

Západočeská univerzita v Plzni

FAKULTA PRÁVNICKÁ

**Společenství vlastníků jednotek se zvláštním zřetelem
k insolvenčnímu řízení**

JUDr. Ing. Petr Štillip

disertační práce k získání akademického titulu doktor v oboru
Občanské právo

Školitel: doc. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D.

Katedra: Katedra obchodního práva

Plzeň 2019

University West of Bohemia

Faculty of Law

**The Owners Associations with special regard to
insolvency proceedings**

JUDr. Ing. Petr Štillip

Doctoral theses in the field of Civil Law

Supervisor: doc. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D.

Department: Department of Commercial Law

Pilsen 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto disertační práci zpracoval samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

Plzeň 2019

JUDr. Ing. Petr Štillip

Seznam použitých zkratek

I. Zkratky právních předpisů

byt. z.	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
ins. z.	Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů
Listina	Listina základních práv a svobod publikovaná pod č. 2/1993 Sb., ve znění zákona č. 168/1998 Sb.
nař. vl. č. 366/2013 Sb.	Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění
obč. z.	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
obch. z.	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
stav. z.	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
Ústava ČR	Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
zák. d. z p.	Zákon č. 586/1992 Sb., daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

zák. d. z nv.	Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
zák. DPH	Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů
zák. pr.	Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů
zák. úč.	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
zák. VR	Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů
zákon č. 311/2013 Sb.	Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 177/2018 Sb.
vyhláška č. 504/2002 Sb.	Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

II. Zkratky terminologie zákona č. 72/1994 Sb.:

jednotka	byt nebo nebytový prostor vymezený jako jednotka v prohlášení vlastníka budovy
prohlášení	prohlášení vlastníka budovy dle § 5 byt. z.
rejstřík společenství	rejstřík společenství s právní subjektivitou
stanovy	stanovy společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou
statutární orgán	výbor nebo pověřený vlastník společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou
společenství	společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou
společné části domu	absolutně i relativně společné části domu
vzorové stanovy	vzorové stanovy vydané nařízením vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, v platném znění
vlastník jednotky	vlastník jednotky, podíloví spoluvlastníci jednotky a manželé mající jednotku v SJM

III. Zkratky související s bytovými družstvy:

BD	bytové družstvo (všech typů)
SBD	stavební bytové družstvo vzniklé podle právních předpisů platných před účinností obchodního zákoníku a dále všechna další bytová družstva vzniklá přede dnem účinnosti

obchodního zákoníku, která se řídila právními předpisy platnými a účinnými pro stavební bytová družstva

někdejší SBD

bytové družstvo, které bylo podle právních předpisů platných před účinností obchodního zákoníku označováno jako SBD

LBD

lidové bytové družstvo vzniklé podle právních předpisů platných před účinností obchodního zákoníku

někdejší SBD

bytové družstvo, které bylo podle právních předpisů platných před účinností obchodního zákoníku označováno jako LBD

IV. Další použité zkratky:

ČR

Česká republika

Deklarace

Všeobecná deklaráce lidských práv
(*Universal Declaration of Human Rights*)

externí správce

osoba, která na základě smlouvy o zajišťování správy domu uzavřené se společenstvím vlastníků jednotek s právní subjektivitou zajišťuje správu domu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě

prohlášení vlastníka

prohlášení vlastníka dle § 1166 obč. z.

SJM

společné jmění manželů

Obsah

Předmluva	1
Úvod.....	3
1. Historický exkurs do vlastnictví bytů v českých zemích	5
1.1. Doba nejstarší až období do roku 1938.....	5
1.2. Období 1938 až období do roku 1966.....	6
1.2.1. Léta 1938 až 1948.....	6
1.2.2. Vývoj po roce 1948 až do roku 1966	7
1.3. Vývoj od roku 1966 až do roku 1992	7
1.4. Zákon č. 42/1992 Sb., tzv. transformační zákon	8
1.5. Zákon o vlastnictví bytů.....	9
1.5.2. Obsah zákona o vlastnictví bytů	11
1.5.2.1. Společenství vlastníků jednotek.....	13
1.5.2.2. Vznik společenství vlastníků bytových jednotek	18
1.5.2.3. Členství, práva a povinnosti vlastníků bytových jednotek.....	19
1.5.2.4. Stanovy společenství vlastníků jednotek	23
1.5.2.5. Zánik společenství vlastníků jednotek.....	27
1.5.2.6. Převod jednotky	27
1.5.2.7. Převody jednotek bytových družstev.....	29
1.5.2.8. Převod jednotek manželům.....	32
1.6. Zákon o vlastnictví bytů a jeho novely	33
1.6.1. Zákon č. 280/1996 Sb.....	33
1.6.2. Zákon č. 97/1999 Sb.....	34
1.6.3. Zákon č. 103/2000 Sb.....	36
1.6.4. Zákon č. 451/2001 Sb.....	42
1.6.5. Zákon č. 229/2001 Sb.....	45
1.6.6. Zákon č. 437/2003 Sb.....	48
1.6.7. Zákon č. 171/2005 Sb.....	48
1.6.8. Zákon č. 345/2009 Sb.....	49
2. Vlastnické právo a jednotka.....	50
2.1. Pojem a dimenze vlastnického práva.....	52
2.2. Předmět a obsah vlastnického práva	55
2.3. Spoluvlastnictví	58
2.4. Právo na bydlení	60
2.5. Jednotka a dispozice s jednotkou.....	63
2.5.1. Vymezení jednotky a bytové spoluvlastnictví	64

2.5.2.	Společné části	68
2.5.3.	Vznik jednotky.....	69
2.5.4.	Zcizení jednotky.....	71
2.5.5.	Nájem bytu	74
3.	Vznik a orgány společenství vlastníků	76
3.1.	Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba	76
3.2.	Právní úprava společenství vlastníků	77
3.3.	Vznik společenství vlastníků obecně	79
3.3.1.	Založení společenství vlastníků	79
3.3.2.	Prohlášení vlastníka	80
3.3.3.	Smlouva o výstavbě	81
3.3.4.	Hlasování o stanovách.....	83
3.4.	Vznik společenství vlastníků.....	85
3.4.1.	Rejstřík společenství vlastníků	87
3.5.	Orgány společenství vlastníků a jejich kompetence	90
3.5.1.	Shromáždění	91
3.5.2.	Výbor.....	94
3.5.3.	Předseda.....	97
3.6.	Stanovy	97
3.6.1.	Forma stanov	98
3.6.2.	Změna stanov.....	99
3.7.	Práva a povinnosti členů společenství vlastníků.....	99
4.	Správa domu.....	104
4.1.	Systémy správy domu	105
4.2.	Obsah správy domu	106
4.3.	Vybrané otázky správy domu	110
4.3.1.	Uzavírání smluv s dodavateli služeb	110
4.3.2.	Údržba společných částí	111
5.	Hospodaření.....	113
5.1.	Zásady hospodaření společenství vlastníků.....	113
5.2.	Příjmy a náklady společenství vlastníků	114
5.2.1.	Příjmy	114
5.2.2.	Náklady	115
5.3.	Příspěvky a podíl vlastníků na nákladech na správu domu	117
5.4.	Majetek společenství vlastníků.....	118
5.5.	Služby spojené s užíváním jednotek	119
5.6.	Financování oprav či rekonstrukce domu	121

5.6.1.	Stavební spoření a společenství vlastníků	122
5.7.	Dotace	123
5.7.1.	Nová zelená úsporám	124
5.7.2.	Energetické úspory v bytových domech III.....	125
6.	Účetnictví společenství vlastníků.....	128
6.1.	Společenství vlastníků jako účetní jednotka.....	128
6.2.	Postupy účtování o činnosti společenství vlastníků	130
6.3.	Pořízení majetku	131
6.4.	Účtování služeb spojených s užíváním jednotek	133
6.5.	Účetní závěrka.....	133
6.6.	Vnitřní předpisy pro vedení účetnictví.....	134
7.	Společenství vlastníků a daně.....	136
7.1.	Důchodové daně	137
7.1.1.	Daň z příjmů právnických osob	137
7.1.2.	Daň z příjmů fyzických osob	140
7.2.	Majetkové daně	142
7.2.1.	Daň z nabytí nemovitých věcí	142
7.2.2.	Daň z nemovitých věcí	145
7.3.	Daň z přidané hodnoty	147
8.	Řešení případů z praxe.....	150
8.1.	Limity vystupování společenství vlastníků v soukromoprávních vztazích	152
8.2.	Vymáhání pohledávek společenství vlastníků za dlužníky	153
8.2.1.	Předsoudní fáze.....	155
8.2.2.	Soudní řízení.....	156
8.2.3.	Exekuční řízení	157
8.2.4.	Insolvenční řízení.....	158
8.3.	Bytové družstvo vs. společenství vlastníků.....	159
9.	Společenství vlastníků v insolvenčním řízení.....	163
9.1.	(Ne)přípustnost prohlášení konkurzu na majetek společenství vlastníků	164
9.2.	Důsledky prohlášení konkurzu na ručení členů společenství vlastníků	165
9.2.1.	Možnost soupisu jednotek členů společenství vlastníků do majetkové podstaty	167
9.2.2.	Uplatnění ručitélského závazku	168
9.3.	(Ne)přípustnost reorganizace společenství vlastníků.....	170
9.4.	(Ne)možnost zániku společenství vlastníků po zrušení konkurzu	171
9.5.	Analýza konkrétního insolvenčního řízení.....	173
	Závěr	178
	Summary	182

Zusammenfassung.....	186
Seznam použité literatury a pramenů	191
Oborné publikace	191
Časopisecká literatura.....	195
Právní předpisy	197
Judikatura	200
Ostatní	201
Internetové zdroje:	203

Předmluva

Předmětem předložené disertační práce je téma týkající se problematiky společenství vlastníků jednotek a insolvenčního řízení. Disertační práce se věnuje představení:

1. Právní povahy a podstaty bytového vlastnictví, dále právní povahy společenství vlastníků, tzn. jeho právní osobnosti, předmětu činnosti, zastoupení, registrace, majetku apod.
2. Právního postavení členů společenství vlastníků, tzn. členství, zákonné ručení za dluhy, povinnost hradit příspěvky na správu a zálohy na služby, účast na správě společenství vlastníků.
3. Postavení společenství vlastníků v insolvenčním řízení, tj. (ne) přípustnosti prohlášení konkursu na majetek společenství vlastníků, důsledků konkursu na ručení členů společenství vlastníků, (ne)přípustnosti reorganizace společenství vlastníků, nemožnosti zániku společenství vlastníků po skončení konkursu, a to vše na základě analýzy konkrétního insolvenčního řízení.

Výběr tohoto tématu považuji za vhodný již s ohledem na rekonstrukci občanského práva, která byla připravována po několik let. Nové právní úpravy občanského práva jsme se však dočkali až k 1.1.2014, kdy nabyly účinnosti obč. z.

Na základě této skutečnosti, při níž byla projevena zákonodárcem snaha o co největší komplexnost úpravy občanskoprávních vztahů do jednoho zákoníku, dochází mimo jiné také k začlenění právní úpravy vlastnictví jednotek do obč. z., avšak tentokrát pod novým názvem, a to bytové spoluvlastnictví. Dochází tedy ke skutečnosti, že je opuštěna snaha o úpravu vlastnictví bytů v samostatném zákoně, o kterém bylo často hovořeno.

Bytové spoluvlastnictví je tedy zcela nově začleněno do obč. z., kde je mu vyhrazen oddíl pátý, který je obsažen v části třetí, tj. absolutní majetková práva, hlava druhá, tj. věcná práva, díl čtvrtý, tj. spoluvlastnictví. Z důvodu toho, že je úprava bytového spoluvlastnictví zařazena do dílu spoluvlastnictví, považuji za vhodné, aby výchozím bodem mé práce byl určitý nástin samotného

spoluvlastnictví v obecné rovině tak, jak ho upravuje právě současný obč. z. Spoluvlastnictví je obsaženo v § 1115 - § 1239 obč. z.

Právní úprava bytového spoluvlastnictví, možná lépe řečeno vlastnictví bytů, nemá v naší historii zvláště hluboké kořeny, ale i tak se domnívám, že jistý historický vývoj je vhodné zařadit jako jeden z bodů mé práce. A to především z důvodu lepšího seznámení se s vybranou problematikou. Až do účinnosti obč. z. v roce 2014 bylo vlastnictví bytů na území ČR upraveno v byt. z. z roku 1994.

V ČR existuje více než 50 tisíc společenství vlastníků, která v sobě zahrnují statisíce bytových a nebytových jednotek. Mnohé z existujících či nově zakládaných společenství vlastníků si neuvědomují, že i jich se dotýká rekonstrukce soukromého práva.

Disertační práce si klade za cíl rozebrat a analyzovat změny, ke kterým v souvislosti s novou právní úpravou došlo a zabírá se problematikou společenství vlastníků a insolvenčního řízení.

Úvod

Problematika bytového spoluvlastnictví je upravena v obč. z. v § 1158 až § 1222. Obč. z. se od 1.1.2014 snaží ještě více zdůraznit spoluvlastnický princip v bytovém spoluvlastnictví, tedy tu skutečnost, že bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictvím. Tomuto nasvědčuje i zařazení úpravy bytového spoluvlastnictví v části, která se týká absolutních majetkových práv, přesněji do hlavy II - Věcná práva, resp. jejich zařazení za díl 4 – Spoluvlastnictví, tedy přesněji v dílu 5, který tak navazuje na podílové spoluvlastnictví.

Bytové spoluvlastnictví může vzniknout pouze v nemovité věci, a to tehdy pokud je součástí takovéto nemovité věci dům s alespoň dvěma byty. Na tomto místě je potřeba zdůraznit, že od 1. 1. 2014 nemovitou věcí je:

- pozemek,
- stavba pouze za určitých zcela výjimečných situací,
- právo stavby.

Bytové spoluvlastnictví tedy může vzniknout buď v domě:

- který je samostatnou věcí (tato situace může nastat pouze tehdy, pokud dům není ve vlastnictví stejného subjektu, jako je pozemek, na kterém dům stojí),
- který je součástí pozemku anebo
- právu stavby.

Právo stavby je pojem, který zcela nově zavádí obč. z., jde o věc nemovitou, je upraveno v § 1240 a násl. obč. z. a postihuje situaci, kdy osoba stavebníka není totožná s osobou vlastníka pozemku, jinými slovy řečeno, jde o jakési oprávnění vystavět na předmětném pozemku stavbu, která není dle obč. z. nemovitou věcí. Jak jsem již uvedl, právní úprava je obsažena v § 1158 a násl. obč. z., nicméně je třeba si všimnout, že subsidiárně se na předmětnou problematiku vztahují i podle § 1221 i některá ustanovení o spolcích, a to ve vztahu k právnické osobě společenství vlastníků.

Samostatný zákon č. 311/2013 Sb. řeší nadále od 1. 1. 2014 postup při dobrovolných převodech některých družstevních bytů z některých

bytových družstev na jejich členy; povinné převody družstevních bytů v někdejších stavebních a lidových družstev na jejich členy zůstaly i nadále upraveny v § 23 a násl. byt. z. (§ 3028 odst.1 obč. z). Na rozdíl od předcházející právní úpravy není tedy otázka bytového práva upravena v uceleném jednom předpisu, ale odlišuje se družstevní úprava od úpravy obecné. Nutné také dodat, že tato část obč. z. předpokládá vydání prováděcích předpisů. I tomuto tématu se disertační práce bude věnovat.

Zákon počítá s pojmem jednotka, pod kterou zahrnuje jak byt, tak i nebytový prostor či jejich soubory, nicméně musí vždy jít o prostorově oddělenou část domu a s ní související podíl na společných částech, které jsou spojené a neoddělitelné. Nutno tedy říci, že pod pojmem jednotka je třeba rozumět dvě složky, a to byt a podíl na společných částech.

Z pohledu právního se bude tedy jednat o jediný předmět vlastnictví, to je odlišné oproti stávající právní úpravě. Jednotka je věcí nemovitou, pro účely jakéhokoliv nakládání s ní je tedy nezbytná forma písemného právního jednání s omezením dokonce na jednu listinu, podpisy na smlouvě ohledně jednotky musí být na téže listině, tak jak je upraveno v § 560 a § 561 obč. z. Definice nemovité věci je pak upravena v § 498 obč. z.

1. Historický exkurs do vlastnictví bytů v českých zemích

1.1. Doba nejstarší až období do roku 1938

Pojem vlastnictví bytu jako právního institutu je velmi starý. Jistou zmínku o bytech můžeme najít už u starověkých civilizací Blízkého východu a světa antiky. Již v éře starověkého Říma existovaly tzv. insulae¹, šlo o velké nájemní domy, ve kterých bydlela především nižší a střední vrstva obyvatelstva, tzv. plebejové. Tyto nájemní domy tak řešily bytovou situaci obyvatel, kteří si sami nemohli dovolit bydlení ve vlastním domě poblíž centra velkých měst. Insulae dosahovaly na svoji dobu obrovských rozměrů, často měly 6 – 7 pater.² I když je z výše uvedeného patrné, že byty jako takové v době starověkého Říma existovaly, nehovořilo se o nich v souladu se superficiální zásadou.³ Příznivci idealistické teorie jim však postavení věci v právním smyslu přiznávaly a přitom se odvolávali na kritiku superficiální zásady.⁴ Nicméně byli to právě Římané, jako představitelé první civilizace, která začala stavět bytové domy.

K dalšímu rozvoji institutu vlastnictví bytu dochází v období feudalismu v souvislosti s upouštěním od superficiální zásady. S ohledem na prostorové rozložení měst a příležitosti stavby nových a větších bytových domů, tak více osob vlastnilo byt nebo celý dům. Na vlastnictví se hledělo jako na spoluvlastnictví jedné věci nebo jako na služebnost. S nástupem osvícenství se pohled na vlastnictví bytů značně změnil. Byl považován za feudální přežitek, který se nehodí do

¹ DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2018, s. 1. ISBN 978-80-7357-280-8.

² Insuale (z latinského „islands“) byly stavěny dost často ne zrovna poctivým způsobem, což mělo za následek, že se velmi často zřítily nebo vypukly zde požáry, a to se projevovalo na ceně jednotlivých bytů, kdy nejlevnější byly ty v nejvyšším patře.

Viz <https://www.britannica.com/technology/insula>.

³ Zásada, podle níž všechny s pozemkem spojené věci např. domy, stromy, rostliny, jsou součástí pozemku a vlastník pozemku je současně vlastníkem i těchto věcí. Tedy vlastník pozemku je současně i vlastníkem na něm se nacházejícího domu.

Viz https://pravnickyslovník.cz/superfici%C3%A1ln%C3%AD_z%C3%A1sada.

⁴ PETR, Pavel. Vymezení pojmu byt a superficiální zásada. Technická Univerzita Ostrava. Katedra společenských věd. s. 4. Dostupný na http://www.law.muni.cz/edicni/sborniky/cofola2008/files/pdf/civil/petr_pavel.pdf.

kapitalistické společnosti, která dává přednost nájmu před vlastnictvím bytu. Zhruba od poloviny 18. století až do počátku 20. století bylo vlastnictví bytů omezováno. Společnost se vrátila k superficiální zásadě, a to především kvůli právně-revoluční ideji, pocházející z Francie, že jakékoli omezení vlastnictví je ekonomicky nežádoucí, neboť se jedná o omezení a ochuzení vlastníka.⁵ Valná většina evropských zemí zaznamenala úpadek či úplné vymizení bytového vlastnictví.

1.2. Období 1938 až období do roku 1966

1.2.1. Léta 1938 až 1948

Co se týká období Protektorátu Čechy a Morava, tak trvala tzv. mimořádná opatření, která byla založená již prvorepublikovými předpisy. Mimořádná opatření bytové péče byla zajištěna vládním nařízením č. 228/1938 Sb.z. a . n. Principiálně se toto vládní nařízení shodovalo s předchozí právní úpravou. Zařazena byla do něj pouze ustanovení bránící předražování nájemného, které bylo trestáno pokutou 60 000,- nebo trestem odnětí svobody na 6 měsíců. Výše zmíněné nařízení bylo doplněno vládním nařízením č. 103/1943 Sb.z. a n., o opatřeních, jimiž se usměrňuje bytový trh. V roce 1944 bylo přijato nařízení vlády č. 166/1944 Sb. z. a n., o úřadu pro hospodaření s obytnými místnostmi. Tento úřad byl zřízen při ministerstvu vnitra a jeho hlavním úkolem bylo zajištění tzv. „spravedlivého a rovnoměrného uspokojení bytových potřeb za války“. Úřad pro hospodaření s obytnými místnostmi řídil celý válečný trh s byty. Jednalo se o obrovský zásah do vlastnictví, který se týkal nejenom bytů, ale také pokojů v penzionech nebo jednotlivých pokojů v bytech.

Úřad mohl navíc s těmito místnostmi nakládat a provádět v nich změny. Po druhé světové válce byla obnovena situace, která v oblasti bytové politiky panovala po první světové válce. Nedostatek bytů zapříčinil, že bylo potřebné obnovit mimořádná opatření v oblasti bytové péče, která panovala v období první republiky.

⁵ DVOŘÁK, Tomáš. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. Právní rozhledy, č. 18/2007, s. 56-63. ISSN 1210-6410.

Tato opatření byla zavedena zákonem č. 163/1946 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče. Opět tak bylo zasahováno do vlastnického práva, tak jako tomu bylo za první ČSR, když bylo vlastníkům domů ukládáno, aby hlásili veškeré nepronajaté byty ve svých domech Místnímu národnímu výboru.

1.2.2. Vývoj po roce 1948 až do roku 1966

Zákon z roku 1946 reagoval pouze na nastalou situaci a více méně prodlužoval opatření z doby první republiky. Prvním ryze socialistickým předpisem byl zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty. Podstata zákona o hospodaření s byty byla shodná s předchozími opatřeními bytové péče. Zákon obsahoval však na rozdíl od původních předpisů, jisté odlišnosti. Představoval daleko rozsáhlejší zásah do vlastnických práv a také porušení principů právní jistoty, a to když stanovil, že Místní národní výbor je oprávněn prohlásit smlouvu o užívání bytu za zrušenou, užívá-li se byt proti tzv. veřejnému zájmu. Co se však týká pojmu „veřejný zájem“, ten byl v socialistické době více než zneužíván a používalo se ho k ospravedlnění veškerých neoprávněných a neodůvodněných zásahů státní moci do soukromoprávní sféry jednotlivce.

