sup> K harmonizaci uvedeného návrhu pak dochází v ust. § 1210, který stanoví, že „*Připouští-li stanovy konání náhradního shromáždění, je náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.*“<sup>146</sup> Jedná se o následek právní úpravy na úkor zkušeností praxe, neboť před zavedením tohoto institutu zůstávala shromáždění

---

<sup>141</sup>SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 112-113. ISBN 978-80-7552-679-3.

<sup>142</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky z 16. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 2360/2016.

<sup>143</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky z 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016.

<sup>144</sup> Vláda ČR: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz. Online. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrggiyf6mjwgnpwi6q>. [paywall]. [cit. 2024-02-13].

<sup>145</sup> Tamtéž.

<sup>146</sup> § 1210 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

často neusnášenischopná. Tomáš Horák v komentované literatuře uvádí, že i nadále zůstává otázkou, zda-li současné vymezení tohoto ustanovení je dostatečným řešením s ohledem na fakt, že byt' je určení minimálního počtu hlasů, vlastníků přítomných na shromáždění důležité, tak rigidně daný počet 40 % nemusí být klíčem k řešení. Dále pak vzhledem k rigiditě a povaze ustanovení, lze odvodit nemožnost od jeho odchýlení stanovami společenství vlastníků. Neumožňuje tedy společenství vlastníků stanovit si takové počty hlasů potřebných konkrétním společenstvím.<sup>147</sup>

Podle současné právní úpravy občanským zákoníkem je možné v rámci správy domu a pozemku rozhodovat i mimo shromáždění. Tato možnost hlasování se nazývá hlasování *per rollam* a neprobíhá jako běžné zasedání shromáždění. Tento způsob hlasování lze chápat jako preventivní možnost snížení komplikací způsobené neaktivitou vlastníků při rozhodování shromáždění.<sup>148</sup> Rozhodování mimo zasedání své opodstatnění našlo reakcí na uvedenou neaktivitu vlastníka, neboť předchozí právní úprava v zákoně č. 72/1994 Sb., přímo možnost tohoto způsobu rozhodování neumožňovala. Nicméně tento institut v jisté době fungoval, a to pouze za předpokladu, že to bylo uvedeno ve stanovách společenství, kdy úpravu bylo možné nalézt ve vzorových stanovách v čl. XII. Avšak cestou rozhodování mimo zasedání bylo možné rozhodnout pouze v situacích, ve kterých byl nutný souhlas všech vlastníků. Rozhodování *per rollam* přijetím nového občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014 bylo přímo zakotveno v ust. § 1210 až 1214 občanského zákoníku, kdy následnou novelizací přijetím zákona č. 163/2020 Sb., došlo ke změnám i z hlediska tohoto rozhodování.<sup>149</sup>

---

<sup>147</sup> HORÁK, Tomáš. § 1210 [Náhradní shromáždění]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1024. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlqi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-14].

<sup>148</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 112-113. ISBN 978-80-7552-679-3.

<sup>149</sup> HORÁK, Tomáš. § 1211 [Návrh na rozhodnutí mimo zasedání]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1025, marg. č. 1. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlqi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-14].

Dikce zákonné úpravy ust. § 1211 odst. 1 občanského zákoníku návrhu na rozhodnutí mimo zasedání hovoří: „*Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze navrhnout přijetí rozhodnutí mimo zasedání, pokud to připustí stanovy.*“<sup>150</sup> Z tohoto ustanovení je pak zřejmé, že tento způsob rozhodování nastává až v případě, že se konalo řádné shromáždění, avšak nebylo usnášeníschopné. Tímto způsobem rozhodování mimo shromáždění lze rozhodnout bez omezení ve věcech, které byly stanoveny na pořadu řádného shromáždění. Osoba, která je oprávněna navrhnout rozhodování mimo zasedání je osoba, která je oprávněna svolat zasedání. Nemusí se jednat o osobu, která řádné neusnášeníschopné zasedání svolala, ale jakákoli osoba oprávněná takové jednání konat. V tomto smyslu se pak jedná zejména o statutární orgán. Nicméně pokud vycházíme z ust. § 1207 odst. 1 občanského zákoníku, mohou být osobami oprávněnými, již výše zmíněný vlastníci, jejichž počet hlasů je minimálně čtvrtinový.<sup>151</sup> Z hlediska věty druhé citovaného ustanovení je pak odvoditelné, že návrh na rozhodnutí mimo shromáždění může nastat v případě, že tento způsob přímo připouští stanovy.<sup>152</sup> V obou případech stanoví-li to zákon či stanovy vlastníků jednotek, že přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, tak návrh musí mít formu veřejné listiny. Za takové situace je vlastníkům jednotek zasílána kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Následné přijetí se pak osvědčuje veřejnou listinou.<sup>153</sup>

V obou zmíněných případech, tedy ať už v rámci zákonné úpravy či ze strany stanov společenství vlastníků musí návrh obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady důležité pro jeho posouzení či údaj o místu uveřejnění a údaj o lhůtě, ve

---

<sup>150</sup> § 1211 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>151</sup> HORÁK, Tomáš. § 1211 [Návrh na rozhodnutí mimo zasedání]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1026, marg. č. 6. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: [https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#\[paywall\]](https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#[paywall]). [cit. 2024-02-14].

<sup>152</sup> § 1211 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>153</sup> § 1211 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.



keré se má vlastník vyjádřit. Pokud ve stanovách společenství vlastníků není tato lhůta uvedena, platí zákonná lhůta patnáct dní.<sup>154</sup>

Platnost hlasování je v současné právní úpravě ukotvena v ust. § 1212 občanského zákoníku. K platnosti hlasování je důležité vyjádření vlastníka jednotky. Takový vlastník uvede den, měsíc a rok, kdy bylo učiněno a podepsané vlastnoručním podpisem na listinu, jejichž obsahem je úplné znění návrhu rozhodnutí. Zde platí, že pokud stanoví zákon či stanovy, že k přijetí rozhodnutí je potřeba učinit osvědčení veřejnou listinou, tak popis vlastníka jednotky musí být úředně ověřen.<sup>155</sup>

Zákon dále stanoví podmínky přijetí rozhodnutí mimo shromáždění a výslovně ve svém ust. § 1214 občanského zákoníku uvádí, že pro přijetí konkrétního rozhodnutí je potřeba nadpoloviční většiny hlasů. Protože se jedná o hlasování, kde není osobní přítomnost vlastníků, většina se v tomto případě počítá vztažně ke všem hlasům vlastníků.<sup>156</sup>

Oznámení výsledků hlasování mimo zasedání je pak v gesci statutárního orgánu, jak vyplývá z ust. § 1213 občanského zákoníku. Pokud bylo usnesení přijato, statutární orgán vyrozumí vlastníky písemnou formou o této skutečnosti i s celým obsahem přijatého usnesení. Lhůta pro takové vyrozumění není konkrétně dána, avšak k vyrozumění dle dikce zákona by mělo dojít bez zbytečného odkladu. Neučiní-li tak statutární orgán, může tuto skutečnost oznámit ten, kdo usnesení navrhl. Náklady spojené s vyrozuměním jdou na úkor společenství.<sup>157</sup>

V případě rozhodování mimo zasedání se analogicky užívá možnost soudní ochrany vlastníka jednotky ve smyslu ust. 1209 občanského zákoníku.<sup>158</sup>

---

<sup>154</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 113. ISBN 978-80-7552-679-3.

