

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Vít Ludva

Společenství vlastníků jednotek

Diplomová práce

Olomouc 2014

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Společenství vlastníků jednotek vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 26. března 2014

.....
Vít Ludva

Na tomto místě bych chtěl poděkovat svému vedoucímu diplomové práce, Mgr. Petru Pavlovi, Ph.D., LL.M., za odborné vedení a cenné připomínky.

Obsah

Obsah	4
Seznam použitých zkratk	6
1. Úvod.....	8
2. Charakteristika SVJ včetně nezbytných teoretických východisek bytového spoluvlastnictví	11
2.1. Vývoj právní úpravy bytového vlastnictví a SVJ na území ČR	11
2.1.1. Právní úprava do 31. prosince 2013	11
2.1.2. Právní úprava od 1. ledna 2014	13
2.2. Bytové spoluvlastnictví.....	14
2.2.1. Teoretická koncepce	14
2.2.2. Jednotka	15
2.2.3. Prohlášení	16
2.3. Právní osobnost SVJ	18
3. Vznik a zánik společenství vlastníků	20
3.1. Založení a vznik.....	20
3.1.1. Obligatorní založení	20
3.1.2. Fakultativní založení	23
3.1.3. Jeden dům – jedno společenství?.....	24
3.2. Zrušení a zánik.....	25
3.2.1. Likvidace společenství	26
4. Předmět činnosti společenství	27
4.1. Společné části	29
4.1.1. Podíly na společných částech	30
5. Stanovy	33
5.1. Náležitosti stanov.....	33
6. Práva a povinnosti plynoucí z členství ve SVJ.....	35

7. Orgány společenství vlastníků	39
7.1. Shromáždění	39
7.1.1. Svolávání shromáždění.....	40
7.1.2. Působnost shromáždění	41
7.1.3. Přijímání rozhodnutí	43
7.1.3.1. Hlasování <i>per rollam</i>	45
7.1.4. Soudní ochrana vlastníka jednotky.....	47
7.1.5. Neplatnost.....	49
7.2. Statutární orgán.....	50
7.2.1. Působnost statutárního orgánu.....	50
7.2.2. Předpoklady členství ve statutárním orgánu.....	52
8. Závěr.....	55
Seznam použitých zdrojů.....	58
Shrnutí.....	64
Summary	65
Seznam klíčových slov / Key Words	66

Seznam použitých zkratk

ČR	Česká republika
KN	katastr nemovitostí
Nař. vl. č. 366/2013 Sb.	nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
NS	Nejvyšší soud ČR
ObčZ 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ObčZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Pokyny č. 24 ČÚZK	Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 4. srpna 2000 č.j. 2648/2000 – 23, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., v katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. září 2000 č.j. 4163/2000 – 23, dodatku č. 2 ze dne 26. ledna 2001 č.j. 463/2001 – 23, dodatku č. 3 ze dne 23. ledna 2002 č.j. 11/2002 – 23 a dodatku č. 4 ze dne 17. prosince 2009 č.j. 6298/2009 – 22.
StavZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
SVJ	společenství vlastníků jednotek
ZoVB	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
ŽZ	zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím je v této práci také zkracováno, nelze – li jej v kontextu zaměnit s jiným právním předpisem, pouze jako „nařízení vlády“.

Používá – li se v této diplomové práci zkratka VS, jsou jí označovány dle kontextu vzorové stanovy nebo nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů.

Uvádí – li se v diplomové práci nějaký § bez bližší příslušnosti k určitému zákonu, jedná se vždy o příslušnost k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

V těch místech, kde se píše o společenství vlastníků jednotek, jsou v této souvislosti používány zkratky „společenství vlastníků“ či jen „společenství“.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je také označován, nelze – li jej v kontextu zaměnit s jiným právním předpisem, jako „zákon“.

1. Úvod

Pro svou diplomovou práci jsem si zvolil téma z oboru občanského práva hmotného, konkrétně téma s názvem Společenství vlastníků jednotek. Téma je podle mého mínění navýsost aktuální, což úzce souvisí s provedenou rekonstrukcí soukromého práva v ČR, reprezentovanou novým soukromoprávním kodexem – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tato historická změna, která nemá za posledních 25 let obdoby, se dotýká v podstatě všech existujících soukromoprávních institutů, společenství vlastníků nevyjímaje.

Společenství bylo do našeho právního řádu zavedeno ZoVB. Nejprve se jednalo v podstatě pouze o pojmenování množiny vlastníků jednotek a podílových spoluvlastníků společných částí domu¹, a to bez právní osobnosti, v průběhu vývoje mu však právní osobnost přiznána byla. Celkově lze konstatovat, že ZoVB bylo legislativní dílo technicky nedokonalé,² což bylo častým jevem v práci legislativy v období po Sametové revoluci.³ To, že byl po dobu své účinnosti celkem 13 krát novelizován, a to několikrát dost významně, může být toho dokladem.

Od 1. ledna 2014 je právní úprava SVJ, společně s celkovou úpravou vlastnictví bytů, upravena v ObčZ. Odborná i laická veřejnost, zvláště pak jednotlivá společenství, na tuto změnu kladla nemalé nároky. Ve své práci bych se proto rád zaměřil právě na tuto změnu. Někdejší podoba společenství v ZoVB byla vnitřně rozporná, plná nejrůznějších výkladů, či dokonce i v jednom případě dle mínění T. Dvořáka protiústavní (existence vzorových stanov společenství).⁴

Za cíl, který si kladu, bude zhodnotit novou právní úpravu společenství právě v těch bodech, které byly v minulosti zdrojem problémů. Právě tato problematická místa ZoVB bych rád „konfrontoval“ s novou úpravou v ObčZ. Chtěl bych se na tato místa zaměřit a zjistit, zda byla opravena, nebo zda problematické aspekty přetrvaly. V tom případě bych rád nabídl své návrhy řešení *de lege ferenda*. Zvláštní pozornost chci věnovat těm institutům společenství, které jsou zcela nové, popř. podstatně přepracované. Mám na mysli prohlášení a jeho následné změny, vznik (s akcentem na tzv. dobrovolné založení) a zánik společenství a

¹ VLÁČIL, David. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*, 2000, roč. 8, č. 10, s. 440.

² DVOŘÁK, Tomáš. O zákonných restrikcích při převezech bytů a nebytových prostorů jako právně samostatných nemovitých věcí podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní fórum*, 2012, roč. 9, č. 7, s. 294.

³ WAWERKA, Karel. Bytová družstva, společenství vlastníků a notáři. *Ad Notam*, 2007, roč. 13, č. 5, s. 141.

⁴ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 297 – 299.

v neposlední řadě rozhodování vlastníků jednotek mimo shromáždění (tzv. hlasování *per rollam*).

Ve své diplomové práci se budu snažit najít odpovědi na následující výzkumné otázky:

- a) Je lepší či účelnější úprava vlastnictví bytů včetně společenství v ObčZ nebo ve zvláštním právním předpise?
- b) Jaké jsou důsledky znovuzavedení zásady *superficies solo cedit* na právní úpravu bytového spoluvlastnictví?
- c) Umožňuje nová právní úprava existenci společenství pro více domů najednou? Naopak je možné, aby v jednom bytovém domě vzniklo více společenství?
- d) Zákodárce si kladl za cíl zjednodušit přijímání rozhodnutí vlastníků ve společenství.⁵ Byl v této snaze úspěšný?
- e) Musí být členem výboru i nadále jen vlastník jednotky? A zároveň musí to být vždy jen fyzická osoba?

K dosažení výše popsaných cílů použiji metodu analytickou spočívající v rozboru jednotlivých institutů společenství a následné vyvození závěrů. Pro větší vědeckou hodnotu práce vyžiji i metodu komparativní. Hodlám porovnat klíčové instituty SVJ v současné právní úpravě *de lege lata* s jejich úpravou v ZoVB. Jelikož se jedná do jisté míry o zcela novou úpravu společenství, lze podle mého názoru, v místech k tomu vhodných, použít i jistou míru popisnosti.

Nynější stav vědeckého zkoumání společenství podle mého mínění neodpovídá úplně současným potřebám společnosti. Výjimku tvoří bohatá vědecká činnost T. Dvořáka, ale i dalších autorů⁶, kteří se tímto tématem zabývají nadstandardně. Podstatná část těchto zdrojů je však spjata se ZoVB a jejich použitelnost na novou právní úpravu je proto omezená. Zdrojů vztahujících se k nové úpravě společenství je z objektivních (časových) důvodů nemnoho. Na vzestupu je převážně časopisecká literatura, o kterou bych se rád opřel. Celkově ve své práci vycházím ze zdrojů vztahujících se k ZoVB použitelných i v současnosti (knižní a časopisecká literatura), a také z nově vzniklých zdrojů k aktuální právní úpravě a odpovídající použitelné judikatury.

⁵ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 518.

⁶ ČÁP, Jiří; ZÍTEK, Adam; ZUKLÍNOVÁ, Michaela.

Diplomová práce se člení na osm kapitol včetně úvodu a závěru. Druhou kapitolu jsem věnoval nezbytným teoretickým východiskům právní úpravy SVJ a bytového spoluvlastnictví a jeho klíčovými pojmy (jednotka, prohlášení) včetně historického přehledu. Třetí kapitola se podrobně zabývá existenciálními milníky SVJ, tedy vznikem a zánikem. Důvodům, pro které společenství vůbec existuje, tedy jeho účelem, se věnuji v kapitole čtvrté. Pátá kapitola diplomové práce pojednává o stanovách, šestá poté právům a povinnostem vlastníků jednotek vůči SVJ a naopak. Sedmá kapitola práce se obsáhle zabývá orgány SVJ, hlavně shromážděním a statutárním orgánem.

Téma společenství vlastníků jednotek je velmi široké. Tato práce tedy nemá, vzhledem k omezenému rozsahu diplomové práce, ambice podat komplexní výklad dané problematiky. Soustředuji se toliko na podstatné znaky společenství a jeho významné instituty. Z toho důvodu nepodávám detailnější rozbor způsobu vzniku jednotek, práv a povinností vlastníků jednotek, absolutních a relativních společných částí domu a pozemku, správě domu a pozemku bez vzniku společenství. Výše uvedená témata pak navrhuji na případný budoucí výzkum.

Diplomová práce je zpracována k právnímu stavu v ČR k 31. březnu 2014.

2. Charakteristika SVJ včetně nezbytných teoretických východisek bytového spoluvlastnictví

2.1. Vývoj právní úpravy bytového vlastnictví a SVJ na území ČR

Institut vlastnictví bytů nemá na území ČR příliš dlouhého trvání.⁷ Poprvé se objevuje v polovině 60. let minulého století, kdy byl přijat zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Názory na jeho zavedení do právního řádu se však u nás objevují už před 1. světovou válkou.⁸ Jednalo se však o menšinové názory, a to z důvodů převládajících myšlenek osvícenství, které vlastnictví bytů z nejrůznějších důvodů zavrhovaly.⁹

2.1.1. Právní úprava do 31. prosince 2013

První právní úpravou vlastnictví bytů je výše zmíněný zákon o osobním vlastnictví k bytům. Tento zákon jako první prolomil přetrvávající dogma o reálné nedělitelnosti domu¹⁰ a v tom je nutné spatřovat jeho velký přínos. Zákon si především kladl za cíl zlepšit bytovou situaci občanů, nastartovat rozvoj individuální bytové výstavby a celkově zvýšit úroveň bydlení v Československu. Přes všechny uvedené cíle se však osobní vlastnictví bytů mezi občany příliš nerozšířilo. Hlavním důvodem bylo omezení prodeje bytů do osobního vlastnictví pod zákonnou podmínkou prodeje všech bytů v domě najednou. V roce 1978 byla přijata novela tohoto zákona, která daný právní stav odstranila. Bylo tedy možné kupovat i jednotlivé byty v domech.¹¹ Ani to však výrazně nezvýšilo nabývání bytů do osobního vlastnictví. Důvody lze spatřovat v poměrně nízkých úhradách za bydlení ve státních bytech a výhodné nastavení institutu osobního užívání bytu. Občané tedy nebyli vůbec motivováni ke koupi bytu do osobního vlastnictví, se kterým by nezískali lepší právní postavení, nýbrž naopak pouze více povinností. Zákon sice umožňoval prodej bytů, ale pouze ze státního socialistického vlastnictví. Neumožňoval tedy přímé převody do osobního vlastnictví z tehdejších ostatních druhů vlastnictví, což tak opět bránilo k jeho masovějšímu užívání.¹²

⁷ KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, s. XI.

⁸ SVOBODA, Emil. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého Pražského ghetta: (spisy a pojednání)*. Praha: Lidové družstvo tiskařské a vydavatelské, 1910. 102 s.

⁹ DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 3 – 4.

¹⁰ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, s. 37.

¹¹ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, roč. 118, č. 5, s. 479 – 480.

¹² CEPL, Vojtěch. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, roč. 123, č. 11, s. 1034 – 1037.

Po změně politických a společenských poměrů v roce 1989 bylo nevyhnutelné přijmout nový zákon upravující vlastnictví bytů, který by odpovídal společenskému vývoji. Tento nový zákon (ZoVB) byl přijat v roce 1994.¹³ Nedlouho po svém vydání ZoVB už čelil kritice odborné veřejnosti, která se na jeho projednávání ne vlastní vinou neúčastnila. ZoVB byla vytýkána vnitřní rozpornost, existence nelogičností a v neposlední řadě velká míra legislativně technických chyb.¹⁴ Na druhé straně nelze ZoVB upřít, že podstatným způsobem přispěl k privatizaci a transformaci bytových družstev. Na základě ZoVB bylo možné převádět družstevní byty do vlastnictví nájemců. Svou úlohu sehrál při privatizaci bytových fondů obcí nebo také přispěl k rozvoji výstavby bytových domů.¹⁵

ZoVB již od počátku své účinnosti zavedl do úpravy vlastnictví bytů zcela nový institut, a to SVJ. V tomto případě se však jednalo o společenství bez právní osobnosti, a tak jej bylo možno vnímat jen jako jisté souhrnné pojmenování vlastníků všech jednotek v domě. Takové společenství *ex lege* vzniklo v domě rozděleném na jednotky, které vlastnila více než jedna osoba. Právně jednat mohli pouze všichni vlastníci jednotek, popř. jen část z nich, přehlasovali - li ostatní vlastníky stanoveným způsobem na shromáždění, dále pak pověřený vlastník na základě plné moci nebo správce.¹⁶

Uvedená právní úprava společenství se však záhy ukázala být nefunkční. Zákonodárce proto zák. č. 103/2000 Sb. novelizoval ZoVB a společenství právní osobnost přiznal. Společenství napříště obligatorně vzniklo po naplnění zákonných podmínek (§ 9 odst. 3 ZoVB), přičemž členství v něm bylo povinné. Důvodem této změny bylo pravděpodobně usnadnění jednání vlastníků směrem navenek (ke třetím osobám).¹⁷ Takto schválená změna společenství se však neshledala s všeobecným pochopením. Skupina poslanců Parlamentu ČR ještě ten samý rok podala návrh na zrušení příslušných ustanovení týkající se nejen samotného společenství. Tato skupina poslanců argumentovala, že existence společenství s povinným členstvím omezuje lidská práva ústavně garantována.¹⁸ Taková argumentace však svědčila o absolutním nepochopení daného institutu. Není tedy překvapením, že Ústavní soud

¹³ DVORÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 9 – 10.

¹⁴ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Informace o stavu zákona. *Právník*, 1994, roč. 133, č. 7, s. 680.

¹⁵ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. XI - XII.

¹⁶ FIALA, Josef, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Zákon o vlastnictví bytů (s komentářem)*. 1. vydání. Zlín: Živa, 1994, s. 83 – 84.

¹⁷ VLÁČIL: Společenství vlastníků jednotek podle novely..., s. 441.

¹⁸ DVORÁK, Tomáš. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*, 2007, roč. 14, č. 18, s. 672.

konstatoval, že právní osobnost SVJ s povinným členstvím je naprosto nezbytná k naplnění jeho účelu a smyslu a argumenty poslanců odmítl.¹⁹

2.1.2. Právní úprava od 1. ledna 2014

Dne 1. ledna 2014 nabyly účinnosti nový ObčZ, který ve svých derogačních ustanoveních zrušil ZoVB.²⁰ Od tohoto data se právní úprava vlastnictví bytů poprvé v historii přesunula právě do ObčZ, i když takové řešení jeho autoři původně nepředpokládali.²¹ Změna postoje nastala v druhé polovině roku 2010, kdy pravděpodobně převážily snahy o komplexní úpravu soukromého práva. V případě vlastnictví bytů jde samozřejmě také o vlastnické právo, a tak logicky do civilního kodexu náleží. Opačné snahy by vedly pouze k roztržitému právnímu úpravě a k případným duplicitám.²² Už v roce 1991 v souvislosti s chystanou velkou novelou ObčZ 1964 bylo zvažováno, zda materií vlastnictví bytů do něj nezahrnout. Lze konstatovat, že byly předkládány v podstatě totožné argumenty jako v případě přípravy ObčZ. Tyto argumenty však vyslyšeny nebyly.²³ Otázkou tedy zůstává, zda je lepší ponechat úpravu vlastnictví bytů v samostatném zákoně, či ji absorbovat do občanského zákoníku. Ani pohled do historie nám zde nedává jasnou a přesvědčivou odpověď. Například ani ABGB²⁴ v sobě neupravoval otázky obchodněprávní, ty byly upraveny samostatným zákonem (Všeobecný obchodní zákoník),²⁵ který platil na našem území do roku 1950.²⁶ Naopak - výše zmíněné argumenty týkající se komplexnosti právní úpravy a nezvyšování entropie právního řádu jsou také relevantní. Na základě řečeného se domnívám, že zařazení problematiky vlastnictví bytů do ObčZ byla historickou příležitostí. Zákodárce tak vhodně vnitřně provázal bytovou problematiku s ostatními částmi ObčZ (převážně s úpravou věcných práv, speciálně s institutem přidatného a „obyčejného“ spoluvlastnictví). Lze se jen domnívat, že takového výsledku by zákodárce nejspíš v roce 1991 nedosáhl.