1.3. Vývoj od roku 1966 až do roku 1992

Z výše uvedeného vyplývá, že co se týká našeho území ve spojení s vývojem vlastnictví bytů, v období mezi první a druhou světovou válkou, tak Československo nepřijalo žádnou úpravu jako např. Španělsko, Portugalsko, USA, Velká Británie. Totožné tomu bylo i po skončení druhé světové války, viz výše, a to až do roku 1965, kdy bylo potřeba vyřešit problém s bytovou krizí, která zemí zmítala již několik desítek let. Slovenská národní rada proto v roce 1965 prezentovala návrh zákona o osobním vlastnictví bytů. Z důvodové zprávy návrhu zákona lze vyčíst dva důvody, které vedly právě k vytvoření tohoto návrhu. Prvním důvodem je možná akcelerace, tedy zrychlení bytové výstavby, druhým důvodem pro přijetí návrhu je úsilí o omezení výstavby rodinných domů, ze kterých plynou vyšší náklady na stavbu a následné ušetření stavebních pozemků.

V socialistickém Československu vlastnictví bytů umožnil tedy následně přijatý zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který byl účinný až do 30. 4. 1994, i když je nutné konstatovat, že v bydlení nad vlastnickými vztahy převažovaly v tehdejší době vztahy nájemní. Dle důvodové zprávy uvedeného zákona bylo jeho cílem podpořit bytovou výstavbu a naopak v určitém směru omezit výstavbu rodinných domů, jak již bylo uvedeno výše. Tento institut také zdaleka neodpovídal modernímu pojetí vlastnického práva, jak je vnímán v současnosti, např. již tím, že vlastnit byt jako nedílnou součást budovy mohly pouze fyzické osoby, tzn. občané, či tím, že bylo možné nabýt do vlastnictví jedné osoby pouze jeden byt. V omezeném rozsahu byly předmětem vlastnického práva i nebytové prostory, i když jen garáže a ateliéry, případně jiné místnosti, které sloužily osobní potřebě. Všichni vlastníci bytů v domě měli stejné hlasovací právo při rozhodování o společných částech domu a pozemku.

Zákon z roku 1966 podrobně určoval i pravidla převodu bytu ze státního socialistického vlastnictví a převod bytu mezi občany navzájem. Právnícké osoby se jako subjekty staly způsobilými nabývat do vlastnictví byty dokonce až novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. Významným přínosem zmiňované novely bylo i nové ustanovení § 125 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1964, které odkazuje na zvláštní zákonnou úpravu vlastnictví bytů a nebytových prostor, jež představuje podrobné uspořádání této oblasti.⁶ Po stránce právně teoretické, tak byl zákon o osobním vlastnictví k bytům z roku 1966 postaven na monistické koncepci vlastnictví bytu, což znamená, že: „Byt byl výlučným předmětem vlastnického práva a dům, resp. jeho společné části nebyl(y) předmětem tehdejšího osobního vlastnictví bytu, nýbrž předmětem osobního spoluvlastnictví, které nebylo obsahovou součástí vlastnictví bytu“.⁷

1.4. Zákon č. 42/1992 Sb., tzv. transformační zákon

V roce 1992 byla u bytových družstev zahájena transformace, která měla zajistit převod družstevních bytů do osobního vlastnictví. Zahájení transformace

⁶ Zákon č. 509/1991 Sb., zákon, kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, § 125.

⁷ Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, § 2.

bylo provedeno zákonem č. 42/1992 Sb., o úpravě některých majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v BD. Tento zákon řešil problematiku vypořádání majetkových účastí členů a jiných oprávněných osob na majetku družstev a přizpůsobil jejich vnitřní chod úpravě uvedené v obch. z.

Zákon stanovil pod pojmem transformace BD jeho přeměnu na jinou podnikatelskou formu, a to podle určitého projektu. Touto transformací byla povinna projít všechna BD, která nebyla založena podle obchodního zákoníku, tedy která vznikla po 1. 1. 1992. Hlavním důvodem transformace bylo dle příslušného zákona vypořádání majetku mezi státem a BD. V bývalém režimu totiž byla na BD převedena velká část majetku státu, a to pouze se souhlasem komunistické strany a bez souhlasu ministerstva financí. Tento majetek se tak měl navrátit státu. V případě, že by se BD netransformovalo, vstoupilo by do veřejné likvidace. Členové BD měli šest měsíců od účinnosti tohoto zákona, aby vyzvali BD k uzavření smlouvy, kterou se na členy BD převedlo vlastnictví k bytu. Lhůta šesti měsíční byla prekluzivní.

1.5. Zákon o vlastnictví bytů

V roce 1994 došlo k přijetí byt. z., a tím k vyplnění mezery v právním řádu. Došlo k vytvoření nového právního nástroje, jehož úkolem bylo přispět k řešení některých problémů v oblasti bydlení, které dosud v právním řádu upraveny nebyly. Tehdejší ministr pro hospodářství Karel Dyba ve svém projevu při předložení návrhu výše uvedeného zákona v Poslanecké sněmovně při schvalování návrhu tohoto zákona konstatoval: *„Já jsem to řekl už ve své úvodní zprávě, že nepovažuji tento zákon za žádný kouzelný prostředek k řešení otázek bydlení, a že půjde jen o jeden z kaménků v celkové mozaice bytové politiky.“*⁸

⁸ Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR. Stenoprotokoly, zápis ze 7. schůze ze dne 24. 3. 1994, Vládní návrh zákona, kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, podle sněmovních tisků 599 a 724, dostupný na <http://www.psp.cz/eknih/1993ps/stenprot/017schuz/s017014.htm>.

Byt. z. z roku 1994 byl přijat v souladu s politikou bydlení, která se zaměřila na požadavek, a to poskytovat bydlení jako službu, kterou by bylo potřeba kupovat na trhu. Bydlení bylo soukromým statkem, nikoli statkem veřejným, za který bylo třeba platit a který se měl získat na základě smlouvy. Bylo ovšem také uznáno, že bydlení mělo oproti jiným soukromým statkům jistá specifika a bylo potřeba určitého zásahu ze strany státu v této oblasti. Bydlení představovalo určitý nárok občana vůči společnosti. V souladu s transformací systému bydlení byla přijata řada opatření, která měla umožnit rychlou, ale ohleduplnou transformaci. Transformační proces systému bydlení spočíval v deregulaci nájemného. V praxi došlo k postupnému zvyšování regulovaného nájemného, doplněné o systém kompenzací pro potřebné, které probíhá do dnešních dnů.

1.5.1 Průběh procesu přijetí zákona o vlastnictví bytů

Přijímání návrhu byt. z. mělo velmi zdoluhavý proces. Problém bydlení se jevil být ožehavým tématem, a bylo tedy jasné, že nejen sami poslanci, ale také nejrůznější instituce skrze příslušné poslance vznášely pozměňovací návrhy. Těchto pozměňovacích návrhů bylo takové množství, že jednání o návrhu byt. z. muselo být na určitou dobu přerušeno. Co se týká samotného schválení zákona, tak mu předcházela dva dny trvající diskuse, na niž byly projednávány podklady připravené hospodářským a ústavním výborem poslanecké sněmovny. Nejvíce probíraným tématem a místem, kde se tyto dva výbory nebyly schopny dohodnout, byla úprava převodů nesplacených investičních úvěrů na jednotlivce, kterou navrhoval poslanec Špaček.⁹ Šlo o možnost převedení zvýhodněných úvěrů poskytovaných SBD na budoucí vlastníky bytů, což by v praxi znamenalo obrovské zvýhodnění nabyvatele bytu za současně nulového prospěchu na straně druhé. Převod družstevních bytů by se tak jen prodloužil a znamenal by navíc zátěž pro státní rozpočet v podobě nesplacených úvěrů. Několik pozměňovacích návrhů také obsahovaly požadavky na omezení ceny bytu a nebytových prostor horní hranicí nebo jinou formou regulace. Žádná taková omezení v praxi však nebylo možno přijmout, protože by toto svádělo zejména k obcházení zákona vlastníky. Horní hranice určení ceny bytů a nebytových prostor se týkala především obecních bytů.

⁹ Poslanec Radim Špaček byl poslancem za Občanskou demokratickou alianci (ODA), dostupné na <https://www.psp.cz/sqw/snem.sqw?l=cz&id=14&O=1>.

Ze strany zákonodárců trvala obava z toho, že obce by postupovaly nesprávně při prodeji obecních bytů a nevyužívaly by efektivně tímto způsobem nabyté prostředky.

1.5.2. Obsah zákona o vlastnictví bytů

Byt. z. a jeho působnost byla vymezena hned v § 1 odst. 4. Patřily do ní budovy, které měly alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor. V rámci této definice sem byly zařazeny i rodinné domy se dvěma byty nebo jedním bytem a garáží, naopak sem nespádaly řadové garáže, neboť nešlo o budovy s více jednotkami. Jestliže rodinný dům nesplňoval podmínky dané tímto ustanovením, bylo nutné postupovat podle vyhlášky ministerstva financí č. 121/1980 Sb., o finanční pomoci při převodu skupinových rodinných domů z družstevního do osobního vlastnictví.

Byt. z. obsahoval v původní redakci celkem jedenáct částí:

První část, Obecná ustanovení, § 1 až 5, zde byly pro účely zákona vymezeny základní pojmy a dále ustanovení, která se zabývaly předmětem a rozsahem úpravy. Také byl zde vymezen vztah k občanskému zákoníku a byt. z., upřesněno prohlášení vlastníka, upřesněny a zakotveny požadavky na tento dokument a způsob vzniku vlastnictví jednotky.

Druhá část, Převody vlastnictví jednotek a výkon vlastnického práva k jednotkám, § 6 až 16, obsahovala podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, práva a povinnosti týkající se převodu vlastnických jednotek, vlastnictví společných částí domu a důsledky převodu první jednotky. Hovořila také o založení, vzniku a fungování právnické osoby společenství vlastníků jednotek, členství v něm a rozsahu způsobilosti. V této části byly upraveny práva a povinnosti vlastníků, závazky společné věci, možnost zřídit zástavní právo k jednotce, možnost nařídit prodej jednotky soudem na návrh některého vlastníka nebo společenství.

Třetí část, Výstavba domu, § 17 až 19, informovala o výstavbě domu, právech a povinnostech při výstavbě domu, náležitostech obsahu smlouvy o výstavbě, postup, kdy stavebník přibírá další stavebníky, včetně zápisu do katastru nemovitostí.

Čtvrtá část, Převod a přechod vlastnictví jednotky, § 20, se věnovala následkům převodu a přechodu celého vlastnictví k jednotce nebo podílu na vlastnictví k jednotce a povinnost nabyvatele tuto skutečnost oznámit společenství.

Pátá část, Práva k pozemku, § 21, informovala o právech k pozemku, zřízení věcných břemen, povinností převodu, vlastnictví a spoluvlastnictví pozemku.

Šestá část, Zvláštní ustanovení, § 22 až 28, obsahovala ustanovení týkající se převodů jednotek, které byly obývány nájemníky, převodů bytů a nebytových prostor, které byly vlastněny SBD a bývalými LBD.

Sedmá část, Vyčlenění části BD, § 29, stanovovala podmínky a způsob vyčlenění části BD, řešila záležitosti nově vzniklých bytových družstev vzniklých dělením bytových družstev na menší celky a dále náležitosti vypořádání majetku.

Osmá část, Společná a přechodná ustanovení, § 30 až 33, zakotvila neoddělitelnost stavby a pozemku, řešila agendu rozestavěných objektů v době nabytí účinnosti byt. z., zabývala se spoluvlastnictvím, konkurzem a vyrovnáním a přechodnými ustanoveními pro výstavbu, vymezila financování správy.

Devátá část, § 34 obsahovala Doplnění zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, ve znění zákona ČNR č. 18/1993 Sb., zákona č. 322/1993 Sb. a zákona č. 42/1994 Sb.

Desátá část, § 35, obsahovala Doplnění zákona České národní rady č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích vybraných právními orgány ČR, ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb., byla zrušena.

Jedenáctá část, Závěrečná ustanovení, § 36 až 38, obsahovala zrušovací ustanovení zákona č. 55/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, včetně podzákoných předpisů, svým ustanovením delegovala pravomoc vydat právní předpis upravující agendu náhrady za vyvlastněné jednotky na Ministerstvo financí. Dále zde bylo uvedeno ustanovení o účinnosti zákona.

Ted' více k některým ustanovením z části druhé byt. z., která obsahovala § 6 až § 16 zákona.

1.5.2.1. Společenství vlastníků jednotek

Byt. z. po novele provedené zákonem č. 103/2000 Sb. vnesl do našeho právního řádu úplně nový pojem, a to pojem společenství vlastníků jednotek, který byl upravený v § 9 odst. 3 věta první:

„Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků“.

Jedním ze základních znaků společenství vlastníků jednotek patřil vznik společenství ze zákona nezávisle na vůli vlastníků jednotek, účelový vznik společenství vlastníků spočívající v péči o jednotky vlastněné členy společenství a s tím spojenou péčí o společné prostory v domě, vystupování navenek vůči třetím osobám prostřednictvím právnické osoby, vázanost členství na vznik vlastnictví k jednotce, zákonem určený obsah činnosti a rozsah právních úkonů společenství vlastníků.

V současné době se jedná o pojem rozšířený mezi širokou veřejností, ale bylo by přínosné, zjistit, jak ho původní zákon upravoval a jaký byl původní záměr tehdejšího zákonodárce. Spoluvlastnictví bylo upraveno před byt. z. pouze v občanském zákoníku z roku 1964.¹⁰

Společenství vlastníků jednotek se dle výše uvedeného zákona zakládalo při přeměně budovy na dům, kdy vlastníkem vzniklých jednotek byla více než jedna osoba. Pojmy budova a dům byt. z. odlišuje a zároveň definuje. Za budovu byla považována trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která byla prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.¹¹ Za dům byl považován dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví. Vyhrazený byl pro takové budovy, které byly ve spoluvlastnictví podle

¹⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník: věc může být ve spoluvlastnictví více vlastníků, § 136 odst. 1.

¹¹ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, § 2 písm. a).

dotyčného zákona. Dále zákon stanovil, aby se nepoužila ustanovení dalších zákonů o domu.

*„Tento závěr má praktický důsledek zejména pro možnost vyčleňování jednotlivých budov podle ustanovení § 29 tohoto zákona. Pokud by výjimečně došlo k situaci, že v jednotlivém bloku budovy je více vlastnických subjektů a některé zejména nebytové nebo společné prostory se nacházejí v části náležející jinému vlastnickému subjektu, musí dojít nejprve k vypořádání vlastnických vztahů mezi těmito subjekty, aby nedocházelo k nevhodnému smíšenému spoluvlastnictví“.*¹²

Co se týká budovy, tak ta mohla být změněna na dům a dům mohl být změněn na budovu prohlášením vlastníka. Dle právní úpravy byt. z. existovala pro vlastníky jednotek možnost založit si v souladu s obch. z. právnickou osobu. Nešlo však o povinnost. Vzhledem k problematickému použití byl schválen zákon č. 103/2000 Sb., který zákon doplnil.

Právní úpravu společenství vlastníků jednotek nalezneme v ustanovení § 9 až 12 byt. z. Společenství vlastníků jednotek mělo za povinnost ze zákona alespoň jednou ročně konat shromáždění. Členství ve společenství vlastníků jednotek bylo povinné. Neexistoval způsob, kterým by se spoluvlastník mohl vyhnout alespoň formální účasti ve společenství vlastníků jednotek. Účast v tomto společenství měla zajistit aktivní podílení se spoluvlastníka na rozhodování o osudu společných částí domu. Aktivní či pasivní účast byla již jen na spoluvlastníkovi, jeho postoji. Byt. z. nestanovil žádný prostředek donucení k aktivní účasti. Spoluvlastník se mohl aktivně podílet na rozhodování prostřednictvím byt. z., který pro přijímání usnesení upravil pět druhů hlasování s odlišnými nároky na procentuální podíl potřebných hlasů.

V případě, že zákon nevyžadoval něco jiného, byl u všech druhů hlasování dostačující souhlas nadpoloviční většiny přítomných hlasů na shromáždění vlastníků jednotek. Avšak aby bylo shromáždění usnášení schopné, byla nutná přítomnost vlastníků jednotek, kteří disponují většinou hlasů. Použitelnost tohoto

¹² Svaz českých a moravských bytových družstev, Obsah a text Metodika a komentář k zákonu č. 72/1994 Sb. §1-5, ASPI, IČ ASPI: 6244 (lit), ze dne 1.1.1996.

typu hlasování se uplatňovalo ve věcech účetní závěrky, změny záloh do fondu oprav, nebo pro schválení hospodaření společenství vlastníků.

V záležitostech plánování rekonstrukce, stavebních úprav, modernizace nebo oprav společných částí domu požadoval byt. z. v ustanovení § 11 odst. 5 souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Když se hlasování týkalo voleb orgánů společenství vlastníků, došlo ke zvolení člena výboru nebo pověřeného vlastníka, vyslovila-li s ním souhlas nadpoloviční většina všech vlastníků. Tříčtvrtinová většina hlasů přítomných na shromáždění byla vyžadována ve věcech týkajících se prohlášení vlastníka, změně nebo schválení stanov, uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce, nebo vyúčtování cen za služby jednotlivým vlastníkům jednotek.

Nejzásadnější požadavek souhlasu vlastníků všech jednotek obsahovalo ustanovení § 11 odst. 5 byt. z., které se spojovalo jen s přijetím usnesení, která mění stavbu nebo účel užívání stavby. Jednotkou, na kterou se hledělo jako na věc nemovitou, tím se mínil byt nebo nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako prostorově vymezená část domu. Náležitostmi jednotky byly vždy veškeré prostory nacházející se uvnitř, jako byly nenosné příčky, nenosné konstrukce, povrch obvodových stěn a stropů a podlah.

Co se týká společných částí domu, tak ty nelze považovat za samostatný předmět právních vztahů, nýbrž za součást celku právních vztahů, které představovaly bytové spoluvlastnictví. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu následoval právní osud jednotky, ke které patřil. Se spoluvlastnickými podíly nešlo samostatně nakládat. Vzhledem k tomu, že se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku nebylo možné samostatně nakládat, zákon hovořil o tzv. akcesoritě spoluvlastnictví. Veškeré zatížení, převody, přechody vlastnického práva k jednotce bylo možno činit pouze společně s podílem na věci ve spoluvlastnictví.

Společenství vlastníků jednotek tvořily dle výše uvedeného zákona tedy osoby, které měly vlastnická práva k jednotkám v domě a společně k společným částem domu. Společné prostory představovaly veškeré prostory v domě, vyjma jednotek, a byly vlastněny v podílovém spoluvlastnictví vlastníky jednotek.

V obč. z. je již uvedeno zpřesnění definic společných částí a nově jsou vymezeny i společné části, které jsou užívány jen jedním nebo několika vlastníky jednotek.

Zkoumaný zákon, byt. z. z roku 1992, tak jako zatím do té doby jediný právní předpis podával příkladný výčet společných částí domu. Byly jimi části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, i když byly umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považovaly příslušenství domu, např. studny, oplocení a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.¹³

Jednotlivé podíly na společných prostorách domu a jejich velikost byla dána vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše jednotek. Podlahovou plochou se rozuměla podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvořily příslušenství bytu. Ve spoluvlastnictví nebyly jen společné prostory, ale také pozemek, na kterém dům stál. Podíl na stavební parcele jednotlivých vlastníků bytových jednotek odpovídal podílu na společných částech domu. Spoluvlastnickým právem k společným prostorám a ke stavební parcele nešlo disponovat samostatně, tedy aniž by bylo disponováno jednotkou. Převáděla-li se jednotka nebo bylo-li s ní jiným způsobem nakládáno, následoval podíl na společných prostorách a na stavební parcele její osud.

Tématem a problémem společných částí domu se zabýval ve svém rozhodnutí i Krajský soud v Hradci Králové, pod sp. zn. 31 Ca 247/98: *„Zákon o vlastnictví bytů upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Těmi se podle ustanovení § 2 písm. e) zákona o vlastnictví bytů rozumí části domu určené pro společné užívání. Do jednoznačně určených společných částí budov patří podle citovaného ustanovení i kotelny. Jelikož podle písm. c) citovaného ustanovení společné části nejsou nebytovým prostorem, nemůže být ani kotelna pro účely zákona o vlastnictví bytů vymezena jako nebytový prostor – jednotka, která by*

¹³ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, § 2 písm. e).

*mohla být předmětem převodu. U kotelen jde vždy o společnou část domu, která je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky v domě přechází i spoluvlastnické právo k jeho společným částem. O prohlášení vlastníka budovy podle § 5 Zákona o vlastnictví bytů a o tom, že se kotelna vymezuje jako jednotka, nemůže být z uvedených důvodů učiněn zápis do katastru nemovitostí pro shora uvedené zákonné omezení.*¹⁴

Společenství vlastníků jednotek nemělo podle původního znění byt. z. právní subjektivitu. To mělo samozřejmě vliv na jeho rozhodování o osudu společných částí domu. Týkalo se to především záležitostí ve věcech o rozhodování o správě a provozu společných částí domu. Výše uvedený zákon upravoval pro tento případ tzv. institut správce. Správce musel být určen již v prohlášení vlastníka, proto jím byl nejčastěji sám vlastník.