<sup>155</sup> § 1212 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>156</sup> HORÁK, Tomáš. § 1214 [Přijímání rozhodnutí]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN 978-80-7400-803-0, s. 1026 a násl. marg. č. 2. Dostupné z: [https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#\[paywall\]](https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#[paywall]). [cit. 2024-02-14].

<sup>157</sup> § 1213 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>158</sup> DVOŘÁK, Tomáš. Soudní ochrana člena společenství vlastníků jednotek proti neplatným usnesením shromáždění. Online. *Soudní rozhledy*. 2018, č. 10, s. 310-317. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrhfxa4s7hbpqxgzsgy3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-16].

### 3.4.2.2. Statutární orgán

Statutární orgán je druhým obligatorním orgánem společenství vlastníků jednotek. Jedná se o nejdůležitější orgán v rámci fungování společenství v souvislosti se správou domu a pozemku, neboť toto společenství zastupuje navenek vůči třetím osobám, tedy je oprávněn uzavírat s nimi smlouvy. Může také právně jednat s orgány veřejné moci.<sup>159</sup> Je tedy přímo povolán k výkonu plnění povinností společenství vlastníků jednotek, kdy členové jsou povinni vykonávat tuto činnost osobně a s péčí řádného hospodáře, tedy jsou zavázáni k určité loajalitě ke společenství ve smyslu ust. § 159 odst. 1 občanského zákoníku.<sup>160</sup>

Působnost statutárního orgánu můžeme rozdělit na dva okruhy, a to na působnost výlučnou, tj. takovou, kterou nemůže vykonávat žádný jiný orgán a na ostatní, tj. takovou, kterou by mohl vykonávat jiný orgán za předpokladu, že by byl vytvořen na základě stanov či pro konkrétní případ shromážděním by mu byla tato působnost svěřena.

Do výlučné působnosti statutárního orgánu náleží následující činnosti:

1. zastupování společenství vlastníků jednotek navenek, při všech záležitostech jeho způsobilosti;
2. svolávání řádného i náhradního shromáždění v rámci společenství vlastníků jednotek;
3. podnícení situací rozhodování shromáždění mimo zasedání (per rollam) včetně jeho organizace, průběhu a oznámení výsledků vlastníkům;
4. na základě kvalifikované žádosti vlastníků jednotek ve smyslu ust. § 1207 odst. 3 občanského zákoníku má oprávnění zařadit na program shromáždění pro určitou záležitost;

---

<sup>159</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 114. ISBN 978-80-7552-679-3.

<sup>160</sup> ZÍTEK, Adam. b) Statutární orgán. In: ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. Online. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 59. ISBN 978-80-7400-872-6. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgjpxa4brg43a&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-16].

5. v případě, že je statutárnímu orgánu stanovami určená působnost v oblasti rozhodování o provedení výmazu prvních členů statutárního orgánu v textu stanov po vzniku společenství vlastníků, vykonává i tuto činnost.<sup>161</sup>

Ostatní působnost statutárního orgánu lze také vymezit názvoslovím zbytková působnost, neboť statutárnímu orgánu patří do působnosti všechny činnosti, které nejsou svěřené v rámci společenství vlastníků jednotek jinému orgánu této právnické osoby. K úpravě působnosti dochází stanovami ve smyslu ust. § 1200 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku, které upravuje mimo jiné veškerou působnost všech orgánů, tedy i statutárního orgánu. Působnost můžeme rozlišovat i z hlediska jakým způsobem je vykonávána konkrétní činnost. Tímto lze působnost rozlišovat na vnější a vnitřní. V případě vnější hovoříme o oprávnění jednat navenek ve všech věcech za společenství vlastníků. Jak již bylo předestřeno, jedná se o vykonávání právních jednání za společenství, uzavírání změny, ale i rušení smluv. Vystupovat v rámci jednání se státními orgány, orgány veřejné moci. Na straně vnitřní pak výkon práv a povinností vůči členům či ostatním orgánům vzniklých ve společenství vlastníků jednotek.<sup>162</sup>

Pokud nejsou činnosti spjaté se správou domu a pozemku stanovami či zákonem určeny do působnosti jinému orgánu, pak z hlediska ostatní působnosti statutárního orgánu budou spadat veškeré činnosti k zajištění celkového výkonu správy v domě. V takovém případě je statutární orgán přímo odpovědný za řádný výkon takové správy. V praxi taková správa není vždy vykonávána pouze členy statutárního orgánu, ale i jinými subjekty. Činnosti statutárního orgánu z hlediska zajištění celkové správy domu jsou zejména:

---

<sup>161</sup> ZÍTEK, Adam. b) Statutární orgán. In: ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. Online. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 62. ISBN 978-80-7400-872-6. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgjpxa4brg43a&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-16].

<sup>162</sup> HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1205 [Orgány společenství vlastníků]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 987, marg. č. 22. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlqi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-16].

1. vedení seznamu osob s jejich identifikačními údaji, kterým byla ze strany vlastníka jednotky tato jednotka (byt nebo nebytový prostor) přenechána k užívání;
2. plnění veškeré informační povinnosti společenství vlastníků jednotek vůči vlastníkům jednotek daného společenství;
3. ve smyslu ust. § 1186 odst. 3 občanského zákoníku, vystavování potvrzení o případných dlužích, které připadají na nového vlastníka jakožto nabyvatele jednotky;
4. zajišťování celkové organizace a průběhu řádného i náhradního shromáždění;
5. zajišťování celkové organizace rozhodování mimo zasedání
6. vytváření podkladů pro rozhodování shromáždění (včetně veškerých finančních a hospodářských oblastí);
7. zajišťování výkonu všech právních povinností, které pro společenství vlastníků jednotek vyplývají z obecně závazných předpisů;
8. archivace všech písemností důležitých pro vymáhání práva a povinností ze správy společných částí, ale i písemností spojených se vznikem společenství vlastníků jednotek a veškerá rozhodnutí shromáždění včetně příloh;
9. v rámci společných částí domu a pozemku dohlížení a vyvozování stavu těchto částí, případně zajišťování jejich údržby, rekonstrukce či zlepšení v rámci finančního limitu;
10. uzavírání nezbytných smluv s dodavateli jednorázových, ale i opakujících se činností v rámci správy domu a pozemku, včetně dodávek energií do domu;
11. plnění veškeré povinnosti poskytovatele služeb podle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a činností z tohoto vyplývající jako je stanovení počátku a délky zúčtovacího období, nastavení výše záloh na úhradu poskytovaných služeb apod.;
12. vymáhání veškerých pohledávek společenství vlastníků jednotek (k vymáhání však může svěřit i odlišné osobě, typicky advokátovi);

13. zajišťování činnosti spjaté s chodem společenství vlastníků z hlediska materiálního a plnění povinností, které pro právnické osoby a zvláště společenství vlastníků jednotek vyplývají.<sup>163</sup>