¹⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000

²⁰ § 3080 bod 60.

²¹ ELIÁŠ, Karel, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001, s. 180 – 210.

²² ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 497 – 498.

²³ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, roč. 133, č. 3, s. 211 – 212.

²⁴ Zákon č. 946/1811 Sb. z.s. ze dne 1. června 1811, všeobecný zákoník občanský (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*) s účinností od 1. ledna 1812

²⁵ Zákon č. 1/1863 ř.z. ze dne 17. prosince 1862, kterýmž se uvádí obchodní zákoník s účinností ode dne 1. července 1863

²⁶ HAMPEL, Petr. Právní úprava vlastnictví bytů ve světle rekodifikace občanského práva. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 11 - 12, s. 504.

2.2. Bytové spoluvlastnictví

Než přikročím k rozboru právní úpravy SVJ, je nezbytné se podívat na problematiku vlastnictví bytů z širšího hlediska. Vlastnictví bytů je upraveno v oddílu ObčZ nazvaným jako „Bytové spoluvlastnictví“. Toto pojmenování v sobě kloubí hlavní účel úpravy, tj. zajištění práva užívat a požívat prostorově vyčleněnou část domu, a to práva odvozeného od vlastnictví jednotky. Předpokladem tohoto práva je spoluvlastnictví nemovité věci,²⁷ přičemž toto spoluvlastnictví může vzniknout pouze v domě s alespoň dvěma byty (§ 1158 odst. 1). S účinností ObčZ byla do českého právního řádu znovu zavedena zásada *superficies solo cedit* (překládána jako „povrch ustupuje půdě“).²⁸ Tedy hovoří – li se o spoluvlastnictví nemovité věci, je nutné mít na mysli primárně pozemek, jehož součástí je stavba (dům).²⁹ Při důsledném lpění na této zásadě by o bytovém spoluvlastnictví nemohla být řeč. Bytový dům by byl součástí pozemku a jeho vnitřní – reálné dělení by nebylo myslitelné. Právní úprava bytového spoluvlastnictví tuto zásadu prolamuje.³⁰ Pro úplnost je třeba dodat, že používá - li nová právní úprava pojem byt, rozumí se tím i nebytový prostor, jakož i soubor bytů a nebytových prostorů (§ 1158 odst. 2).

Všechny stavby se však k 1. lednu 2014 nestaly součástí pozemku bez dalšího. Toto sloučení nastalo pouze v případě, kdy vlastníkem stavby i pozemku byla tatáž osoba (§ 3054). V opačném případě by se jednalo o vyvlastnění vlastníka stavby.³¹ Má – li stavba a pozemek různé vlastníky, zůstávají i nadále samostatnými nemovitými věcmi (§ 3055 odst. 1), a to až do doby, kdy se stavba a pozemek stane vlastnictvím téhož vlastníka (§ 3058 odst. 1). Tomuto cíli se snaží ObčZ, pomocí zákonných předkupních práv, napomáhat. Vlastník pozemku tak má předkupní právo ke stavbě a naopak vlastník stavby k pozemku (§ 3056 odst. 1). Jedná se však pouze o právo, a tak nemusí být využito. Z řečeného tak vyplývá, že sloučení všech staveb s pozemky může trvat desetiletí, případně i staletí,³² v některých případech k tomu nemusí dojít nikdy.

2.2.1. Teoretická koncepce

²⁷ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 499.

²⁸ § 506

²⁹ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 6.

³⁰ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 496.

³¹ HAMPEL: *Právní úprava vlastnictví bytů ve světle...*, s. 505 - 506.

³² ELIÁŠ: *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*, s. 47.

Ve světě existuje hned několik teoretických koncepcí, pomocí kterých lze legislativně upravit vlastnictví bytů. Š. Luby rozeznával tyto následující teorie: monistická, dualistická, dualisticko – monistická a antiproprietární (teorie jiného než vlastnického práva). Přičemž nejdůležitější členění je na teorii monistickou a dualistickou. Obě dvě tyto teorie se vyskytují ve spoluvlastnické koncepci a v teorii vlastnictví bytu.³³

Do které kategorie lze zařadit aktuální právní úprava bytového spoluvlastnictví? Odpověď lze nalézt již v samotném názvu. Jedná se o spoluvlastnictví, a to spoluvlastnictví založené vlastnictvím jednotek.³⁴ Z toho důvodu lze bytové spoluvlastnictví zařadit do dualistické teorie ve spoluvlastnické koncepci. V této teorii je dle Š. Lubyho hlavním předmětem dům a vedlejším byt. Jak již bylo výše řečeno, dům je součástí pozemku a není samostatnou věcí. Z toho důvodu se vychází z pojetí, že se jedná o spoluvlastnictví nemovité věci, jejíž součástí je dům.³⁵

2.2.2. Jednotka

Jedním z nejdůležitějších pojmů bytového spoluvlastnictví je pojem jednotka, který ObčZ přejímá ze ZoVB. Jednotka byla v předchozí právní úpravě zjednodušeně řečeno definována jako byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu (§ 2 písm. h) ZoVB). ObčZ zachovává pojetí § 2 písm. h) ZoVB, avšak je ještě rozšiřuje o podíl na společných částech nemovité věci. Podle § 1159 věty první je jednotkou byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.³⁶ ObčZ tedy využívá pojem jednotky ze ZoVB, avšak rozšiřuje jeho obsah.³⁷

Je tedy jasné, že termín jednotka podle ZoVB a ObčZ nelze směšovat. Zákonodárce proto vylučuje, aby v jednom domě existovaly jednotky v obou právních režimech zároveň.³⁸ Z toho důvodu § 3063 stanoví, že nabytí - li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti ObčZ nabyvatel podle ZoVB, vznikne i po nabytí účinnosti ObčZ vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů. Z tohoto přechodného ustanovení ObčZ vyplývá,

³³ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 199 - 201.

³⁴ NOVOTNÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 677 - 678.

³⁵ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 5 – 6.

³⁶ NOVOTNÝ, Marek. In SPÁČIL, Jiří (ed). *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a 1474). Komentář.* 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, s. 684.

³⁷ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 499.

³⁸ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 333.

že jednotky, které vznikly před účinností ObčZ, se budou i nadále převádět v režimu ZoVB.³⁹ To tedy znamená, že aplikace ZoVB okamžikem jeho derogace úplně neskončila a v jistých případech je dále závazný. Vlastníci jednotek se z režimu jednotek podle ZoVB mohou vyvázat teprve až tehdy, pokud by změnili prohlášení postupem stanoveným v § 1169.⁴⁰

2.2.3. Prohlášení

Jednotky podle ObčZ mohou vzniknout výstavbou (§ 1163), projevem vůle dosavadního vlastníka či vlastníků (§ 1164) a v poslední řadě rozhodnutím soudu (§ 1165). Zvláště zásadní je vznik jednotky na základě projevu vůle dosavadního vlastníka budovy, zvané jako prohlášení. Pomocí prohlášení lze rozdělit právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.⁴¹

Nechci se na tomto místě detailně zabývat celou problematikou prohlášení, naopak chci se podívat pouze na jeho případnou neplatnost a potřebu jeho změn. Předchozí právní úprava tyto otázky neřešila. Neobsahovalo – li prohlášení nějakou náležitost podle § 4 odst. 1 ZoVB, případně trpělo – li nějakými nedostatky, považovala předchozí právní úprava takové prohlášení za absolutně neplatné.⁴² Pokud takové prohlášení bylo vloženo do KN, mohlo tedy docházet k převodům neexistujících jednotek.⁴³ Absolutní neplatnost se navíc nepromlčovala. Dobrá víra vlastníků jednotek i třetích osob nepožívala v těchto případech žádné právní ochrany.⁴⁴ ObčZ přinesl v této oblasti změnu k lepšímu. Podle § 1167 došlo – li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba. Výkladem tedy lze zjistit, že prohlášení je možné za neplatné prohlásit, ale pouze do okamžiku, kdy původce prohlášení stále ještě vlastní všechny jednotky. Po převodu některé jednotky na třetí osobu prohlášení již prohlásit za neplatné nelze. ObčZ tak chrání dobrou víru v KN, které příkládá zásadní význam oproti zájmu na bezvadnosti prohlášení.⁴⁵

Právní úprava v ZoVB výslovně neobsahovala úpravu změny prohlášení (ani pro případ odstranění vad). Nebylo tedy jasné, zda prohlášení vůbec měnit lze. Odborná veřejnost

³⁹ § 6 ZoVB

⁴⁰ Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *K problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ: Výkladové stanovisko č. 7* ze dne 19. dubna 2013.

⁴¹ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 503.

⁴² § 39 ObčZ 1964

⁴³ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 69.

⁴⁴ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 504 - 505.

⁴⁵ ELIÁŠ: *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*, s. 42.

se však přiklonila, i pod vlivem praxe katastrálních úřadů, k možnosti změn prohlášení.⁴⁶ Pokud bylo tedy potřeba prohlášení změnit, postupovalo se podle interního předpisu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.⁴⁷ Takové řešení však dle mého názoru nebylo šťastné. Domnívám se, že takové oprávnění mělo přímo vyplývat ze zákona, a ne z pouhého interního předpisu.

ObčZ nově umožňuje napravit prohlášení obsahující nepřesnosti či nesprávnosti ve vztahu k jednotce nebo určení podílu vlastníka jednotky na společných částech. Jde – li o neurčitosti vztahující se k jednotce, primární povinnost nápravy stíhá původce prohlášení. Pokud původce tuto povinnost nesplní, prohlášení jsou oprávněni napravit dotčení vlastníci jednotek svým společným prohlášením. Nedojde – li mezi těmito vlastníky k dohodě, odstraní vady na návrh osoby, která má na tom právní zájem, soud (§ 1168 odst. 1). Jsou – li v prohlášení chybně stanoveny podíly na společných částech, ObčZ stanoví, že se k takovému vymezení vůbec nepřihlíží (§ 1168 odst. 2). V takovém případě se podpůrně užije pravidlo, podle kterého jsou podíly stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě (§ 1161).⁴⁸

ObčZ také zakládá právo změnit prohlášení i z jiných důvodů (§ 1169 odst. 1 věta první). Tato skutečnost vyplývá z již z ústavně garantovaného práva disponovat se svým vlastnickým právem.⁴⁹ Vlastníci jednotek změni prohlášení postupem stanoveným v § 1169 odst. 2.⁵⁰ Komplikovanější situace nastane v případě, kdy v domě již vzniklo společenství. Podle § 1208 písm. b) do působnosti shromáždění patří rozhodování o změně prohlášení. V takové situaci není jasné, zda se o změně prohlášení rozhoduje postupem podle § 1169 odst. 2 nebo 1208 písm. b). T. Dvořák argumentuje tím, že tyto dvě ustanovení si navzájem nekonkurují, ale vzájemně se doplňují. Tedy vlastníci jednotek by měli postupovat podle § 1169 odst. 2 a následně změnu prohlášení stvrdit hlasováním na shromáždění (popř. způsobem *per rollam*).⁵¹ Uvedený názor je pravděpodobně nejčistší, ovšem také není bez možných praktických obtíží. Ustanovení § 1169 odst. 2 v některých případech vyžaduje, aby dohodu uzavřeli všichni vlastníci jednotek (např. změna výše spoluvlastnických podílů u

⁴⁶ DVOŘÁK, Tomáš. O změně prohlášení vlastníka budovy. *Právní rozhledy*, 2011, roč. 19, č. 11, s. 389.

⁴⁷ Pokyny č. 24 ČÚZK (čl. 4)

⁴⁸ HORÁK: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 712 – 715.

⁴⁹ Čl. 11 odst. 1 usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů

⁵⁰ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 76.

⁵¹ DVOŘÁK, Tomáš. Změna prohlášení vlastníka podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, roč. 21, č. 15 - 16, s. 554.

všech vlastníků jednotek aj.). Uzavřou – li dohodu všichni vlastníci, potom se zdá být nadbytečný požadavek, aby o stejné záležitosti bylo ještě jednou hlasováno na shromáždění. Vlastníci by tak byly nuceni udělit souhlas k již jednou odsouhlasené dohodě, a tak o celé věci rozhodovat podruhé.⁵² Podle názoru T. Dvořáka v těchto případech postačí rozhodnout pouze podle § 1169 odst. 2 bez dalšího. Ač souhlasím s jeho argumentací, ze zákona nevyplývá možnost v těchto případech rozhodnout pouze v souladu v § 1169 odst. 2. Absence postupu podle § 1208 písm. b) by mohla založit neplatnost takového rozhodnutí. Proto lze jen společenstvím doporučit, aby takovou změnu ještě stvrdily hlasováním podle § 1208 písm. b), i když si mohou myslet, že takové rozhodnutí je nadbytečné a absurdní.

2.3. Právní osobnost SVJ

SVJ je právnickou osobou, která má způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti (právní osobnost). Právní osobnost společenství nabývá okamžikem vzniku (zápisem do veřejného rejstříku) a pozbývá ji svým zánikem (výmazem z veřejného rejstříku).⁵³ SVJ podle ObčZ lze zařadit v systému právnických osob mezi korporace, tedy takovou právnickou osobu, jejíž základ tvoří její členové (osobní substrát), jak vyplývá z § 1194 odst. 2 věty první.⁵⁴ Vzhledem k § 1221, ze kterého plyne subsidiární užití ustanovení o spolku pro společenství, lze dovozovat, že společenství je také jeho jistým druhem či derivátem.⁵⁵

Společenství je založeno za účelem zajišťování správy domu a pozemku (§ 1194 věta první před středníkem). ObčZ v § 1194 odst. 1 větě druhé výslovně zakazuje společenství podnikat a ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Uvedený zákaz jistě souvisí se zákonným ručením vlastníků jednotek za dluhy společenství (§ 1194 odst. 2 věta druhá).⁵⁶ Společenství tedy nemá neomezenou právní osobnost (generální právní osobnost), ale naopak je omezena právě účelem svého založení. Jedná se tedy o právní osobnost speciální.⁵⁷ J. Hurdík takovou právní osobnost nazývá termínem *speciální subjektivita legální*.⁵⁸ ZoVB vymezoval právní osobnost společenství také jako omezenou. Společenství tedy mohla vykonávat pouze ty činnosti

⁵² Tamtéž, s. 555.

⁵³ HOLEJŠOVSKÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 759.

⁵⁴ ELIÁŠ, Karel, NYKODÝM, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří (ed). *Občanský zákoník I. § 1 – 459. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 214.

⁵⁵ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 202 – 203.

⁵⁶ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 518.

⁵⁷ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 203.

⁵⁸ HURDÍK, Jan. *Právnické osoby a jejich typologie*. 2. doplněné vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 61.

zákonem uvedené.⁵⁹ V této souvislosti nová úprava společenství nepřináší výrazný posun a koncepčně navazuje na právní úpravu předešlou.

⁵⁹ ČÁP, Jiří. In ČÁP, Jiří, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla (ed). *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 99.

3. Vznik a zánik společenství vlastníků

3.1. Založení a vznik

ObčZ přináší ve vztahu ke konstituování SVJ výraznou a dlouhodobě potřebnou změnu oproti předchozí právní úpravě. Společenství již nadále nevzniká *ex lege*, nýbrž standardně jako jiné právnické osoby soukromého práva. Rozlišuje se tedy založení a vznik spojený se zápisem do veřejného rejstříku, kterým je rejstřík společenství vlastníků jednotek.⁶⁰

Stav, kdy společenství vznikala přímo ze zákona, byl zcela nevyhovující a praxí a odbornou veřejností kritizovaný v podstatě už od počátku, kdy byl do ZoVB⁶¹ zaveden.⁶² Někteří autoři označovali takový vznik společenství jako „živelný“⁶³, „absurdní“⁶⁴ nebo také „iracionální“⁶⁵. V důsledku toho se neřídka stávalo, že členové společenství o jeho vzniku ani nevěděli, popřípadě jej ignorovali, neřídili se VS a první shromáždění svolávali až po dlouhé době od jeho vzniku.⁶⁶ Zákonodárce tak vytvořil stav, kdy společenství nejprve vzniklo, až poté bylo na svolaném shromáždění schválením stanov ustaveno a následně zapsáno do rejstříku pochopitelně s deklaratorními účinky.⁶⁷ Proč zákonodárce zvolil tento postup, není jasné.⁶⁸ Je nepochybné, že takový právní stav, stejně tak i chování některých společenství, byl neudržitelný, a proto bylo rozhodnuto dosavadní proces vzniku společenství opustit.⁶⁹

3.1.1. Obligatorní založení

⁶⁰ Rejstřík SVJ upravuje zák. č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

⁶¹ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb. účinném ke dni 1. července 2000

⁶² VLÁČIL: Společenství vlastníků jednotek podle novely..., s. 440 - 443.