Byt. z. umožňoval společenství vlastníků použít další způsob zajištění správy společných částí domu, a to zřízení k tomu určené právnické osoby. Tato právnická osoba měla být zřízena podle obch. z. nebo podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů. Členy takto zřízené právnické osoby pak mohli být pouze vlastníci bytových jednotek, které ale nikdo k členství nemohl nutit, a tak bylo v praxi poměrně časté, že osobní základ této právnické osoby vykonávaly jiné osoby než vlastníci bytu. Uvedený institut správce však nefungoval podle původních představ zákonodárce.

V prohlášení vlastník uvedl správce a s ním následně uzavřel smlouvu o správě, kterou ovšem zákon o vlastnictví bytu neukládal jako obligatorní. Po převedení bytových jednotek se většina vlastníků mohla dohodnout na vypovězení této smlouvy nebo správce prostě smlouvu vypověděl, a tak zůstalo místo uprázdněné bez další možnosti řešit tuto situaci podle zákona. Vlastníci jednotek si mohli zřídit právnickou osobu ke správě a provozu společných prostor, ale nebylo to jejich povinností, a proto pokud se k tomuto nerozhodla většina, nebylo možné tuto situaci řešit jinak. Změnu přinesla až novela č. 103/2000 Sb.

¹⁴ Usnesení KSHK ze dne 18. 6. 1999, sp.zn. 31 Ca 247/98, dostupné na https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/SSP/2000/01_ssp.pdf

1.5.2.2. Vznik společenství vlastníků bytových jednotek

Dne 1. 7. 2000, kdy nabyl účinnosti zákon č. 103/2000 Sb., došlo k vytvoření problému působení dvou typů společenství vlastníků jednotek. Odlišujícím kritériem bylo, zda měly nebo neměly právní subjektivitu. Vznik společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby bylo závislé na naplnění předpokladů stanovených byt. z. v § 9 odst. 3. Společenství vlastníků jednotek, vzniklá od 1. 7. 2000 v domě s alespoň pěti jednotkami a doručením rozhodnutí soudu, nebo příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce poslednímu vlastníku ze tří odlišných jednotek, tvořily skupinu první. Ve druhém případě lidových bytových družstev, stavebních bytových družstev, stavicích s pomocí státu, se jednalo o společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity, do doby uvedené v § 9 odst. 4 byt. z. Posledním případem byla situace, kdy společenství vlastníků nevzniklo, protože se jednalo o domy s méně než pěti jednotkami nebo v domech, kde méně než tři vlastníci vlastní více než pět jednotek.

Prohlášením vlastníka budovy a převodem první jednotky nebo smlouvou o výstavbě mohlo vzniknout spoluvlastnictví domu. Nejčastější možností vzniku vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví ke společným částem domu bylo prohlášení vlastníka budovy. Prohlášení vlastníka budovy spočívalo v jeho vymezení jednotlivých jednotek a společných částí domu. Vkladem některých údajů z prohlášení vlastníka budovy společně se smlouvou o převodu první jednotky do katastru nemovitostí se původní vlastník budovy stával vlastníkem všech jednotek i společných částí domu. Bylo však sporné, zda současně s prohlášením vlastníka budovy muselo dojít také k převodu první jednotky. Ustanovení § 7 byt. z. stanovilo, že převodem vlastnictví k první jednotce se změnilo vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících jednotek v domě, které nebyly předmětem prvního převodu a na spoluvlastnictví společných částí domu.¹⁵ Ještě tedy než byla do katastru nemovitostí vložena smlouva o převodu první jednotky, nastala velmi zvláštní situace. Původní vlastník budovy se stával vlastníkem jednotlivých jednotek a současně vlastníkem všech společných částí domu. Samostatným vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí

¹⁵ JEHLIČKA, Oldřich. Nad některými otázkami zákona o vlastnictví bytů. ASPI ze dne 1. 9. 1994.

totiž nevznikalo logicky spoluvlastnictví, protože vlastník byl pouze jeden, což nesplňovalo základní předpoklad vzniku spoluvlastnictví, a to pluralitu subjektů.

Jak již bylo výše uvedeno, ke vzniku společenství vlastníků jednotek stejně jako ke vzniku spoluvlastnictví domu mohlo dojít i uzavřením smlouvy o výstavbě domu. I zde se vyžadoval vklad do katastru nemovitostí, který byl podmínkou pro vydání stavebního povolení. Náležitosti tohoto způsobu vzniku spoluvlastnictví upravil byt. z. v části třetí, která se výstižně nazývá výstavba domu. Název části totiž odpovídal situaci daleko lépe než ustanovení § 4 byt. z., které stanovilo, že spoluvlastnictví a vlastnictví k bytové jednotce vznikalo smlouvou o výstavbě. Jedná však o nepřesnost, jelikož v době uzavření smlouvy ještě neexistuje předmět spoluvlastnictví, proto ani samotné spoluvlastnictví nemůže vzniknout. Předmět spoluvlastnictví vzniká až výstavbou domu. Správné znění § 4 by tedy mělo být „*spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky vznikne výstavbou domu, příp. na základě smlouvy o výstavbě*“.¹⁶ Tento institut, v praxi až tak často nevyužívaný, vedl k originálnímu nabytí vlastnického práva k jednotce.

1.5.2.3. Členství, práva a povinnosti vlastníků bytových jednotek

Každý vlastník jednotky musel být seznámen s tím, že s nabytím vlastnictví souvisí neodmyslitelně nejen vlastnická práva, ale také závazky a povinnosti vlastníka. Vlastník bytu se z titulu vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru automaticky stával členem společenství vlastníků jednotek. Vznik a zánik členství bylo neoddělitelně spojeno s převodem a přechodem vlastnictví jednotky.

Spoluvlastnictví, které upravuje byt. z. a občanský zákoník z roku 1964,¹⁷ předpokládalo snahu zodpovědně pečovat o společnou věc, a vyžadoval schopnost dosáhnout dohody v případě mnoha nepředvídatelných problémů a vzájemnou komunikaci více subjektů s různými názory a stylem jednání. Seznam členů společenství vlastníků byl pořízen u příležitosti přijímání stanov a musel být povinně veden společenstvím. Seznam členů se stal také součástí zápisu ze schůze

¹⁶ JEHLIČKA, Oldřich., ŠVESTKA, Jiří. Nad některými aktuálními otázkami vlastnictví bytů. ASPI ze dne 18. 12. 1995.

¹⁷ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, také Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

shromáždění. O každé změně týkající se přechodu nebo převodu vlastnictví k jednotce musel nabyvatel společenství informovat.

Vlastnictví jednotky znamenalo pro její vlastníky určitá práva a povinnosti, které vycházely z občanského zákoníku, byt. z. a dalších zvláštních předpisů. Byt. z. v ustanovení § 3 odst. 1 hovořil o subsidiaritě občanského zákoníku, v případě že byt. z. nestanovil jinak. Práva a povinnosti vlastníků jednotek mohla být obecná plynoucí z ustanovení § 123 občanského zákoníku z roku 1964.¹⁸ Mezi obecná práva vlastníků jednotek patřilo právo na ochranu vlastnického práva před tím, kdo do něj neoprávněně zasahoval. Garancí bylo ustanovení čl. 11 Listiny. Jeho porušení opravňovalo k použití žalob, dle způsobu, kterým bylo do práva vlastnického zasaženo. Specifickými právy vlastníků jednotek bylo právo na informace a právo na kontrolu. Vlastník měl také právo hlasovací, které bylo nezbytné pro rozhodování o věcech týkajících se všech vlastníků při výkonu správy. Výše hlasovacího práva byla závislá na velikosti spoluvlastnického podílu a s jednotkou bylo neoddělitelně spojeno.

Zákon také nezapomínal také na práva vlastníků menšinových. Ustanovení § 11 odst. 1 stanovilo možnost svolat shromáždění vlastníků pro vlastníky, kteří měli alespoň čtvrtinu vlastnických podílů. Výše uvedené právo zaniklo, pokud ho vlastník neuplatnil do šesti měsíců ode dne, kdy bylo rozhodnutí přijato.

Důležitým oprávněním vlastníka bylo právo na pronájem jednotky uzavřením nájemní smlouvy bez souhlasu společenství i ostatních vlastníků jednotek. Omezením zůstávala ustanovení občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Dalším právem byla možnost převést vlastnické právo na jinou osobu, pro případ smrti s ní disponovat, právo jednotku zatížit a přenechat k užívání jinému. Nesporným rysem vlastnického práva bylo, že vlastnictví zavazuje, proto vlastníková práva vyvažují i jeho povinnosti. Proto zákon kromě práv vlastníkovi ukládal řadu kogentních povinností, které byl povinen vždy dodržovat. Pokud to zákon dovolil nebo alespoň nezakazoval, nebylo tím dotčeno právo upravit si práva

¹⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

a povinnosti od obecné úpravy odchylně prostřednictvím dohody, stanov, nebo usnesením shromáždění vlastníků.

Obligaturním vznikem právnické osoby jako společenství s obligaturním členstvím vlastníků v ní projednával Ústavní soud v nálezu č. 28/2001 Sb.: „Omezení práv jednotlivých vlastníků jednotek vyplývající ze spoluvlastnické koncepce zvláštní právní úpravy, kdy zajištění hospodaření s domem jako celkem s sebou nutně nese omezení vlastnických práv jednotlivců ve prospěch celku, je v souladu s Ústavou ČR i Listinou.“¹⁹

Pro Tomáše Dvořáka bylo hlavním důvodem existence společenství a obligaturního členství v něm, zabezpečení správy domu, z hlediska praktického jednání při uzavírání smluv a rozhodování se společenstvím jako celkem místo jednotlivě s každým vlastníkem, dále závaznost rozhodování většiny i pro nesouhlasící menšinu, a nakonec skutečnost, že jen společenství jako právnická osoba váže členství na vlastnictví jednotky.²⁰

Ustanovení § 20 byt. z. stanovilo vlastníkově povinnost informovat společenství o tom, že nabyt vlastnictví k jednotce. Ten, kdo vlastnil jednotku, tak byl povinen ji užívat tak, aby neohrožoval vlastnická práva ostatních vlastníků. V případě, že vlastník způsobil škodu na společných prostorách nebo jiné jednotce, byl povinen ji nahradit. Podle současné úpravy obč. z. musí vlastník, který byl předem vyzván odpovědnou osobou za správu domu, umožnit přístup do bytu k účelu ověření, zda vlivem stavebních úprav, které v bytě provádí, neohrožuje, nemění, nebo nepoškozují společné části.²¹

Vlastníci jednotek byli dle byt. z. povinni se podílet na správě domu, a to v rozsahu, který odpovídal jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, pokud nebylo mezi vlastníky dohodnuto jinak. Termín „dohodnou-li se jinak“ značil odlišný způsob stanovení příspěvku na náklady správy se souhlasem vlastníků všech jednotek. Pokud se hospodařilo s jednotkou v podílovém

¹⁹ DVORÁK, Tomáš. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek. Právní rádce 2008, č. 12, s. 20. ISSN 1210-4817.

²⁰ Tamtéž, s. 21-22.

²¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1175-1188.

spoluvlastnictví nebo SJM tak byl, pod sankcí relativní neplatnosti, nutný souhlas obou manželů, a pod sankcí absolutní neplatnosti, souhlas všech spoluvlastníků.

Mezi jednu ze zásadních povinností vlastníků jednotek patřilo přispívat do fondu oprav formou záloh, které nebyly vázány na osobu vlastníka jednotky, ale na jednotlivé jednotky, resp. na podíl na společných částech. Díky tomu, že zdroje příjmů společenství vlastníků jednotek byly omezené, bylo potřeba správně nastavit výši záloh za plnění související se správou domu a pozemku, jako i za vyúčtované služby.

Vybraný správce se staral o správu společných prostor, se kterým vlastníci bytových jednotek museli uzavřít dle zákona smlouvu o správě domu. Smlouva o správě domu mohla být uzavřena jen na dobu neurčitou, a to s výpovědní lhůtou šest měsíců. Správou společných částí domu mohla být pověřena i právnická osoba, kterou k těmto účelům zřídili vlastníci jednotek. Ten, kdo byl správcem objektu, také většinou býval investorem, sesterskou společností, nebo správní společností, jím vybranou, což u novostaveb bytových domů souviselo s požadavkem zřídit správce ještě předtím, než mělo dojít k vydání prohlášením vlastníka budovy.

Byt. z. a smlouva o výstavbě stanovila způsob správy a povinnosti související se správou. Ustanovení § 18 odst. 1 písm. e) stanovilo povinnost určit způsob správy domu i pozemku a § 18 odst. písm. g) určil povinnost spoluvlastníků stanovení pravidel ohledně příspěvku na náklady údržby, oprav a správy společného domu. Způsobnost vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou domu mělo dle ustanovení § 9 odst. 1 společenství vlastníků jednotek. Pojem správa znamenal dle byt. z. zajištění provozu společných částí domu, obsahoval činnosti spojené s provozem kotelny, prádelny, výměňkové stanice, zajištění společných rozvodů pro elektrickou energii, plyn, vodu a kanalizaci, revizi výtahů a společné televizní antény. Náležela sem i péče o zabezpečení čistoty chodníků a k domu přilehlých pozemků, péče o čistotu společných komínů. Starost o provoz samotných jednotek bylo věcí jejich vlastníků. Dále šlo o opravy společných částí domu, s čím úzce souvisela evidence technického stavu uvedená v paspartu domu. Do správy domu patřila také administrativa, která souvisela s připravováním dokumentů důležitých pro zápis do rejstříku společenství a vedení

fondů oprav. Ostatní oblastí byly činnosti, které zákon ukládal, nebo umožňoval společenství vykonávat.

V 90. letech 20. století se ČR v právní úpravě používala kombinace německého systému správy domu, kde správu zajišťovali sami vlastníci, případně pověřili osobu třetí, a systém anglosasko-francouzský, systém tzv. zákonného správce, který fungoval jako právnická osoba, která byla vybavená speciální právní subjektivitou, určenou jen pro správu objektu. Tomáš Dvořák toto komentoval slovy: „Legislativní stav zajištěné správy domů s jednotkami na území ČR lze označit za unikátně bezkonceptní a chaotický.“²² Vzhledem k tomu, že vlastníci správu domu nebyli sami schopni zrealizovat, v praxi společenství vlastníků jednotek zpravidla pověřilo tzv. příkazní smlouvou správou třetí osobu, Z výkonu funkce nesl plnou zodpovědnost statutární orgán.

1.5.2.4. Stanovy společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek měla za povinnost vždy vytvořit, a to povinně, základní dokument, kterým se řídily, upravovaly jeho vnitřní poměry, organizace a hospodaření s finančními prostředky, kterými společenství disponovalo s cílem zajistit správu domu a pozemku. Josef Holejšovský je toho názoru, že stanovy byly jakýmsi zakladatelským dokumentem dle § 38i písm. a) obch. z., který určoval, jaké listiny se budou předkládat do sbírky listin v rejstříkovém řízení.²³ Stanovy byly jediný vnitřní předpis, s nímž byt. z. počítal. Další vnitřní předpisy byt. z. neřešil, společenství je mohlo přijmout s požadavkem na soulad se stanovami a zákonem.

Základní obsah stanov společenství byl upraven byt. z. v § 9 odst. 14. Náležitosti obsahu stanov bylo možno dělit na obligatorní a fakultativní.²⁴ Stanovy upravovaly a korigovaly vztahy vlastníků bytových jednotek v domě a dle § 9 odst. 14 povinně informovaly o: sídle společenství, jeho názvu, který obsahuje označení

²² DVOŘÁK, Tomáš. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek. Právní rádce 2008, č. 12, s. 23. ISSN 1210-4817.

²³ HOLEJŠOVSKÝ, Josef., Marta NEPLECHOVÁ, Květa OLIVOVÁ. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 119. ISBN 978-80-7380-091-8.

²⁴ Tamtéž, s. 249-250.

domu a slovo „společenství“, předmětu činnosti, čímž byla správa, orgánůch společenství, jejich práva, povinnosti, a způsob svolávání, právech a povinnostech členů společenství, způsobu úhrady za náklady spojené se správou a způsobu nakládání s majetkem společenství. Na úvod vzorových stanov bylo charakterizováno v základních ustanoveních postavení společenství vlastníků jednotek v roli právnické osoby. Co se týkalo vzniku členství vlastníků jednotek ve společenství ze zákona, tak byl v rámci vzorových stanov, s výjimkou několika ustanovení, kde se z hlediska specifického obsahu používal pojem vlastník jednotky, zaveden jednotný pojem „člen společenství.“ Sídlo společenství a jeho název bylo prvním povinným údajem. Od vzniku společenství do chvíle přijetí vlastních stanov, nemělo společenství název a sídlo společenství nebylo určeno, třebaže existovala jako právnická osoba. Zde se v tomto mezidobí se používal pro jako název společenství označení domu, ve kterém společenství vzniklo. Obdobná úprava platila i pro sídlo. Zapisované sídlo muselo být přísně určité, s uvedením názvu obce, ulice nebo náměstí a popisným číslem budovy. Ve stanovách bylo dostatečné uvést obci, celkovou adresu bylo třeba uvést až v návrhu k zápisu do obchodního rejstříku. Také na název společenství byla kladena přísná pravidla, nejprve k odlišení právní formy právnické osoby musel obsahovat slovo „společenství“, dále název musel být jasný, nezaměnitelný a určitý.

Společenství se zakládalo pro určitou budovu, takže název společenství musel také obsahovat její označení. Stejně jako u názvů firem u právnických osob, tak i u názvu společenství platilo, že nikdo jiný jej nesměl užívat. Zásadní byla především práva a povinnosti členů společenství, jelikož na jejich příspěvcích byla činnost společenství závislá. Stanovy měly upravovat především informace o hospodaření společenství a vymezit termíny hrazení záloh společenství určených na placení nákladů v souvislosti se správou domu. Náležitosti stanov, které zákon neoznačil jako obligatorní, mohlo společenství svým rozhodnutím upravit ve svých stanovách fakultativně. Tyto náležitosti se nejčastěji týkaly náležitostí obligatorních a jejich absence neměla vliv na platnost stanov.²⁵

²⁵ HOLEJŠOVSKÝ, Josef, Marta NEPLECHOVÁ, Květa OLIVOVÁ. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 251-270. ISBN 978-80-7380-091-8.

Vlastníci jednotek na své první schůzi shromáždění obligatorně volili orgány společenství a schvalovali stanovy společenství, což se dělo kvalifikovanou tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů. První schůze se nemohla konat bez účasti notáře, který pořizoval zápis o průběhu schůze, volbě a složení orgánů a schválení stanov. Než společenství stanovy schválilo, nebo přijmulo jiné, řídily se právní poměry společenství stanovami vzorovými, které vypracovala vláda a přijala nařízením č. 322/2000 Sb. Povaha vzorových stanov byla dispozitivní. Kogentní byla ustanovení shodná s ustanoveními byt. z. v § 9 odst. 14. Novela byt. z. č. 451/2001 Sb. citelně zasáhla do úpravy společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby. Byla specifikována právní úprava postavení společenství vlastníků jednotek, zákonná úprava týkající se předmětu jeho činnosti byla rozšířena a funkce orgánů společenství byla posílena. V důsledku této novely se některá ustanovení takto novelizovaného byt. z. dostala do rozporu s některými ustanoveními vzorových stanov, a některá ustanovení, přestože s nimi v přímém rozporu nebyla, nesplňovala úmysl novelizovaných ustanovení, viz níže.

Od 1. 7. 2004 se stalo účinným nařízení vlády č. 371/2004 Sb., které zrušilo v praxi nevyhovující a překonané nařízení č. 322/2000 Sb. a zavedlo vzorové stanovy společenství nové. Záměrem těchto vzorových stanov bylo zharmonizovat příslušná ustanovení existujících vzorových stanov s novelizovanou verzí byt. z. Samotný text nařízení vlády hovořil o záměru vzorových stanov, tedy platnosti pro společenství, které na shromáždění usnesením vlastní stanovy nepřijalo. V případě, že shromáždění svým usnesením vlastní stanovy schválilo, ale s pozdějším datem účinnosti, bylo použití vzorových stanov rozšířeno na dobu, dokud vlastní stanovy společenství nenabýly účinnosti. Vzorové stanovy fungovaly jako metodická příručka, návod pro přípravu a schválení vlastních stanov společenství a od vlastníků jednotek očekávaly aktivní zapojení v přípravě stanov vlastních. Závazné byly jen pokud společenství nepřijmulo stanovy vlastní. Výše uvedená právní úprava byla zásadní pro zajištění právní jistoty členů společenství a třetích osob. Ve většině případů shromáždění však jen použilo vzorové stanovy s minimálními úpravami, které se týkaly specifických potřeb daného společenství. Jestliže vyvstal nějaký rozpor mezi schválenými stanovami společenství a zákonem a vzorovými

stanovami, tak by dle čl. 95 odst. 1 Ústavy ČR: „*soud nebyl schválenými stanovami vázán a byl by oprávněn posoudit soulad jejich ustanovení se zákonem.*“²⁶

Probíranou otázkou byla možnost ukládat vlastníkům jednotek prostřednictvím vzorových stanov povinnosti, případně zakládat práva nad rozsah stanovený zákonem. Právní praxe i teorie jednotně souhlasila s výhradou, že vlastní rozšiřující úprava nesměla odporovat dobrým mravům, znění, smyslu ani účelu zákona. Všechna práva a povinnosti uložené členům společenství musela být v souladu se zákonem a dobrými mravy. Za protiprávní bylo ukládání pokut nebo vyžadování osobních služeb. Pokud povinnost nebyla upravena zákonem, pouze vzorovými stanovami, nešlo vzorové stanovy použít s odvoláním na analogii, i v tomto případě se musel dodržovat zákon. Ovšem pokud společenství povinné náležitosti stanov nezakotvilo dle § 9 odst. 4 byt. z., postupovalo se dle vzorových stanov upravujících práva a povinnosti. Právní závaznost stanov se vztahovala jen na členy společenství vlastníků jednotek. Vůle tohoto nejvyššího orgánu se projevovala hlasováním na shromáždění, zákon jasně stanovil pravidla hlasování, která byla nezbytná pro přijetí stanov. Určitým problémem se jevila být otázka neplatnosti již přijatých stanov, o které se byt. z. nezmiňoval. V tomto případě se použila ustanovení občanského zákoníku s ohledem na § 3 odst. 1 byt. z.: „*Pro práva a povinnosti vlastníků budov a práva a povinnosti spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek se použije občanský zákoník.*“

Stanovy byly jakousi smlouvou, a i když nebyly přijaty se souhlasem všech členů, ale pouze většiny, byly závazné pro všechny členy společenství bez výjimky. Na neplatnost stanov se mohla analogicky aplikovat ustanovení § 37 až 40 o právních úkonech občanského zákoníku. Důležitými náležitostmi platnosti stanov byla forma, kterou vyžadoval zákon, stanovy musely být jasné a srozumitelné, plnění možné, stanovy svým obsahem a účelem nesměly odporovat zákonu, zákon obcházet nebo se přičít dobrým mravům. Nedodržení podmínek bylo

²⁶ FIALA, Josef, Marek NOVOTNÝ, Jiří OEHM, HORÁK, Tomáš. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 109. ISBN: 978-80-7400-363-9.

sankcionováno absolutní neplatností stanov společenství podle občanského zákoníku.