Zákon připouští možnost dvou druhů statutárního orgánu. Díkce ustanovení o orgánech společenství vlastníků hovoří, že statutárním orgánem je v tomto smyslu výbor jako kolektivní orgán. Dále ale ustanovení obsahuje možnost druhou, kterou mohou stanovit stanovy společenství tím, že statutárním orgánem bude individuální osoba, která se nazývá předseda. Zákonná úprava připouští pouze jednu možnost zvolení, což znamená, že v rámci stanov nemohou být obě varianty. V případě, že ve stanovách není informace o statutárním orgánu uvedena platí, že statutárním orgánem je výbor. Pokud společenství vlastníků dojde k situaci (i dobrovolné) změny statutárního orgánu v „obousměrných“ případech, je zapotřebí učinit změnu stanov.<sup>164</sup> Biparticií statutárního orgánu se zabýval i Vrchní soud v Praze, který následně ve svém rozhodnutí uvádí, že jazykový výklad ustanovení §1205 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku je ve smyslu, že stanovy určí statutárním orgánem výbor, nebo určí statutárním orgánem společenství vlastníků předsedu. Dále staví výbor do pozice preferovaného orgánu, a tedy „prvního“ orgánu společenství vlastníků a individuální orgán předsedu do pozice „druhé“. Odkazuje také na zákonem danou dispozici, která tyto dvě možnosti připouští jako ponechání vůle autonomie společenství vlastníků, jakožto soukromoprávního subjektu, aby svá interní uspořádání stanovila sama, a to s ohledem na své poměry a personální možnosti. Zamýšlené skutečnosti tímto ustanovením z hlediska zákonodárce jsou ty, že je důležité mít tento orgán obsazený a funkční, ať již k tomuto záměru dochází cestou výboru či předsedy.<sup>165</sup>

---

<sup>163</sup> ZÍTEK, Adam. b) Statutární orgán. In: ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. Online. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 62–64. ISBN 978-80-7400-872-6. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgjpxa4brg43a&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-17].

<sup>164</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 172. ISBN 978-80-7502-025-3.

<sup>165</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 5. 2022, sp. zn. 6 Cmo 32/2022.

Statutární orgán musí být zvolen již před vznikem společenství vlastníků jednotek, neboť je povinnou náležitostí stanov pro jeho vznik a následné zanesení do příslušného rejstříku. Pravomoci volby či odvolání statutárního orgánu, ať už v rovině členů výboru či předsedy je v gesci shromáždění. K volbě takového orgánu postačí nadpoloviční většina hlasů na shromáždění, avšak tuto možnost můžou upravit stanovy pouze směrem k vyššímu kvoru. Zákonná úprava umožňuje, aby členem voleného orgánu byl kdokoli, tedy jak osoba fyzická, tak i právnická osoba. Aby se jím mohl stát, musí s tím souhlasit a tuto funkci přijmout. Nemusí se však jednat o vlastníka, tedy může to být i osoba odlišná. Podmínkou členství fyzické osoby do voleného orgánu je na straně jedné plná svéprávnost, na straně druhé bezúhonnost. V případě, že je do funkce ustanovena právnická osoba, musí zmocnit člověka, který bude tuto právnickou osobu zastupovat v jednání za statutární orgán.<sup>166</sup> Jednáním právnické osoby jménem společenství jednotek se zabýval Vrchní soud v Praze, který ve svém usnesení rozhodl, že v případě takového jednání právnické osoby se plně použije ust. § 154 občanského zákoníku a zakazuje užití ust. § 46 zákona o obchodních korporacích, a to i v rovině analogického užití zmíněného ustanovení.<sup>167</sup> Není-li ze strany právnické osoby takový člověk stanoven, automaticky tato činnost přechází na statutární orgán právnické osoby. V případě, že dojde k situaci, že by měla statutární orgán vykonávat osoba, u níž byl v posledních třech letech osvědčen úpadek, je zde povinnost oznámení této skutečnosti na shromáždění. V opačném případě může být tento fakt ze strany soudu odvolán v souladu po porušení podmínek v ust. §153 občanského zákoníku.<sup>168</sup> Členy statutárního orgánu (předsedu i členy výboru) zákon označuje jako tzv. členy voleného orgánu ve smyslu ust. § 152 odst. 2 občanského zákoníku. Uvedené ustanovení pak pojednává o členech orgánů právnické osoby, které jsou

---

<sup>166</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 114. ISBN 978-80-7552-679-3.

<sup>167</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 19. 6. 2023, sp. zn. 9 Cmo 31/2023.

<sup>168</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 114. ISBN 978-80-7552-679-3.

do funkce voleny, jmenovány či jinak povolány.<sup>169</sup> Členství ve voleném orgánu vzniká jeho volbou, kdy členi těchto orgánů musí být do jejich funkce voleni shromážděním. V případě, že v domě je jen jeden vlastník vzniká členství v tomto jednočlenném společenství jmenováním tohoto jediného vlastníka. Z hlediska volené osoby, tato osoba musí s ustanovením do funkce souhlasit, což ostatně bylo již uvedeno. Nicméně, takový souhlas by měl být předběžný, nelze však vyloučit i možnost souhlasu následného. Taktéž považuji za důležité upozornit na způsobilost osoby, která má funkci vykonávat ve smyslu § 1205 odst. 2 občanského zákoníku, případně dle stanov konkrétního společenství.<sup>170</sup>

Ve vztahu k členům statutárního orgánu zákon opět ponechává prostor pro konkrétní společenství vlastníků, aby v souvislosti s funkčním obdobím těchto členů stanovilo své období. Funkční období členů statutárního orgánu si tedy může každé společenství určit ve stanovách. Pokud ale o takovém období nebude ve stanovách zmíněno, pak se analogicky použije ustanovení o spolcích v souladu ust. § 246 odst. 1 občanského zákoníku, které stanoví toto období na dobu 5 let.<sup>171</sup> K zániku členství volených orgánů může dojít odvoláním nebo odstoupením z funkce. Dále pak ztrátou způsobilosti k výkonu funkce či smrtí člena. Pokud dojde k tomu, že právnické osobě (v tomto případě společenství vlastníků jednotek) bude doručeno prohlášení o odstoupení z funkce konkrétního člena, zaniká tato funkce po uplynutí lhůty dvou měsíců. Ze strany komentované literatury je pak pochyb v případě, zdali tato lhůta může být stanovami měněna vzhledem k výkladové dispozici ust. § 1 odst. 2 občanského zákoníku.<sup>172</sup>

---

<sup>169</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 172. ISBN 978-80-7502-025-3.

<sup>170</sup> HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1205 [Orgány společenství vlastníků]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 991, marg. č. 39. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-18].

<sup>171</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 115. ISBN 978-80-7552-679-3.

<sup>172</sup> HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1205 [Orgány společenství vlastníků]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 991, marg. č. 40. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-18].