⁶³ HAMPEL: Právní úprava vlastnictví bytů ve světle..., s. 509.

⁶⁴ DVOŘÁK: Několik úvah k právní úpravě..., s. 673.

⁶⁵ DVOŘÁK, Tomáš. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek. *Právní rádce*, 2008, roč. 16, č. 12, s. 23.

⁶⁶ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 219.

⁶⁷ DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 291 – 292.

⁶⁸ Důvodová zpráva k zák. č. 103/2000 Sb., se o tom vůbec nezmiňuje.

⁶⁹ Dvojfázový proces vzniku SVJ upravoval již vládní návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2005, který však z důvodu skončení 4. volebního období PS PČR nebyl přijat.

Nová právní úprava společenství zachovává požadavek, aby společenství existovalo v domě, který má minimálně pět jednotek,⁷⁰ z nichž alespoň tři jednotky jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků.⁷¹ Povinnost založit společenství nastává ve třech případech.

Zejména se jedná o situaci, kdy vlastník nebo osoba oprávněná k tomu z věcného břemene prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. A zároveň tímto rozdělením vznikne alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků (§ 1166 odst. 2). V tomto případě má původce prohlášení povinnost uvést jako součást prohlášení obligatorní náležitosti stanov společenství, které ObčZ specifikuje v § 1200 odst. 2.

Dalším případem, kdy je založení společenství obligatorní, je založení ujednáním ve smlouvě o výstavbě. Má-li výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami, musí si strany ve smlouvě o výstavbě ujednat kromě jiných náležitostí i náležitosti stanov, to samozřejmě za předpokladu, že společenství již nebylo založeno dříve (§ 1170 odst. 2 písm. d)).

Tato právní úprava, kdy je v souvislosti s prohlášením či smlouvou o výstavbě nutné, aby součástí těchto právních jednání byly i obligatorní náležitosti stanov společenství, se jeví daleko více propracovaná. Zákonodárce se tím snaží předejít případným problémům, které by mohly vzniknout v souvislosti se zahájením činnosti společenství a s požadavkem aktivní účasti jednotlivých vlastníků jednotek na tomto jednání.⁷² Mezi dalšími důvody taky jistě patří informování vlastníků jednotek o budoucím fungování společenství a pravidlech, kterými se bude řídit správa domu a pozemku. Tyto informace jsou zcela zásadní, budoucí vlastník tak má možnost zvážit, zda se vůbec stane za takto navrhovaných pravidel vlastníkem budoucí jednotky. Je tak dán jistý předpoklad k předejití budoucích konfliktů mezi ostatními vlastníky jednotek.⁷³

Zákonodárce prostřednictvím důvodové zprávy k ObčZ vyjadřuje přesvědčení, že k založení společenství bude docházet převážně výše uvedenými postupy souvisejícími se vznikem samotných jednotek.⁷⁴ Pro případ, kdy by se tak nestalo, upravuje poslední možnost založení společenství, která je vůči ostatním způsobům subsidiární. ObčZ proto normuje, že

⁷⁰ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 520 – 521.

⁷¹ ELIÁŠ: *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*, s. 43.

⁷² HAMPEL: *Právní úprava vlastnictví bytů ve světle...*, s. 506.

⁷³ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 63 - 64.

⁷⁴ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 520 – 521.

nebylo - li společenství založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek tam, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce (§ 1198 odst. 1). Termínu *první převedená jednotka* je potřeba rozumět tak, že se jedná o první další převod po naplnění výše uvedené podmínky. Může se tedy jednat o další, v pořadí již čtvrtý převod, a tak nabytí vlastnického práva ke čtvrté jednotce. Po vzniku vlastnického práva k této jednotce stíhá vlastníky jednotek povinnost založit společenství (schválením stanov).⁷⁵ V případě, že vlastníci tuto povinnost nesplní, počítá zákon s tím, že tyto vlastníky k tomu nepřímou donutí. Podle § 1198 odst. 2 věty první se do veřejného seznamu nezapiše vlastnické právo k další převedené jednotce, dokud nebude prokázán vznik společenství.⁷⁶ Toto ustanovení je tzv. ustanovení blokační⁷⁷, dojde tedy k blokaci dalších převodů jednotek poté, co byla *první převedená jednotka* převedena. Jednoduše řečeno, pokud nebude prokázán vznik společenství, katastrální úřad už žádné jiné vlastnické právo k další (např. páté) jednotce do KN nezapiše. Podle věty druhé § 1198 odst. 2 to však neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem. Pod pojmem *první vlastník* lze chápat tu osobu, která podle příslušných ustanovení ObčZ⁷⁸ zapříčinila vznik jednotek v domě.⁷⁹

Uvedenou situaci si je možné názorně objasnit pomocí modelového příkladu. Tři spoluvlastníci domu zrušili a vypořádali toto spoluvlastnictví tak, že vzniklo v domě pět jednotek. Každý vlastnil dvě jednotky a jeden pouze jednu. Tito bývalí spoluvlastníci jsou povinni založit společenství ve chvíli, kdy jeden z nich převede své vlastnické právo k jednotce na jinou osobu. Neučiní - li tak, nebudou už na základě § 1198 odst. 2 mít možnost dalších převodů vůči třetím osobám. Naopak tito původní spoluvlastníci budou smět své jednotky převádět mezi sebou bez jakéhokoli omezení, na tyto případy se blokační ustanovení nevztahuje.

Logickým argumentem *a contrario* tedy vlastníci jednotek společenství založit nemusí, ale budou tak smět převést na třetí osobu pouze jednu jednotku. Další převody již budou vyloučeny. Lze však předpokládat, že tato situace bude výjimečná.

⁷⁵ Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *K problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ: výkladové stanovisko č. 11 ze dne 7. června 2013*

⁷⁶ Vznik společenství lze nejsnadněji prokázat úředně ověřeným listinným opisem zápisu či listiny uložené ve sbírce listin v rejstříku společenství vlastníků jednotek

⁷⁷ Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *K problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ: výkladové stanovisko č. 11 ze dne 7. června 2013*

⁷⁸ § 1163 (výstavba), § 1164 (zápis do veřejného seznamu) a § 1165 (rozhodnutí soudu)

⁷⁹ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 220 - 221.

Vlastníci jednotek jsou však nepřímo nuceni založit společenství i z důvodů finančních. Nevznikne - li v domě společenství, na správu společné věci (tj. společných částí domu a pozemku) se užijí obecná ustanovení o spoluvlastnictví. Toto řešení však pro vlastníky jednotek není „výhodné“, protože podle § 1127 budou tito vlastníci odpovídat za případné dluhy, které vznikly v souvislosti s právním jednáním týkající se společné věci, solidárně. Naproti tomu, za dluhy společenství ručí jeho členové podle velikosti svého podílu na společných částech (§ 1194 odst. 2 věta druhá).⁸⁰

3.1.2. Fakultativní založení

ObčZ nově, na rozdíl od ZoVB, připouští možnost dobrovolného založení a následného vzniku společenství i tam, kde je méně než pět jednotek. Podmínkou pro takové jednání je souhlas všech vlastníků jednotek (§ 1199). Jsem toho názoru, že za výše uvedených podmínek může společenství existovat v domech, kde jsou minimálně tři jednotky a zároveň alespoň tři vlastníci takových jednotek. Přestože takový přesný požadavek z § 1199 neplyne, je potřeba podle § 1221 přiměřeně použít ustanovení o spolku. Právě ustanovení § 214 jasně normuje, že spolek mohou tvořit nejméně tři osoby. Proto si nelze představit situaci, kdy fakultativně založí společenství dva vlastníci jednotek za současné existence dvou až čtyř jednotek.

Takovou možnost, kterou dal vlastníkům jednotek do rukou ObčZ, lze jen uvítat. A zároveň je možné se domnívat, že vlastníci jednotek ji budou využívat poměrně často. Důvodem pro to jistě bude, jak jsem již uvedl výše, zákonné ručení za dluhy společenství.⁸¹ Nevýhodou však může být jistá formálnost rozhodování o správě domu a pozemku na shromáždění (popř. hlasovat způsobem *per rollam*), mít ustanovený statutární orgán aj. Lze si jistě představit situace, ve kterých by bylo jednodušší, rychlejší a méně formálnější rozhodování vlastníků bez existence této právnické osoby.

Již v průběhu účinnosti ZoVB se v literatuře⁸² objevily názory, že fakultativně bylo možno založit společenství i v případě, kdy nebyly splněny podmínky § 9 odst. 3 ZoVB. F. Helešic argumentoval tím, že takové jednání není zákonem zakázáno, tudíž že existuje možnost takto společenství založit. S takovým názorem však nelze a ani nešlo souhlasit.

⁸⁰ Tamtéž, s. 222.

⁸¹ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 227.

⁸² HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010. 260 s.

Ustanovení týkající se právnických osob jsou kogentní⁸³, jak už plynulo z dob účinnosti ObčZ 1964, a tudíž nebylo možné se od nich odchýlit.⁸⁴ Vlastníci jednotek také nemohli okamžik založení společenství oddálit, či společenství založit dříve nebo později.⁸⁵ Současný ObčZ přejímá premisu o kogentnosti statusových otázek, avšak s tím rozdílem, že tuto skutečnost vyslovuje explicitně v § 1 odst. 2.

3.1.3. Jeden dům – jedno společenství?

Předchozí právní úprava stála na principu, že společenství vzniká vždy pro jeden dům, a není možné, aby vzniklo pro více domů společně. Naopak ZoVB výslovně připouštěl stav, kdy v jednotlivých domech mohlo vzniknout i více společenství. Tato situace nastávala v případech, kdy vlastník budovy rozdělil dům, který měl více samostatných vchodů označených samostatným číslem popisným a který byl stavebně a technicky uspořádán tak, že mohl samostatně plnit funkci budovy (§ 2 písm. a) věta druhá ZoVB). V tom případě společenství mohla vzniknout pro každou takto rozdělenou sekci zvlášť.⁸⁶

Vyvstala tedy otázka, zda by ObčZ princip „jeden dům – jedno společenství“ neměl opustit. Takové řešení by bylo např. vhodné pro nové moderní bytové areály, které mají společné zázemí (parkoviště, bazén, dětská hřiště, ostrahu atd.). V takovém případě by jistě byla vhodná správa pouze jedním společenstvím vůči celému areálu. Naopak takový přístup by jistě měl spoustu rizik.⁸⁷ Nejen z právní úpravy minimálních náležitostí stanov (zvláště pak z § 1200 odst. 2 písm. a) a b)), ale i z celkové koncepce bytového spoluvlastnictví vyvozují, že společenství vlastníků může vzniknout jen pro jeden dům. ObčZ tedy uvedený princip neopustil.⁸⁸

Otázkou zůstává, zda i dnes mohou vzniknout v rámci jednoho domu více společenství. Uvedený problém ObčZ neřeší. Lze se však domnívat, že ani v této věci nedošlo k žádnému posunu. Pokud jednotlivé části domu budou splňovat podmínky obdobné jako v § 2 písm. a) věty druhé ZoVB, nezbyvá nic jiného, než takovou možnost připustit.⁸⁹ Nelze však přehlížet, že i takový dům má jisté společné zájmy (např. střecha), tedy vzniká nutnost

⁸³ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 61 - 62.

⁸⁴ Kogentnost těchto statusových otázek vyplývala z povahy příslušných ustanovení předešlého občanského zákoníku.

⁸⁵ NOVOTNÝ, Marek a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 163.

⁸⁶ ČÁP: *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, s. 101.

⁸⁷ DVOŘÁK: *Několik úvah k právní úpravě...*, s. 672 - 673.

⁸⁸ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 204.

⁸⁹ Tamtéž, s. 204 – 205.

sjednoceného postupu v těchto záležitostech. V praxi je však jistě obtížné nalézt dohodu o společném postupu vícero společenství (mnohdy je problematické nalézt dohodu i uvnitř jednoho). Takový dům se tedy může dočkat stavu, kdy některá SVJ dohodu naleznou a své části střechy opraví, ostatní však nikoli. Na takový stav však doplatí všichni. Navíc takový dům již na první pohled může vypadat poněkud zvláště. Stačí si představit stav, kdy jeden vchod např. balkony zasklí, jiný nikoli, další vchody budou mít okna dřevěná, jiná plastová. Celý tento neblahý dojem bude např. završen různými barvami fasády jednotlivých vchodů.

3.2. Zrušení a zánik

Současná právní úprava týkající se zrušení a zániku společenství taktéž přinesla do této problematiky tolik potřebnou jistotu. Na rozdíl od ZoVB, kdy společenství přímo zaniklo, ObčZ zakotvuje dvoufázovost tohoto procesu. Rozlišuje se tedy jeho zrušení a poté jeho zánik.

Podle § 1215 odst. 1 se společenství zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám. Nejčastěji taková situace nastane, když se všechny jednotky ocitnou ve vlastnictví jednoho subjektu, který prohlásí, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci – k domu, popř. i pozemku (§ 1218 odst. 1). Zrušit společenství lze i dohodou vlastníků jednotlivých jednotek tak, že dosavadní vlastnictví jednotek nahradí bytové spoluvlastnictví podílovým spoluvlastnictvím nemovitosti. Spíše výjimečně může také dojít k zániku vlastnického práva k jednotkám v důsledku faktického zničení domu (různé přírodní katastrofy, exploze plynu apod.).⁹⁰ Nelze vyloučit ani zničení domu v důsledku protiprávního jednání osob (např. teroristický útok). Zrušit společenství lze pochopitelně i tehdy, bylo - li založeno dobrovolně.⁹¹

Důležitá změna oproti ZoVB je možnost zrušit společenství v případě, kdy počet jednotek klesne na méně než pět (§ 1215 odst. 2 věta první). Zde se jedná o případ, kdy odpadne jeden z předpokladů obligatorního založení společenství – existence nejméně pěti jednotek. V uvedeném případě se vlastníci jednotek mohou rozhodnout o zrušení společenství. Domnívám se však, že nelze § 1215 odst. 2 vykládat extenzivně takovým způsobem, že společenství mohou vlastníci jednotek zrušit i tehdy, kdy klesne počet vlastníků na méně než tři (za současného zachování pěti jednotek). Tento výklad však není bez možných praktických úskalí. Lze si tak představit společenství o jednom členu, který

⁹⁰ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 292 - 293.

⁹¹ ELIÁŠ: *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*, s. 44.

kupříkladu během času skoupil jednotky ostatních vlastníků.⁹² Výše uvedený názor můžu opřít o judikát Vrchního soudu,⁹³ který řešil situaci, zda společenství zaniká i v důsledku ztráty podmínek nutných ke vzniku společenství (§ 9 odst. 3 ZoVB). Kdyby toto soud připustil, v důsledku toho by rozšířil důvody vedoucích k zániku společenství uvedené v § 9 odst. 15 ZoVB nebo v § 5 odst. 6 a 7 ZoVB. Z právní věty však vyplývá, že: „*Společenství zaniká jen z důvodů uvedených v § 9 odst. 15 zákona č. 72/1994 Sb., nezaniká zánikem některého z předpokladů jeho vzniku uvedených v § 9 odst. 3, 4 zákona č. 72/1994 Sb.*“⁹⁴ Jsem toho názoru, že závěry učiněné Vrchním soudem lze vztáhnout i na současnost, kdy ZoVB je již derogován. Z uvedeného judikátu tak vyplývá, že v ObčZ jsou důvody, které vedou ke zrušení společenství uvedeny taxativně, tudíž je nelze nikterak rozšiřovat.

Aby mohlo dojít k zániku společenství, je nutné po jeho zrušení podat návrh na výmaz z rejstříku společenství vlastníků jednotek.

3.2.1. Likvidace společenství

Nová právní úprava postavila též na jisto otázku likvidace zrušeného společenství a to tak, že se v tomto případě likvidace neprovádí. Práva a povinnosti společenství přechází dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka na společných částech (§ 1216). ZoVB tuto otázku neřešil, v důsledku toho se v odborné literatuře rozvinula široká, často však protichůdná debata na toto téma.⁹⁵ Více jistoty do tohoto tématu vnesl opět Vrchní soud, který konstatoval, že ustanovení ZoVB týkající se zániku společenství jsou ve vztahu speciality k tehdejšímu § 20a ObčZ 1964. S přihlédnutím k faktu, že společenství přímo zanikala po naplnění podmínek § 9 odst. 15 ZoVB, resp. § 5 odst. 6 a 7 ZoVB, nešlo tak připustit likvidaci majetku de facto již neexistujícího společenství.⁹⁶ Dle mého mínění není otázka likvidace úplně uspokojivě vyřešena ani dnes. ObčZ výslovně stanovuje, že se likvidace společenství neprovádí a práva a povinnosti přechází na vlastníky jednotek. Problém však nastane při faktickém zničení domu (současně s faktickým zničením jednotek). Tady práva a povinnosti nemohou přejít na vlastníky jednotek. *De lege ferenda* si tak lze představit v takovém případě provedení likvidace.

⁹² NOVOTNÝ, Marek a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, s. 122.

⁹³ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. ledna 2008, sp. zn. 7 Cmo 131/2007

⁹⁴ Tamtéž

⁹⁵ ČÁP: *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, s. 157.