1.5.2.5. Zánik společenství vlastníků jednotek

Fungování společenství vlastníků jednotek byla úzce spojena s domem, ve kterém byly umístěny jednotky vlastněné různými osobami. Zánik vlastnictví jednotek byl svázán se zánikem společenství. Byt. z. ve svém § 5 odst. 6 umožnil vlastníkům všech jednotek uzavřít dohodu o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy. Notářský zápis se stal nezbytností této dohody.

Vklad spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí měl za následek zánik jednotek, zanikalo také společenství vlastníků a jeho orgány. Osoba, která vlastnila všechny jednotky v domě, měla možnost formou notářského zápisu učinit prohlášení o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek v domě na vlastnictví budovy. Tento stav umožnil zánik společenství vložení vlastnického práva vlastníka budovy do katastru nemovitostí, jelikož zaniklo vymezení jednotek. Na vlastníka budovy přešla práva a povinnosti z dřívějších právních vztahů společenství, jejichž bylo účastníkem. K dalším z důvodů zániku společenství patřil zánik domu, a to vlivem úřední demolice nebo přírodní katastrofy.

1.5.2.6. Převod jednotky

Část druhá byt. z., a to v § 6 stanovila náležitosti, které musela obsahovat smlouva o převodu vlastnictví jednotky. Patřil sem název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém byla budova nebo dům postaven, a číslo popisné podle údajů katastru nemovitostí, číslo bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru, popř. popis jejich umístění v budově nebo domě, pokud nebyly byty a nebytové prostory v budově nebo domě očíslovány, popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které byly smlouvou převáděny, určení společných částí domu včetně určení, které části domu byly společné vlastníkům jen některých jednotek, stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, název katastrálního území a parcelní číslo

pozemku, který byl předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, a určení práv k němu, která přecházela z dosavadního vlastníka jednotky na budoucího vlastníka jednotky, práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházela z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

Právní úprava převodu jednotky byla upravena před byt. z. u bytu, který byl užíván na základě práva osobního užívání, jen velmi striktně. Vlastník bytu mohl byt převést nájemci bytu, který měl absolutní přednost. Výše uvedená úprava byla v určité podobě převzata byt. z., avšak v liberálnější podobě. Byt. z. určil tři omezení při převodu jednotky. Prvním bylo přednostní nabytí, které se vztahovalo na osoby uvedené v § 22 odst. 1, odst. 3 a odst. 6 byt. z. Právo na přednostní koupi bytu měl nájemce, fyzická osoba. Právo na přednostní nabytí bylo právem osoby, nikoli povinností, a tudíž nemohla být ke koupi jednotky donucována. V případě, že se nájemce rozhodl svého práva přednostního nabytí nevyužít, zůstal v bytové jednotce i po změně vlastníka nadále nájemce a jeho právní postavení se neměnilo. Právo přednostního nabytí se týkalo jen jednotek vymezených v § 23 n byt. z. a ateliérů.

Při převodu bytové jednotky byl pronajímatel omezen také povinnostmi vyplývajícími z práva tzv. prvního převodu (nebo první koupě). To znamenalo, že první, komu se nabídla koupě bytové jednotky, byl nájemce dotyčné jednotky. Ten měl ze zákona šestiměsíční lhůtu, ve které se mohl rozhodnout pro koupi bytové jednotky. Po dobu trvání této šestiměsíční lhůty nesměl vlastník s jednotkou nijak disponovat.²⁷

V části o přijímání byt. z. již bylo nastíněno, že jedním z nejkontroverznějších témat bylo určení ceny bytu. Do byt. z. se horní hranice určující maximální možnou cenu nedostala. Jediným prostředkem ochrany oprávněného při stanovení nadměrně při vysoké ceny byla tedy žaloba podaná k soudu na určení neplatnosti nabídky. Žalobu mohla podat kterákoli ze stran. Soud

²⁷ FIALA, Josef. Právo na přednostní nabytí jednotky do vlastnictví. Bulletin Advokacie, č.1/1995. s. 20. ISSN 1210-6348.

potom nemohl rozhodnout o výši ceny, ale mohl nabídku prohlásit za neplatnou. Po dobu soudního řízení neběžela podle § 22 odst. 8 byt. z. šestiměsíční lhůta k přijetí nabídky. Pro výsledek soudního řízení týkající se neúměrně stanovené ceny se vycházelo především ze znaleckého posudku, který objektivně určí cenu bytu. V případě, že byla nabídka odmítnuta nebo nebyla v oné šestiměsíční lhůtě přijata, mohla být jednotka prodána jiné osobě. Skončením šestiměsíční lhůty došlo k poslednímu omezení vlastníka bytové jednotky v jeho dispozici s bytem, a to další lhůtou, která souvisela s tzv. právem přednostní koupě. V tomto případě měl vlastník dvě možnosti. Buď čekal rok, jestli se nájemce nerozhodne byt koupit, nebo pokud chtěl uskutečnit prodej jednotky v kratší době, mohl nájemci učinit další nabídku, u které byla stanovena tříměsíční lhůta pro přijetí. Pokud nájemce tuto novou nabídku nevyužil nebo neprojevil zájem v roční lhůtě jednotku koupit, mohl vlastník jednotku převést na jinou osobu.

1.5.2.7. Převody jednotek bytových družstev

Za účelem dokončení transformace družstevního bytového fondu byt. z. navázal na transformační zákon. Veškeré náležitosti převodů bytových družstev obsahuje část šestá byt. z. ve zvláštních ustanoveních. V § 24 byt. z. popisuje několik typů družstev. Jednalo se o někdejší stavební BD a LDB. Někdejší SBD byla vymezena v § 24 odst. 1 byt. z. jako BD, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů. K převodům jednotek ve vlastnictví těchto družstev do vlastnictví občanů docházelo velmi pomalu. Důvodem byla nevyřešená otázka vlastnických práv k pozemku upravená v § 21 byt. z.

Byt. z. v § 24 odst. 2 vymezil někdejší LBD jako BD upravená zákonem č. 53/1954 Sb.²⁸ LBD tvořila přibližně 4 % z celkového počtu BD u nás. Historie někdejších LBD pocházela z dob první republiky a jejich fungování bylo postiženo jak nacistickým režimem, tak komunistickým režimem. Byty z bytového fondu lidových družstev tvořily především malé byty využívané původními členy

²⁸ Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb., a následující předpisy.

lidových bytových družstev nebo jejich nástupci. Problém spočíval zejména v majetkové účasti jednotlivce, která prakticky neexistovala a byla vyjádřena jen členským vkladem, který ve většině případů tvořil 100 korun. O další osud lidových bytových družstev se při schvalování návrhu byt. z. zajímali poslanci Bláha a Wagner, kteří pro ně žádali jiný režim transformace. Opírali se o neexistující majetkovou účast člena LBD a tím argumentovali: *„Z toho důvodu by bylo získání majetku LBD do osobního vlastnictví jednotlivce bez souhlasu spoluvlastníků popřením spoluvlastnických práv a znemožněním využívat výnosu za pronájem společně vytvořených bytových i nebytových prostor. K tomu je nutno podotknout, že bytové prostory nejméně z poloviny využívají ti původní členové družstva nebo jejich dědici, kteří jsou dnes v důchodovém věku, že se zejména jedná o malé byty, tedy byty sociálního charakteru, a že zejména nebytové prostory byly těmito družstvy za první republiky budovány tak, aby pomohly vylepšit hospodaření družstev. Pokud by pro ně měla platit logika obecná, vlastně bychom jim zlikvidovali možnost normálního hospodaření a dostali bychom je do té situace, do té samé situace, do níž je dostal minulý režim. To snad není účelem tohoto zákona.“*²⁹ O odlišném režimu pro někdejší LBD Poslanecká sněmovna ČR skutečně hlasovala, ale návrh nebyl přijat.³⁰ LBD měla, na rozdíl od stavebních, vyřešenou problematiku vlastnictví pozemku.

Existovaly ovšem ještě další subjekty, v jejichž vlastnictví mohly být budovy. Těmi mohly být obce a jiné právnické nebo fyzické osoby. Pro převody bytů od těchto subjektů platilo ustanovení § 22 byt. z. Za zmínku stojí stav především u obecních bytů. Zvláště obce požadovaly od nájemců bytů v budově, která byla určena k realizaci převodů jednotek do vlastnictví jejich nájemců, aby založily nový právní subjekt, kterému by byla budova převedena do vlastnictví.³¹

Jestliže nájemci jevíli zájem o převod jednotek po výpočtu ceny, muselo dojít k založení nového subjektu. Otázkou zde byla zejména právní forma daného

²⁹ Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, Stenoprotokoly, zápis ze 17. schůze, ze dne 22. 03. 1994, Vládní návrh zákona, kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony podle sněmovních tisků 599 a 724, dostupný na http://www.psp.cz/eknih/1993ps/stenprot/017schuz/s017001.htm#_d.

³⁰ Pro hlasovalo 57 poslanců, proti 93, zdrželo se 14.

³¹ V tomto případě jde o převody obcí občanům.

subjektu, kterou žádný předpis obligatorně nestanovil. Tak nájemci mohli vstoupit i do již existujícího BD a nemuseli tak vůbec nový subjekt nezakládat. V praxi pak došlo k tomu, že jednotky se převedly nejprve jako součást budovy jako celku na právnickou osobu kupní smlouvou a po splnění podmínek daných byt. z. byly pak následně převedeny na nájemce. Současně s tím došlo k vyhotovení i prohlášení vlastníka budovy a zabezpečena byla i správa domu.

Byt nacházející se v budově nebo domě ve vlastnictví BD, jehož nájemcem byla fyzická osoba, šlo převést jen této fyzické osobě, členovi BD. BD se muselo řídit zákonem č. 42/1992 Sb. a bylo povinno uzavřít na žádost fyzické osoby, která byla nájemcem bytu, smlouvu o převodu bytu. Uvedená žádost musela být podána do 31. 12. 1995. Takto se postupovalo i u některých nebytových prostorů. U nich mohla v praxi nastat často situace, že ze společných prostor budovy, např. ze sušárny, vznikl nebytový prostor, např. dílna, obchod, kadeřnictví atd., na základě rozhodnutí o změně užívání stavby. Při převodu BD přecházel tento nebytový prostor do spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Velikost podílu jednotlivých vlastníků jednotek se řídil velikostí jejich podílu na společných částech. V tomto případě je nutno uvést další hodně diskutované téma v poslanecké sněmovně, a to přechod nesplacených úvěrů poskytnutých BD. Tyto úvěry na nové vlastníky jednotek nepřecházely. Naopak nový vlastník jednotky byl povinen splatit tento úvěr připadající na převáděný byt. Výše uvedená povinnost byla součástí smlouvy o převodu jednotky. Částka, kterou byl nabyvatel povinen uhradit, odpovídala nesplacené částce úvěru poskytnutého BD na převáděný byt. Zákonodárce vázal na okamžik splacení této částky i přechod vlastnického práva.

K vyřešení tohoto problému došlo přijetím zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb.³², které doplnilo do zákona 42/1992 Sb. § 28a až 28d. Výše nastíněný problém řešilo ustanovení § 28a odst. 2, které stanovilo, že: *„Nedojde-li k převodu všech bytů a nebytových prostor členům bytových družstev, kteří jsou nájemci bytových a nebytových prostor v domě, kterého se týká úvěr poskytnutý bankou, a splatí-li BD bance úvěr odpovídající*

³² Zákonné opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., kterým se doplňuje zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb. a zákona č. 509/1991 Sb.

převedeným bytům a nebytovým prostorám, uzavře banka s BD do dvou měsíců dodatek k úvěrové smlouvě, jehož předmětem bude ponechání nesplacené části úvěru, připadající na nepřevedené byty, garáže a ateliéry BD. Ostatní podmínky pro poskytnutí úvěru stanovené v úvěrové smlouvě se nemění. Finanční prostředky splacené členy BD za převedené byty a nebytové prostory odvede BD bance při nejbližší splátce úvěru“.³³ Z tohoto ustanovení bylo nejdůležitější, že podmínky poskytnutého úvěru měly být zachovány nezměněné.

S ohledem na to, že byt. z. nabyt účinnosti až po transformačním zákoně, tak bylo BD a nabyvatel povinni vypořádat se výše uvedeným způsobem do šesti měsíců od účinnosti byt. z. Transformací nezankulo členství v BD, a to za předpokladu, že výše majetkové účasti členu v BD snižená o členský podíl odpovídala alespoň výši základního členského podílu dle § 28a odst. 2 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v BD.

1.5.2.8. Převod jednotek manželům

Ustanovení § 23 byt. z. řešilo převod jednotek družstevních bytů manželům. Tento převod měl svoje odlišnosti, a to vzhledem k tomu, že nabytá jednotka se stávala předmětem bezpodílového spoluvlastnictví manželů podle občanského zákoníku³⁴. Z bezpodílového spoluvlastnictví manželů mohla být jednotka vyčleněna na základě uzavření dohody mezi manžely podle § 143a odst. 1 občanského zákoníku nebo tak, že jednotku nabyt do vlastnictví jen jeden z manželů ze svých vlastních prostředků, darem nebo ho získal dědictvím.

Družstevní byt se převáděl nájemci bytu. Zásadní bylo určit, který z manželů byl nájemcem bytu, vzniklo-li toto nájemní právo ještě před uzavřením manželství. Tento problém řešilo ustanovení § 704 odst. 2 občanského zákoníku, které stanovilo, že vzniklo-li nájemní právo jednomu z manželů ještě před uzavřením manželství, vzniká oběma manželům uzavřením manželství společný nájem bytu.

³³ Zákonné opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., kterým se doplňuje zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb. a zákona č. 509/1991 Sb.

³⁴ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 143n.

Současně ale nevzniká společné členství v BD. V souvislosti s převodem družstevního bytu by byl nabyvatelem bytu pouze ten z manželů, který byl členem BD. Toto vyplývá z § 23 odst. 1 byt. z. Byt tedy nabyl do vlastnictví jen jeden z manželů a to ten, který byl členem BD. Zásadní otázkou se stal problém, jak to bude s prostředky, které budou použity na splacení nesplaceného investičního úvěru. V případě, že tyto prostředky pocházely z majetku pouze jednoho z manželů, a navíc tuto skutečnost druhý manžel potvrdil, tím byl problém vyřešen. Na druhé straně však, pokud byly peníze vynaloženy z bezpodílového spoluvlastnictví manželů, tak vynaložené prostředky z bezpodílového spoluvlastnictví manželů se posuzovaly jako investice a tato situace se zohledňovala až při majetkovém vypořádání, kdy se podíl vlastníka bytu snížil o náklady vynaložené na splacení bytu. V případě, že manželství skončilo, byl manžel, který byt nenabyl, nucen bytovou jednotku opustit. V tomto případě fungovalo ustanovení § 712 občanského zákoníku, podle kterého tak musel učinit až v době, kdy již měl zabezpečenu tzv. bytovou náhradu. Jiná situace nastala, když právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniklo kterémukoli z manželů během trvání manželství. V tomto případě se oba manželé stávali podle § 703 občanského zákoníku členy BD. Nešlo však o dvě různá členství, ale o jedno, které sdíleli společně. Jestliže na ně byl byt převeden, stal se předmětem bezpodílového spoluvlastnictví.

1.6. Zákon o vlastnictví bytů a jeho novely

1.6.1. Zákon č. 280/1996 Sb.

Co se týká novely byt. z. č. 280/1996 Sb., tak díky ní došlo ke zrušení § 22 odst. 4 byt. z. Ustanovení tohoto paragrafu bylo ze byt. z. odstraněno na základě rozhodnutí Ústavního soudu, ke kterému vedla ústavní stížnost podaná proti rozhodnutí Ministerstva obrany ČR ze dne 15. 11. 1995. Navrhovateli, v tomto případě obci, byla Ministerstvem obrany odmítnuta žádost o udělení souhlasu s prodejem bytů ozbrojených složek v domech, které byly ve vlastnictví města. Navrhovatel se ve své žádosti dovolával práva na samosprávu podle čl. 8 a 104 Ústavy ČR a čl. 11 Listiny garantující právo vlastnické. Navrhovatel požadoval zrušení § 22 odst. 4 byt. z.. V souladu s § 22 odst. 4 byt. z. mohl být byt

ozbrojených složek převeden jen se souhlasem příslušného orgánu ozbrojených složek nebo příslušných ministerstev. Co bylo účelem napadeného ustanovení? Zabezpečit bytové potřeby osob působícím v resortech garantujících obranu státu a zajišťujícím veřejný pořádek. Zde se do sporu dostaly dvě hodnoty, a to ochrana individuálních lidských práv a svobod, a ochrana veřejných statků. V souvislosti s jejich kolizí bylo nutno postupovat podle zásady, že základní práva či svobody mohou být omezeny jen v zájmu jiného základního práva či svobody nebo v zájmu veřejného statku. Úkol Ústavního soudu ČR nebyl zrovna lehký. Ústavní soud musel posoudit, která z těchto dvou hodnot má v tomto určitém případě přednost. Hodnotil je podle kritéria vhodnosti a závažnosti. Závěr posouzení Ústavního soudu ČR byl takový, že zabezpečení bytových potřeb osob působících v resortech ozbrojených složek šlo dosáhnout i jinými postupy, než postupem podle § 22 odst. 4 byt. z. (např. institutem věcného břemene, adaptací vhodných nemovitostí ve státním vlastnictví, koupí bytů do státního vlastnictví nebo výstavbou bytů pro účely bydlení příslušníků ozbrojených složek, atd.).³⁵ Ústavní soud tak konstatoval rozpor ustanovení § 22 odst. 4 byt. z. s čl. 11 odst. 1 Listiny, protože nesplňoval podmínky omezení základního práva v důsledku jeho kolize s jiným základním právem. Ústavní soud zároveň poskytl zákonodárcům čas na to, aby vyřešili vzniklou situaci tím, že posunul účinnost zrušení předmětného ustanovení až na 1. 11. 1997. Ustanovení § 22 odst. 4 bylo zrušeno novelou byt. z. č. 280/1996 Sb. s účinností od 1. 11. 1997.

1.6.2. Zákon č. 97/1999 Sb.

Určení výše vypořádacího podílu bylo upraveno v § 24 odst. 10 byt. z. Tento paragraf uvádí, že: *„Vypořádací podíl nabyvatele jednotky, jemuž byla převedena jednotka podle odstavců 1 až 5, se stanoví jako podíl na čistém obchodním jmění BD podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo, včetně nedělitelného fondu, s výjimkou pozemků uvedených v § 21, bytů, garáží a ateliérů uvedených v odstavcích 1 a 2, jejichž nájemcem je fyzická osoba – člen BD, nebytových prostorů uvedených v odstavcích 3 a 4, a prostředků podléhajících vypořádání podle odstavců 7 a 8. K vkladům členů s kratším než ročním členstvím*

³⁵ Nález Ústavního soudu České republiky, 280/1996 Sb., ze dne 9. 10. 1996. <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1996-280>.

přede dnem, k němuž se roční závěrka vztahuje, se nepřihlíží. Nárok na vypořádací podíl může nabyvatel jednotky převést na jinou osobu. Ustanovení § 233 odst. 3 až 5 obch. z. se nepoužijí. Pro účely zjištění vypořádacího podílu nabyvatele jednotky, jemuž byla převedena jednotka podle odstavců 1 až 5, se členským vkladem podle § 233 odst. 2 obch. z. rozumí základní členský vklad.“

Ustanovení tohoto paragrafu ze byt. z. nebylo jediným ustanovením, které bylo v rozporu s Ústavou. A tak i s ohledem k jeho brzké aplikaci do praxe, si poslanecká sněmovna pospíšila s návrhem, jak tento paragraf změnit. Výši vypořádacího podílu upravoval i obch. z., a to v § 233. Vypořádací podíl se dle § 233 obch. z. stanovil jako poměr splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství, k souhrnu splacených členských vkladů všech členů, násobených ukončenými roky jejich členství. Podkladem se zde stalo čisté obchodní jmění BD podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Také se nepřihlíželo ke jmění, které bylo předmětem nedělitelného fondu stejně jako v jiných zajišťovacích fondech. V porovnání s tímto ustanovením § 233 obch. z. byl § 24 odst. 10 proti veškeré demokracii.³⁶ S občany se zde zacházelo dle dvou různých režimů, kdy na základě tohoto se porušovalo ustanovení Listiny, resp. čl. 1 a 11. Za problém č. 1 bylo považováno začlenění nedělitelného fondu do majetkové podstaty, ze které se vyplácel vypořádací podíl. Tento fond se zřizoval podle ustanovení § 235 obch. z., ve kterém bylo přímo stanoveno, že bylo zakázáno použít za trvání BD k rozdělení mezi členy, ani se k němu nepřihlíželo při stanovení vypořádacího podílu člena, jehož členství v BD zaniklo. Co se týká nedělitelného fondu, tak ten se zřizoval při vzniku BD obligatorně, a to nejméně ve výši 10 % zapisovaného základního jmění. Nedělitelný fond byl pak doplňován z čistého zisku, vždy nejméně 10 % z něj ročně do doby, než výše majetku nedělitelného fondu činila polovinu zapisovaného jmění. Byt. z. stanovil, že se toto ustanovení obch. z. nepoužije. Pouze existovala jedna situace, kdy se mohlo dojít k rozdělení fondu. Tím byla likvidace BD. Hlavním důvodem nedotknutelnosti nedělitelného fondu byl jeho účel.