### 3.4.2.3. Ostatní orgány

Ostatní orgány společenství vlastníků jednotek jsou fakultativní orgány, které na základě současné právní úpravy je ponechán tomuto společenství vůle autonomie na uspořádání vnitřní struktury. Zákon tedy umožňuje vznik těchto orgánů libovolně, avšak s podmínkou, že těmto orgánům nesmí být svěřena působnost, která náleží ze zákona shromáždění nebo statutárnímu orgánu. Důležitou roli zde hrají stanovy, neboť pokud takové orgány bude chtít společenství vytvořit, je povinností společenství tyto orgány zanést do jejich stanov. V rámci stanov pak musí být přímo vymezená jejich působnost, počet členů tohoto orgánu, funkční období, ale i způsob svolávání, jednání a usnášení tohoto orgánu.<sup>173</sup> Zbyněk Pražák ve své publikaci ostatním orgánům uvádí: „*Jen stanovy jsou normou, která z orgánů udělá fungující složku správy společenství či správy domu.*“<sup>174</sup>

Z hlediska praxe je nejčastějším fakultativním orgánem kontrolní orgán. Tento orgán může být jednočlenný nazývaný kontrolor (potažmo revizor) či kolektivní nazývaný kontrolní komise. Do působnosti takového orgánu je pak vnesena kontrola nad dodržováním řádných vedení záležitostí v rámci společenství vlastníků jednotek a kontrola dodržování činností společenství vlastníků jednotek v souladu se stanovami tohoto společenství a v souladu s právními předpisy. Podpůrně se pro výkon této činnosti kontrolního orgánu užívá ust. § 262 občanského zákoníku ve spojení s ust. § 1221 odst. 1 občanského zákoníku. Tato úprava vyžaduje, aby kontrolní komise tvořily alespoň tři členi, nicméně přesný počet členů je obligatorně zaznamenán ve stanovách daného společenství, kdy tento se následně musí zapsat do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Takový zápis je pak nutný i v případě, že samotný orgán ještě není obsazen konkrétními členy. Je zde také existence neslučitelnosti funkcí konkrétně pak, že členství v kontrolní komisi je neslučitelné s výkonem funkce statutárního orgánu. V případě kontrolora (jednočlenného kontrolního orgánu) by měla tato neslučitelnost být obsažena v rámci stanov. Efektivita a funkčnost

<sup>173</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 115. ISBN 978-80-7552-679-3.

<sup>174</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 173. ISBN 978-80-7502-025-3.



takového orgánu je dosažena provázaností právy a povinnostmi jeho členů ve vztahu k jiným orgánům společenství vlastníků jednotek. Tyto provázanosti jsou taktéž obsaženy v rámci stanov a běžně by se mělo jednat o způsoby komunikace mezi tímto orgánem a orgánem statutárním. Stejně tak je potřebné zanést do stanov i provázanost kontrolního orgánu s nejvyšším orgánem, tedy shromážděním. V tomto případě by se mohlo jednat například o povinné předkládání zpráv o činnosti tohoto orgánu apod.<sup>175</sup> Markéta Selucká pak ve své monografii uvádí, že tento kontrolní orgán by mohl najít své opodstatnění při žádosti o dotaci ze strany společenství vlastníků jednotek, neboť mnozí poskytovatelé dotací tento orgán požadují při uplatnění žádosti.<sup>176</sup>

Podpůrné použití právní úpravy o spolcích ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek obsažené v rámci občanského zákoníku, nabízí možnost ještě jednoho fakultativního orgánu, kterým je rozhodčí (či smírčí) komise, který se řídí zákonem č. 216/1994 Sb. o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů. Náplní jejího výkonu je řešení sporných záležitostí, které náleží do spolkové samosprávy. Podstatou právní úpravy této komise je, že má pravomoc vynášet soudně vykonatelné rozhodčí nálezy. V monografii Adama Zítka se tento autor staví k tomuto fakultativnímu orgánu skepticky. Dokonce s tvrzením, že zřízení tohoto orgánu není schopné obstát v rámci společenství vlastníků jednotek. Ačkoliv jak již bylo zmíněno výše, že se právní úprava o spolcích užije podpůrně pro společenství. Takové užití by mělo být přiměřené, ale ne zcela obdobné s bezpodmínečným užitím všech ustanovení. Hlavní myšlenku skeptického vnímání tohoto orgánu registruje v následujícím. Spolek jako takový vzniká v dobrovolném projevu vůle osoby stát se jeho členem. Stejně tak setrvání v takovém spolku je dobrovolné. U společenství vlastníků jednotek je to opačně. Společenství vlastníků jednotek je povinně vznikající právnická osoba, kdy členství v takovém společenství je neoddělitelně vázáno na vlastnictví jednotky v domě, kde toto

---

<sup>175</sup> ZÍTEK, Adam. c) Ostatní orgány. In: ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. Online. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 64–65. ISBN 978-80-7400-872-6. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgjpxa4brg43a&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-18].

<sup>176</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 115-116. ISBN 978-80-7552-679-3.

společenství vzniklo. A sice, pokud by člen takové společenství chtěl z toho odejít, nemůže tak učinit, bez toho aniž by se zbavil vlastnického práva k jednotce (ať už se jedná o byt či nebytový prostor). Vlastník jednotky by se mohl dostat s tíživými situacemi do sporu se svým vlastnictvím. K tomu by pak byl vystaven soudní vymahatelností rozhodovací pravomoci takového orgánu, ve kterých rozhodovali o jeho právech a povinnostech osoby, které neměli zcela adekvátní kompetence a rozhodování těchto osob by bylo často podjaté vnitřními vazbami v domu.<sup>177</sup> K rozhodčímu orgánu se ve své monografii vyjadřuje i Markéta Selucká, která uvádí, že byt se pro účely tohoto orgánu neužije v řízení ve společenství vlastníků jednotek zákon č. 216/1994 Sb. o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodnutí rozhodčích nálezů a není možné rozšířit užití této právní úpravy ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek, tak tento orgán může ve společenství vzniknout, a to na bázi dobrovolnosti a pro řešení sporů mezi vlastníky jednotek, případně mezi nimi a společenstvím. Takový orgán dokonce doporučuje ve společenství vlastníků jednotek zřídit pro řešení těchto sporů, čímž lze dosáhnout zrychlení jednání ve shromáždění a k dosažení lepších sousedských vztahů. Tento orgán ale nemůže v rámci své působnosti vydávat autoritativní rozhodnutí zakládající práva a povinnosti vlastníků jednotek.<sup>178</sup> Zde bych se vyjádřil k oběma postojům. Z hlediska zkoumané problematiky se částečně přikláním k oběma názorům. V případě prvního pohledu na věc se dá říci, že s velkou jistotou budou v rámci společenství vlastníků jednotek, a tedy i v domě, kde takové společenství vzniklo významnou roli vnitřní vztahy a provázanost konkrétních vlastníků jednotek. Zcela jistě by tak mohlo dojít do situace, ve které by rozhodčí orgán rozhodoval ve věci zaujatě, což by mohlo mít významný dopad na celé společenství. Nicméně z druhého hlediska, je-li dobrovolně zřízený tento orgán, jsou ze strany vlastníků jednotek do tohoto volené takové osoby, kterým se „důvěřuje“ a tento orgán by mohl ve společenství

---

<sup>177</sup> ZÍTEK, Adam. c) Ostatní orgány. In: ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. Online. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 65–66. ISBN 978-80-7400-872-6. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgjpxa4brg43a&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-18].

<sup>178</sup> SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 116. ISBN 978-80-7552-679-3.

vlastníků jednotek fungovat zcela dobře. Dle mého názoru zde bude hrát velkou roli, zdali se takové společenství nachází v menších městech (či na vesnicích) nebo ve velkých městech, ale také ve velikosti domu, resp. v počtu vlastníků tvořící dané společenství. Osobně si myslím, že podjatost by ve smyslu tohoto orgánu pak hrála významnou roli spíše v menších společenstvích v malých městech, kde vazby mezi jednotlivými vlastníky jednotek jsou významnější.