⁹⁶ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15.1.2008, sp. zn. 7 Cmo 131/2007

4. Předmět činnosti společenství

ObčZ stanoví, že společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze v rámci svého účelu či předmětu. Přičemž účelem, pro který je společenství zřízeno, se rozumí hlavně správa domu a pozemku, popř. i další činnosti zákonem výslovně uvedené.⁹⁷

Hlavním předmětem činnosti společenství je tedy zajišťování správy domu a pozemku (§ 1194 odst. 1 věta první před středníkem), přičemž ObčZ zároveň definuje, co se správou domu a pozemku rozumí (§ 1189 odst. 1). Zákonodárce nejprve přistupuje k negativnímu vymezení správy, a to tím způsobem, že správa zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotek. Vzápětí definici doplňuje pozitivně, tedy tak, že jde o vše, 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.⁹⁸ 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 sloužící všem spoluvlastníkům domu (§ 1189 odst. 1 věta druhá). Pojmy nástavba, přístavba a stavební úprava ObčZ nedefinuje, definice těchto pojmů však obsahuje StavZ.⁹⁹

Je tedy zřejmé, že § 1189 odst. 1 vymezuje dostatečně obecně a široce různorodé činnosti vztahující se ke správě domu a pozemku. Jsem přesvědčen, že takové vymezení je vhodné.¹⁰⁰ Přesto všechno však zákonodárce považoval za nutné stanovit podrobnosti týkající se správy domu a pozemku. Stalo se tak nař. vl. č. 366/2013 Sb. V rámci mezí obecného ustanovení § 1189, nařízení vlády vymezuje konkrétní činnosti, o kterých lze soudit, že mají povahu správy domu a pozemku.¹⁰¹ Jedná se o poměrně širokou skupinu činností, kterou spojuje jeden společný rys. Jsou to činnosti, které vykonává správce (nejčastěji společenství) ve prospěch všech vlastníků jednotek, a ne pouze pro některého z nich.¹⁰² Obecně se jedná o činnosti vesměs provozního, technického a správního charakteru.¹⁰³ Domnívám se, že na tomto místě

⁹⁷ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 203.

⁹⁸ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 170.

⁹⁹ § 5 StavZ

¹⁰⁰ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 516.

¹⁰¹ Důvodová zpráva k nař. vl. č. 366/2013 Sb., ze dne 30. října 2013, s. 19.

¹⁰² KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 172.

¹⁰³ Důvodová zpráva k nař. vl. č. 366/2013 Sb., ze dne 30. října 2013, s. 19.

není potřeba tyto činnosti podrobně vyjmenovávat, postačí jen konstatovat, že se jedná o jejich demonstrativní výčet.¹⁰⁴

Tímto však není okruh předmětu činnosti společenství zcela vyčerpán. V § 10 nařízení vlády je opět demonstrativním výčtem stanoveno, že pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za tuto správu oprávněna sjednávat smlouvy týkající se např. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí, pojištění domu či v neposlední řadě nájmu společných částí domu. Správce domu a pozemku je samozřejmě oprávněn také provádět kontrolu plnění uzavřených smluv a uplatňovat nároky z jejich porušení. Ustanovení § 10 nařízení vlády odpovídá bývalému § 9a ZoVB, ovšem ve značně modifikované podobě. Nadále nebylo převzato oprávnění společenství sjednávat smlouvy o nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek (§ 9a odst. 1 písm. c) ZoVB).¹⁰⁵ Pronájem takové jednotky je dispozičním oprávněním spoluvlastníků, jedná se tedy o výkon jejich vlastnického práva a ne o činnost spojenou se správou domu a pozemku.¹⁰⁶ Co vedlo zákonodárce k zařazení tohoto oprávnění společenství do ZoVB, není známo. Tato skutečnost však byla oprávněně kritizována teorií i praxí,¹⁰⁷ a tak její vypuštění v ObčZ je logické a věcně správné.

Se správou domu a pozemku velice úzce souvisí problematika nabývání majetku pro společenství, speciálně nabývání nemovitých věcí. Společenství má omezenou právní osobnost jak vyplývá z § 1194 odst. 1. Speciální vůči tomuto ustanovení je § 1195 odst. 1, který znovu opakuje a dále pak rozvádí pravidlo, podle něhož umožňuje společenství nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.¹⁰⁸ To tedy znamená, že majetkem společenství mohou být i věci nemovité, pokud naplní požadovaný účel, tj. správa domu a pozemku.¹⁰⁹ Někteří autoři však takovou možnost vidí jako zcela nevhodnou.¹¹⁰ Umožnění nabývání majetku společenství je jistě správné. Společenství ke své činnosti nutně majetek potřebuje, např. kancelářské potřeby, výpočetní techniku apod. Nabývání nemovitého majetku však společenství k naplňování svého účelu nepotřebuje. Typickým příkladem je nabytí sousedního pozemku (např. pro zřízení parkoviště). Pokud takový pozemek vlastníci

¹⁰⁴ Činnosti týkající se správy domu a pozemku jsou vymezeny v § 7 a 8 nař. vl. č. 366/2013 Sb.

¹⁰⁵ Důvodová zpráva k nař. vl. č. 366/2013 Sb., ze dne 30. října 2013, s. 19.

¹⁰⁶ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 208.

¹⁰⁷ DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 252.

¹⁰⁸ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 519.

¹⁰⁹ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 211.

¹¹⁰ DVOŘÁK: *Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů...*, s. 673.

chtějí, mohou ho zakoupit sami do spoluvlastnictví.¹¹¹ K opačnému názoru se však přiklonila judikatura.¹¹² V případě, že společenství nabude pozemek za účelem lepšího využití bytového domu a uspokojení potřeb jeho obyvatel, bude takové jednání možno podřadit pod pojem správa domu a pozemku. Tedy bude rozhodující, zda společenství takovým jednáním vykonává správu domu nebo nikoli.¹¹³ Ke stejnému závěru se nakonec přiklonil i Vrchní soud.¹¹⁴ Uvedená rozhodnutí nejsou přijímána zcela jednoznačně. Podle mnoha autorů svědčí o nepochopení podstaty společenství a poukazují na účelovou nesprávnost takových rozhodnutí.¹¹⁵ ObčZ však výslovně nevylučuje nabývání pozemků či jiných nemovitostí společenstvím, naopak z § 1208 písm. g) bodu 1. lze jasně dovodit, že SVJ nemovité věci nabývat může. Tuto problematiku tedy ObčZ staví na jisto. Samozřejmě je i nadále nutné, aby takové jednání bylo možno podřadit pod podmínku zakotvenou v § 1195 odst. 1.

4.1. Společné části

Společenství jako osoba odpovědná za správu domu a pozemku vyvíjí svou činnost zejména vůči společným částem. Tady je nezbytně nutné určit, co se společnými částmi rozumí. V souvislosti se zásadou *superficies solo cedit*, společnými částmi lze rozumět jednak společné části domu, dále pak pozemek, popř. i vedlejší stavby umístěné na pozemku mimo dům.¹¹⁶ ZoVB se snažil o co možná nejúplnější výčet společných částí domu, dokladem toho se stal § 2 písm. g) ZoVB. I přes tuto snahu však mělo toto ustanovení charakter demonstrativního výčtu.¹¹⁷ Taková snaha však není vhodná, s přihlédnutím k rozmanitosti bytových domů. Právní úprava nemůže být schopna vytvořit jednotné kritérium, na základě kterého by určila společné části ve všech bytových domech.¹¹⁸ I nová právní úprava je si toho vědoma. Z toho důvodu ObčZ nejprve v § 1160 odst. 1 abstraktně vymezuje, že společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které mají sloužit vlastníkům jednotek společně.¹¹⁹ Toto základní pravidlo je v odst. 2 téhož ustanovení rozvinuto. Vždy společným tak je pozemek, na němž byl dům zřízen (za předpokladu, že dům bude součástí pozemku), nebo věcné právo (tj. právo stavby), na základě kterého mohou mít vlastníci dům na cizím pozemku. Dále pak

¹¹¹ DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 253.

¹¹² Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. října 2002, sp. zn. 30 Ca 44/2002

¹¹³ Tamtéž

¹¹⁴ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 7 Cmo 212/2005

¹¹⁵ PETR, Pavel. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? *Právní fórum*, 2010, roč. 7, č. 6, s. 280 – 281.

¹¹⁶ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 500.

¹¹⁷ DVOŘÁK, Tomáš. Poznámky ke společným částem domu. *Právní fórum*, 2008, roč. 5, č. 12, s. 494.

¹¹⁸ LUBY: *Vlastnictví bytov*, s. 279.

¹¹⁹ ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů, s. 41.

ObčZ hovoří o stavebních částech podstatných pro zachování domu (hlavní konstrukce, tvar a vzhled domu), stejně tak i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky. V neposlední řadě také zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. Celé ustanovení § 1160 je koncipované jako obecné, absentuje v něm konkrétnější výčet.¹²⁰

Nová právní úprava však koncepci podrobnějšího výčtu společných částí úplně nezavrhl. Podrobnější výčet stanoví nařízení vlády, ovšem cestou vyvratitelné domněnky.¹²¹ Je tedy možné, aby se v prohlášení, smlouvě o výstavbě nebo jiným konstitutivním právním aktem, původci těchto právních jednání od úpravy společných částí v nařízení vlády odchýlili.¹²² Vždy však musí jednat v rámci mantinelů § 1160. Jsem toho názoru, že zvolená právní úprava napomůže praxi vyvarovat se problémům, které přinášela právní úprava společných částí domu v ZoVB. Lze tedy uzavřít, že před nařízením vlády má obecně přednost úprava společných částí v prohlášení. Bude - li však prohlášení v této části neúplné, subsidiárně se použije nařízení vlády. Nařízení vlády je nutné použít také vždy, bude - li úprava v prohlášení v přímém rozporu s § 1160.¹²³

4.1.1. Podíly na společných částech

V souvislosti se společnými částmi je velmi důležité určení podílu každého vlastníka jednotky na těchto částech. Výše takového podílu má dopad např. na výši příspěvků na správu domu a pozemku (§ 1180 odst. 1) nebo také na počet hlasů při hlasování na shromáždění (§ 1206 odst. 1).¹²⁴ Dosavadní právní úprava znala pouze jedno kogentní pravidlo, kterým se určoval podíl na společných částech. Jednalo se o poměrně jednoduché matematické pravidlo, které spočívalo ve vzájemném poměru velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě (§ 8 odst. 2 ZoVB).¹²⁵ Není nezajímavé, že ZoVB do účinnosti novely provedené zák. č. 103/2000 Sb. připouštěl možnost, se od výše uvedeného pravidla odchýlit, a to pouze v souvislosti se smlouvou o výstavbě.¹²⁶ Stavebníci se mohli ve smlouvě o výstavbě dohodnout takovým způsobem, že pravidlo zakotvené v § 8 odst. 2 ZoVB neaplikují a velikost podílu si určí jinak. Odborná veřejnost se však k takové možnosti stavěla zdrženlivě a

¹²⁰ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 27-28.

¹²¹ Vymezení společných částí je upraveno v § 4 až 6 nař. vl. č. 366/2013 Sb.

¹²² ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů, s. 41.

¹²³ Tamtéž, s. 13.

¹²⁴ Důvodová zpráva k nař. vl. č. 366/2013 Sb., ze dne 30. října 2013, s. 11-12.

¹²⁵ Uvedené pravidlo ZoVB převzal ze zák. č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

¹²⁶ ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů, s. 41.

označovala ji jako nesmyslnou.¹²⁷ Snad i proto byla tato možnost výše uvedeným zákonem zrušena a bylo zavedeno jako jediné pravidlo pro určení velikosti podílu v ustanovení § 8 odst. 2 ZoVB.

ObčZ staví mimo jiné na hodnotovém pojetí, že je třeba lidské vůli ponechat co možná největší prostor.¹²⁸ V souvislosti s tím, nabízí ObčZ vlastníkům jednotek celkem tři možnosti určení podílů na společných částech (§ 1161). Vlastníci si tak mohou určit velikost podílu se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu. Pro stanovení výše podílu se tak může stát rozhodující umístění bytu v konkrétním podlaží, orientace bytu na světové strany, popř. jiné mimořádné vlastnosti bytu. Další možností, jak stanovit podíly na společných částech, je jejich určení, že jsou pro všechny vlastníky jednotek stejné. Je jasné, že tato metoda má určité výhody, ale také nevýhody. Sčítání takových podílů nebude činit větší obtíže, takže se jeví jako praktická. Určení podílů všech vlastníků jednotek jako stejné však může být, a to jistě oprávněně, vnímáno jako nespravedlivé. Vlastníci menších bytů budou přispívat na různé opravy ve stejné míře jako jejich sousedé obývající větší byty.¹²⁹ Na druhou stranu však všichni vlastníci bytů bez rozdílu budou mít stejný vliv při hlasování na shromáždění. Použití této metody v praxi bude dle mého názoru záviset na konkrétních vztazích vlastníků obývajících dům. Nevhodné užití takové metody tak může přinést víc škod než užitku.

V případě, že nebude velikost podílu na společných částech stanovena výše uvedenými způsoby, ObčZ formou nevyvratitelné domněnky určuje, že podíly jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Tuto nevyvratitelnou domněnku bude třeba použít i v případě, kdy podíly sice byly určeny výše uvedenými způsoby, však toto určení je neurčité, popř. nesprávné.¹³⁰ Lze shrnout, že ObčZ preferuje stanovení velikosti podílů výše popsanými (nebo též novými) způsoby. Pro případ, kdy se tak nestane, konstruuje jako subsidiární pravidlo variantu poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.¹³¹

V souvislosti s první zmíněnou variantou určení velikosti podílů (určení se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu) pamatuje ObčZ na situace, kdy se okolnosti změny tak podstatně, že takové určení podílu na společných částech se stane zjevně nespravedlivé (§

¹²⁷ FIALA, PRŮCHOVÁ: *Zákon o vlastnictví bytů (s komentářem)*, s. 122.

¹²⁸ ELIÁŠ, Karel. *Rekodifikace občanského práva v postmoderní době. Právní rozhledy*, 2008, roč. 16, č. 1, s. 3.

¹²⁹ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 38.

¹³⁰ ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 8, s. 294.

¹³¹ Způsob výpočtu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru v jednotce stanoví § 3 nař. vl. č. 366/2013 Sb.

1162 odst. 1). Je třeba obě podmínky ustanovení § 1162 odst. 1 splnit kumulativně, tedy nepostačí podstatná změna okolnosti bez absence zjevné nespravedlnosti a naopak. Budou - li obě podmínky naplněny (důkaz o tom nese dotčený vlastník jednotky), lze v takovém případě uvažovat o změně určení podílů, což však znamená změnu prohlášení.¹³² Může se jistě stát, že vlastník dožadující se této změny určení velikosti podílů nebude u ostatních vlastníků jednotek vyslyšen a dohoda nebude uzavřena. V takovém případě se tento vlastník může obrátit s požadavkem změny prohlášení na soud (§ 1162 odst. 2).

¹³² KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 41-42.

5. Stanovy

Stanovy společenství jsou zakladatelská právní jednání, jejichž schválením dochází k založení společenství, pochopitelně nebylo – li založeno dříve. Každé společenství má vlastní stanovy, které upravují jeho vnitřní režim (bližší organizaci, konkretizaci práv a povinností členů společenství atd.).¹³³

Předchozí právní úprava byla dotčena existencí tzv. vzorových stanov, které byly vydány jako podzákoný předpis – nařízení vlády. VS se řídila ta společenství, která nepřijala své vlastní. Důvodem této právní úpravy byl proces vzniku společenství, kdy společenství nejdříve vznikla a až pak měla schválit své stanovy. Nepřijala – li společenství své stanovy, použily se právě stanovy vzorové. Aplikovat VS také bylo možné subsidiárně ve vztahu k vlastním stanovám, byly – li v určité části neúplné (§ 1 odst. 2 VS). VS také měly sloužit jako jisté vodítko či návod pro tvorbu vlastních stanov.¹³⁴ Někteří autoři před takovou inspirací důrazně varovali. Dle jejich názorů byly VS vnitřně rozpolné, obsahující věcné chyby a mnohdy překračující své zákonné zmocnění. T. Dvořák proto poukazoval na jejich možnou protiústavnost.¹³⁵ Uvedený názor byl přejat i jinými autory.¹³⁶

Úprava společenství v ObčZ však již dále nepočítá s ničím podobným, jako byly VS.¹³⁷ Společenství vzniklá po nabytí účinnosti ObčZ již musí mít stanovy vlastní, obsahující alespoň obligatorní náležitosti. Jakými pravidly se však dnes řídí ta společenství, která ke dni účinnosti ObčZ vlastní stanovy neměla a z toho důvodu vycházela ze stanov vzorových? Dle převažujícího názoru se tato společenství i nadále řídí VS bez ohledu na to, že již jsou derogována.¹³⁸ Jedná se pravděpodobně o správný názor, jiné řešení by patrně nepřipadalo do úvahy.

5.1. Náležitosti stanov

¹³³ DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 293.

¹³⁴ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. Komentář k nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek*. 1. vydání. Praha: Bova Polygon, 2004, s. 37 – 43.

¹³⁵ DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 297 - 299.

¹³⁶ Např. HOLEJŠOVSKÝ, Josef. In HOLEJŠOVSKÝ, Josef (ed). *Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, s. 278.