³⁶ Jako tzv. nedemokratický tento § označila i důvodová zpráva poslanecké sněmovny k novele zákona o vlastnictví bytů.

Ustanovení byt. z. byla tedy uvedena do souladu s obch. z., a to novelou byt. z. č. 97/1999 Sb. Ustanovení § 24 odst. 10 bylo změněno tak, že: „*vypořádací podíl nabyvatele jednotky, jemuž byla převedena jednotka podle odstavců 1 až 5 a zaniklo členství v družstvu, se stanoví podle § 233 obchodního zákoníku.*“ Byla změněna i ustanovení § 25 odst. 2 tak, že: „*došlo-li k dohodě podle odstavce 1, je družstvo povinno uhradit nabyvatelům jednotek vypořádací podíly v penězích podle § 233 obchodního zákoníku.*“ Tím došlo ke zrušení ustanovení § 25 odst. 3.

1.6.3. Zákon č. 103/2000 Sb.

Výše uvedená novela byt. z. č. 103/2000 Sb. významně změnila právní úpravu vlastnictví jednotek. Došlo k rozšíření a ke změně definiční části byt. z. Zákon č. 103/2000 Sb. pod pojem budova zahrnul také část se samostatným vchodem, pokud byla samostatně označena číslem popisným a byla tak stavebně technicky uspořádána, že mohla plnit samostatně základní funkci budovy. Jako jednu z novinek uvedl zákon definici rozestavěného bytu a rozestavěného nebytového prostoru, které se staly také jednotkou. Tato definice rozestavěného bytu a rozestavěného bytového prostoru se stala důležitou zejména pro realizaci smlouvy o výstavbě. Dále definovala v souladu s § 181 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1964 zastavěný pozemek, kterým se rozuměl pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu. Na základě výsledků z praxe došlo k rozšíření i definice společných částí týkajících se například výtahů, hromosvodů, atd.

Touto novelou se vyřešila také problematika vzniku vlastnického práva k jednotce. Dosud platilo, že vlastnictví k jednotce vznikalo prohlášením vlastníka budovy, resp. jeho vkladem do katastru nemovitostí. Toto se stalo problémem v praxi, když další vlastník ještě neexistoval. Z tohoto důvodu bylo nově v § 5 odst. 1 byt. z. stanoveno, že vlastnictví jednotky vzniká převodem první jednotky. Současně se vyřešila nepřilíš zdařená terminologie spojující vznik vlastnictví jednotky se smlouvou o výstavbě. Vlastnictví nevznikalo smlouvou o výstavbě, ale výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě. Zavedeny byly i nové způsoby vzniku vlastnictví jednotky, mezi něž patřila dohoda spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného

SJM. Výše uvedenými novými způsoby, ale nešlo nabýt byt, který byl užíván nájemcem.

Novela byt. z., provedená zákonem č. 103/2000 Sb., se zařadila mezi významné a důležité právní úpravy, a to zejména pro vlastníky jednotek. Tato novela značně změnila úpravu institutu společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek vzniklo prvotně jako varianta způsobu správy, vedle BD a obchodní společnosti. Od účinnosti této novely bylo možné správu v domě, kde vzniklo vlastnictví jednotek, provádět pouze prostřednictvím společenství. Jednou z hlavních novinek bylo postavení společenství vlastníků jednotek do role právnické osoby. Právnickou osobou se stala společenství vlastníků jednotek vzniklá až po novelizaci zákona. V případě společenství, které fungovaly jako non subjekt, která vznikla před účinností zákona, tak se stala společenstvím s právní subjektivitou dnem účinnosti novely. Tato novinka znamenala zmatek u široké veřejnosti, protože tím vznikly povinnosti zapisovat společenství vlastníků jednotek do obchodního rejstříku a také povinnosti související s účetnictvím. Novela nebyla přijata pozitivně. O této skutečnosti svědčil i návrh k Ústavnímu soudu, který podala skupina poslanců na zrušení § 9 - 11 byt. z., neboť podle nich došlo postavením společenství do role právnické osoby k porušení principu právní jistoty, který zakotvila Ústava ČR. K porušení došlo nahrazením právních úkonů právnických osob a výkon práv se správou spojených právními vztahy založenými na smluvním základě. Ústavní soud se k této otázce vyjádřil tak, že: *„Základní změnou, provedenou zde zákonem č. 103/2000 Sb., je, že společenství vlastníků jednotek získalo právní subjektivitu (v oblasti, která je součástí předmětu jeho činnosti) nezbytnou pro řádné zabezpečení úkolu společenství, jakož i smyslu a účelu jeho vzniku. Tato úprava je bezpochyby v dispozici demokratického zákonodárce, který z principu věci musel stanovit podmínky, za kterých tato právnická osoba, způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech, spojených se správou domu, vznikne. Platná právní úprava je tedy postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí). Uvedená zvláštní právní úprava, umožněná občanským*

zákoníkem, který stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty a nebytové prostory (§ 118 odst. 2) a který v ustanovení § 125 odst. 1 odkazuje na napadený zákon, je dána právě specifickou povahou bytu nebo nebytového prostoru, které nemohou být fakticky samostatnými, oddělitelnými částmi budovy. Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je potom z podstaty věci nutno omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek. Za zpětně působící by bylo možné novou právní úpravu považovat jen tehdy, kdyby konstituovala vznik společenství přede dnem své účinnosti. Zákon však jednoznačně stanoví svou účinnost do budoucna a je z tohoto hlediska v souladu s ústavním pořádkem České republiky.“³⁷

Zákon č. 103/2000 Sb. upravoval společenství vlastníků jednotek v § 9n jako právnickou osobu, která byla způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, případně vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným účelům. Zásadní bylo, že společenství vlastníků jednotek bylo podnikatelským subjektem ve smyslu obch. z. Jednalo se o zvláštní právnickou osobu, která vznikala přímo ze zákona, a ani vůle všech vlastníků nemohla vést k vytvoření jiného subjektu. Zde zanikla ustanovení byt. z., která umožňovala vlastníkům jednotek založit ze svých členů právnickou osobu, která měla tyto činnosti vykonávat. Hlavním z důvodů této změny byl v praxi nefungující institut správce a stejným způsobem nefungující právnické osoby založené společenstvím vlastníků jednotek za účelem správy a provozu společných částí domu. Ministerstvo vnitra provedlo v roce 1998 analýzu, kdy zjistilo, že občanská sdružení zakládaná podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, pro účely správy a provozu společných částí domu k tomu nebyla vůbec vhodná.

Společenství vlastníků jednotek muselo být dáno takové postavení, aby správa a provoz domů s jednotkami byly realizovány, aniž by k tomu bylo zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Některé zahraniční právní úpravy znaly zvláštní právnické osoby (např. Housing Associations), takové které by bez odpovídajícího

³⁷ Důvodová zpráva k zákonu 103/2000 Sb., dostupná na http://isap.vlada.cz/Lexdata/lex_zv.nsf/b13200aa4a173d7ac12566db0035a091/3321982f5149a42dc1256ab50032 2856.

vlastnického práva k předmětu mohla sama a vlastním jménem vykonávat správu a provoz takového předmětu. Kdyby došlo k využití tohoto institutu, znamenalo by to provést změnu občanského zákoníku a tudíž další komplikace. V původní podobě byt. z. vznikalo společenství vlastníků přímo ze zákona, pokud byl dům rozdělen na více jednotek a vlastnické právo k nim měla více než jedna osoba.

Výše uvedenou novelou společenství vlastníků jednotek vznikalo nadále jen v domě s minimálně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři byly ve vlastnictví tří různých vlastníků. I vznik byl vázán na jinou skutečnost. Byl jí okamžik doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce poslednímu z těchto vlastníků. Jestliže uvedeme negativní definici vzniku společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby, pak k jejímu vzniku nemohlo dojít v domě s méně než pěti bytovými jednotkami, v domě, které sice potřebný počet jednotek měl, ale tyto jednotky byly ve vlastnictví jednoho nebo dvou vlastníků, v domě, kde správu společných prostor vykonávalo BD, kterému byla poskytnuta na výstavbu pomoc státu a u domů, které byly dříve ve vlastnictví lidových bytových družstev. V praxi tak mohlo dojít ke třem různým situacím. A to buď vzniklo společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou nebo bez právní subjektivity nebo společenství vlastníků jednotek nevzniklo vůbec. V souvislosti s udělením statusu právnické osoby zákon nově uváděl i orgány společenství vlastníků jednotek. Patřilo tam shromáždění vlastníků jednotek, výbor společenství a další orgány, které byly ustanovené podle stanov společenství vlastníků jednotek. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek bylo shromáždění.

Shromáždění nebylo voleným orgánem, tvořili ho členové společenství, tedy vlastníci jednotek. První schůzi svolával vždy původní vlastník budovy a konala se nejpozději do 60 dnů od vzniku společenství. Na první schůzi shromáždění se volily ostatní orgány společenství vlastníků jednotek a také se schvalovaly jeho stanovy. Celý průběh první schůze společenství vlastníků jednotek musel být notářsky zapsán. Problémem se stalo svolání první schůze shromáždění. Přesto, že ustanovení § 9 odst. 8 věta druhá uvádělo tzv. pořádkovou lhůtu, tzn. že: „ První schůze shromáždění se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství“, nevyplývaly z ní žádné sankce za nečinnost vlastníků, proto

neustále docházelo k situacím, kdy ke svolání schůze shromáždění nedocházelo a vlastníci se necítili být zároveň spoluvlastníky společných částí domu. Stanovy společenství vlastníků musely obsahovat sídlo společenství a jeho název. V názvu muselo být obsaženo slovo společenství a také označení domu, pro které společenství vlastníků jednotek vzniklo. Ve stanovách musel být dále uveden předmět činnosti, kterým je správa domu, orgán společenství vlastníků jednotek, včetně jejich oprávnění a povinností, způsob nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek a také způsob úhrady nákladů. Výbor byl statutárním orgánem, popřípadě pověřený vlastník, který za společenství vždy jednal navenek. Funkční období výboru bylo určeno ve stanovách, s výhradou maximální délky jeho trvání 5 let. Případě, že byl výbor zvolen, tvořili ho povinně alespoň tři členové. O jejich odměně za práci rozhodovalo shromáždění. O tom, jaké požadavky by měly členové výboru splňovat, byt. z. podrobně nehovořil, ale vzhledem k tomu, že vlastnit jednotku mohla fyzická i právnická osoba, tak ze zákona vyplývá, že fyzická a jakákoli právnická osoba se členy statutárního orgánu stát mohly. V případě právnické osoby byl statutárním orgánem její zmocněný zástupce.

Výbor byl dle novely byt. z. výkonným orgánem společenství vlastníků jednotek, který musel mít vždy alespoň tři členy. V případě, že se uvolnilo místo člena výboru, tak tento problém zákon neřešil, pravděpodobně by došlo k situaci, že ad hoc by se muselo sejít shromáždění, nebo se místo chybějícího člena výboru doplnilo při další, řádné schůzi shromáždění. Nastala-li situace, že výbor z nějakého důvodu zvolen nebyl, výkonem funkce výboru byl shromážděním pověřen jeden z vlastníků jednotek, pověřený vlastník, což bylo výhodné v praxi, hlavně u domů s menším počtem bytových jednotek. V ustanovení § 9 odst. 7 písm. b) se nalézal požadavek vlastnictví jednotky pro výkon funkce pověřeného vlastníka. Tato podmínka však podle některých judikatorních názorů neplatila pro člena výboru. V platné právní úpravě výslovné ustanovení chybělo, řešení jsme mohli hledat pouze ve vzorových stanovách, kde bylo stanoveno, že členem výboru se mohla stát pouze zletilá a způsobilá fyzická osoba, která byla členem společenství, a připouštěla se možnost stát se členem i pro zmocněného zástupce právnické osoby. I když zákon výslovně o požadavku zletilosti a plné způsobilosti k právnímu jednání nehovořil, mohl se tento požadavek předpokládat. Oproti občanskému zákoníku a živnostenskému zákonu se nevyžadoval čistý trestní rejstřík ani

solventnost. Bezúhonnost a finanční spolehlivost by se však mohly stát podmínkou, pokud by se tříčtvrtinová většina hlasů vlastníků přítomných na shromáždění vyslovila pro doplnění stanov.

Volba statutárního orgánu musela být provedena nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků. Funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka byla 5 let. V tomto případě, tak zákon nezakazoval, opětovné zvolení do výboru. Důvody odvolání či způsob odstoupení statutárního orgánu upravovaly vzorové stanovy tak, že odvolání člena výboru shromážděním bylo možné jen v určitých případech. Odstoupit z funkce se mohlo kdykoliv a bez udání důvodu. Výbor nebo pověřený vlastník vykonávali i funkce statutárního orgánu této právnické osoby, za který navenek jednal předseda výboru, kterého si výbor sám volil. Zásadní problémy působila situace, kdy nedošlo ke zvolení orgánů společenství, ani ke zvolení pověřeného vlastníka. Tato situace je řešena v zákoně prostřednictvím ustanovení § 9 odst. 9, kde: „Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.“ Varianta první, kdy se stal orgánem společenství vlastník s minimálně polovičním spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, se bohužel v praxi nevyužil. Druhá varianta, se skupinou zakladatelů jako orgánů společenství, byla v praxi kvůli komplikovanému určení zakládajících vlastníků obtížně proveditelná.³⁸

Novinkou se také stala úprava způsob zániku společenství vlastníků jednotek. Buď to zánikem domu, nebo případy uvedenými v § 5 odst. 6 a 7 byt. z., které stanoví, že: „*Vlastníci všech jednotek v domě mohou uzavřít dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy.*“ Dohoda musela mít formu notářského zápisu. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zanikalo vlastnictví jednotek a vznikalo podílové

³⁸ FIALA Josef, Marek NOVOTNÝ, Jiří OEHM, Josef HOLEJŠOVSKÝ: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 4. doplněné a přepracované vydání, Praha, C.H.Beck 2011, s.92. ISBN 978-80-7400-365-3.

spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. V případě, že byla vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba, mohla formou notářského zápisu prohlásit, že rušila vymezení jednotek v domě a měnila vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle tohoto prohlášení zaniklo vlastnictví jednotek a vzniklo vlastnictví budovy.

Hlavním problémem, který přinesla novela byt. z. č. 103/2000 Sb., bylo ono zavedení statusu právnické osoby pro společenství vlastníků jednotek. Všechny právnické osoby zapsané v obchodním rejstříku byly totiž povinny vést podvojně účetnictví. Tato povinnost zvedla vlnu nevole v praxi. Situace byla vyřešena novelou zák. úč., na základě které byla společenství vlastníků jednotek poskytnuta výjimka z této povinnosti a umožněno jim vedení jednoduchého účetnictví.

1.6.4. Zákon č. 451/2001 Sb.

Na konci roku 2001 byla přijata další novela byt. z. Ta předešlá jistě dořešila právní postavení společenství vlastníků jednotek, ale se zavedením statutu právnické osoby v praxi došlo ke vzniku jiných problémů, na které musel zákonodárce reagovat. Právnická osoba, která byla zapsaná v obchodním rejstříku, byla povinna vést podvojně účetnictví, podle § 36 obch. z. a § 9 odst. 2 zák. úč. Tato skutečnost vyžadovala již někoho, kdo by měl odborné znalosti a odborné povědomí. Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků jednotek bylo právnickou osobou zvláštního charakteru, a jako takové nemělo vlastní kapitál a zabývalo se pouze správou majetku, který patřil vlastníků jednotek, povinnost vést podvojně účetnictví jej neminula. Pro společenství vlastníků jednotek toto v praxi znamenalo, že pokud nemělo ve svých řadách osobu se znalostmi z oboru účetnictví, muselo si na to najmout osobu, což znamenalo další náklady. V novele z roku 2000 byla zakotvena ustanovení, která povolovala společenství vlastníků jednotek vést jednoduché účetnictví, které bylo však vzhledem k činnosti a poslání společenství vlastníků jednotek jednoduché jen podle svého názvu.³⁹ Takže změny stávající právní úpravy byly nezbytné. Zprvu došlo ke změně zákona č. 353/2001 Sb. s tím, že obecně prospěšné společnosti, společenství vlastníků jednotek a ostatní účetní

³⁹ NEPLECHOVÁ, Marta. K novele zákona o vlastnictví bytu. Účetní poradce. ASPI, 2002.

jednotky, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, mohly používat jednoduché účetnictví. Jakékoli nejasnosti použité formulace „o nichž to stanoví zákon“ byly odstraněny v zákoně č. 451/2001 Sb. § 9a v novém odstavci 4, který stanovil následující: „*Společenství vlastníků jednotek může účtovat v soustavě jednoduchého účetnictví, pro hlasování ohledně typu účetní soustavy platí ustanovení § 9a odstavec 12 obdobně*“. Od účinnosti této novely mělo společenství vlastníků jednotek, po naplnění nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek, právo volby účetní soustavy. Další úpravy souvisely se vstupem České republiky do Evropské unie. Novela č. 437/2003 Sb. umožnila vést ve zjednodušeném rozsahu podvojně účetnictví.

Novela byt. z. č. 451/2001 Sb., která nabyla účinnosti 31. 12. 2001, se pokusila na nastalou situaci v postavení společenství vlastníků jednotek reagovat. Od přijetí byt. z. v roce 1994 šlo o druhou nejvýznamnější změnu byt. z. Tato novela vyřešila jisté nesrovnalosti, které obsahoval stávající byt. z. Obce, vlastníci bytů, Svaz českých a moravských bytových družstev kritizoval především zbytečnou složitost úpravy, která pro vlastníky znamenala velkou zátěž, a hlavně růst finančních nákladů, které vznikaly v souvislosti se zápisem do společenství vlastníků do obchodního rejstříku, potřebnou účastí notáře na schůzi vlastníků a celkovou administrativu společenství.

Novela pozměnila definici společenství vlastníků jednotek, do které přidala slovo „pouze“. Tzn., že společenství vlastníků jednotek bylo nadále oprávněno zavazovat se **pouze** ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Tím byl omezen předmět jejich činnosti pouze na výše uvedené, a tak bylo stanoveno, že společenství vlastníků jednotek bylo právnickou osobou, která nebyla založena za účelem dosažení zisku. Předmětem činnosti společenství vlastníků jednotek nebylo podnikání. Společenství i nadále mohlo vyvíjet jen takovou činnost, kterou mu umožňoval zákon. Zákon umožnil v § 9 zejména činnosti spojené s výkonem správy domu. Zákon vzhledem k obsáhlému počtu činností spojených se správou použil legislativní zkratku, a obsahoval jak správu společných částí domu, tak jejich provoz a zajišťování oprav. Zásadní toto bylo především pro daňové předpisy, podle kterých se tak společenství vlastníků

jednotek zařadilo mezi neziskové organizace, a tím došlo k tomu, aby společenství vlastníků jednotek mohlo vést jednoduché účetnictví.

Od účinnosti této novely se již společenství vlastníků jednotek nezapisovala do obchodního rejstříku, ale do speciálního rejstříku vedeného soudem příslušným pro vedení obchodního rejstříku. Společenství vlastníků jednotek se tak oficiálně vyřadilo ze skupiny podnikatelů a získalo postavení nevýdělečné právnické osoby,⁴⁰ pro které bylo typické, že zpravidla nerozdělovaly kladný hospodářský výsledek mezi své členy.⁴¹

Původní zápis společenství vlastníků jednotek do obchodního rejstříku měl pouze deklaratorní účinky a tato koncepce způsobovala mnoho komplikací. Tento problém vyřešila novela č. 451/2001 Sb. tím, že byl založen zvláštní rejstřík pro společenství vlastníků, jehož vedením pověřila krajské soudy. Místní příslušnost byla určena dle sídla společenství. Návrh společenství vlastníků jednotek na zápis do obchodního rejstříku byl často zamítnut v důsledku toho, že stanovené lhůty konání první schůze společenství nebyly dodrženy. Původní lhůta pro konání první schůze společenství byla v byt. z. stanovena do 60 dnů po vzniku společenství.

Novela zákona č. 103/2000 Sb. stanovila lhůtu odlišnou pro společenství vlastníků jednotek vzniklá k 1. 7. 2000, a to do 90 dnů od jejich vzniku. Ani toto prodloužení nevedlo k dodržování lhůt ze strany společenství vlastníků jednotek, tak zákon č. 451/2001 Sb. lhůtu prodloužil pro obě skupiny do 31. 12. 2002 a zároveň bylo umožněno provést zápis do rejstříku společenství i přes nedodržení této lhůty. Zákon č. 451/2001 Sb. pomohl vyřešit komplikace ohledně svolání prvního shromáždění vlastníků jednotek, s čímž se vlastníci jednotek potýkali hlavně kvůli nečinnému vlastníkovi, který na svolání schůze žádný zájem neměl, neboť všechny jednotky do vlastnictví již převedl. I nadále mohlo být společenství svoláno ke schůzi původním vlastníkem budovy, osobou, která byla pověřena správou domu nebo jakýmkoli vlastníkem jednotky. Novela se zabývala problematikou dříve opomíjenou. Jednalo se o zajištění dodávek služeb

⁴⁰ PETRLÍKOVÁ, Blažena. Společenství vlastníků jednotek. Přechod na Metody účtování pro nevýdělečné organizace, Účetní poradce. ASPI, 25/2002.