### 3.4.3. Zrušení a zánik společenství

Novelizace občanského zákoníku v oblasti bytového spoluvlastnictví přijetím zákona č. 163/2020 Sb., se jistou mírou dotkla i zrušení, potažmo zániku společenství vlastníků jednotek. Na základě důvodové zprávy č. 163/2020 k přijetí tohoto zákona, je kladen důraz pro sjednocení terminologie v této oblasti a přímo vymezuje možnost dobrovolného zániku společenství jen za situace nesplnění podmínek v ust. § 1198 občanského zákoníku, tedy k zániku může dojít v situaci, kdy je v domě méně než 5 jednotek nebo kdy v domě s více než 5 jednotkami je méně než 5 vlastníků.<sup>179</sup>

Jak bylo reflektováno v kapitole 3.4.1. této práce, že terminologie rozlišujeme pojmy založení a vznik, stejně tak dochází k diferenciaci terminologie i v případě zrušení a zániku. V případě ukončení existence společenství vlastníků jednotek je tento proces vždy dvoufázový. Zrušením společenství vlastníků jednotek se týká činnosti společenství respektive, pokud dojde ke zrušení tak přestává společenství naplňovat účel, pro který bylo zřízeno. Tímto však není dotčena právní osoba a nadále zůstává právní osobou, jakožto subjekt práv a povinností do doby jejího zániku, který nastává dnem výmazu z rejstříku společenství vlastníků jednotek.<sup>180</sup>

Z hlediska současné právní úpravy je i nadále právní úprava zrušení společenství vlastníků zakotvena v ust. § 1215 občanského zákoníku. V prvním odstavci je

---

<sup>179</sup> Vláda ČR: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz. Online. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrggiyf6mjwgnpwi6q>. [paywall]. [cit. 2024-02-18].

<sup>180</sup> DVORÁK, Tomáš. Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek. Online. *Právní rozhledy*, 2021, č. 6, s. 213-216. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpxa4s7gzpxqxsgezq&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-18].

stanoveno, že společenství se ruší dnem, kdy dojde k zániku vlastnických práv ke všem jednotkám v domě.<sup>181</sup> Druhý odstavec daného ustanovení pak z hlediska dispozice připouští možnost již zmíněného dobrovolného zrušení ve smyslu podmínek ust. § 1198 občanského zákoníku<sup>182</sup>

Ke zrušení společenství tak na základě dispozice zákonné úpravy uvedené v ust. § 1215 občanského zákoníku může dojít dvojím způsobem. V první řadě se jedná o zrušení společenství vlastníků automaticky ze zákona. Vzhledem k tomu, že společenství je založeno na existenci bytového spoluvlastnictví, tak v případě, že takové bytové spoluvlastnictví zanikne, automaticky se zruší i společenství vlastníků, jak vyplývá z odst. 1 uvedeného ustanovení.<sup>183</sup> V tomto případě se pak bude jednat o situace, kdy dojde k opětovně ke vzniku vlastnického práva k domu (i pozemku) ve smyslu, že se vlastníkem se stane jediná osoba nebo bude vlastníky jednotek dobrovolně rozhodnuto o změně vlastnického práva ke svým jednotkám, a tedy dojde k přechodu na podílové spoluvlastnictví. V druhém případě pak právní účinky nastávají dnem zápisu do veřejného seznamu. Také se lze ojediněle setkat s případy zániku (či odstranění) domu jako takového, v souvislosti s živelnými pohromami jako jsou povodně, zemětřesení a další.<sup>184</sup> V druhé řadě lze zrušit dobrovolně vzniklé společenství vlastníků. Z hlediska dispozice ust. §1215 odst. 2 občanského zákoníku lze zrušit společenství i v době, kdy společenství vlastníků nadále trvá, a to v případech:

1. pokud společenství vzniklo dobrovolně,
2. pokud je v dělené nemovitosti vymezeno méně než 5 jednotek či
3. počet vlastníků jednotek v domě je nižší než 5.

Za důležité zde považuji upozornit, že k posuzování, zdali může být dobrovolně založené a vzniklé společenství zrušeno, tedy založené a vzniklé dříve než takové

---

<sup>181</sup> § 1215 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>182</sup> § 1215 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>183</sup> DVOŘÁK, Tomáš. Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek. Online. *Právní rozhledy*, 2021, č. 6, s. 213-216. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpxa4s7gzpxqzsgzq&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-18].

<sup>184</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. § 1215 [Důvody zrušení]. In: KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Online. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 292–293. ISBN 978-80-7400-444-5. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwe2zr&groupIndex=1&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-18].

založení ukládá zákon v ust. § 1198 občanského zákoníku, je rozhodný stav v den rozhodování, nikoliv den, kdy došlo k jeho založení. V průběhu existence tohoto společenství vlastníků mohou nastat významné změny, které by měly dopad na jeho dobrovolné zrušení a následný zánik. V tomto případě se pak bude jednat o změny vlastnických práv v konkrétním domě.<sup>185</sup>

Na základě komentované literatury se lze setkat i s dalšími způsoby zrušení společenství vlastníků, a to rozhodnutím soudu nebo zrušením konkurzu při splnění rozvrhového usnesení nebo zrušení konkurzu pro zcela nepostačující majetek.<sup>186</sup> Názory se k těmto způsobům zrušení se, ale významně liší. Kriticky na uvedené způsoby pohlíží například Tomáš Dvořák, který tyto dva způsoby z hlediska zákonné úpravy nepřipouští.<sup>187</sup> Stejný postoj zaujímá k těmto způsobům ve své publikaci i Zbyněk Pražák.<sup>188</sup>

---

<sup>185</sup> DVORÁK, Tomáš. Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek. Online. *Právní rozhledy*, 2021, č. 6, s. 213-216. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsqfpxa4s7gzpxqzxsgezq&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-18].

<sup>186</sup> HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1216 [Přechod práv a povinností]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Online. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1033, marg. č. 22–23. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsqfpxa4s7gzpxqzxsgezq&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-18].

<sup>187</sup> DVORÁK, Tomáš. Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek. Online. *Právní rozhledy*, 2021, č. 6, s. 213-216. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsqfpxa4s7gzpxqzxsgezq&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-18].

<sup>188</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014, s. 208. ISBN 978-80-7502-025-3.

## 4. Exkurz do správy domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví Slovenské republiky

Záměr výběru Slovenské právní úpravy bytového spoluvlastnictví se zaměřením na správu domu a pozemku vychází zejména ze společného historického vývoje ve 20. století, neboť do dne 1. 1. 1993 současná Česká republika tvořila se Slovenskou republikou jeden stát, a to Československo. Zákonná úprava bytového spoluvlastnictví byla v rámci Československé republiky upravena společným zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, jak již bylo uvedeno v historickém vývoji v kapitole č. 1 této práce.