¹³⁷ VS byly zrušeny § 3080 bodem 216.

¹³⁸ Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *Vzorové stanovy SVJ po účinnosti NOZ: Výkladové stanovisko č. 10 ze dne 7. června 2013*

Náležitosti stanov lze rozdělit na obligatorní (§ 1200 odst. 2) a fakultativní. Obligatorní náležitosti jsou povinné a v případě jejich absence by společenství nemohlo být zapsáno do veřejného rejstříku, tedy vůbec vzniknout. V případě, kdyby se tak přeci jenom stalo, je možné poté takové společenství prohlásit za neplatné, a to i bez návrhu (§ 129 odst. 1 písm. b).¹³⁹

Mezi povinné náležitosti stanov patří:

- a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo
- b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není – li to možné, na jiném vhodném místě,
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,
- d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,
- e) určení prvních členů statutárního orgánu,
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
- g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

V § 1200 odst. 2 jsou stanoveny pouze obligatorní náležitosti stanov. Celá úprava bytového spoluvlastnictví však předpokládá, že stanovy upraví daleko více záležitostí, a to podle potřeb a specifik jednotlivých společenství.¹⁴⁰

¹³⁹ HOLEJŠOVSKÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 778.

¹⁴⁰ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 231.

6. Práva a povinnosti plynoucí z členství ve SVJ

Členství ve SVJ je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky. Toto členství vzniká nabytím vlastnického práva k jednotce a končí jeho pozbytím.¹⁴¹ Členství je tedy povinné, nelze se jej jakkoli vzdát, aniž by došlo k převodu jednotky. S vlastnictvím jednotky je však spojena celá řada práv a povinností. Na tomto místě se však chci věnovat pouze těm právům a povinnostem, které jsou spojené se SVJ. Tedy právům a povinnostem mezi vlastníky jednotek a společenstvím. Mezi nejdůležitější taková práva a povinnosti patří:

- a) Právo podílet se na správě domu a pozemku

ZoVB toto právo zakotvoval ve svém § 13 odst. 1.¹⁴² ObčZ jej však explicitně neuvádí, to však neznamená, že by členové společenství toto právo neměli. Toto právo je naprosto elementární a plyne ze samé podstaty společenství. Jednotliví vlastníci jej vykonávají převážně na shromáždění.¹⁴³ Další práva popsána níže, jsou pak jen jeho konkretizací.

- b) Právo hlasovat (§ 1206)
- c) Právo na svolání shromáždění (§ 1207 odst. 1)
- d) Právo na soudní ochranu (§ 1209)
- e) Právo na seznámení se s hospodařením (§ 1179)

Společenství je oprávněno hospodařit s finančními prostředky, které jsou vybírány od jednotlivých svých členů. Je tedy logické, že vlastníci jednotek jsou oprávněni seznamovat se s hospodařením. Tyto osoby jsou pak dále oprávněny nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů.¹⁴⁴

- a) Povinnost přispívat na správu domu a pozemku (§ 1180)

Zmíněné ustanovení zakotvuje obecnou povinnost finančně se podílet na správě domu a pozemku. Výše příspěvku odpovídá, není – li určeno jinak (např. ve stanovách), podílu vlastníka jednotky na společných částech.¹⁴⁵ Má – li vlastník jednotky ve svém výlučném užívání některou ze společných částí (např. lodžii), výše příspěvku se stanoví i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat

¹⁴¹ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 518 – 519.

¹⁴² DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 200 – 201.

¹⁴³ Tamtéž

¹⁴⁴ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 121 – 122.

¹⁴⁵ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 125.

tuto část na vlastní náklad (§ 1180 odst. 1 věta druhá).¹⁴⁶ Příspěvky na samotnou správní činnost (odměny členů volených orgánů, odměna za vedení účetnictví atd.) se však rozvrhnou na každou jednotku stejně (§ 1180 odst. 2).

b) Povinnost platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu a právo na jejich vyúčtování (§ 1181)

Plněním spojeným nebo souvisejícím s užíváním bytu se rozumí např. osvětlení společných prostor a jejich úklid, úhrady za užívání výtahu, dodávky vody, plynu nebo tepla atp.¹⁴⁷ Tyto služby zabezpečuje společenství ve prospěch všech vlastníků jednotek. Právu na vyúčtování záloh však předchází povinnost hradit zálohy na tyto služby. Po skončení zúčtovacího období pak mají vlastníci jednotek právo na jeho vyúčtování, a to zpravidla do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období (§ 1181 odst. 1). Není – li stanoveno jinak,¹⁴⁸ případný nedoplatek či přeplatek je nutné vyrovnat do tří měsíců po uplynutí lhůty stanovené v § 1181 odst. 1 (§ 1181 odst. 2). Jedná se tedy o lhůtu podpůrnou.¹⁴⁹

c) Povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí (§ 1176)

Vlastník jednotky má povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, byl – li s nimi seznámen, nebo pokud je měl a mohl znát. Tyto pravidla jsou však obligatorní náležitostí stanov (§ 1200 odst. 2 písm. f)), tedy lze dovodit, že vlastník jednotky je zná vždy. Změnu těchto pravidel je tedy nutné považovat za změnu stanov. Vlastník jednotky je také povinen zajistit dodržování těchto pravidel osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.¹⁵⁰

d) Povinnost řídit se stanovami

Tato povinnost není explicitně v ObčZ zakotvena, vyplývá však z již samotné podstaty stanov jako zakladatelského právního jednání.¹⁵¹

e) Oznamovací povinnost (§ 1177)

¹⁴⁶ NOVOTNÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 736 - 737.

¹⁴⁷ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 512.

¹⁴⁸ Některá práva a povinnosti týkající se této otázky jsou řešena zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (zákon o službách).

¹⁴⁹ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 129.

¹⁵⁰ NOVOTNÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 732 - 733.

¹⁵¹ HOLEJŠOVSKÝ: *Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního...*, s. 298.

Povinnost oznámit společenství nabytí jednotky znal i ZoVB, ObčZ tuto povinnost zachovává a dále rozšiřuje. Kromě této skutečnosti vlastník jednotky oznámí společenství svou adresu a počty osob, které budou mít v bytě domácnost. Tyto informace jsou pro společenství významné (vyúčtování některých služeb je závislé na počtu osob v bytě), má také zachovaný přehled, kdo jsou jeho členové.¹⁵² Stejná povinnost je zachována i pro případ nájmu bytu, vlastník bytu společenství oznámí identitu nájemce a osob žijící s ním v domácnosti. Na tuto povinnost přiléhá další povinnost, a to povinnost sdělovací. Pro každého vlastníka je důležitá znalost svých sousedů, tedy spoluvlastníků. Podle § 1178 se vlastník jednotky může obrátit na společenství s žádostí o sdělení totožnosti jiného vlastníka jednotky nebo nájemce.¹⁵³

f) Povinnost vlastníka strpět přístup do bytu (§ 1182)

Vlastník jednotky je povinen, upravuje – li stavebně svůj byt, umožnit přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu (např. SVJ). Tato povinnost ze ZoVB neplynula, proto ObčZ v tomto směru výrazně zkvalitňuje právní úpravu.¹⁵⁴

g) Povinnost vlastníka při stavebních úpravách (§ 1183 odst. 1)

Bylo – li řádně rozhodnuto o údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu či pozemku, je vlastník jednotky povinen zdržet se všeho, co by tomuto účelu mohlo bránit. Řečené platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření vody, plynu, tepla a jiných energií.¹⁵⁵ Ustanovení § 1183 se pokouší zamezit těm případům, kdy by přehlasování vlastníci jednotek obstruovali, a snažili by se tak znemožnit realizaci řádně přijetého rozhodnutí.¹⁵⁶

h) Ručební povinnost (§ 1194 odst. 2 věta druhá)

i) Povinnost strpět prodej vlastní jednotky (§ 1184)

Zde se jedná o mezní povinnost, kterou znal i ZoVB (§ 14). Jedná se o způsob, jakým se lze vypořádat s těmi vlastníky jednotek, kteří podstatně omezují či znemožňují práva ostatních vlastníků.¹⁵⁷ Například se může jednat o neoprávněné obsazení části bytu, obtěžování tzv.

¹⁵² ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 510.

¹⁵³ NOVOTNÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 734.

¹⁵⁴ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 137.

¹⁵⁵ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 513.

¹⁵⁶ NOVOTNÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 739.

¹⁵⁷ HRNČÁŘ, Jan. Bytová sebeobrana aneb jak (vy)řešit problematiku soužití v bytovém domě. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 13 - 14, s. 489.

imisemi, poškozování společných částí atd.¹⁵⁸ V takových případech se musí dotčení vlastníci obrátit na soud, aby jim poskytl ochranu. Stane – li se takové rozhodnutí vykonatelným, avšak není rušitelem respektováno, mohou se dotčení vlastníci či společenství domáhat nařízení prodeje jednotky takového rušitele. Realizace tohoto ustanovení však jistě nebude častá, svědčí o tom již zkušenosti z aplikování § 14 ZoVB, který v podstatě nebyl využíván.¹⁵⁹

¹⁵⁸ NOVOTNÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 740 - 741.

¹⁵⁹ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 143 - 146.

7. Orgány společenství vlastníků

Současná právní úprava orgánů společenství se příliš neliší od právní úpravy předchozí. Nadále je zachována existence shromáždění jako nejvyššího orgánu, který není volený a statutárního orgánu, který naopak volený je.¹⁶⁰ Tyto orgány jsou zřizovány povinně. Vlastníci jednotek si však mohou ve stanovách zřídit i jiné fakultativní orgány. ObčZ však přímo nestanoví, které orgány to mohou být. Naopak pouze normuje, že těmito fakultativními orgány nemůže být zasaženo do působnosti obligatorních orgánů (§ 1205 odst. 1 věta třetí). Členové společenství se však mohou inspirovat ustanoveními týkajícími se spolku a zřídit např. kontrolní nebo rozhodčí komisi. Podle § 1200 odst. 2 písm. d) by vlastníci jednotek měli ve stanovách určit působnost, počet členů takovýchto orgánů, jejich funkční období a v neposlední řadě způsob svolávání, jednání a usnášení. Nevyhoví-li vlastníci jednotek těmto požadavkům, použijí se subsidiárně pro podrobnější úpravu výše uvedených komisí příslušná ustanovení o právnických osobách (§ 156 a násl.) a spolku (§ 262 a násl.).¹⁶¹

7.1. Shromáždění

Jak již bylo řečeno, shromáždění je nejvyšší orgán společenství, který tvoří všichni vlastníci jednotek. Právo účastnit se shromáždění, hlasovat na něm, popř. být volen do orgánů společenství je odvislé od vlastnického práva k jednotce. Je – li jednotka ve spoluvlastnictví více osob nebo ve společném jmění manželů, zastupuje tyto osoby na shromáždění společný zástupce (§ 1185 odst. 2). Jen tento společný zástupce je nositel práv, které vykonává na shromáždění vůči společenství.¹⁶² Ostatní spoluvlastníci nebo manžel se samozřejmě shromáždění mohou také účastnit, ovšem bez jakéhokoli práva hlasovat (nezapočítávají se samozřejmě ani do usnášeníschopnosti).

Zajímavou otázkou zůstává, zda se vlastník jednotky může nechat na shromáždění zastoupit jiným vlastníkem, popř. i třetí osobou. Už v průběhu účinnosti ZoVB, který tuto otázku nikterak neřešil, ve společenstvích vznikla poměrně zavedená praxe, kdy se vlastníci jednotek nechávali na shromáždění zastupovat jinými osobami. Společenství argumentovala, že bez využití tohoto institutu by bylo obtížné, či dokonce nemožné svolávat usnášeníschopná shromáždění. K této otázce se v roce 2012 poněkud překvapivě vyjádřil i NS. Ve své právní větě dovodil, že právo účastnit se shromáždění je právo osobní povahy, které samo o sobě

¹⁶⁰ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 523.

¹⁶¹ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 249.

¹⁶² HORÁK: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 804 – 805.

není právním jednáním. Naopak samotné hlasování už za právní jednání považovat lze. Tyto dvě věci je proto nutné odlišovat. Plnou moc tedy k hlasování je možné udělit, ale k samotné účasti na shromáždění nikoli. Samotné hlasování bez možnosti účasti na shromáždění není logicky možné. NS tak uzavřel, že vlastník jednotky se nemůže nechat zastoupit na shromáždění, a to z důvodu, že tato možnost ze zákona nevyplývala. V závěru avšak NS připustil, že toto oprávnění mohou založit stanovy.¹⁶³ Na základě tohoto judikátu by v praxi mohlo dojít k absurdním situacím. Vlastník jednotky by se tedy mohl nechat zastoupit při různých hlasování, ale sám by také musel zůstat přítomen na shromáždění. Tento výklad by byl naprosto proti smyslu institutu zastoupení. Praxe na výše uvedený judikát zareagovala rozsáhlou změnou stanov v této oblasti. Dle mého mínění výše řečené ob stojí i v situaci, kdy je již ObčZ účinný. Z ObčZ opět nevyplývá možnost se na shromáždění nechat zastoupit, přičemž právo účastnit se shromáždění zůstává osobní povahy. Uvedený názor však nesdílí všichni. Např. T. Horák nevyklučuje možnost zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění ve smyslu § 436 a násl.¹⁶⁴. Já se také přikláním k názoru, že zastoupení vlastníka jednotky na základě plné moci je možné. Přesto všechno však doporučuji, aby si jednotlivá společenství i nadále takovou možnost do svých stanov zakotvila, a tak předešla možným problémům.

7.1.1. Svolaování shromáždění

Zákon stanovuje povinnost konat shromáždění alespoň jedenkrát do roka, přičemž povinnost svolat shromáždění stihá primárně statutární orgán. Pro případ, kdy je statutární orgán nečinný upravuje ObčZ stejně jako ZoVB jisté pojistky, pomocí kterých lze docílit svolání shromáždění. První z nich je oprávnění nejméně dvou vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, vyzvat (zákon používá termín „podnět“) statutární orgán ke svolání shromáždění (§ 1207 odst. 1 věty první a druhé před středníkem). Uvedenou pojistku znal i ZoVB, ovšem bez povinnosti podat podnět minimálně dvěma vlastníky (stačil tedy i jeden vlastník se čtvrtinou hlasů). Zákonodárce tak v nové právní úpravě zpřísnil podmínku svolání shromáždění jednotlivými vlastníky, a to z obavy před možným šikanozním svoláváním shromáždění jediným vlastníkem.¹⁶⁵ Uvedený záměr zákonodárce lze dle mého mínění označit jako rozumný. Pro případ, kdy ani na podnět statutární orgán reagovat nebude, zakládá ObčZ možnost výše uvedeným vlastníkům svolat shromáždění na náklad společenství sami. Řečené lze vztáhnout i na případ, kdy statutární orgán dočasně

¹⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010

¹⁶⁴ HORÁK: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 804 – 805.

¹⁶⁵ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 524.

neexistuje (např. z důvodu skončení funkčního období, odstoupení všech členů výboru z funkcí apod.).¹⁶⁶

ObčZ blíže nespecifikuje způsob svolání shromáždění. Podle § 1200 odst. 2 písm. d) je jednou z obligatorních náležitostí stanov určení způsobu svolávání orgánů společenství. Z toho vyplývá, že detailní úpravu si stanoví právě společenství ve svých stanovách. Subsidiárně lze také užít příslušná ustanovení o členské schůzi spolku. Shromáždění se tak svolá vhodným způsobem a ve lhůtách stanovených stanovami, jinak nejméně 30 dnů před jeho konáním (§ 249 odst. 1). Obligatorní povinností jakéhokoli svolavatele je zaslat členům společenství pozvánku, ve které stanoví místo, čas a pořad zasedání. Není - li pořad zasedání k pozvánce přiložen, je svolavatel povinen umožnit každému členu společenství se s nimi včas seznámit (§ 1207 odst. 2). V praxi se shromáždění svolávají nejčastěji způsobem, kdy se v domě pozvánka vyvěsí na nástěnku, popř. vhodí do poštovních schránek obyvatelům domu. Takový postup je možný. Zásadní je, že každý vlastník jednotky má právo být informován o konání shromáždění. Problematická situace může nastat v případech, kdy jednotlivé jednotky jsou pronajímány a vlastníci v nich nežijí. ZoVB takovou situaci neřešil, a tak dotyčný pronajímatel měl malou šanci se o chystaném shromáždění dozvědět a případně se jej zúčastnit.¹⁶⁷ Na tuto situaci reaguje § 1177 (viz. výše). Společenství je tak adresa vlastníka jednotky známa a může jej tedy informovat o chystaném shromáždění.

Jak již bylo řečeno, detailní úpravu svolání shromáždění stanoví primárně stanovy, popř. podpůrně ustanovení o spolku. Společenstvím lze však důrazně doporučit, aby této úpravě věnovali náležitou pozornost. Je nutné mít na zřeteli, že nebylo - li vlastníku jednotky stanoveným způsobem oznámeno konání shromáždění a z toho důvodu se shromáždění neúčastnil, je možné ho tak označit za přehlasovaného vlastníka ve smyslu § 1209 odst. 1. Takový přehlasovaný vlastník se může u soudu domáhat i zrušení přijatého usnesení, a tím zkomplikovat další chod společenství.¹⁶⁸

7.1.2. Působnost shromáždění

Předchozí právní úprava působnosti shromáždění byla poněkud roztržštěná v několika ustanoveních ZoVB. Neexistoval tak jednoznačný výčet záležitostí, které by spadaly do výlučné působnosti shromáždění, což právní úpravu znepřehledňovalo. Na tuto situaci ale

¹⁶⁶ HORÁK: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 807 – 808.