⁴¹ PETRLÍKOVÁ, Blažena. Společenství vlastníků jednotek. Odlišnost účetních metod – podvojně účetnictví, Účetní poradce. ASPI, 24/2002.

souvisejících s užíváním jednotek, a to v nově přidaném § 9a byt. z. Od této chvíle získalo společenství oprávnění k uzavírání smluv k zajištění dodávek služeb, které souvisely s užíváním jednotek a rozhodováním o vyúčtování cen za služby, pokud toto nebylo stanoveno v rozhodnutí cenového orgánu, případně zvláštním právním předpisem. Přijetí úpravy ohledně výkonu práv a přijímání závazků ohledně služeb nebylo již ve stanovách dále potřeba uvádět.

Závěrečnou novinkou, kterou novela řešila, byla podlahová plocha a její přesnější vymezení, aniž by se změnil dosavadní způsob jejího výpočtu před datem 1. 7. 2000. Podle § 2 písm. i) byt. z. se z podlahové plochy bytu vypočítával spoluvlastnický podíl vlastníka bytu na společných částech domu a její vymezení v zákoně mělo vliv na určení pojmu byt a společné části domu. Shodovalo se i nadále vymezení podlahové plochy bytu, nebo rozestavěného bytu, jako podlahové plochy všech místností tvořících příslušenství bytu. Před touto změnou se zastával názor, že podlahovou plochu bytu netvoří jen podlahová plocha místností, ale také prostorů, které byly příslušenstvím bytu, pokud patří pouze vlastníkovi bytu a nejednalo se o společné části domu pro užívání společné. Jednalo se např. o balkóny, terasy, sklepy a lodžie. § 2 písm. b) byt. z. do pojmu byt nezahrnul prostory, které nebyly místnostmi, ale ty nebyly ani společnými částmi bytů, jelikož chyběl požadavek pro společné užívání. Situaci, kam vlastně patřily terasy, balkóny a lodžie nevyjasnila ani novela zákonem č. 451/2001 Sb. Vyřešení této otázky bylo důležité pro vlastníky bytů s ohledem na jejich povinnost, kdy musely poskytovat příspěvky na náklady správy domu a pozemku právě podle velikosti spoluvlastnického podílu.

1.6.5. Zákon č. 229/2001 Sb.

Zákon č. 219/2001 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sb., stanovil povinnost BD převést s převodem vlastnictví jednotky fyzické osobě zároveň bezplatně spoluvlastnický podíl pozemku, který byl BD bezplatně převeden. Problematika vlastnictví pozemků, nejen bytových, na kterých stály domy s bytovými jednotkami, se začala řešit již v dobách socialistického Československa. Pozemky bylo možné nabývat pouze do 31. 12. 1956 a po tomto datu mohly být užívány už jen na základě práva trvalého užívání podle § 70 hospodářského zákoníku, zákona

č. 109/1964 Sb. Institut trvalého užívání obecně upravoval občanský zákoník č. 141/1950 Sb. Právo trvalého užívání se zřizovalo až do 31.12.1991. V souvislosti s přijetím zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, se dnem 1. 1. 2001 právo trvalého užívání podle § 59 tohoto zákona změnilo na bezplatnou výpůjčku.⁴² Novelou č. 103/2000 Sb.⁴³ došlo ke změně občanského zákoníku, a to vložení § 879c, podle kterého se právo trvalého užívání měnilo uplynutím jednoho roku na vlastnictví právnické osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno.

Novela byt. z., zákon č. 229/2001 Sb., byla přijata v souvislosti s výše uvedenou novelou občanského zákoníku, podle které pozemky ve vlastnictví státu, na kterých stály stavby ve vlastnictví bývalých socialistických nestátních organizací, přecházely na vlastníka stavby. Tento stav se týkal i pozemků, na kterých stály domy, jejichž bytové jednotky byly předeny z BD do vlastnictví fyzických osob.

V souvislosti s nesprávnou a nedostatečnou evidencí nemovitostí v letech 1945 - 1989, kdy se evidovaly spíše údaje týkající se užívání pozemku, než údaje zakládající právní vztahy k němu, bylo velmi obtížné a zdouhavé dohledat dříve založené vztahy. Lhůta pro přechod pozemků do vlastnictví vlastníků staveb a bytů byla stanovena do 1. 7. 2001. Jako vždy, i zde se ukázalo, že v praxi nebylo možné tuto lhůtu dodržet. Dalším problémem bylo, že vlastník jednotky, kterému měl být pozemek převeden, se mohl změnit v důsledku převodu nebo přechodu jednotky. Občanský zákoník řešil změnu vlastnického vztahu k jednotce jen do novely č. 103/2000 Sb., potom již na změny vlastnictví jednotky nereagoval, a tudíž v případě změny vlastníka jednotky po 1. 7. 2000, nedošlo k přechodu vlastnického práva k pozemku.⁴⁴

Praxe byla taková, že nabylo-li BD bezúplatně pozemek od státu, bylo nuceno tento pozemek převést také bezúplatně na vlastníka stavby. To znamenalo,

⁴² Metodický pokyn ČMKOS pro odborové svazy sdružené v ČMKOS k postupu při předávání majetku státu odborovým organizacím, které mají postavení právnické osoby v souladu se zákonem č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů, Českomoravská konfederace odborových svazů, stanovisko právního oddělení ze dne 10. července 2006 dostupné na www.statorg.cmkos.cz/news/100606metpok_cmkos.rtf.

⁴³ Tamtéž.

⁴⁴ Šlo o dobu, od které byl zákon č.103/2000 Sb. účinný.

že předmětný pozemek byl rozčleněn stejně jako společné části a vlastníci jednotlivých jednotek k němu nabyli právo obdobně jako ke společným částem. Novela č. 229/2001 Sb. umožnila velkému okruhu subjektů bezúplatně nabýt pozemek do vlastnictví. Aby se zamezilo možnému zneužití takové výhody, bylo stanoveno, že nabýt pozemek může tímto způsobem pouze BD nebo fyzická osoba, tedy v žádném případě jiná právnická osoba, která by se mohla tímto způsobem obohatit. Výše uvedený proces v praxi znamenal to, že stát musel obligatorně uzavřít darovací smlouvu s BD, kterou na něj bezúplatně převedl vlastnické právo k pozemku, který byl funkčně spojen se stavbou. BD pak mělo za povinnost převést tento pozemek také bezúplatně ve formě spoluvlastnických podílů na vlastníky jednotlivých bytových jednotek.

Zákon č. 229/2001 Sb. rušil svou částí druhou § 879c občanského zákoníku. V praxi toto znamenalo velké nepříznivé odezvy, jelikož se objevily názory, že se jednalo o retroaktivitu, protože právo přiznané § 879c bylo odňato. Důvodem zrušení tohoto ustanovení byla skutečnost, že část pozemků by přešla do vlastnictví oprávněných subjektů podle § 879c, který ovšem definoval pozemek podstatně úžeji než novela č. 229/2001 Sb. V tomto případě by pak bylo nutné ostatní části pozemku funkčně spojených se stavbou převést způsobem uvedeným v § 60a zákona č. 229/2001 Sb. Tato situace by znamenala v praxi zbytečné komplikace.⁴⁵

Z řad odborníků z praxe, však došlo ke kritice, že zrušením ustanovení § 879c občanského zákoníku došlo k odnímání vlastnického práva, které bylo přiznané právě § 879c. Poslanci se obhajovali tím, že vlastnické právo by vzniklo až k 1. 7. 2001, a tak o odnímání nešlo. Bylo ale pravdou, že i v poslanecké sněmovně se objevily názory, že zrušením § 879c by došlo ke snížení právní jistoty, a tím pádem k narušení důvěry v právo. Výše uvedené obavy potvrdil Ústavní soud a rozhodnutím 278/2004 Sb. část druhou novely 229/2001 Sb. zrušil.

Pro ucelený časový přehled změn byt. z. je potřeba uvést i novelu č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů. Výše uvedenou novelou byl novelizován i byt. z., když

⁴⁵ K návrhu novely zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. K Čl. II [PSP], ASPI.

bylo stanoveno, že napříště bylo k převodu vlastnictví bytu zvláštního určení, a bytu v domě zvláštního určení, potřeba souhlasu Ministerstva pro místní rozvoj, namísto souhlasu příslušného okresního úřadu, v případě, že byl takovýto dům nebo byt vystaven za finanční podpory státu.

1.6.6. Zákon č. 437/2003 Sb.

Zákon č. 437/2003 Sb., kterým se měnil zákon o účetnictví a některé další zákony, rušil ustanovení § 9a odst. 4 byt. z. Došlo ke zrušení možnosti společenství vlastníků jednotek vést jednoduché účetnictví. Tato možnost nebyla odebrána pouze společenství vlastníků jednotek. V souladu s právem Evropského společenství, které chápalo účetnictví pouze ve smyslu podvojného účetnictví a žádné jiné účetnictví v komunitárním právu neexistovalo, byla zrušena celá soustava jednoduchého účetnictví.

1.6.7. Zákon č. 171/2005 Sb.

V souvislosti s nárůstem počtu společenství vlastníků jednotek se začaly objevovat nedostatky v právní úpravě jeho činnosti. Dle byt. z. bylo k rozhodování o osudu společných částí potřeba souhlasu všech vlastníků jednotek. Toto způsobovalo v praxi velké problémy, zejména kvůli nečinnosti některých vlastníků. Aktivní vlastníci jednotek byli nuceni tak veškeré úpravy společných částí, např. opravy střechy, ale i krátkodobý pronájem, odkládat. Hlavním účelem této novely bylo zajistit vytvoření reálného prostoru pro praktickou a běžnou činnost společenství vlastníků jednotek. Namísto souhlasu všech vlastníků jednotek, byl zaveden souhlas tříčtvrtinové většiny. V § 11 tak byl stanoven výčet činností, ke kterým bylo zapotřebí jen tříčtvrtinového souhlasu vlastníků jednotek, a byl také změněn § 13 byt. z., podle kterého bylo k uzavření smlouvy o výstavbě, pokud šlo o úpravu nutnou pro zajištění vlastnictví jednotky, vyžadován souhlas kvalifikované většiny. Stejně jako bylo tomu u změny stanov nebo prohlášení vlastníka. Podle § 11 odst. 5 byl nutný souhlas všech vlastníků jednotek u úprav domu, kterými se měnil účel užívání stavby, úpravami docházelo ke změně stavby a podstatným změnám týkajícím se společných částí. Nadpoloviční většina přítomných hlasů byla dostačující v ostatních případech oprav domu.

1.6.8. Zákon č. 345/2009 Sb.

Zákon č. 345/2009 Sb. doplnil pravidla a lhůty, které souvisely s uzavíráním smluv o převodu bytů z vlastnictví dřívějších bytových družstev. Lhůta pro uplatnění práva na uzavření smlouvy o bezplatném převodu bytů končila původně dnem 1. 7. 2010. Z podnětu stavebních bytových družstev a lidových bytových družstev byla tato promlčecí lhůta prodloužena o 10 let, tedy platná do 31. 12. 2020. Současně byla vymezena lhůta pro BD na podání vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí a stanovena sankce BD v případě nedodržení povinností souvisejících s uzavíráním smluv o převodu vlastnictví jednotek.

V letech 2004 - 2005 byla vypracována osnova nového zákona o vlastnictví bytů, poslanecká sněmovna návrh ale neprojednala. Tento návrh však záhy projednala Legislativní rada vlády, a to v lednu 2008, kdy došlo k situaci, kdy Ministerstvo pro místní rozvoj jako předkladatel vzalo návrh zpět, a to v návaznosti na výsledky diskuzí nad předlohou nového zákona. Návrh byl dle výtek velmi nepřehledný a složitý, např. při založení společenství vlastníků jednotek nebo se až příliš omezovala práva vlastníků jednotek. Šlo například o právní úpravu stavebních úprav jednotky, možnost nahrazení souhlasu vlastníka jednotky podle ustanovení § 45 odst. 2 návrhu a další. Od 1. 1. 2014 doznalo bytové právo velmi zásadní změnu. Byl zrušen celý bytový zákon, a to včetně vládního nařízení, kterým byly vydány vzorové stanovy, a celá problematika bytového práva se stala součástí stávajícího občanského zákoníku.

2. Vlastnické právo a jednotka

Vlastnické právo je jeden z nejvýznamnějších právních instrumentů, jehož kořeny sahají hluboko do samotné historie vzniku společnosti. Tento institut v průběhu dějin prošel určitým vývojem; aktuálně spolu s garancí jeho ochrany a nezasahování ze strany veřejné moci tvoří svébytnou a neodmyslitelnou součást právních řádů všech demokratických států světa, nejinak je tomu i v ČR.

Na úvodu kapitoly věnované vlastnickému právu jako takovému nelze nezačít na jiném místě než na samotném vrcholu pomyslné pyramidy právních norem, a to konkrétně u Usnesení č. 2/1993 Sb., předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR. Stojí za povšimnutí, že text Listiny byl do aktuálně platného a účinného právního řádu převzat na základě čl. 1 odst. 1 Ústavního zákona č. 4/1993 Sb., České národní rady o opatřeních souvisejících se zánikem České a Slovenské Federativní Republiky, podle něž *„Ústavní zákony, zákony a ostatní právní předpisy České a Slovenské Federativní Republiky platné v den zániku České a Slovenské Federativní Republiky na území České republiky zůstávají nadále v platnosti,“* neboť tento právní předpis byl uvozen již ústavním zákonem tehdejšího Federálního shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky⁴⁶ a současně nebyl dekonstitucionalizován ani derogován.⁴⁷ S ohledem na shora uvedené skutečnosti lze na závěr tohoto odstavce jednoznačně konstatovat, že Listina již od samotného počátku vzniku samostatné ČR tvoří neodmyslitelnou součást ústavního pořádku.⁴⁸

Již jedenáctý článek Listiny garantuje každému (nikoliv pouze osobám, které disponují českým státním občanstvím) právo vlastnit majetek. Ze samotného zařazení citované právní normy do prvního oddílu (nadepsaného jako *Základní lidská práva a svobody*) hlavy druhé Listiny lze dovodit, že ústavodárce s ohledem na systematiku tohoto právního předpisu pokládá právo vlastnit majetek za jedno z nejdůležitějších práv, které má být zcela nepochybně pod ochranou veřejné moci.

⁴⁶ Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, čl. 112, odst. 2 a odst. 3.

⁴⁷ Ústavní zákon č. 23/1991 Sb., kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod jako ústavní zákon Federálního shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky.

⁴⁸ Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, čl. 3 a čl. 112.

Ústavní soud ČR k tomuto v ústavní rovině zaručenému právu mimo jiné judikoval, že Článek 11 *Listiny je výrazem celkového pojetí právního státu v České republice*.⁴⁹ Nelze pochybovat o tom, že nezpochybnitelně patří k přirozeným právům každého člověka⁵⁰, kdy jako takové zde existovalo ještě před vznikem prvotních státních útvarů, avšak tehdy ještě s absencí ochrany ze strany určité autority.

Co se týče shora zmiňované ochrany vlastnického práva, státní aparát je povinen na základě citovaného článku Listiny jednak do vlastnického práva každého nezasahovat⁵¹ a jednak poskytnout vlastníkovu ochranu v případě, kdy by třetí osoby omezovaly či rušily jeho vlastnické právo: „*Vlastnické právo, jak je garantováno citovanými ustanoveními, tedy není pouze ochranou před zásahy ze strany veřejné moci (status negativus), nýbrž zakotvuje i nárok na určité pozitivní plnění (zejména ochranu) ze strany státu (status positivus)*.“⁵² Nutno však dodat, že právní řád poskytuje v tomto případě ústavní ochranu vlastnickému právu na základě hmotněprávních předpisů již existujícímu, nikoliv toliko tvrzenému.⁵³ V souvislosti s ústavněprávní ochranou vlastnického práva je třeba dále uvést, že zákonodárce do obč. z. výslovně zakotvil, že vlastnické právo je vedle práva domáhat se rozdělení společné cesty, práva na zřízení nezbytné cesty a práva na vykoupení reálného břemene v zásadě nepromlčitelné.⁵⁴ V tomto případě tak bez dalšího souhlasím s názorem Tomáše Pohla, že jeho promlčitelnost by byla jednoznačně v rozporu s funkcí a účelem práva.⁵⁵ Osobně se domnívám, že jeho případná promlčitelnost by ani nebyla ústavně konformní.

Aleš Gerloch je známý tím, že na svých úvodních přednáškách věnovaných teorii práva nikdy neopomene uvést, že právo je multidimenzionální fenomén, což

⁴⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 15/99.

⁵⁰ Listina základních práv a svobod: komentář. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), s. 300. ISBN 978-80-7357-750-6.

⁵¹ Tato garance však nelze chápat absolutně, veřejná moc za zákonem striktně stanovených podmínek může do vlastnického práva každého zasáhnout, viz např. Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

⁵² Nález Ústavního soudu ze dne 21. 10. 2008, sp. zn. IV. ÚS 1735/07.

⁵³ Nález Ústavního soudu ze dne 1. 2. 1994, sp. zn. III. ÚS 23/93.

⁵⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 614.

⁵⁵ POHL, Tomáš. Úprava promlčení a prekluze v novém občanském zákoníku - I. část. Obchodní právo č. 9/2013, s. 306 – 318. ISSN 1210-8278.

ostatně rozpracovává i ve své odborné publikaci zasvěcené stejnojmennému předmětu.⁵⁶ V této souvislosti si dovoluji na tomto místě vypůjčit onen výrok, neboť jsem přesvědčen, že i vlastnictví, potažmo vlastnické právo je rovněž jev, na který lze nahlížet v mnoha rovinách, nejenom v té právní, které se samozřejmě budu v této kapitole primárně věnovat níže. Předně je třeba uvést rovinu ekonomickou, která dle mého názoru v současné konzumní době výrazně dominuje, neboť hodnotný předmět vlastnického práva je měřítkem úspěchu každého jednotlivce. Nelze odhlédnout ani od roviny sociální, která se odráží mimo jiné v tom, že právě kvůli vlastnictví lze zřetelně vnímat nerovnosti ve společnosti. Vlastnictví obecně člověka zakotvuje a dává mu pocit jistoty; v tomto případě lze na vlastnické právo hledět i v rovině psychologické. Na závěr úvodu této kapitoly nelze nezapomenout více do historie a neuvést některé myslitele, které se vlastnickému právu věnovali i v rovině filosofické; těmito teoretiky byli například Thomas Hobbes či John Locke, který na prvně zmiňovaného myslitele v lecčems navázal. John Locke měl za to, že jedna z nesporných výhod existence státu je zajištění ochrany vlastnictví;⁵⁷ s touto tezí lze bez dalšího souhlasit i nyní. John Locke v jednom ze svých děl dále rozvedl i teorii nabytí vlastnického práva, když tvrdil, že k tomu, aby určitá osoba nabyla vlastnické právo k předmětu, který není nikým užíván a je *společným právem každého*, je třeba vyvinutí určité energie – lidské práce konkrétního člověka: „*ten, kdokoliv vynaložil tolik práce na něco takového...vyňal to tím ze stavu přirozeného, kde to bylo společné a tím začalo jeho vlastnictví.*“⁵⁸ V současné době je však takovýto de facto originární způsob nabytí vlastnického práva k určité věci v právním slova smyslu použitelný jen ve velmi omezené míře.⁵⁹

2.1. Pojem a dimenze vlastnického práva

V současné době je v některých odborných publikacích, v souladu s právním stavem, který byl v ČR nastolen v souvislosti s proběhnuvší rekodifikací soukromého práva, striktně rozlišováno mezi termínem „*vlastnictví*“, a pojmem

⁵⁶ GERLOCH, Aleš. Teorie práva. 6., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 21. ISBN 978-80-7380-454-1.

⁵⁷ BLAŽEK, Jiří. Ekonomie, právo a hospodářská politika v českém prostředí. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012, s. 55. ISBN 978-80-7357-847-3.

⁵⁸ LOCKE, John. Dvě pojednání o vládě. Praha: Československá akademie věd, 1965, s. 153.

⁵⁹ Např. Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 19 odst. 1.

„vlastnické právo“, které lze chápat jak ve smyslu objektivním, tak ve smyslu subjektivním. V právním odvětví obecně tomu tak nebylo vždy, například v ABGB ze dne ze dne 1. 6. 1811,⁶⁰ jehož některá ustanovení byla na území dnešní ČR aplikována až do 31. 12. 1965, je druhá hlava druhého dílu nadepsána jako „O vlastnickém právu,“ nicméně následující ustanovení předmětného právního předpisu již obsahuje toliko termín „vlastnictví.“⁶¹ Tehdejší právní věda inklinovala spíše k pojmu vlastnictví, které bylo v tomto pojetí vnímáno jako právní příslušnost věcí k osobě.⁶² Stejně tak i předchozí občanský zákoník, který byl díky mnoha novelám na našem území aplikovatelný bezmála padesát let, rozdíl mezi vlastnictvím a vlastnickým právem nikterak neakcentoval.⁶³ Jak uvádí Tomáš Hulva: „všechny tyto kategorie jsou zcela odlišnými pojmy, byť velmi často dochází k zaměňování pojmů vlastnictví a vlastnické právo.“ Samotný pojem vlastnictví je vůči vlastnickému právu de facto užším termínem; dle citovaného autora se jedná spíše o pojem zastřešující, ekonomický. Z jiného úhlu pohledu, s odkazem na obč. z. lze uvést, že zákonodárce termínem vlastnictví rozumí předmět vlastnického práva⁶⁴, o kterém bude pojednáno níže v samostatné kapitole.

Pod objektivní vlastnické právo tak je možné subsumovat množinu právních norem, jenž normují vztahy osob oprávněných z vlastnického práva a třetích osob k předmětu vlastnického práva (potažmo i k samotnému vlastníkovi); vlastnické právo v subjektivním slova smyslu je pak chápáno jako oprávnění vlastníka ve vztahu k předmětu vlastnického práva.⁶⁵ Pokud však v následujících řádcích nebude uvedeno jinak, i přes shora uvedené bude v celé této práci užíváno pouze pojmu vlastnické právo, jakožto termínu nadřazenému vlastnickému právu v subjektivním i v objektivním slova smyslu.