Současná právní úprava bytového spoluvlastnictví se nachází v zákoně č. 182/1993 Z.z. o vlastnictve bytov a nebytových priestorov (dále jen „BytZak“). Jedná se o zákonnou úpravu, která se na základě jeho ust. § 1 odst. 1 vztahuje na úpravu způsobu a podmínek nabytí vlastnictví bytů a nebytových prostor v bytovém domě. Stejně tak se tato právní úprava vztahuje na práva a povinnosti vlastníků těchto domů, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor, vzájemná provázanost jejich vztahů a na práva k pozemku. Samotná správa domu a pozemku se pak nachází zejména v ust. § 6 až 10 uvedeného zákona.<sup>189</sup> Přijetím tohoto zákona došlo k uznání a úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor, který jeho přijetím měl za právní význam pro komplexní úpravu dané problematiky. Cílem úpravy pak bylo reflektování změn ve společenských a ekonomických podmínkách dané doby a jejich zakomponování do právní úpravy.<sup>190</sup>

---

<sup>189</sup> § 1 odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., o vlastnictve bytov a nebytových priestorov. Online. In: Systém ASPI. Wolters Kluwer. Dostupné z: <https://www.aspi.sk/products/lawText/1/41065/1/2/zakon-c-182-1993-zz-o-vlastnictve-bytov-a-nebytovych-priestorov?vtextu=z%C3%A1kon%20o%20bytov%C3%BDch%20a%20nebytov%C3%BDch>. [cit. 2024-02-21].

<sup>190</sup> VALACHOVIČ, Marek. *Vlastníctvo a správa bytov a nebytových priestorov*. Online. Justičná akadémia Slovenskej republiky. Dostupné z: [https://ja-sr.sk/sites/default/files/2021-04/Vlastnictvo\\_a\\_sprava\\_bytov\\_Valachovic.pdf](https://ja-sr.sk/sites/default/files/2021-04/Vlastnictvo_a_sprava_bytov_Valachovic.pdf). [cit. 2024-02-21].

Z hlediska dikce právní úpravy obsažené v ust. § 3 BytZak lze vnímat, že se jedná o speciální právní (*lex specialis*) úpravu, kdy je občanský zákoník Slovenské republiky užíván subsidiárně.<sup>191</sup>

Zákonná úprava v ust. § 6 odst. 2 BytZak definuje správu domu a pozemku jako činnost spojenou s pořizováním služeb a zboží ze strany správce, případně společenství, jakožto možné subjekty správy domu. Na základě právní úpravy obsažené v uvedeném ustanovení správce nebo společenství zajišťují provoz domu, jeho údržbu, rekonstrukci či modernizaci společných částí a zařízení domu a přilehlého pozemku, taktéž příslušenství. Ale i další zajišťování činností jako služby s užíváním bytů a nebytových prostor, vedení účtu v bance, vymáhání škod a nedoplatků a další činnosti bezprostředně související se správou domu a pozemku.<sup>192</sup>

Slovenská právní úprava správu domu a pozemku připouští ve dvou variantách a sice, správu domu a pozemku vykonávanou společenstvím nebo správcem. Ze strany zákonodárce je zde kladen důraz, aby správa domu a pozemku byla vykonávána jen jednou z těchto forem. V případě, že by došlo k uzavření smlouvy v rozporu s uvedeným pravidlem, platila by smlouva, která byla uzavřena jako první. Ostatní smlouvy uzavřené v rozporu jako druhé či další, by byly z tohoto hlediska neplatné.<sup>193</sup>

První možná forma správy domu a pozemku je vykonávána společenstvím, jehož zákonná úprava je zakotvena v ust. § 7 až 7d BytZak.<sup>194</sup> Společenství vlastníků bytů a nebytových prostor v domě, tedy společenství je právnickou osobou, založenou na základě BytZak, která v domě spravuje výše uvedené činnosti

---

<sup>191</sup> § 3 odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Online. In: Systém ASPI. Wolters Kluwer. Dostupné z: <https://www.aspi.sk/products/lawText/1/41065/1/2/zakon-c-182-1993-zz-o-vlastnictve-bytov-a-nebytovych-priestorov?vtextu=z%C3%A1kon%20o%20bytov%C3%BDch%20a%20nebytov%C3%BDch>. [cit. 2024-02-21].

<sup>192</sup> VALACHOVIČ, Marek. *Vlastníctvo a správa bytov a nebytových priestorov*. Online. Justičná akadémia Slovenskej republiky. Dostupné z: [https://ja-sr.sk/sites/default/files/2021-04/Vlastnictvo\\_a\\_sprava\\_bytov\\_Valachovic.pdf](https://ja-sr.sk/sites/default/files/2021-04/Vlastnictvo_a_sprava_bytov_Valachovic.pdf). [cit. 2024-02-22].

<sup>193</sup> Tamtéž.

<sup>194</sup> Zákon č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Online. In: Systém ASPI. Wolters Kluwer. Dostupné z: <https://www.aspi.sk/products/lawText/1/41065/1/2/zakon-c-182-1993-zz-o-vlastnictve-bytov-a-nebytovych-priestorov?vtextu=z%C3%A1kon%20o%20bytov%C3%BDch%20a%20nebytov%C3%BDch>. [cit. 2024-02-22].

definované jako správa domu a pozemku.<sup>195</sup> Jedná se o právnickou osobu *sui generis*, která nemá generální právní subjektivitu, ale tzv. speciální subjektivitu, což má za následek, že společenství může vykonávat jen činnosti, které jsou vymezené uvedeným zákonem. Jen v této oblasti je oprávněna vykonávat svá práva a zavazovat se právním jednáním.<sup>196</sup> Zákonná úprava stanoví důvody, kdy společenství může či musí vzniknout a další náležitosti spojené s jejím vznikem, fungováním a zánikem. Také stanoví orgány společenství, kterými jsou předseda, který je statutárním orgánem. Dále rada, která plní funkci kontrolního orgánu shromáždění, které tvoří všichni vlastníci bytů a nebytových prostor v domě. Těmto orgánům a celému společenství jako takovému pak zákonná úprava vymezuje jejich působnosti.<sup>197</sup>

Druhou formou správy domu je vykonávána správcem, který je definován v ust. § 8 až 8b BytZak.<sup>198</sup> Jedná se o podnikatelský subjekt, kdy je jeho hlavním cílem a motivem dosahování zisku, a to ať už výlučně nebo i prostřednictvím správy domu a pozemku. Správcem může být osoba fyzická i právnická s nutností splnění zákonných podmínek, vyplývajících z ust. § 2 odst. 1 obchodního zákoníku Slovenské republiky. Musí tak mít v předmětu podnikání správu a údržbu bytového fondu. Správce, který splňuje zákonné podmínky, a to podmínku odborné způsobilosti a důvěryhodnosti, má zřízenou vlastní kancelář pak může být zapsán v příslušném seznamu správců, jenž vede Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálního rozvoje Slovenské republiky a následně vykonávat tuto činnost.<sup>199</sup>

---

<sup>195</sup> *Společenství vlastníků bytů a nebytových prostorů v domě*. Online. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky. Dostupné z: <https://www.minv.sk/?spolocenstva-vlastnikov-bytov>. [cit. 2024-02-22].

<sup>196</sup> VALACHOVIČ, Marek. *Vlastníctvo a správa bytů a nebytových prostorů*. Online. Justičná akadémia Slovenskej republiky. Dostupné z: [https://ja-sr.sk/sites/default/files/2021-04/Vlastnictvo\\_a\\_sprava\\_bytov\\_Valachovic.pdf](https://ja-sr.sk/sites/default/files/2021-04/Vlastnictvo_a_sprava_bytov_Valachovic.pdf). [cit. 2024-02-22].