¹⁶⁷ DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 310.

¹⁶⁸ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. prosince 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009 (PR 6/2010)

reagovaly VS, které tento detailnější výčet podávaly. Ne všechna společenství se však VS řídila.¹⁶⁹

Úprava působnosti je v ObčZ naopak výrazně zjednodušená, a to tím způsobem, že je soustředěna do jednoho ustanovení (§ 1208).¹⁷⁰ V § 1208 jde o tzv. výlučnou působnost, kterou nelze stanovami nijak zužovat. Naopak stanovy mohou působnost shromáždění v dalších záležitostech rozšířit. Shromáždění si také působnost může vyhradit vlastním rozhodnutím – atrahovaná působnost (§ 1208 písm. i). Atrakce může připadat v úvahu, kdy shromáždění dospěje k názoru, že statutární orgán dostatečně řádně neplní určitou svou povinnost. V tom případě by si shromáždění mohlo *ad hoc* či ve všech záležitostech určitého druhu přisvojit rozhodování o takových záležitostech samo.¹⁷¹ Do působnosti shromáždění tedy patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

¹⁶⁹ ČÁP: *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, s. 169 – 170.

¹⁷⁰ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 265.

¹⁷¹ HELEŠIC: *Bydlení ve vlastním bytě*, s. 139 - 140.

7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

g) 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,

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti.

Naprosto zásadní změnu oproti předchozí právní úpravě přináší ObčZ ve vztahu k rozhodování o výše uvedených záležitostech. K přijetí rozhodnutí, nestanoví - li stanovy nebo zákon jinak, stačí vždy pouhá prostá většina hlasů přítomných vlastníků jednotek na shromáždění (§ 1206 odst. 2 věta druhá).¹⁷² Jedná se o výrazné zjednodušení rozhodovacích procesů uvnitř společenství.

7.1.3. Přijímání rozhodnutí

Nová úprava společenství si kladla za cíl výrazně zjednodušit přijímání rozhodnutí ve společenství.¹⁷³ Jednotlivá společenství čelí problémům, kdy někteří vlastníci jednotek jsou vůči společenství lhostejní, neúčastníci se shromáždění, a tak znemožňují efektivní správu domu a pozemku. V takové situaci je velmi obtížné zajistit běžný chod společenství.¹⁷⁴ ZoVB v takových situacích aktivním vlastníkům příliš nepomáhal. Obecným požadavkem pro přijetí usnesení (za předpokladu, že shromáždění bylo usnášeníschopné) bylo dosažení souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných na shromáždění. Podle míry závažnosti

¹⁷² HORÁK: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 810.

¹⁷³ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 518.

¹⁷⁴ ČÁP: *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, s. 172.

rozhodovaných věcí ZoVB také předepisoval různé kvalifikované většiny. Domnívám se, že není nutné na tomto místě podávat detailní rozbor jednotlivých klasifikačních většin (nejedná se již o platnou právní úpravu). Lze však shrnout, že právní úprava kvalifikovaných většin byla neúměrně složitá a plná nejrůznějších výkladů (týkalo se především § 11 odst. 5 ZoVB).¹⁷⁵ Zákodárce tedy v rámci ObčZ volání praxe vyslyšel a rozhodování uvnitř společenství zjednodušil (o tom více dále).

Aby shromáždění mohlo jednat a hlasovat, je nutné zabezpečit jeho usnášeníschopnost. Shromáždění je usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů počítanou podle podílů (§ 1206 odst. 2 věta první). Usnášeníschopnost je nutné ověřit hned na počátku zasedání shromáždění. Toto ustanovení však nelze s ohledem na judikaturu vykládat takovým způsobem, že by stačilo usnášeníschopnost ověřit pouze na počátku zasedání. Usnášeníschopnost je nutné ověřovat před každým jednotlivým hlasováním a tuto skutečnost zachytit v zápisu o hlasování. Přičemž důkazní břemeno ohledně tvrzení, že shromáždění bylo usnášeníschopné, leží na společenství.¹⁷⁶ Společenství si tak musí vést pečlivé záznamy o průběhu hlasování. Je totiž naprosto běžnou skutečností, že jednotliví vlastníci ze shromáždění odcházejí předčasně (např. z důvodu znechucení, nudy atp.). Usnášeníschopnost musí proto trvat po celou dobu jednání a rozhodování shromáždění.¹⁷⁷ Uvedený judikát se sice týká členské schůze družstva, jeho aplikace na shromáždění je ale v zásadě možná. Následkem neověření usnášeníschopnosti před každým hlasováním je neplatnost přijatého usnesení se všemi jeho důsledky.¹⁷⁸

Je - li tedy shromáždění usnášeníschopné, je možné přistoupit k samotnému hlasování. ObčZ stanovuje pravidlo, podle kterého se vyžaduje k přijetí rozhodnutí souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů (§ 1206 odst. 2 věta druhá). Jedná se tedy o prostou většinu. O všech záležitostech, které jsou v působnosti shromáždění (§ 1208), lze rozhodnou právě touto prostou většinou, což je výrazné zjednodušení oproti úpravě v ZoVB.¹⁷⁹ Jednotlivá společenství si ve svých stanovách mohou pro různá hlasování zvolit přísnější pravidla, to záleží jen na nich. Jen oni nejlépe vědí, co je pro ně nejvhodnější. Přísnější pravidla může také uložit zákon. Takovými

¹⁷⁵ K tomu blíže: OEHM, Jaroslav. K problematice hlasování podle § 11 odst. 5 věty druhé BytZ. *Právní rozhledy*, 2011, roč. 19, č. 19, s. 702 - 706.

¹⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 29 Odo 41/2002

¹⁷⁷ PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 3. podstatně přepracované vydání. Praha: Leges, 2010, s. 110-111.

¹⁷⁸ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. ledna 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008 (PR 10/2009)

¹⁷⁹ HORÁK: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 810.

ustanoveními jsou § 1169, týkající se změn prohlášení¹⁸⁰ a také § 1214, týkající se hlasování *per rollam*.

7.1.3.1. Hlasování *per rollam*

ObčZ výslovně v § 1210 – 1214 upravuje tzv. hlasování *per rollam*, tedy možnost vlastníků jednotek přijmou rozhodnutí mimo shromáždění. Tento způsob hlasování však není úplně nový, přestože jej ZoVB neupravoval. V některých výjimečných případech jej však připouštěly VS.¹⁸¹ Jednalo se o případy, pro které ZoVB požadoval souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3).¹⁸² Taková právní úprava však vyvolávala značné kontroverze. Jak již bylo výše řečeno, VS byly zakotveny v podzákoném právním předpise, a tak nemohly jít nad rámec zákona. Avšak právě v tomto případě nad rámec zákona bezpochyby šly, ZoVB o hlasování *per rollam* mlčel.¹⁸³ Panovala tedy nejistota, zda taková právní úprava je vůbec v souladu s Ústavou ČR.¹⁸⁴

I přes mlčení ZoVB ohledně hlasování *per rollam* si praxe k takovému způsobu hlasování i nadále hledala cesty. Společenství utvrzovaná každodenní zkušeností, kdy svolávání usnášeníschopného shromáždění bylo leckde z důvodů nezájmu vlastníků jednotek často nemožné, zakotvovala do svých stanov možnost hlasovat mimo shromáždění.¹⁸⁵ K této praxi se v odborné literatuře rozvinula široká debata. Odpůrci takové praxe argumentovali tím, že tuto možnost musí založit pouze zákon. ZoVB svěřoval hlasování o záležitostech zakotvených v § 11 odst. 5 ZoVB do působnosti shromáždění, jinde a jinak o nich hlasovat nešlo.¹⁸⁶ Naopak příznivci poukazovali na zásadu, že každý může činit, co zákon nezakazuje. A ZoVB hlasování *per rollam* skutečně nezakazoval.¹⁸⁷ Ohledně přijímání rozhodnutí mimo shromáždění tedy panovala značná nejistota, zda takto přijatá rozhodnutí jsou platná či naopak, což úplně nekorespondovalo se zásadou právní jistoty. Navíc k danému tématu neexistovala ani relevantní judikatura. Jediným použitelným judikátem¹⁸⁸ je rozhodnutí týkající se podobné záležitosti, konkrétně tzv. dodatečného souhlasu uděleného členy společenství mimo schůzi společenství. V daném případě proběhlo shromáždění a vlastníci

¹⁸⁰ Tamtéž, s. 805.

¹⁸¹ čl. XII VS

¹⁸² SCHÖDELBAUEROVÁ, ČÁP: *Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. Komentář k nařízení vlády...*, s. 134 – 135.

¹⁸³ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 281 – 282.

¹⁸⁴ DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 297 – 299.

¹⁸⁵ Tamtéž, s. 306.

¹⁸⁶ HOLEJŠOVSKÝ: *Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního...*, s. 409.

¹⁸⁷ DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 306.

¹⁸⁸ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. ledna 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008 (PR 10/2009)

jednotek, kteří se ho neúčastnili, poté *ex post* vůči přijatému usnesení projevovali svou vůli. Soud zde dovedl, že tehdejší právní úprava takovou možnost nepřipouštěla, a tak tyto dodatečné souhlasy neměly žádné právní následky.¹⁸⁹ Lze se tak pouze domnívat, že by soudy mohly zaujmout stejný postoj i k hlasování *per rollam*.

Nová právní úprava však problematiku hlasování *per rollam* staví na jisto, a to tím, že ji výslovně umožnila, a to ve dvou případech. V § 1210 odst. 1 se připouští hlasování mimo shromáždění, ale jen v případě, kdy shromáždění bylo svoláno, ale nebylo způsobilé se usnášet. V tomto případě může svolavatel shromáždění (statutární orgán či vlastníci jednotek) navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Ustanovení § 1210 odst. 1 tak představuje alternativu pro řešení neusnášeníškopného shromáždění. Vlastníci jednotek se tak mohou pokusit svolat další shromáždění a doufat, že se dostaví potřebný počet vlastníků nebo využít možnost § 1210 odst. 1 a rozhodnutí přijmout mimo shromáždění.¹⁹⁰

ObčZ však připouští hlasování *per rollam* i v jiných případech než z důvodu neusnášeníškopného shromáždění, ovšem jen stanoví - li to tak stanovy (§ 1210 odst. 2). Zákonodárce tady zakotvuje obecnou možnost rozhodovat o záležitostech společenství mimo shromáždění, což je velmi praktické. Otázkou zůstává, zda takové ustanovení není nadbytečné, zda se zákonodárce zbytečně neopakuje. Možnost hlasování *per rollam* lze totiž také dovést z obecných ustanovení o právnických osobách (§ 158 odst. 2),¹⁹¹ popřípadě také již výše řečeným argumentem, že každý může činit, co zákon nezakazuje. Výslovné zakotvení obecné možnosti hlasovat *per rollam* však hodnotím s ohledem na historické zkušenosti jako příhodné. Rozhodně by nebylo vhodné, aby v tomto tématu opět panovala nejistota. Zákonodárce zařazení § 1210 odst. 2 do ObčZ zdůvodňuje ještě jedním způsobem. Ustanovení § 1210 odst. 2 má bránit možným budoucím výkladům, že hlasování *per rollam* je možné jen za předpokladu neusnášeníškopného shromáždění (§ 1210 odst. 1) a v jiných případech nikoli.¹⁹² Opět s ohledem na historické zkušenosti lze takovou snahu zákonodárce jenom přivítat.

Pro hlasování *per rollam* se neuplatňuje obecné pravidlo o prosté většině pro přijetí rozhodnutí. Při tomto způsobu hlasování je potřeba pro rozhodnutí dosáhnout většiny hlasů ze

¹⁸⁹ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 282.

¹⁹⁰ Tamtéž, s. 278 – 279.

¹⁹¹ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 525 - 526.

¹⁹² Tamtéž

všech vlastníků jednotek, ledaže by stanovy požadovaly ještě vyšší počet hlasů (§ 1214 věta první). V případech, kdy se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo dochází - li ke změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, ObčZ vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek (§ 1214 věta druhá).

Je zřejmé, že rozhodování mimo shromáždění je velice formalizované, spojené s písemnou formou a zákonnými lhůtami. ObčZ tak konstruuje mnoho povinností, které je potřeba splnit z důvodu zachování platnosti hlasování. Domnívám se, že v tomto případě je jistý formalismus na místě.¹⁹³ Jinak si lze stěží představit ochranu práv a oprávněných zájmů vlastníků jednotek před jejich případným zneužitím. I přes poměrně jasnou zákonnou úpravu hlasování *per rollam*, lze jednotlivým společenstvím doporučit, aby této formě hlasování věnovali náležitou pozornost. Společenství by neměla spoléhat pouze na úpravu v ObčZ, ale nastavit si detailní mechanismy tohoto hlasování sama (samozřejmě v zákonném rámci).

7.1.4. Soudní ochrana vlastníka jednotky

ObčZ zachovává právo na soudní ochranu vlastníka jednotky. Vlastník jednotky, který byl přehlasován, může navrhnout soudu, je - li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti rozhodl (§ 1209 odst. 1 věta první před středníkem). Zmíněné ustanovení zakotvuje ochranu menšiny oproti většině. I menšinové názory by se měly brát v úvahu, nelze vyloučit, že právě takový menšinový vlastník má pravdu. Přehlasovaný vlastník má tak právo se soudně pokusit zvrátit přijaté rozhodnutí, se kterým nesouhlasí. Soud mu dá buď za pravdu, v opačném případě se musí podříditi vůli většiny. Pokud by se podříditi nechtěl, zbývá mu poslední možnost, a to opustit společenství, tedy zcizit svou jednotku.¹⁹⁴

Přehlasovaným vlastníkem podle § 1209 odst. 1 lze rozumět vlastníka jednotky (i společenství, je - li zároveň vlastníkem jednotky), který se účastnil shromáždění, hlasoval proti navrženému usnesení, ale i přes jeho nesouhlas bylo usnesení přijato.¹⁹⁵ Judikatura dovozuje, že přehlasovaným vlastníkem je i vlastník jednotky, který se neúčastnil shromáždění z důvodu, kdy nebyl řádně na toto shromáždění pozván (viz. výše).¹⁹⁶ Dalším předpokladem pro přezkum rozhodnutí shromáždění je existence důležitého důvodu. ObčZ však důležitý důvod nijak nevymezuje. Lze dovodit, že se bude jednat o usnesení mající

¹⁹³ HAMPEL: Právní úprava vlastnictví bytů ve světle..., s. 509.

¹⁹⁴ PRAŽÁK: *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*, s. 120 – 121.

¹⁹⁵ HOLEJŠOVSKÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 823.

¹⁹⁶ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. prosince 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009 (PR 6/2010)

významný dopad do práv a povinností vlastníků jednotek, popř. celého společenství. Důležitý důvod by se neměl týkat pouze osobní sféry přehlasovaného vlastníka, ale měl by mít dopad i na ostatní vlastníky nebo na celé společenství. Je zřejmé, že existence důležitého důvodu se bude zkoumat v každém konkrétním případě zvlášť, přičemž důkazní břemeno o tom nese žalobce. Nezbytným předpokladem je i dodržení tříměsíční prekluzivní lhůty pro takový návrh. Tato prekluzivní lhůta běží ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl (§ 1209 odst. 1 věta druhá). ObčZ tedy tuto prekluzivní lhůtu stanovuje pouze jako subjektivní, tedy závislou na vědomosti přehlasovaného vlastníka.¹⁹⁷

Výše uvedené závěry lze také analogicky vztáhnout i na rozhodnutí přijaté podle § 1210 a násl., tedy rozhodnutí přijaté způsobem *per rollam*.¹⁹⁸

Přehlasovaný vlastník může v rámci ustanovení § 1209 soudu navrhnout, aby o záležitosti sám rozhodl. Toto lze chápat tím způsobem, že přehlasovaný vlastník navrhne soudu, aby přezkoumal přijaté rozhodnutí shromáždění a případně přijaté rozhodnutí nahradil nebo dokonce i zrušil.¹⁹⁹ Zásadní je, že přehlasovaný vlastník se může podle zmíněného ustanovení domáhat ochrany jen proti takovým rozhodnutím, která náleží do výlučné působnosti shromáždění.²⁰⁰ Do doby rozhodnutí soudu může přehlasovaný vlastník navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí (§ 1209 odst. 1 věta první za středníkem).

Oproti ZoVB se v nové právní úpravě zakotvuje možnost každého vlastníka jednotky obrátit se na soud, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se (§ 1209 odst. 2).²⁰¹ I zde je však zachována podmínka důležitého důvodu. Ustanovení § 1209 odst. 2 považuje za aktivně legitimovaného vlastníka jednotky (oproti § 1209 odst. 1 již zde explicitně neuvádí společenství). Je třeba tomu rozumět takovým způsobem, že společenství je vyloučeno z možnosti podat návrh podle § 1209 odst. 2? Systematický výklad tomu nasvědčuje. Naopak pravděpodobně neexistuje věcný důvod, pro který by společenství takovou možnost mít nemělo. I společenství může být vlastníkem jednotky, a tak může být v jeho zájmu dosažení nějakého rozhodnutí. Konec konců toto může vyplývat ze zásady

¹⁹⁷ HOLEJŠOVSKÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 822.