S ohledem na úvodní kapitolu, která byla věnována primárně historii, se na tomto místě nelze nezmínit, že všeobecně akceptovatelné pojmové vymezení

⁶⁰ Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský. <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjygeyv6ojugyxhazrrgm3teljq>

⁶¹ Tamtéž, § 353

⁶² KRČMÁŘ, Jan, SPÁČIL, Jiří, ed. Právo občanské. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR), s. 95. ISBN 978-80-7478-409-5.

⁶³ Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, §123, §128 odst. 2, §133

⁶⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1011

⁶⁵ HULVA, Tomáš. Ochrana majetku. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-712-6. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

vlastnického práva uváděné v odborných publikacích⁶⁶, určených předně pro studenty právnických fakult, vychází ze starého římského pojetí práva vlastnického, které jej primárně chápalo jako *všeobecné* (s ohledem na rozsah dílčích práv vlastníka), *přímé* (požívá jej přímo vlastník) a *výlučné právní* (právo jej upravuje a chrání) *panství nad věcí*.⁶⁷ Nutno říci, že legální definice vlastnického práva v aktuálně platném a účinném právním řádu absentuje, proto je v této části práce primárně vycházeno z odborných publikací, které se vlastnickému právu věnují, byť některé jen okrajově. Ohledně chybějící zákonné definice předmětného termínu lze bez dalšího souhlasit s důvodovou zprávou, která se vztahuje k obč. z., podle níž „*Definice pojmů tohoto druhu nenáleží do zákona; zvláště u vlastnického práva by to bylo choulostivé, protože pokusy definovat vlastnické právo bývají ideologizovány.*“⁶⁸ I přes toto chybějící vymezení elementárního věcného práva nelze říci, že by praxe řešila v případě jakéhokoliv nakládání s vlastnickým právem zásadní problém, který by se vztahoval právě k této teoretické problematice.

Vedle shora uvedeného rozlišování mezi vlastnickým právem v objektivním a v subjektivním smyslu je třeba na tomto místě uvést, že u vlastnického práva je dále možné zkoumat jeho pozitivní a negativní stránku. Z logiky věci negativní složka vlastnického práva v sobě zahrnuje možnost oprávněného z vlastnického práva (nikoliv však povinnost) zabránit jakýmkoliv jiným osobám odlišným od vlastníka konkrétní věci v tom, aby na předmět vlastnického práva jakkoliv působily (což v sobě zahrnuje i jeho užívání); toto právo je v literatuře⁶⁹ i v důvodové zprávě k obč. z. označováno jako *ius exclusionis* - tedy právo výlučnosti; „*Ius exclusionis je důležité pro ochranu vlastnického práva, zejména žalobní.*“⁷⁰ Oproti tomu pozitivní vymezení vlastnického práva bývá v literatuře představováno níže uvedeným klasickým římskoprávním výčtem vlastníkových oprávnění k předmětu vlastnického práva: *ius possidendi* (právo věc držet), *ius utendi* (právo věc užívat), *ius fruendi* (právo brát z věci plody) a *ius disponendi*

⁶⁶ HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část: absolutní majetková práva. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018, s. 194. ISBN 978-80-7380-718-4.

⁶⁷ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Římské právo. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice, s. 153. ISBN 80-7179-031-1.

⁶⁸ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz, k § 1012.

⁶⁹ THÖNDEL, Alexandr. Vlastnické právo – římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu, Časopis pro právní vědu a praxi. Brno: Právnická fakulta Masarykovy univerzity v Brně, 2008, s. 37. ISSN 1210-9126, číslo třetí.

⁷⁰ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz, k § 1012.

(právo s věcí nakládat).⁷¹ Někteří autoři odborných publikací k této čtveřici řadí ještě *ius dereliquendi* (právo věc opustit) a *ius abutendi* (právo na věc působit, zničit ji), nicméně lze mít za to, že dvě posledně zmiňovaná oprávnění lze zcela jistě vnímat jako podkategorie prvně uvedených. Ještě předchozí občanský zákoník obsahoval demonstrativní výčet těchto dílčích složek vlastnického práva,⁷² zákonodárce však tento model následně opustil a zvolil tzv. koncepci jednotnosti vlastnického práva, kterou se snaží obě právě popsané dimenze vlastnického práva setřít.⁷³ Nelze se tak divit tomu, že hlavní autor návrhu obč. z. se ke shora uvedenému „rozparcelování“ vlastnického práva na jeho jednotlivé parciální projevy staví poněkud kriticky, když uvádí, že „*souhrn těchto dílčích projevů obsah vlastnického práva ani zdaleka nevyčerpává.*“⁷⁴ Karel Eliáš je tak ve svých názorech týkajících se právní úpravy vlastnického práva víceméně konzistentní, když například již v odborném článku z roku 2005⁷⁵ poukazoval na „*základní vady konstrukce*“ shora citovaného ustanovení § 123 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 8. 3. 2006. Již tehdy vyzdvihoval výše zmíněný princip jednotnosti vlastnického práva, který byl díky proběhnuvší rekonstrukci soukromého práva v tuzemském právním řádu s účinností od 1. 1. 2014 normativně zakotven.

2.2. Předmět a obsah vlastnického práva

V souvislosti s pojednáním týkajícího se předmětu a obsahu vlastnického práva je nutné uvést, že tento právní institut je zařazen v aktuálně účinném obč. z. v části třetí nadepsané jako „*Absolutní majetková práva.*“ Nejen s ohledem na jeho ústavněprávní zakotvení, o kterém bylo pojednáno výše, lze konstatovat, že vlastnické právo je jedno z nejdůležitějších absolutních majetkových práv, která

⁷¹ SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo: systém a instituce. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk), s. 103. ISBN 978-80-7380-334-6.

⁷² Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, § 123.

⁷³ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, č. 89/2012 Dz, k § 1012.

⁷⁴ ELIÁŠ, Karel. Vlastnictví a právo v tenzi mezi stabilitou a proměnlivostí zákonodárství. Praha: Academia, 2017, s. 12. ISBN 978-80-200-2798-6.

⁷⁵ ELIÁŠ, Karel. Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury. Právní rozhledy. 2005, č. 22, s. 807 – 812.

působí vůči všem⁷⁶ a současně jsou řazena do kategorie *iura in rem*. Zákonodárce na úvod výše uvedené části obč. z. zařadil ustanovení, které tvoří základní vodítko k jejich odlišení nejen od relativních práv: „*Absolutní majetková práva působí vůči každému, nestanoví-li něco jiného zákon.*“⁷⁷ Tento dovětek k citovanému ustanovení byl ze strany odborné veřejnosti podroben jisté kritice, a to zejména z toho důvodu, že výkladem předmětného ustanovení by bylo možné dojít k závěru, že zákonodárce počítá s existencí jisté kategorie absolutních práv, která však současně nepůsobí *erga omnes*. K tomu Milan Kindl a Aleš Rozehnal uvádí následující: „*Jenomže to by ale byl samozřejmě naprostý nesmysl, neboť pokud bychom připustili absolutní práva, která nepůsobí absolutně (tedy která nepůsobí vůči všem), znamenalo by to současně jen poněkud jinými slovy řečeno, že bychom připustili absolutní práva, která nejsou absolutní.*“⁷⁸

Stejně jako u jakékoliv jiné právní relace můžeme rovněž u vlastnického práva, které je absolutní, rozlišovat základní triádu skladebních prvků, kterými jsou: subjekt (případně subjekty), obsah a předmět. Subjektem vlastnického práva (tedy vlastníkem) může být *de facto* každý, *kdo má způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti*.⁷⁹ Podle mnohosti subjektů vlastnického práva je možné rozlišovat mezi vlastnickým právem svěřčícím jedné osobě (individuální vlastnické právo) a mezi spoluvlastnictvím, o kterém bude pojednáno blíže v následující kapitole této disertační práce.

Co se týče obsahu vlastnického práva, ten již byl částečně rozveden v předchozí kapitole, nicméně jako takový nemá zcela ostré hranice, neboť obsah vlastnického práva je vymezen v zásadě takto: „*Úplnost vlastnického práva je vyjádřena důrazem na oprávnění vlastníka nakládat se svým vlastnictvím volně, tj. že může na svoji věc působit nebo nepůsobit, jak je mu libo, a jiné z působení na věc vyloučit.*“⁸⁰ Jiří Spáčil, který mimo jiné v citovaném odborném článku publikovaném v Právních rozhledech v roce 2006⁸¹ částečně podrobil kritice

⁷⁶ HORÁK, Ondřej. Absolutní majetková práva z historicko-srovnávací perspektivy: vybrané otázky. Praha: Leges, 2017. Student (Leges), s. 38. ISBN 978-80-7502-189-2.

⁷⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 976.

⁷⁸ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, Pro praxi, s. 13. ISBN 978-80-7380-517-3.

⁷⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 15 odst. 1.

⁸⁰ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz, k § 1012.

⁸¹ SPÁČIL, Jiří. Současné problémy vlastnického práva. Právní rozhledy. 2006, č. 2, s. 65 – 69.

Eliášovu koncepci vlastnického práva, má za to, že obsah vlastnického práva vyplývá ze samotné podstaty tohoto institutu, a proto je vyjádření jeho obsahu výčtem vlastníkových oprávnění k předmětu vlastnického práva (jednotlivá *ius*) nadbytečné,⁸² neboť nikdy nelze uvést výčet vřezahrnující, kdy na této skutečnosti se oba v tomto odstavci zmínění odborníci shodnou. Ostatně již věhlasný právní teoretik Viktor Knapp ve své odborné publikaci z roku 1959 uváděl ohledně demonstrativního výčtu jednotlivých oprávnění vlastníka následující: „*Tato oprávnění sice ve svém součtu netvoří obsah subjektivního práva vlastnického, přesto však nejsou bez významu ani v našem právu.*“⁸³ Osobně se domnívám, že nově zvolená koncepce obsahu vlastnického práva je výstižnější, neboť de facto odpovídá tomu, že vlastník může s předmětem svého vlastnictví nakládat zcela libovolně (až na určité výjimky), přičemž k tomuto v žádném případě nepotřebuje demonstrativní výčet svých jednotlivých oprávnění (*ius*).

V následujících řádcích předkládané práce se již zaměřím na předmět vlastnického práva, jehož vymezení de facto odpovídá na otázku, jaké všechny movité či nemovité věci je možné v mezích tuzemského právního řádu vlastnit. Zákonodárce vymezil předmět vlastnického práva následovně: „*Vře, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.*“⁸⁴ Citované ustanovení obč. z. tak výslovně normuje na rozdíl od již neúčinného kodexu občanského práva, že je možné vlastnit i takové statky, které nemají žádnou vnější hmatatelnou stránku, což je s ohledem na dnešní využitelnost moderních digitálních technologií zcela jistě krok správným směrem. Nelze však odhlédnout od toho, že při aplikaci některých ustanovení obč. z. na nehmotné věci mohou nastat jisté interpretační potíže.

Subjekt vlastnického práva tak může vlastnit téměř jakoukoliv ovladatelnou část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu a současně právo, jehož povaha připouští, aby s ním právní řád počítal jako s nehmotnou věcí, a jinou věc bez hmotné podstaty; a to vše za kumulativního splnění těchto podmínek: věc

⁸² Jak tomu bylo uvedeno v ustanovení § 123 Zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013.

⁸³ KNAPP, Viktor. Předmět a systém československého socialistického práva občanského. Praha: Nakladatelství Československé akademie věd, 1959, s. 105.

⁸⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1011.

musí být rozdílná od osoby a současně musí sloužit potřebě lidí.⁸⁵ S ohledem na téma předkládané disertační práce se v jejich řádcích budu věnovat výhradně vlastnickému právu k hmotným nemovitým věcem.

2.3. Spoluvlastnictví

Není překvapením, že římské právo vedle vlastnického práva rovněž znalo i spoluvlastnictví, respektive spoluvlastnický vztah více osob k věci, který byl označován jako *consortium*; později se vyvinulo i *condominium*, které se nejvíce blížilo současnému pojetí podílového spoluvlastnictví.⁸⁶ O tomto právním institutu se v odborných právnických kruzích s jistou dávkou nadsázky traduje, že jeho původ sahá ještě mnohem dále, než do starobylého antického impéria.⁸⁷ Nutno přiznat, že tyto bonmoty, na které pod čarou odkazují, se minimálně v praxi ukazují jako signifikantní označení pro právní institut, se kterým se pojí práva a povinnosti více než jedné, ať již fyzické či právní osoby, neboť se spoluvlastnictvím bývají mnohdy spojeny konflikty a neshody jednotlivých spoluvlastníků odvozené ať již od jejich protichůdných zájmů či pouze názorů na správu předmětu spoluvlastnictví. *Communio est mater rixarum*; zcela výstižně se k této problematice vyjádřil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 09. 12. 2015, ve kterém je mimo jiné uvedeno následující: „*Již samotná podstata spoluvlastnického poměru je z povahy věci spojena vždy s nutností vědomí, že o společných záležitostech týkajících se společných věci rozhodují vždy spoluvlastníci, kteří namnoze nemusí vystupovat jednotně a mohou zastávat i odlišné názory, a stejně tak si každý ze spoluvlastníků musí být vědom, že druhý spoluvlastník může kdykoliv uplatnit právo na zrušení spoluvlastnictví (nejsou-li splněny předpoklady odkladu zrušení spoluvlastnictví)*“.⁸⁸ Nutno říci, že předchozí právní úprava obsažená

⁸⁵ GÜRLICH, Richard. Rozdělení věcí. Novinky z rekonstrukce - advokátní kancelář GÜRLICH & Co.. 2014, č. 53, s. 1.

⁸⁶ REBRO, Karol, BLAHO, Peter. Římské právo. Bratislava: Obzor, 199, s. 235-236. ISBN 80-215-0158-8.

⁸⁷ „Podílové spoluvlastnictví je od ďábla:“ [in] BEZOUŠKA, Petr. Podílové spoluvlastnictví je od ďábla. In: Hospodářské noviny [online] Copyright © 1996-2016 Economia, publikováno 22. 03. 2013 [cit. 28. 10. 2018] Dostupné z: <https://domaci.ihned.cz/c1-58675280-podilove-spoluvlastnictvi-je-od-dabla>.

„Spoluvlastnictví je ďáblovou záležitostí:“ [in] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2013, s. 7. ISBN 978-80-7201-924-3.

⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014.

v občanském kodexu z roku 1964 byla o poznání útlejší, než aktuální díl čtvrtý hlavy druhé části třetí obč. z.; z tohoto lze usuzovat, že zákonodárce na tento právní institut nerezignoval, když nově do právního řádu zakotvil některá nová pravidla odstraňující dříve vzniknuvší nejasnosti.

Co se týče pojmového vymezení tohoto právního institutu, zákonodárce oproti vlastnickému právu, od kterého je spoluvlastnictví nepochybně odvozeno, nepoužívá sousloví spoluvlastnické právo, ale pouze tradiční pojem spoluvlastnictví, který obdobně jako ústřední termín první kapitoly této práce nedefinuje; na druhou stranu však alespoň vymezuje spoluvlastníky. Spoluvlastníci jsou jednoduše osoby, kterým náleží vlastnické právo k věci společně.⁸⁹ Lze tak říci, že spoluvlastnictví spočívá v tom, že vlastnické právo k předmětu vlastnického práva svědčí více než jedné osobě, lhostejno fyzické či právnické. K tomu je třeba dodat, že o spoluvlastnictví nejde, pokud vlastnické právo náleží jednomu subjektu, který tvoří jiné osoby (například právnické osoby).⁹⁰ Tento závěr uvedený v komentářové literatuře k předchozímu občanskému zákoníku je bezpochyby aplikovatelný i na současný právní stav. Zásadním dělítkem spoluvlastnictví a individuálního vlastnického práva je tak počet oprávněných subjektů. Obecná myšlenka tohoto právního instrumentu spočívá v tom, že jednotlivé osoby mají předmět spoluvlastnictví dohromady, což de facto znamená, že každému spoluvlastníku svědčí vlastnické právo k celému jeho předmětu. Jak uvádí kolektiv autorů níže citované odborné publikace: *“S lehkou mírou nadsázky lze říct, že každý spoluvlastník vlastní část každého atomu věci, která je předmětem spoluvlastnictví;”*⁹¹ nejen proto se pak všichni spoluvlastníci dohromady pokládají za jediného vlastníka předmětu spoluvlastnictví.⁹²

⁸⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1115.

⁹⁰ KRÁLÍK, Michal. § 136 [Spoluvlastnictví a společné jmění]. In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan, ELIÁŠ, Karel, NYKODÝM, Jiří, NOVOTNÝ, Marek, KRÁLÍK, Michal, MIKEŠ, Jiří, FIALA, Roman, DVOŘÁK, Jan, JEHLIČKA, Oldřich, LIŠKA, Petr, LAVICKÝ, Petr, MACEK, Jiří, PŘIB, Jan, HANDLAR, Jiří, SELUCKÁ, Markéta. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 799. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁹¹ NOVOTNÝ, Petr. Nový občanský zákoník. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.

⁹² FIALA, Josef. Spoluvlastnictví. In: HENDRYCH, Dušan, BĚLINA, Miroslav, FIALA, Josef, ŠÁMAL, Pavel, ŠTURMA, Pavel, ŠTENGLOVÁ, Ivana, KARFÍKOVÁ, Marie. Právní slovník. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-059-1.

Ohledně předmětu a obsahu spoluvlastnictví lze na tomto místě v plném rozsahu odkázat na předchozí kapitolu, ve které je pojednáno o vlastnickém právu svědčícím pouze jedné osobě, ledaže by obecně závazné právní předpisy stanovily výjimku.

Obč. z. ve shora blíže specifikované části více či méně rozlišuje mezi některými druhy spoluvlastnictví. Tento právní institut lze obecně členit na čtyři typové kategorie, a to spoluvlastnictví bytové, přídatné,⁹³ podílové a bezpodílové (SJM).

Nutno říci, že i když byl byt.z. k 1. 1. 2014 derogován, i přesto se vymezení tisíců jednotek i dnes řídí příslušnými ustanoveními právě tohoto zákona.

S ohledem na předmět předkládané disertační práce bude v následující kapitole detailněji pojednáno právě o bytovém spoluvlastnictví.

2.4. Právo na bydlení

Na úvod této kapitoly lze jednoznačně konstatovat, že většina populace má přirozenou potřebu spočívající v tom „mít svoji stálou střechu nad hlavou,“ pokud samozřejmě pomineme tzv. nomády či dobrovolné bezdomovce. Tato zřejmá lidská potřeba se později začala objevovat v katalogích lidských práv a svobod, které vznikaly v souvislosti s proběhnuvší druhou světovou válkou. Za první vlaštovku, která určitým způsobem zařadila právo na bydlení mezi základní lidská práva, lze zcela jistě označit Deklaraci, kterou přijalo Valné shromáždění Organizace spojených národů dne 10. 12. 1948, a která je dle oficiálních internetových stránek předmětné organizace nejpřekládanějším dokumentem na světě, když byla přeložena do více než pěti set jazyků⁹⁴; není tak náhodou, že každoročně na shora uvedený prosincový den připadá oslava Dne lidských práv.

⁹³ GÜRLICH, Richard. Bytové a přídatné spoluvlastnictví. Novinky z rekodifikace - advokátní kancelář GÜRLICH & Co.. 2014, č. 61, s. 1.

⁹⁴ Universal Declaration of Human Rights | United Nations. Welcome to the United Nations [online] [cit. 03. 11. 2018]. Dostupné z: <http://www.un.org/en/universal-declaration-human-rights/index.html>.

V českém překladu Deklarace, který lze dohledat na webových stránkách jednoho z ústředních orgánů státní správy v ČR⁹⁵, je v jejím článku 25 právo na bydlení zakotveno následovně: „Každý má právo na takovou životní úroveň, která by byla s to zajistit jeho zdraví a blahobyt i zdraví a blahobyt jeho rodiny, počítajíc v to zejména výživu, šatstvo, byt a lékařskou péči, jakož i nezbytná sociální opatření; má právo na zabezpečení v nezaměstnanosti, v nemoci, při nezpůsobilosti k práci, při ovdovění, ve stáří nebo v ostatních případech ztráty výdělečných možností, nastalé v důsledku okolností nezávislých na jeho vůli.“ Nelze si nevšimnout, že v anglické verzi⁹⁶ je místo slova *flat* (či *room*), který by odpovídal českému termínu byt, uvedeno slovo *housing*, což v překladu je širší a obecnější pojem, než zmiňovaný byt. Některé zdroje však uvádí dle mého názoru korektnější překlad předmětného článku s tím, že mimo jiné na místo bytu uvádí právě pojem bydlení.⁹⁷

Ačkoliv i Listina nepochybně vychází z Deklarace, právo na bydlení není v ČR v ústavněprávních předpisech explicitně zakotveno. Na druhou stranu je třeba říci, že některé jeho dílčí stránky jsou nepřímou vyjádřeny v čl. 30 Listiny, přičemž tohoto ustanovení je pak mimo jiné „uvedeno v život“ na zákonné úrovni⁹⁸, a to například zákonem č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, který například upravuje podmínky, za kterých může konkrétní osoba dosáhnout doplatku na bydlení; v této souvislosti tak nelze opomenout ani příspěvek na bydlení.⁹⁹ Dále nelze opomenout ani článek 10 Ústavy, na základě kterého jsou vyhlášené mezinárodní smlouvy ratifikované Parlamentem ČR součástí právního řádu; ústavodárce stanovil, že tyto mezinárodní smlouvy mají dokonce aplikační přednost před zákonem. Díky tomuto ustanovení jsou pak

⁹⁵ Všeobecná deklarace lidských práv a svobod OSN 1948.pdf, MŠMT ČR. MŠMT ČR [online]. Copyright ©2013 [cit. 03. 11. 2018]. Dostupné z: <http://www.msmt.cz/file/39238/>.

⁹⁶ Universal Declaration of Human Rights | United Nations. Welcome to the United Nations [online] [cit. 03. 11. 2018]. Dostupné z: <http://www.un.org/en/universal-declaration-human-rights/index.html>.