<sup>197</sup> § 7c zákona č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytů a nebytových prostorů. Online. In: Systém ASPI. Wolters Kluwer. Dostupné z: <https://www.aspi.sk/products/lawText/1/41065/1/2/zakon-c-182-1993-zz-o-vlastnictve-bytov-a-nebytovych-priestorov?vtextu=z%C3%A1kon%20o%20bytov%C3%BDch%20a%20nebytov%C3%BDch>. [cit. 2024-02-22].

<sup>198</sup> VALACHOVIČ, Marek. *Vlastníctvo a správa bytů a nebytových prostorů*. Online. Justičná akadémia Slovenskej republiky. Dostupné z: [https://ja-sr.sk/sites/default/files/2021-04/Vlastnictvo\\_a\\_sprava\\_bytov\\_Valachovic.pdf](https://ja-sr.sk/sites/default/files/2021-04/Vlastnictvo_a_sprava_bytov_Valachovic.pdf). [cit. 2024-02-22].

<sup>199</sup> Tamtéž.



## Závěr

Předložená diplomová práce pojednává o bytovém spoluvlastnictví se zaměřením na správu domu a pozemku. Pro účely vypracování diplomové práce jsem vycházel z informací zjištěných studiem problematiky, zejména obsažených v monografiích, komentované literatuře, odborných článků a soudních rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky spolu se soudními rozhodnutími Vrchních soudů v Praze a Olomouci.

Diplomová práce byla rozdělena na čtyři části. V první části byl čtenář seznámen s informacemi týkající se vybraných historických mezníků související s vývojem právního institutu bytového spoluvlastnictví od dob starověkého Říma. Další část pak přímo navazuje na předchozí historický vývoj do podoby současné právní úpravy této problematiky, která je obsažena zejména v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku a dalších zákonech. V této části byly pak pro účely lepší orientace v problematice vymezeny i základní pojmy, které pak uvedený zákon dále užívá pro účely právní úpravy zkoumané problematiky.

Hlavním cílem práce byla analýza platné právní úpravy správy domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví. K dosažení cíle došlo zejména v třetí části práce, která byla věnována právě platné právní úpravě (*de lege lata*) správy domu a pozemku, kterou významně ovlivnilo přijetí zákona č. 163/2020 Sb., kdy se jedná o novelizaci občanského zákoníku účinnou ode dne 1. 7. 2020. Tato třetí část pak tvoří těžiště diplomové práce, kde došlo ke shrnutí významných změn, ke kterým došlo na základě společenských potřeb nebo výkladových nedostatků v aplikační praxi před novelou, ale zejména ke shrnutí současné právní úpravy dané problematiky. Na základě analyzování právních dokumentů, komentované literatury, monografie a judikatury lze učinit závěr, že přijetím tohoto zákona, jímž byl novelizován občanský zákoník, došlo k odstranění významných výkladových problémů, které se v rámci původní právní úpravy vyskytovaly. Uvedené pak potvrzuje i fakt, že přijetí tohoto zákona bylo velmi kladně vnímáno i ze strany odborné veřejnosti.

Aby byl čtenář v práci a celkovém stavu současné právní úpravy lépe orientován, vyskytovaly se v práci i komparace současné právní úpravy s předchozí, kterou byl zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ale i komparace občanského

zákoníku před a po novelizaci v roce 2020. Z tohoto pohledu se pak jedná o informování čtenáře o realizovaných představách (*de lege ferenda*) zákonodárce, na základě společenských potřeb a nedostatků v právní úpravě, které měly být tímto odstraněny. Tento záměr byl v práci zvolen jako vedlejší cíl práce.

Současná právní úprava připouští dva způsoby správy nemovitosti v oblasti bytového spoluvlastnictví a to správu vykonávanou osobou správce v domě, kde nevzniklo společenství vlastníků a správu vykonávanou právě společenstvím, které vzniklo. Ačkoliv jsou oba způsoby platnou právní úpravou celkem značně specifikovány a stanoveny, existuje zde velká autonomní vůle, která je ponechána vlastníkům jednotek v oblasti správy domu a pozemku. Právě tento faktor je velice ovlivňující z hlediska správy nemovitosti a je potřeba dobré komunikace, především spolupráce mezi vlastníky domu, ve kterém je tato správa vykonávána. Dle mého názoru nedostatečná koordinace a spolupráce mezi vlastníky jednotek, potažmo mezi jimi a osobou správce nebo orgány vzniklého společenství vlastníků jednotek může mít za následek snížení efektivity správy domu, a to i s dopadem na vnitřní vztahy daných komunit jednotlivých domů. V tomto případě mou myšlenku lze podpořit tím, že v rámci správy domu a pozemku je zakomponována soudní ochrana jednotlivých vlastníků například ve vztahu ke změně osoby správce pro důležitý důvod nebo ochranu proti rozhodnutím shromáždění právě pro případy, že nebude plněn hlavní smysl správy.

Obecně lze ale autonomní vůli vlastníků jednotek při správě domu a pozemku vnímat velmi kladně, neboť tímto záměrem lze nejlépe vystihnout potřeby všech vlastníků v domě, čímž lze zajistit pohodlné a bezproblémové bydlení pro tyto vlastníky. Zákonodárce na tyto volní možnosti například ve společenství vlastníků jednotek reaguje pouze v nejmenší možné míře, tedy s nejmenšími požadavky, které při správě nelze opomenout. Zde bych si dovolil, ale podotknout, že ačkoliv jsou stanovena minima požadavků na správu domu a pozemku, maxima nikoliv, což má zajisté spojitost například se stanovami společenství a následném přijímání rozhodnutí, neboť hlasovací počet hlasů by mohl být stanoven na počet, který by v praxi nemohl být nikdy dosáhnout. Stejně tak je tomu v případě volení členů statutárního orgánu shromážděním, kdy je nutno dbát na stanovení

případného vyššího kvora než udává zákon pro zvolení těchto členů, tak aby v praxi tento způsob volení nebyl problematický nebo nemožný.

Značná část této třetí kapitoly je věnována i jednotlivým orgánům společenství vlastníků jednotek, které velmi ovlivňují proces celé správy domu a pozemku. Ačkoliv zákon stanovuje pouze dva obligatorně vzniklé orgány společenství, kterými je shromáždění a statutární orgán, opět je zde ponechána vůle vlastníkům jednotek při zřizování dalších, tedy fakultativních orgánů. V tomto případě pak došlo k analýze platné právní úpravy ve vztahu k těmto společenstvím, čímž byly stanoveny konkrétní působnosti těchto orgánů.

Celkově si dovolím říct, že současná právní úprava správy domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví je značně obsáhlá, společensky přijatelná a srozumitelná. Ačkoliv v rámci takové správy může dojít i za současné právní úpravy k jistým nedostatkům, či výkladovým pochybnostem velmi pružně a dobře na toto reaguje soudní praxe. Tento fakt má za následek určitou právní jistotu v tomto směru.

Vzhledem k dynamické době, společenským potřebám a modernizaci veškerých technologií nelze uvést, že platná právní úprava nebude opětovně v následujících letech novelizována.