¹⁹⁸ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 276.

¹⁹⁹ HOLEJŠOVSKÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 821 - 822.

²⁰⁰ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 14 Cmo 391/2007

²⁰¹ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 277.

rovnosti všech vlastníků jednotek.²⁰² Dle mého mínění není důvod pro takový rozdílný přístup. *De lege ferenda* bych proto doporučil změnu v této oblasti a SVJ toto oprávnění zakotvil. Nelze však přehlížet, že oba možné výklady jsou relevantní. Bude tedy potřeba počkat, jakým způsobem se k věci postaví judikatura.

7.1.5. Neplatnost

Ve světle nové právní úpravy se jeví zajímavá problematika vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění. ZoVB neobsahoval žádné ustanovení týkající se dané problematiky, tedy práva domáhat se ochrany proti usnesením přijatými v rozporu se zákonem nebo se stanovami.²⁰³ Z toho důvodu panovala značná nejistota, zda se lze vůbec takového práva dovolávat a lze – li, pak na základě čeho.²⁰⁴ Řešení nastíněné situace přinesl až NS, který právo dovolat se neplatnosti usnesení dovodil z tehdejšího § 11 odst. 3 věty třetí ZoVB.²⁰⁵

ObčZ však přináší v této oblasti velkou změnu a otázkou je, zda k lepšímu. Ustanovení týkající se společenství i nadále neobsahují právní úpravu neplatnosti usnesení shromáždění. Tuto právní úpravu však za použití § 1221 lze nalézt v § 258 a násl. (neplatnost rozhodnutí orgánu spolku). Podle tohoto ustanovení se lze domáhat neplatnosti rozhodnutí orgánu pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami. Výslovnou úpravu v zákoně je nutno přivítat, ale je nutné také upozornit na případná rizika. Ustanovení § 258 nemluví pouze o neplatnosti usnesení shromáždění, ale o neplatnosti rozhodnutí orgánu. To tedy znamená, že neplatnost rozhodnutí se nemusí týkat jen shromáždění, ale také statutárního orgánu, popř. i jiných fakultativních orgánů společenství. Možnost zkoumat neplatnost rozhodnutí je tedy v ObčZ značně široká a může mít za následek značnou nejistotu „v životě“ společenství. Společenství si tak do uplynutí prekluzivních lhůt nebudou moci být jista, zda rozhodnutí jejich orgánů nebudou zpochybněna.²⁰⁶ Jistým korektivem, popř. obranou před možnými šikanózními návrhy, může být § 260. Toto ustanovení opravňuje soud nevyslovit neplatnost rozhodnutí v případě, kdy napadené rozhodnutí nemá závažné právní následky, a také v případě, ve kterém by mohlo dojít k podstatnému zásahu do práv třetích osob nabytých v dobré víře.

²⁰² HOLEJŠOVSKÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 824 - 825.

²⁰³ ČÁP: *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, s. 176.

²⁰⁴ K tomu více: DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 320 - 325.

²⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009 nebo také rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010

²⁰⁶ HOLEJŠOVSKÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 819 - 820.

7.2. Statutární orgán

ObčZ se v ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví omezuje ve vztahu ke statutárnímu orgánu ke konstatování, že statutárním orgánem společenství je výbor, ledaže stanovy určí, že jím je předseda společenství vlastníků (§ 1205 odst. 1 věta druhá). Přičemž lze dovozovat, že výbor je orgán kolektivní a předseda orgán jednočlenný. Bližší právní úpravu statutárního orgánu je proto potřeba hledat v obecných ustanoveních o právnických osobách (§ 118 a násl.).²⁰⁷

Dosavadní teoretická koncepce statutárního orgánu stála na koncepci, že právnická osoba je sama způsobilá právně jednat, a to prostřednictvím svého statutárního orgánu. Statutární orgán proto neprojevoval svou vůli, nýbrž přímo vůli právnické osoby. Výrazem toho se stal § 20 odst. 1 ObčZ 1964, který zakotvoval, že právní úkony právnických osob mohou statutární orgány činit ve všech věcech. ObčZ se však vrací k pojetí statutárního orgánu rozšířeného ve vyspělých nejen středoevropských zemích (Německo, Rakousko aj.), založeného na principu, že právnická osoba není sama způsobilá právně jednat. A z tohoto důvodu je zapotřebí, aby byla zastoupena.²⁰⁸ V takovém pojetí je statutární orgán zástupcem, který zastupuje právnickou osobu ve všech záležitostech (§ 164 odst. 1).

7.2.1. Působnost statutárního orgánu

Vymezení působnosti statutárního orgánu je obligatorní náležitostí stanov (§ 1200 odst. 2 písm. d). Takto vymezenou působností však nelze zasáhnout do působnosti jiných orgánů společenství (např. shromáždění). ObčZ vymezuje působnost statutárního orgánu jako tzv. zbytkovou, což znamená, že do jeho působnosti náleží vše, co zakladatelské právní jednání, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje do působnosti jiného orgánu (§ 163).²⁰⁹

Významné je členění působnosti statutárního orgánu na působnost směřující vůči třetím osobám a směřující dovnitř společenství. Jak již bylo výše řečeno, statutární orgán zastupuje společenství ve všech záležitostech (§ 164 odst. 1). Může tak právně jednat se třetími osobami, zastupovat společenství před soudy a jinými orgány státní správy atp. Konkrétní mechanismus zastupování (tedy právního jednání) společenství by měl být obsažen ve stanovách. ObčZ podpůrně stanoví, že je - li statutární orgán kolektivní, je oprávněn

²⁰⁷ DITMAROVÁ, Martina. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekonstrukce. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 7, s. 320.

²⁰⁸ ELIÁŠ, NYKODÝM: *Občanský zákoník I. § 1 – 459. Komentář*, s. 241 – 242.

²⁰⁹ HOLEJŠOVSKÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 793.

zastupovat společenství každý člen statutárního orgánu samostatně (§ 164 odst. 2 věta druhá). Je - li statutárním orgánem předseda, činí právní jednání za společenství sám.²¹⁰ Co se týče vnitřní působnosti, lze shrnout, že statutární orgán se stará o každodenní chod společenství (např. svolává zasedání shromáždění, realizuje jeho přijatá usnesení, vede účetnictví společenství nebo v neposlední řadě seznamy vlastníků jednotek).

Mezi další obligatorní náležitosti stanov je určení počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, způsob svolávání, jednání a usnášení. Určí - li stanovy, že statutární orgán je předseda, jedná se z logiky věci o jednočlenný orgán. Jinak je statutárním orgánem výbor, který musí být alespoň dvoučlenný. Celkové číslo však musí být vždy určité (není možné například stanovit, že výbor má nejméně 5 členů). Pro případ, kdy stanovy nestanoví pravidla pro svolávání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, použije se § 156 a § 159 odst. 2 a přiměřeně též ustanovení o členské schůzi spolku (§ 246 odst. 3). V tom případě tedy výbor rozhoduje o záležitostech spadajících do jeho působnosti ve sboru. Je schopen se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny členů a rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů. Pro úpravu jeho funkčního období lze taktéž podpůrně použít § 246 odst. 1, který určuje toto funkční období jako pětileté.²¹¹

Všechny orgány společenství (mimo shromáždění) jsou obsazovány volbou (§ 1208 písm. c)). Členství v takovém případě vzniká zvolením, samozřejmě za předpokladu, že daný kandidát má způsobilost stát se členem voleného orgánu (o tom více níže) a se svou nominací souhlasí.²¹² ObčZ však neobsahuje výslovné ustanovení, které by vymezovalo zánik členství ve volených orgánech společenství. Podle § 1208 písm. c) shromáždění odvolává členy volených orgánů. Dále lze dovozovat, že pokud je členství v těchto orgánech dobrovolné, lze z něj také odstoupit, a to prohlášením adresovanému společenství. Podle § 160 takto zaniká funkce po uplynutí dvou měsíců od doručení tohoto prohlášení. V souladu s § 155 odst. 1 věta druhá zaniká funkce i ztrátou způsobilosti pro výkon této funkce, a v neposlední řadě zaniká funkce i smrtí, protože výkon funkce je závazek osobní povahy.²¹³

Významnou otázkou je však problematika zániku funkce uplynutím doby. V minulosti byly s tímto značné problémy. Vystaly otázky, zda uplynutím doby *ex lege* skončí výkon funkce člena výboru, či pokračuje až do zvolení výboru nového. Otázkou také

²¹⁰ Tamtéž, s. 797.

²¹¹ Tamtéž, s. 782.

²¹² Tamtéž, s. 801.

²¹³ HOLEJŠOVSKÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 801 - 802.

bylo, zda se funkční období vztahuje k výboru jako celku nebo zda plyne pro každého člena výboru samostatně. ZoVB tyto otázky nijak neřešil a v důsledku toho byly tyto otázky vykládány různými způsoby. Nakonec převážil názor, že funkční období se vztahuje k výboru jako celku a skončí *ex lege* uplynutím doby bez dalšího.²¹⁴ ObčZ taktéž explicitně tuto otázku neřeší, k řešení však lze dospět opět pomocí výkladu. Podle § 1208 písm. c) shromáždění volí a odvolává členy volených orgánů. Z toho lze dovozovat, že shromáždění volí členy výboru zvlášť, a tudíž jejich funkční období se vztahuje ke každému členu výboru zvlášť. Přičemž funkční období může být nejdéle pětileté, kratší období mohou založit stanovy (§ 246 odst. 1). Dále s přihlédnutím k § 246 odst. 2 je možné dovodit, že funkční období každého člena skončí právě uplynutím doby a nijak jinak se dále neprodlužuje. Zmíněné ustanovení připouští tzv. kooptaci. Tedy v okamžiku, kdy ve výboru z důvodu uplynutí funkčního období skončí některý z jeho členů, mohou ostatní zbylí členové, jejíž celkový počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradního člena do nejbližšího zasedání shromáždění. Uvedené ustanovení lze samozřejmě použít i z jiného důvodu (odstoupení člena výboru ze své funkce, úmrtí člena výboru apod.).

Jak známo, vlastníci jednotek v minulosti o práci ve statutárním orgánu nejevili příliš velký zájem a častokrát se tak nezdařilo zvolit funkční výbor či pověřeného vlastníka.²¹⁵ I v současnosti nelze očekávat v tomto směru výraznější posun, ObčZ na tuto záležitost nebude mít větší vliv. Pro takové případy ZoVB konstruoval řešení, že funkci statutárního orgánu zastával ten vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činil nejméně jednu polovinu. Nebyl - li v domě takový vlastník, statutárním orgánem byli ti vlastníci, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku (§ 9 odst. 9 ZoVB). Nová právní úprava však pro takové případy stanoví mnohem elegantnější řešení. Podle § 165 takovému společenství soud jmenuje opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o takové situaci dozví.²¹⁶

7.2.2. Předpoklady členství ve statutárním orgánu

ZoVB nikterak blíže neurčoval, kdo se může stát statutárním orgánem a jaké k tomu potřebuje předpoklady. V této souvislosti se objevily otázky, zda členem statutárního orgánu

²¹⁴ DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 340 – 341.

²¹⁵ ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011, s. 192 - 194.

²¹⁶ KABELKOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 250.

musí být vždy vlastníkem jednotky nebo zda jím může být nějaká třetí osoba. Stejně tak nebylo jasné, zda se členem výboru mohla stát právnická osoba.²¹⁷

Co se týče první otázky, někteří autoři dovozovali, že z tehdejší právní úpravy jasně vyplýval požadavek, aby pověřeným vlastníkem byl vždy vlastník jednotky (§ 9 odst. 7 písm. b) ZoVB). Z tohoto faktu bylo poté dovozováno, že toto pravidlo se uplatní i v případě výboru.²¹⁸ Naopak bylo argumentováno tím, že ZoVB takovou možnost nevylučuje a tudíž je možné, aby ve statutárním orgánu byly i třetí osoby. Pro stejný závěr svědčila i systematika výše uvedeného ustanovení, kdy první je zmíněn výbor a následně, pokud by se jej nepodařilo zvolit, nastupuje pověřený vlastník jednotky.²¹⁹ Judikatura se však přiklonila k názoru, že členem výboru se může stát pouze vlastník jednotky.²²⁰ Podobné pochybnosti vyvolávala i otázka, zda členem statutárního orgánu může být i právnická osoba.²²¹ Tuto pochybnost pomohla vyjasnit také judikatura, která umožnila právnické osobě vlastníci jednotku přímé členství ve výboru společenství.²²²

Výrazným pozitivem je skutečnost, že ObčZ již podobným pochybnostem nedává prostor. V současnosti se tak orgánem společenství (jakýkoli volený orgán) může stát jakákoli fyzická nebo právnická osoba, což vyplývá z § 151 a násl. Jde – li o právnickou osobu, zastupuje ji vlastní statutární orgán, popř. jiná fyzická osoba, kterou by pro tuto činnost zmocnila (§ 154).²²³ Lze se domnívat, že díky tomu se otevírá možnost větší profesionalizace správy domu a pozemku. Vlastníci jednotek tak budou mít možnost, nebudou - li se sami chtít angažovat ve volených orgánech, zvolit na tato místa třetí osoby – profesionální správce. Takovou možnost lze tedy jenom přivítat. Samozřejmě budou - li vlastníci jednotek trvat na tom, že členy těchto orgánů mohou být pouze oni sami, mohou si takové omezení zakotvit do stanov.²²⁴

ObčZ odstraňuje i další nedostatek předchozí právní úpravy. ZoVB blíže neupravoval předpoklady pro výkon funkce ve statutárním orgánu. Zastávat tyto funkce tedy mohli např.

²¹⁷ DITMAROVÁ, Martina. Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2010, roč. 7, č. 6, s. 283.

²¹⁸ DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 333.

²¹⁹ DITMAROVÁ: Aktuální otázky platné právní úpravy..., s. 287 - 288.

²²⁰ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. září 2011, sp. zn. 7 Cmo 323/2011 (PR 21/2011)

²²¹ DITMAROVÁ: Aktuální otázky platné právní úpravy..., s. 285 – 287.

²²² Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. září 2011, sp. zn. 7 Cmo 323/2011 (PR 21/2011)

²²³ HOLEJŠOVSKÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 800.

²²⁴ ELIÁŠ: *Nový občanský zákoník...*, s. 523.

osoby s trestní minulostí či opakovaní úpadci.²²⁵ ObčZ v § 1205 odst. 2 však pro takové osoby stanoví předpoklad plné svéprávnosti a bezúhonnosti ve smyslu ŽZ.²²⁶ Otázkou zůstává, zda požadavek bezúhonnosti podle ŽZ není až příliš tvrdý. Podle ŽZ se za bezúhonnou nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchán v souvislosti s podnikáním anebo s předmětem podnikání, o který žádá nebo který ohlašuje, pokud se na ni hledí, jako by nebyla odsouzena. Uvedené ustanovení dle J. Holejšovského připouští dva možné výklady. Zda je nutno souvislost s podnikáním vztáhnout pouze ke společenství, popř. k právnickým osobám s podobným předmětem činnosti, nebo je tuto podmínku potřeba vztáhnout na podnikání jako celek.²²⁷ Jsem toho názoru, že by plně postačila bezúhonnost ve vztahu ke společenství, popř. právnickým osobám s podobným předmětem činnosti. Je neodůvodnitelné bez dalšího vylučovat ze „služby“ ve statutárním orgánu všechny osoby odsouzené pro úmyslné trestné činy spáchané v souvislosti s podnikáním. Takový výklad by byl přinejmenším široký, může se zde jednat o různorodou škálu činností, které nemusí mít s činností SVJ mnoho společného. Ustanovení § 1205 odst. 2 však plně odkazuje do ŽZ bez jakýkoliv korektivů. Z toho důvodu se může stát druhý výklad přesvědčivější. Konečné stanovisko však pravděpodobně nalezne až judikatura.

Zákon také nově chrání SVJ před osobami, jejíž úpadek byl osvědčen, tedy zjednodušeně řečeno před osobami finančně nespolehlivými. Tuto právní úpravu lze nalézt v obecných ustanoveních o právnických osobách, konkrétně v § 153 odst. 1. Toto ustanovení však takové osoby nevylučuje z volených orgánů všeobecně. Takový zákaz by jistě znemožnil existenci právnických osob sdružujících právě osoby dotčené úpadkem a to by nebylo důvodné. Bez dalšího jsou ve volených orgánech SVJ vyloučeny pouze ty osoby, jimž byl vysloven úpadek a od insolventního řízení neuplynuly ještě alespoň tři roky. Po uplynutí této lhůty však zůstává takové osobě povinnost předem sdělit tuto skutečnost orgánu, který o jejím členství ve statutárním orgánu bude rozhodovat. Je pak na něm, zda takovou osobu zvolí.²²⁸

²²⁵ DVOŘÁK: *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, s. 333.

²²⁶ § 6 odst. 2 ŽZ

²²⁷ HOLEJŠOVSKÝ: *Občanský zákoník III. Věcná práva...*, s. 802.

²²⁸ DITMAROVÁ: *Vlastnictví bytu a společenství vlastníků...*, s. 320.

8. Závěr

Společenství vlastníků jednotek je institut, který v českém právním řádu existuje od 1. května 1994, tedy skoro 20 let. Během té doby však nemělo vždy stejnou podobu a charakter a prošlo si několika výraznými mezníky. Nejprve společenství nemělo právní osobnost, posléze mu však přiznána byla. Posledním výrazným mezníkem je přesun právní úpravy SVJ ze ZoVB do soukromoprávního kodexu. Ve své diplomové práci jsem se proto převážně zaměřil právě na tento poslední milník.

Již na začátku své práce si kladu otázku, v čem je lepší či účelnější úprava bytového spoluvlastnictví včetně SVJ v ObčZ oproti úpravě ve speciálním právním předpise. Na tuto otázku neexistuje jednoznačná odpověď, ať již kladná či záporná. Důkazem toho může být samotný proces přípravy a schvalování ObčZ, kdy jeho autoři nejprve tuto problematiku do kodexu nezahrnuli, v poslední fázi však tento svůj přístup změnili a do kodexu ji přece jenom zakomponovali. Osobně jsem toho názoru, že argumenty svědčící ve prospěch komplexnosti soukromoprávní úpravy a obavy před její možnou roztříštěností jsou natolik relevantní, že dle mého mínění mají rozhodující vliv na posouzení této otázky. Z toho důvodu vnímám jako účelnější právní úpravu bytového spoluvlastnictví obsaženou v ObčZ, kde se v současnosti nachází.

ObčZ v českém právním řádu obnovil také zásadu *superficies solo cedit*. Mým úkolem tedy bylo posoudit, jakým způsobem se tato znovuobnovená zásada projevila na bytových domech a již existujících SVJ. Ke sjednocení staveb s pozemky došlo pouze v případech, kdy stavba a pozemek měly totožného vlastníka. V opačných případech ke sjednocení nedošlo. V těchto případech ObčZ zakotvuje systém předkupních práv, které k naplnění uvedené zásady mají napomoci. Tedy zásada *superficies solo cedit* se projevila nějakým způsobem u všech bytových domů. U některých přímo sjednocením stavby a pozemku, u ostatních vznikem předkupních práv.

Je zřejmé, že problematika SVJ je obsáhlá a široká, plná nejrůznějších aspektů. Bylo tedy nemožné ji pojmut kompletně a komplexně. Pozornost jsem tedy upřel na ty instituty, které jsou nějakým způsobem jiné než v ZoVB či instituty úplně nové. Obširněji jsem se tedy věnoval založení a vzniku společenství. ObčZ odstranil stav, kdy společenství vznikala *ex lege* a nahradil je standardním dvojfázovým procesem (založení a vznik). Novinkou je také možnost založit SVJ i v případě, kdy to zákon neukládá. Tuto možnost praxe určitě vítá. Větší

prostor je také věnován společným částem nemovité věci a určení podílů na nich. ObčZ rozšířil možnost určení těchto podílů o další dva. V současnosti tedy mají vlastníci jednotek možnost si vybrat ze tří variant určení podílů oproti ZoVB, který znal pouze jednu. Zásadní změnou je také možnost hlasovat o záležitostech mimo shromáždění, tedy tzv. hlasování *per rollam*. Jedná se o zcela novou právní úpravu, která v ZoVB absentovala. Všechny tyto zmíněné instituty jsou nové. Bude tedy záležet právě na praxi, zda se v budoucnosti osvědčí.

V souvislosti se zakládáním SVJ a jejich vznikem, jsem si položil otázku, zda nová úprava umožňuje existenci společenství pro více domů najednou. V prvé řadě si myslím, že taková možnost by měla být výslovně zakotvena a umožněna zákonem. Tak tomu však není. Připouštím, že zakotvení takové možnosti by bylo zajímavé a v některých případech výhodné a efektivnější. Na druhé straně by to vyžadovalo podrobnou právní úpravu, která by odstranila problematické aspekty (např. rovnoměrné zastoupení všech zástupců domů na shromáždění apod.). Zákonodárce však v tomto směru žádné ambice neměl. Myslím si, že nejprve je potřeba vyzkoušet, zda nová právní úprava SVJ funguje v rámci jednoho domu a až poté je možné uvažovat o rozšíření působnosti společenství na více domů. Tedy na položenou otázku je potřeba odpovědět negativně. Naopak žádný posun nenastal v případech, kdy v rámci jednoho domu existuje více SVJ. Tyto případy běžně nastávaly za účinnosti ZoVB. Domnívám se však, že ObčZ na tuto praxi nebude mít větší vliv.

Úprava společenství v ZoVB trpěla značnými vnitřními rozpory a výkladovými nejasnostmi. Tyto problémy se samozřejmě přenášely do každodenní praxe, kde způsobovaly obtíže. Cíl, který jsem si ve své diplomové práci vytyčil, bylo zhodnotit, zda tyto problémy byly s novou právní úpravou odstraněny či přetrvaly i nadále.

Problematickým bodem byla např. otázka, kdo všechno může být členem výboru. Zda to musí být vždy jen vlastník jednotky (člen předmětného SVJ) nebo i jiná třetí osoba. A musí se vždy jednat o osobu fyzickou? Judikatura se nakonec přiklonila k možnosti, že členem výboru se mohl stát jen vlastník jednotky. Naopak judikatura připustila členství právnických osob ve statutárních orgánech. Takto nastavená úprava členství ve výboru měla za následek u těch společenství, kde nebyl zájem o aktivní práci ve výboru, pouze „formální“ ustavení výboru, který následně přenesl svou odpovědnost za správu domu, popř. i pozemku na externí subjekt (např. realitní kancelář). Naopak ObčZ připouští, že členem statutárního orgánu (ale i jiného voleného orgánu) SVJ se může stát jakákoli fyzická nebo právnická osoba. Tedy v tomto smyslu ObčZ žádná omezení nepředepisuje. V důsledku toho je otevřená možnost

daleko efektivnější a profesionálnější správy. Výše uvedená společenství, tak mohou, aniž by volila pouze jakýsi „formální“ výbor, zvolit statutárním orgánem přímo nějakého profesionála, který by se o dům a pozemek řádně staral.

Zákonodárce si kladl za cíl výrazně zjednodušit přijímání rozhodnutí na shromáždění. Předchozí právní úprava v tomto smyslu byla příliš komplikovaná (existence různých kvalifikovaných většin) a plná různých možných výkladů. Ve spojitosti s laxním přístupem některých vlastníků jednotek v některých SVJ tato situace znamenala v podstatě znemožnění dosáhnout dohody na čemkoli podstatném. Musím říci, že v naplnění stanoveného cíle byl zákonodárce úspěšný. Nadále je zapotřebí při hlasování o všem, co spadá do působnosti shromáždění (§ 1208), dosáhnout vždy pouhé prosté většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek na shromáždění. Samozřejmě, bude - li se některým společenstvím zdát tato úprava příliš benevolentní, mohou si ve svých stanovách zakotvit pravidla přísnější.

Je zřejmé, že právní úprava společenství v ObčZ oproti ZoVB je daleko více propracovaná a kvalitnější. Není však zcela dokonalá, to je dle mého mínění u takto rozsáhlého právního předpisu, kterým je ObčZ, přirozené. Jisté pochybnosti se týkají problematiky změn prohlášení, konkrétně mám na mysli vztah § 1169 a § 1208 písm. b). Otázky do budoucna vyvolává široce koncipované pojetí neplatnosti rozhodnutí orgánů společenství. Pochybnosti panují také ohledně jednoho z předpokladů pro členství v orgánech společenství – bezúhonnost v souvislosti s ŽZ. Ke všem těmto zmíněným problematickým místům se v práci věnuji a nabízím své pohledy na věc. Samozřejmě je jasné, že definitivní stanovisko bude muset zaujmout až judikatura.

Na samotný závěr bych chtěl vyjádřit přesvědčení, že sebedokonalejší právní úprava není a nemůže být samospasitelná. To pochopitelně platí i pro právní úpravu SVJ a celého bytového spoluvlastnictví. SVJ existují hlavně kvůli zabezpečení správy domu a pozemku. To jestli tato správa bude vykonávána odpovědným a kvalitním způsobem není prvotně věcí právní úpravy, nýbrž samotných obyvatelů domu – členů společenství. Tato odpovědnost a zároveň povinnost leží jen na nich samotných. Právní úprava jim v tom může být pouze nápomocná.

Seznam použitých zdrojů

Knižní díla

ČÁP, Jiří, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 568 s.

ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011. 232 s.

DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2007. 392 s.

ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. 1120 s.

ELIÁŠ, Karel, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. 302 s.

FIALA, Josef, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Zákon o vlastnictví bytů (s komentářem)*. 1. vydání. Zlín: Živa, 1994. 243 s.

HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010. 260 s.

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

HURDÍK, Jan. *Právnícké osoby a jejich typologie*. 2. doplněné vydání. Praha: C.H.Beck, 2009. 108 s.

KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. 360 s.

LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971. 518 s.

NOVOTNÝ, Marek a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. 576 s.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 3. podstatně přepracované vydání. Praha: Leges, 2010. 277 s.

SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. Komentář k nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek*. 1. vydání. Praha: Bova Polygon, 2004. 155 s.

SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1260 s.

SVOBODA, Emil. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého Pražského ghetta: (spisy a pojednání)*. Praha: Lidové družstvo tiskařské a vydavatelské, 1910. 102 s.

ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník I. § 1 – 459. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2008. 1236 s.

Odborné články

CEPL, Vojtěch. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, roč. 123, č. 11, s. 1030 – 1048.

DITMAROVÁ, Martina. Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2010, roč. 7, č. 6, s. 283 - 289.

DITMAROVÁ, Martina. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 7, s. 311 - 322.

DVOŘÁK, Tomáš. K některým otázkám evidence bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*, 2011, roč. 19, č. 6, s. 197 - 202.

DVOŘÁK, Tomáš. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*, 2007, roč. 14, č. 18, s. 669 - 674.

DVOŘÁK, Tomáš. O zákonných restrikcích při převodech bytů a nebytových prostorů jako právně samostatných nemovitých věcí podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní fórum*, 2012, roč. 9, č. 7, s. 294 - 302.

DVOŘÁK, Tomáš. O změně prohlášení vlastníka budovy. *Právní rozhledy*, 2011, roč. 19, č. 11, s. 389 - 393.

- DVOŘÁK, Tomáš. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek. *Právní rádce*, 2008, roč. 16, č. 12, s. 20 - 23.
- DVOŘÁK, Tomáš. Poznámky ke společným částem domu. *Právní fórum*, 2008, roč. 5, č. 12, s. 493 – 503.
- DVOŘÁK, Tomáš. Změna prohlášení vlastníka podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, roč. 21, č. 15 - 16, s. 553 - 557.
- ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, s. 37 - 49.
- ELIÁŠ, Karel. Rekodifikace občanského práva v postmoderní době. *Právní rozhledy*, 2008, roč. 16, č. 1, s. 1 – 7.
- HAMPEL, Petr. Právní úprava vlastnictví bytů ve světle rekodifikace občanského práva. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 11 - 12, s. 504 - 510.
- HRNČÁŘ, Jan. Bytová sebeobrana aneb jak (vy)řešit problematické soužití v bytovém domě. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 13 - 14, s. 489 - 494.
- OEHM, Jaroslav. K problematice hlasování podle § 11 odst. 5 věty druhé BytZ. *Právní rozhledy*, 2011, roč. 19, č. 19, s. 702 - 706.
- PETR, Pavel. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? *Právní fórum*, 2010, roč. 7, č. 6, s. 279 – 282.
- VLÁČIL, David. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*, 2000, roč. 8, č. 10, s. 440 - 443.
- WAWERKA, Karel. Bytová družstva, společenství vlastníků a notáři. *Ad Notam*, 2007, roč. 13, č. 5, s. 140 - 142.
- ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 8, s. 291 - 296.
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, roč. 133, č. 3, s. 211 – 225.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, roč. 118, č. 5, s. 479 – 493.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Informace o stavu zákona. *Právník*, 1994, roč. 133, č. 7, s. 680 – 682.

Právní předpisy

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

Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Judikatura

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

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 14 Cmo 391/2007

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 7 Cmo 212/2005

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. října 2002, sp. zn. 30 Ca 44/2002

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 29 Odo 41/2002

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. ledna 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008 (PR 10/2009)

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. ledna 2008, sp. zn. 7 Cmo 131/2007

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. prosince 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009 (PR 6/2010)

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. září 2011, sp. zn. 7 Cmo 323/2011 (PR 21/2011)

Ostatní

Důvodová zpráva k nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím ze dne 30. října 2013

Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *K problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ: výkladové stanovisko č. 11 ze dne 7. června 2013*

Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *K problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ: Výkladové stanovisko č. 7 ze dne 19. dubna 2013*

Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *Vzorové stanovy SVJ po účinnosti NOZ: Výkladové stanovisko č. 10 ze dne 7. června 2013*

Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 4. srpna 2000 č.j. 2648/2000 – 23, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., v katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. září 2000 č.j. 4163/2000 – 23, dodatku č. 2 ze dne 26. ledna 2001 č.j. 463/2001 –

23, dodatku č. 3 ze dne 23. ledna 2002 č.j. 11/2002 – 23 a dodatku č. 4 ze dne 17. prosince 2009 č.j. 6298/2009 – 22.

Shrnutí

Diplomová práce se zabývá společenstvím vlastníků jednotek podle ObčZ. V místech k tomu vhodných je tato právní úprava komparována s právní úpravou předchozí, tedy s úpravou obsaženou v ZoVB. Důraz je také kladen na problematické aspekty právní úpravy *de lege lata* ve vztahu k praktickému fungování společenství. V neposlední řadě je celá problematika SVJ vymezena z širšího pohledu tzv. bytového práva.

První kapitola práce je věnována úvodu, v němž vymezují cíle, kterých se budu snažit metodicky dosáhnout. Jsou zde také formulovány základní výzkumné otázky. Druhá kapitola textu obsahuje nezbytná teoretická východiska nejen SVJ, ale i bytového spoluvlastnictví včetně historického přehledu. Více se v této kapitole věnuji prohlášení a jeho změnám, protože právě tato úprava v ZoVB absentovala. Poukazuji zde na nosná místa, ale i na místa nad kterými jsou jisté otazníky. Ve třetí kapitole obšírně rozebírám problematiku zakládání a rušení SVJ. Zde se jedná o úplně rozdílnou koncepci ustavování a rušení SVJ. V ZoVB tyto skutečnosti nastávaly přímo *ex lege*. Rozboru předmětu činnosti SVJ, tedy správě domu a pozemku, je věnována kapitola čtvrtá. V této kapitole je také zařazen výklad o společných částech včetně určení podílů na nich. Pátá kapitola je věnována nejdůležitějším aspektům stanov společenství jako zakladatelského právního jednání. Některá nejdůležitější práva a povinnosti vlastníků jednotek vůči SVJ a naopak jsou obsažena v kapitole šesté. Sedmá kapitola se zabývá orgány společenství. Zvláště je rozebírána problematika shromáždění a statutárních orgánů. Je zde poukazováno na slabá místa právní úpravy *de lege lata*, naopak je zde vyzdvížena právní úprava nová, již dlouhou dobu očekávaná a potřebná (např. hlasování *per rollam*). Poslední kapitola je logicky vyčleněna závěru práce, jehož hlavním úkolem je odpovědět na položené výzkumné otázky a celkově se vypořádat s cíli práce vymezenými v úvodu.

Summary

The diploma thesis deals with the owners association regulated by the Civil Code. This legislation is compared in suitable places with previous legislation, i.e. the regulation contained in the Flat Ownership Act. Emphasis is also placed on the problematic aspects of law *de lege lata* in relation to the practical functioning of the owners association. Finally, the whole issue of the owners association is defined from the perspective of the broader housing law.

The first chapter is devoted to the introduction, defining the objectives which I will try to methodically achieve. The research questions are also formulated here. The second chapter contains the necessary theoretical basis not only of the owners association, but also housing joint ownership, including a historical overview. More of this section is devoted to the declaration and changes, because this legislation is absent in Flat Ownership Act. I refer here to the strong point, but also to points which raise questions. In the third chapter I analyze the issue of founding and dissolution of the owners association thoroughly. This is a completely different concept of establishing and abolishing the owners association. In the Flat Ownership Act these facts occurred directly *ex lege*. The fourth chapter is devoted to the analysis of the objects of an owners association, i.e. a house and land management. A presentation of the common areas, including the identification of interests on them, is also included in there. The fifth chapter consists of the most important aspects of the statute of owners association as a founding legal proceedings. Some of the most important rights and duties of unit owners in relations to the owners association are contained in the sixth chapter. The seventh chapter deals with the institutions of owners association. It particularly analyzes the issue of assembly and statutory bodies. A weak point in the legislation *de lege lata* is pointed out, on the contrary new legislation is highlighted, which has been expected and appreciated (e.g. distance voting). The last chapter's main task is to answer the research questions, and generally deal with the objectives of the work outlined in the introduction.

Seznam klíčových slov / Key Words

Bytové spoluvlastnictví – společenství vlastníků jednotek – jednotka – prohlášení – stanovy – společné části – správa domu a pozemku – podíl – shromáždění - statutární orgán – výbor – předseda společenství vlastníků – hlasování *per rollam* – právnická osoba

Housing joint ownership – owners association – unit – declaration – statutes – common areas – house and land management – interest – assembly – statutory body – committee – chairman of owners association – distance voting – legal entity