Poslední část diplomové práce je věnována zahraniční právní úpravě ve Slovenské republice v souvislosti se správou domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví. Zde byla stanovena platná právní úprava dané problematiky, na jejímž základě lze konstatovat, že na rozdíl od české právní úpravy je tomuto způsobu správy domu a pozemku ponechán zvláštní zákon, tedy nejedná se o součást občanského zákoníku.

V závěru diplomové práce lze uvést, že správu domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví lze pojmut jako velmi náročný a důležitý proces, který může mít vliv na dopad a kvalitu života vlastníků bytových jednotek. Při správě je důležité aktivní zapojení vlastníků jednotek, stejně tak jako jejich kompromisního chování.

## Seznam použité literatury

### Monografie

1. DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; BLÁHOVÁ, Iveta; DVOŘÁK, Tomáš; ELISCHER, David a další. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9.
2. FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-863-8.
3. HURDÍK, Jan; BĚLOHLÁVEK, Alexander J.; PLECITÝ, Vladimír; RABAN, Přemysl; DOBEŠOVÁ, Lenka a další. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-495-4.
4. NOVOTNÝ, Petr; NOVOTNÁ, Monika; KEDROŇOVÁ, Kristina; ŠTROSOVÁ, Ilona a ŠTÝSOVÁ, Monika. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Právo pro každého (Grada). Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0610-3.
5. PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Theses (Institut vzdělávání Sokrates). Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013. ISBN 978-80-86572-78-9.
6. PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentátor. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-7502-025-3.
7. SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3.
8. SPÁČIL, Jiří; COUFALÍK, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva; DVOŘÁK, Bohumil; HRABÁNEK, Dušan a další. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8.
9. SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-096-3.

## Elektronická monografie

10. KABELKOVÁ, Eva. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 1158-1222]*. Online. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-444-5. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwe2zr&groupIndex=1&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-01-10].
11. NOVOTNÝ, Marek; HORÁK, Tomáš; HOLEJŠOVSKÝ, Josef a OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Online. Beckova edice komentované zákony. Praha: C.H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpwk232ge3dm&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-01-13].
12. SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; BĚLOVSKÝ, Petr; BEZOUŠKA, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva a další. *Občanský zákoník: komentář*. Online. 2. vydání. Velké komentáře. Praha: C.H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search#>. [paywall]. [cit. 2024-02-04].
13. ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek. prakticky a bez obav*. Online. Právní praxe. Praha: C.H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-872-6. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgjpxa4brg43a&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-10].

## Elektronické články

14. DVOŘÁK, Tomáš. Soudní ochrana člena společenství vlastníků jednotek proti neplatným usnesením shromáždění. Online. *Soudní rozhledy*. 2018, č. 10, s. 310-317. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrhfpxa4s7hbpxgzsgy3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-16].

15. DVOŘÁK, Tomáš. Správa domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoník. Online. *Právní rozhledy*. 2019, č. 8, s. 267. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrhfxa4s7hbpxgxzsgy3q&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-02].
16. DVOŘÁK, Tomáš. Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek. Online. *Právní rozhledy*. 2021, č. 6, s. 213. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpxa4s7gzpxgxzsgezq&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-18].
17. ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytu. Online. *Právník*. 2013, roč. 2013, č. 1, s. 37-49. Dostupné z: [https://www.ilaw.cas.cz/upload/web/files/pravnik/issues/2013/1/Elias\\_1\\_2013.pdf](https://www.ilaw.cas.cz/upload/web/files/pravnik/issues/2013/1/Elias_1_2013.pdf). [cit. 2023-12-28].
18. JIŘÍČKOVÁ, Markéta. Společenství vlastníků po velké novele. Online. *Ad Notam*. 2021, roč. 27, č. 1, s. 13. Dostupné z: [https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/AD\\_NOTAM\\_1\\_2021\\_web.pdf](https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/AD_NOTAM_1_2021_web.pdf). [cit. 2024-02-10].
19. OŽĐAN, Pavel a Tereza ŽŮRKOVÁ. Právo stavby vs. liniové stavby. *Právní prostor*. Online. 2020. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/pravo-stavby-vs-liniove-stavby>. [cit. 2023-12-28].
20. SMRŽ, Ivo. Společenství vlastníků jednotek v roce 2020: aplikační praxe, judikatura, novelizace. Online. *Právní rozhledy*. 2021, roč. 29, č. 4, s. 115. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpxa4s7grpxgxzrge2s443lgu&groupIndex=7&rowIndex=0&refSource=search>. [paywall]. [cit. 2024-02-13].

### **Zákonná úprava**

21. Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz

22. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
23. Zákon č. 216/1994 Sb. o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů.
24. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
25. Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů
26. Zákon č. 358/1992 Sb., Zákon České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád)
27. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
28. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platnému od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2020
29. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
30. Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a družstvech

## **Judikatura**

31. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 26 Cdo 811/2015
32. Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 28. 6. 2016, sp. zn. 8 Cmo 202/2016
33. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 9. 2016, sp. zn. 7 Cmo 315/2016
34. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky z 16. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 2360/2016
35. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky z 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016
36. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1657/2018
37. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 11. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2076/2019
38. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1859/2019
39. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 5. 2022, sp. zn. 6 Cmo 32/2022
40. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 19. 6. 2023, sp. zn. 9 Cmo 31/2023

## Webové stránky a elektronické zdroje

41. *Společenství vlastníků bytov a nebytových prostorov v dome*. Online. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky. Dostupné z: <https://www.minv.sk/?spolocenstva-vlastnikov-bytov>. [cit. 2024-02-22].
42. VALACHOVIČ, Marek. *Vlastníctvo a správa bytov a nebytových prostorov*. Online. Justičná akadémia Slovenskej republiky. Dostupné z: [https://ja-sr.sk/sites/default/files/2021-04/Vlastnictvo\\_a\\_sprava\\_bytov\\_Valachovic.pdf](https://ja-sr.sk/sites/default/files/2021-04/Vlastnictvo_a_sprava_bytov_Valachovic.pdf). [cit. 2024-02-21].
43. *Všeobecný zákoník občanský*. Online. Iuridictum. 2012. Dostupné z: [https://iuridictum.pecina.cz/w/V%C5%A1eobecn%C3%BD\\_z%C3%A1kon%C3%ADk\\_ob%C4%8Dansk%C3%BD](https://iuridictum.pecina.cz/w/V%C5%A1eobecn%C3%BD_z%C3%A1kon%C3%ADk_ob%C4%8Dansk%C3%BD). [cit. 2024-01-13].
44. Zákon č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových prostorov. Online. In: Systém ASPI. Wolters Kluwer. Dostupné z: <https://www.aspi.sk/products/lawText/1/41065/1/2/zakon-c-182-1993-zz-o-vlastnictve-bytov-a-nebytovych-priestorov?vtextu=z%C3%A1kon%20o%20bytov%C3%BDch%20a%20nebytov%C3%BDch>. [cit. 2024-02-21].



## **Seznam použitých zkratk**

atd. – a tak dále

ust. - ustanovení

apod. – a podobně

tzv. – takzvaně

tj. – to je

BytZak – Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastnictve bytov a nebytových priestorov