⁹⁷ Usnesení č. DE01/48 Valného shromáždění OSN ze dne 10. 12. 1948, Všeobecná deklarace lidských práv. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.

⁹⁸ Listina základních práv a svobod: komentář. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), s. 641. ISBN 978-80-7357-750-6.

⁹⁹ Který je upraven v zákoně č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, § 2 písm. a) bod. 2.

neodmyslitelnou součástí právního řádu i mezinárodní dokumenty, které právo na bydlení rovněž zakotvují.¹⁰⁰

V souvislosti s primárním tématem předkládané disertační práce je velice zajímavou otázkou problematika kolize práva na bydlení, o kterém žádný z právních předpisů, který je součástí ústavního pořádku, explicitně nehovoří, a vlastnického práva, které je s odkazem na shora uvedené pojednání považováno za jedno ze základních lidských práv, které je přirozené každému člověku. Touto otázkou se již v minulosti zabýval Ústavní soud ČR, a to zejména ve svém nálezu ze dne 21. 06. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000. V tomto případě se ústavní soudci zabývali v rámci konkrétní kontroly ústavnosti návrhem na zrušení podzákoného právního předpisu, jehož předmětem byla cenová regulace nájemného bytů, včetně stanovení maximálního základního nájemného.¹⁰¹ Navrhovatelé (skupina čtrnácti senátorů Senátu Parlamentu ČR) měli za to, že je na místě zrušit předmětný právní předpis s odkazem na to, že: *„Ochrana vlastnictví, jako ústavně zaručený a chráněný veřejný zájem, je silnější než nárok jednotlivce na bydlení, případně zájem státu na blíže nespecifikované únosné sociální situace občanů/nájemců.“*¹⁰² V případě citované vyhlášky se v konečném důsledku Ústavní soud ČR projevil jako tzv. „negativní zákonodárce“¹⁰³ a tento právní předpis zrušil, nicméně k této derogaci došlo na základě v některých ohledech poněkud odlišné argumentace, než kterou předložili shora zmiňovaní navrhovatelé. Na tomto místě lze uvést, že Ústavní soud ČR právo na bydlení považuje za svébytnou součást lidských práv a svobod, když k němu uvádí následující: *„Je pravdou, že Listina, coby ústavní zákon, neuvedla mezi vyhlášenými sociálními právy výslovně právo na ochranu přiměřené životní úrovně, včetně bydlení. Tato okolnost však nikterak nediskvalifikuje ústavní relevanci tohoto práva zakotveného ve výše uvedených mezinárodních smlouvách. V souladu s ustáleným principem jsou ústavní a smluvní katalogy lidských práv komplementární a působí ve vzájemné harmonii. Tento princip explicitně vyjadřují jak jednotlivé mezinárodní smlouvy o lidských právech,*

¹⁰⁰ Viz vyhláška č. 120/1976 Sb., o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, MEZINÁRODNÍ PAKT, čl. 17.

¹⁰¹ Vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰² Nález Ústavního soudu ze dne 21. 06. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000.

¹⁰³ Toto označení však není zcela přesné, neboť v daném případě byl derogován podzákoný právní předpis.

tak i moderní ústavy.“¹⁰⁴ Ústavní soud ČR se kolizí práva na bydlení s vlastnickým právem rovněž zabýval i v souvislosti s otázkou přechodu nájmu v dalším judikátu z roku 2005¹⁰⁵, ve kterém je jednoznačně uvedeno, že právo na bydlení je toliko sociálním právem, které závisí na bohatství společnosti a hospodářském vývoji s tím (a které patří do skupiny „*soft law*“), že vlastnické právo je „klasickým základním právem.“ V tomto judikátu se Ústavní soud ČR v konečném důsledku přiklonil k ochraně Listinou zaručeného práva vlastníka.

2.5. Jednotka a dispozice s jednotkou

I když právo na bydlení jako takové není komplexně upraveno v žádném článku Listiny (a ani v jiném obecně závazném právním předpise vydaným tuzemským zákonodárným sborem), lze minimálně na základě předchozího výkladu konstatovat, že toto právo má v našem právním řádu své nezpochybnitelné místo. Právo na bydlení je nejčastěji realizováno tím, že konkrétní osobě svědčí uživatelský (nebo vlastnický) titul k určité nemovité věci. S ohledem na téma předkládané disertační práce se v následujících řádcích budu zabývat primárně pouze jedinou nemovitou věcí, a to (bytovou) jednotkou.

Některé prameny uvádějí, že existenci bytového vlastnictví v materiálním slova smyslu můžeme vysledovat již v době antiky. Tento stav měl být de facto reakcí na nedostatek stavebních pozemků, v důsledku kterého byli obyvatelé oněch starobylých státních celků nuceni stavět víceposchodové bytové domy.¹⁰⁶ Předmětný institut byl rovněž znám i za feudalismu, nicméně první komplexní úprava bytového vlastnictví se na našem území objevila až v roce 1966, ve kterém nabyt účinnosti zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Jakkoliv na tomto místě nechci hodnotit kvalitu tehdejší právní úpravy, která byla podle názoru některých autorů poplatná době, ve které vznikla¹⁰⁷, nelze citovanému právnímu předpisu upřít, že právě díky němu se v laické veřejnosti hluboce zakořenilo dodnes

¹⁰⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000.

¹⁰⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 1. 6. 2005, sp. zn. IV. ÚS 8/05.

¹⁰⁶ LUBY, Štefan. Vlastnictví bytov. Bratislava: Slovenská akadémia vied, 1971, s. 11.

¹⁰⁷ VLÁČIL, David. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. Právní rozhledy. 2000, č. 10, s. 440 – 443.

v souvislosti s nabídkou převodu vlastnického práva k jednotce velmi často používané sousloví „*byt v osobním vlastnictví*.“ V korelaci s aktuálně platnou a účinnou právní úpravou se však jedná o nonsens, neboť jednak obč. z. vlastnictví s přívlastkem „osobní“ neupravuje, a jednak byt zákonodárce nepovažuje za samostatnou nemovitou věc, o čemž bude ještě pojednáno detailněji níže.

Výše uvedený zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví, dopadal na své adresáty až do 30. 4. 1994, kdy byl derogován byt. z., který lze považovat za poslední speciální právní předpis týkající se právní úpravy bytové problematiky, než byla s účinností od 1. 1. 2014 zákonodárcem definitivně začleněna do současného obč. z.

Na závěr této kapitoly je nutno uvést, že nabytí vlastnického práva k jednotce de facto představuje výjimku z „nově objevené“ zásady *superficies solo cedit*, kterou zákonodárce zakomponoval do ustanovení § 506 obč. z.

2.5.1. Vymezení jednotky a bytové spoluvlastnictví

Aby právo mohlo pregnantně pracovat s určitými instituty, je nutné tyto ať již přímo nebo nepřímo vymežit. Ne jinak tomu zákonodárce učinil i u jednotky. Na úvod je třeba uvést, že jednotka je ústředním právním institutem bytového spoluvlastnictví, proto bude v této části práce i částečně navázáno na shora uvedený výklad týkající se spoluvlastnictví obecně. S ohledem na to, že bytové spoluvlastnictví je částečně vymezeno i pomocí jednotky (resp. jednotek), bude zde pojednáno nejprve o tomto právním institutu.

Zákonodárce vymezil jednotku v ustanovení § 1159 obč. z. následovně: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“ Na první pohled je tak zřejmé, že zákon na tomto místě vymezuje pouze jednotku bez přívlastku, nikoliv bytovou jednotku, či dokonce byt. Z tohoto důvodu tak může být předmětem vlastnického práva toliko jednotka, nikoliv byt, a to i přesto, že jej zákonodárce v obč. z. na místě věnovaném nájemním vztahům definuje.¹⁰⁸ Nutno říci, že řada autorů odborných publikací se tak dopouští

¹⁰⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2236 odst. 1.

v souvislosti s jednotkou jakožto předmětem vlastnického práva terminologické nepřesnosti, když hovoří o „vlastnictví bytu,¹⁰⁹ který však formálně vlastnit nelze. Ostatně tato skutečnost byla ještě před účinností obč. z. judikována Nejvyšším soudem ČR, který k tomu uvedl: „*Jestliže prostory v domě nebyly jako jednotka ve smyslu zákona o vlastnictví bytů platně vymezeny, tvoří nesamostatnou část domu a vlastnické právo k nim není možné určit.*“¹¹⁰

Vzhledem k výše citovanému zákonnému ustanovení tak jednotka vymezená dle obč. z. je nemovitou věcí, která v sobě zahrnuje byt a současně odpovídající podíl na společných částech. V praxi se tato skutečnost projevuje mimo jiné tak, že nelze převést vlastnické právo k bytu (který samostatně není předmětem vlastnického práva) bez toho, aniž by se současně s ním zcizil i adekvátní podíl na společných částech, neboť toliko jednotka je samostatným předmětem (objektem) vlastnického práva.

Právní institut jednotky samozřejmě není žádné novum, neboť jednotku, byť do jisté míry v poněkud odlišném pojetí, upravoval rovněž dnes již derogovaný byt.z.: „*Jednotka je pojem platného zákona, návrh tento pojem zachovává, rozšiřuje však jeho obsah s využitím možností, které k tomu návrh nového občanského zákoníku dává.*“¹¹¹ V souvislosti s problematikou nové úpravy jednotek (se současným zachováním „starých“ jednotek) někteří odborníci hovoří o tzv. dvoukolejnosti právní úpravy, kterou de facto „zapříčinila“ intertemporální právní norma, jež je obsažena v ustanovení § 3063 obč. z. K tomuto paragrafu existuje nepřeborné množství komentářů, které se týkají i toho, zda předmětnou právní normu vykládat extenzivně či restriktivně¹¹², nicméně dle mého názoru velmi výstižně dopad tohoto přechodného ustanovení vyložil Milan Skála: „*Zjednodušeně: „staré“ jednotky a související vztahy se budou i nadále řídit principy zrušeného zákona o vlastnictví bytů, konkrétně stanovami společenství*

¹⁰⁹ Např. přímo název monografie „Vlastnictví bytu.“ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. Vlastnictví bytu. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-679-3, nebo PETR, Pavel. Vlastnictví bytů - kondominium. V Praze: C.H. Beck, 2017. Beckova edice právní instituty, s. 71. ISBN 978-80-7400-665-4.

¹¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 04. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4670/2008.

¹¹¹ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz, k § 1158.

¹¹² DVOŘÁK, Tomáš. Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část. Právní rozhledy. 2018, č. 10, s. 343-354.

vlastníků jednotek, které vznikly za jeho účinnosti. A to včetně zřízení starých jednotek, vztahů uvnitř společenství jednotek či práv a povinností jeho členů apod. „Nové“ jednotky se budou řídit NOZ. Tato dichotomie může trvat do skonání věků.“¹¹³ Zákonodárce se tak vydal poněkud pro praxi bezpochyby komplikovanější cestou, když v rámci rekodifikace soukromého práva „staré“ jednotky nepodřídil nové právní úpravě. V souvislosti s tím lze poukázat na konstatování Petra Téгла, podle kterého by koexistenci dvou typů jednotek bylo možné vyřešit elegantním a vcelku jednoduchým způsobem: „Stačila jedna prostá věta, a sice že jednotky vzniklé za účinnosti zákona o vlastnictví bytů se považují za jednotky vzniklé podle nového občanského zákoníku. Tím by byl problém vyřešen.“¹¹⁴

Za současně platné a účinné právní úpravy je podřízení jednotek vymezených dle byt. z. pod právní režim obč. z. založeno na principu dobrovolnosti, tzn. konkrétní vlastníky jednotek k této změně zákonodárce nikterak „nenutí“, nicméně pro její účinné provedení je nutné splnit řadu zákonných podmínek, například je třeba disponovat souhlasem všech vlastníků jednotek v daném bytovém domě, což bylo ostatně i judikováno.¹¹⁵ Jen stěží si však lze představit situaci, že v určitém bytovém domě najde absolutní většina vlastníků jednotek shodu nad shora uvedeném, nota bene ten, který by se pokoušel přesvědčit ostatní vlastníky (zejm. pak právní laiky) o smysluplnosti tohoto kroku, by měl bezpochyby před sebou nelehký úkol. Hlavní autor návrhu obč. z. zdůvodňuje, proč zákonodárce neuložil vlastníkům „starých“ jednotek povinnost uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a pozemku do souladu s rekodifikovanou právní úpravou, následovně: „Odpověď je jednoduchá: jde o projev nechuti nové kodifikace vstupovat do záležitostí, jež nastaly v minulosti.“¹¹⁶

¹¹³ SKÁLA, Milan. Mzdová praxe: Dopady nového občanského zákoníku do zdaňování nemovitých věcí v roce 2014 – I. díl [online]. 2013 [cit. 2018-11-10]. Dostupné z: http://www.mzdovapraxe.cz/archiv/dokument/doc-d42716v53790-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-do-zdanovani-nemovitych/?search_query=.

¹¹⁴ TÉGL, Petr. Právní prostor: Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení [online]. 2014, 15.07.2014 [cit. 2018-11-10]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>.

¹¹⁵ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 9. 2016, sp. zn. 7 Cmo 315/2016.

¹¹⁶ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. Právník: rubrika Stati. 2013 (1), 37-49.

V této části předkládané práce již plynule přejdu od vlastnictví jednotky k bytovému spoluvlastnictví. Nutno zdůraznit, že bytové spoluvlastnictví v současném pojetí je nutné striktně odlišovat od spoluvlastnictví bez přívlastku, neboť bytové spoluvlastnictví je ve vztahu k obecnému spoluvlastnictví speciálním právním institutem, který bývá v některých případech označován rovněž jako condominium.¹¹⁷ V průběhu vývoje tohoto prostředku sloužícího k uspokojení bytových potřeb bylo vytvořeno několik různých koncepcí¹¹⁸, některé vznikly i v rámci zahraničních úprav. S ohledem na předkládané téma však tato pojetí zde nebudou detailněji rozebrána.

V souvislosti se shora uvedeným se samozřejmě nabízí otázka, zda je možné „obyčejné“ spoluvlastnictví transformovat na spoluvlastnictví bytové. Nejvyšší soud k této problematice zaujal poměrně nedávno následující stanovisko: *„Má-li tedy rozhodnutí soudu o vypořádání spoluvlastnictví vést toliko k přeměně existujícího domu na bytové vlastnictví, a nikoliv k výstavbě nových prostor (byť by tyto prostory mohly sloužit rovněž k bydlení), je zcela přiměřeným závěr, že rozhodnout o vypořádání spoluvlastnictví přeměnou na bytové vlastnictví může soud zpravidla jen za situace, kdy se v domě fakticky nachází alespoň dva byty (§ 1158 odst. 1 věta druhá o. z., § 1159, § 2236 odst. 1); v opačném případě tak vznik bytového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu o vypořádání spoluvlastnictví nepřichází do úvahy.*¹¹⁹“ V předposlední větě citovaného judikátu je tak promítnut zákonný požadavek minimálního počtu bytů nutného pro vznik bytového spoluvlastnictví, které je *spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek*. Dlužno dodat, že součástí této nemovité věci v právním slova smyslu musí být dům, ve kterém jsou tyto byty umístěny.¹²⁰

Na základě shora uvedeného lze dojít k závěru, že ústředními pojmy bytového spoluvlastnictví jsou jednotka, byt a dům a společné části. O jednotce jakožto nemovité věci, stejně tak jako o bytu, který věcí v právním slova smyslu není, již bylo pojednáno výše. Je nepochybné, že každý ze čtenářů si pod pojmem

¹¹⁷ NOVOTNÝ, Marek. § 1158 [Předmět a rozsah úpravy]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 1. ISBN 978-80-7400-602-9.

¹¹⁸ Např.: Monistická koncepce, dualistická koncepce, antivlastnická koncepce.

¹¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5764/2016.

¹²⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1158, odst. 1.

dům představí určitou stavbu pevně spojenou se zemským povrchem, nicméně zákonodárce ani tento de facto laický pojem žádným způsobem nedefinoval. Dům by podle důvodové zprávy k obč. z. neměl být samostatným objektem vlastnického práva: „*Dům však podle navržené úpravy není samostatnou věcí, proto návrh staví na pojetí, že jde o spoluvlastnictví nemovité věci, jejíž součástí je dům.*“¹²¹ Je však třeba říci, že za některých situací i dům může být považován za nemovitou věc, a to v případě, pokud vlastnické právo k němu svědčí jinému subjektu, než vlastníkovi předmětného pozemku, na kterém tento dům stojí, neboť dům v běžném pojetí je nepochybně stavbou spojenou se zemí pevným základem. Pro tento případ zákonodárce konstituoval zákonné předkupní právo jak vlastníkovi domu, tak pozemku vůči sobě navzájem, neboť v souladu se superficiální zásadou má logicky zájem na tom, aby většina staveb byla součástí pozemků.¹²²

2.5.2. Společné části

Podle ustanovení § 1160 obč. z. jsou společné alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společný je však vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá společná část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Obecná definice společných částí uvedená v první větě předchozího odstavce je rozvedena v podzákoném právním předpisu¹²³, kde je uvedeno, že se jedná o části podstatné „*pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku.*“ Společnými částmi tak je např. střecha, schodiště, chodby, obvodové zdi, ale také rozvody, protipožární osvětlení a osvětlení společných částí.

¹²¹ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz, k § 1158.

¹²² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 3055 a 3056.

¹²³ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, § 5.

Jak již bylo nastíněno úvodem této podkapitoly, ne vždy musí společné části sloužit všem vlastníkům jednotek společně. V zásadě není vyloučeno, aby určité společné části byly svěřeny do užívání pouze určitému vlastníku či skupině vlastníků jednotek (běžné jsou tzv. kočárkárny v panelových domech, které jsou přenechány k výlučnému užívání několika vlastníků jednotek). Zcela explicitně je dále v již zmíněném nařízení vlády uvedeno, že společnými částmi domu jsou také balkony, lodžie, terasy a atria, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu. Jsou-li ovšem tyto společné části přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.

V této souvislosti je však třeba zmínit, že výše citované nařízení vlády bylo vydáno na základě § 1222 obč. z., tedy ustanovení zmocňovacího k vydání prováděcího právního předpisu, který má mimo jiné stanovit, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné. Je tedy zřejmé, že i co do úpravy společných částí domu se jedná o vyvratitelnou právní domněnku, a tedy úpravu dispozitivní, na rozdíl od obecné definice uvedené v obč. z.¹²⁴

Společné části tak jsou determinovány především svým účelem, záleží však také projevu vůle směřujícímu ke vzniku jednotek.¹²⁵ V této souvislosti pouze zmíním, že určení společných částí je obligatorní náležitostí prohlášení vlastníka a smlouvy o výstavbě.¹²⁶

2.5.3. Vznik jednotky

Aby bylo možné k jakékoliv věci nabýt vlastnické právo a dále s touto věcí disponovat, je logické, že takováto věc musí bezpodmínečně existovat; přičemž existenci věci v právním slova smyslu „předbíhá“ její samotný reálný vznik. Vznikem jednotky dle této podkapitoly se rozumí takový proces, jehož výsledkem je jednotka jakožto nemovitá věc v právním slova smyslu, ke které svědčí určitému subjektu vlastnické právo; zřejmě z tohoto důvodu někteří autoři namísto vzniku

¹²⁴ Shodně např. NOVOTNÝ, Marek. § 1160 [Pojem a vymezení společných částí]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 20. ISBN 978-80-7400-602-9.

¹²⁵ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz, k § 1160

¹²⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1166 a § 1170.

jednotky užívají sousloví „vznik vlastnictví jednotky“,¹²⁷ nicméně dle mého názoru je přesnější označení souladné s názvem této podkapitoly, které ostatně používá i obč. z., neboť okamžikem vzniku jednotky vznikne nemovitá věc jako taková v právním slova smyslu.

Veškeré v této kapitole uvedené způsoby vzniku jednotky se váží pouze ke vzniku této nemovité věci vymezené podle obč. z., byť rekonstruovaná právní úprava obsahuje v této části obdobná ustanovení, jakožto byt. z.¹²⁸ To v konečném důsledku znamená, že jednotky vymezené podle zmiňovaného neúčinného právního předpisu nemohou již platně a účinně vzniknout, z čehož lze dovodit, že postupem času jejich počet bude mírně klesat, nicméně shora zmiňovaná dvoukolejnost může v našem právním řádu existovat nekonečně dlouho; pokud se samozřejmě zákonodárce v této oblasti neuchýlí k určitému legislativnímu zásahu.

Ke vzniku jednotky ve smyslu příslušných ustanovení kodexu soukromého práva musí dojít na základě jedné ze zákonodárcem předvídaných právních skutečností. Tyto skutečnosti jsou obecně upraveny v kogentních ustanoveních § 1163 až § 1169 obč. z., podle kterých jednotka může vzniknout:

- a) vytvořením – na základě uzavřené smlouvy o výstavbě – a to za předpokladu, že dům, ve kterém je výstavba realizována, je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a současně je byt uzavřen obvodovými stěnami; dále
- b) konstitutivním zápisem do veřejného seznamu (do katastru nemovitostí)
 - na základě právního jednání:
 - i. jednostranného – prohlášením dosavadního vlastníka domu a pozemku,
 - ii. vícestranného – uzavřením dohody spoluvlastníků nebo manželů; a dále

¹²⁷ NOVOTNÝ, Marek. § 1163 [Výstavba]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 36. ISBN 978-80-7400-602-9.

¹²⁸ ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy. 2012, č. 8, s. 291-296.

- c) autoritativním rozhodnutím orgánu veřejné moci – na základě pravomocného rozhodnutí soudu při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.

Na tomto místě je tak nutné rozlišovat mezi vznikem jednotky jakožto nemovité věci a mezi jejím zápisem do katastru nemovitostí, neboť s výjimkou případu uvedeného výše pod písmenem b) je následný zápis do veřejného seznamu pouze deklaratorní, co se týče samotného vzniku nemovité věci jako takové.

2.5.4. Zcizení jednotky

Od starých římských dob je v právní nauce rozlišováno mezi dvěma způsoby nabytí vlastnického práva. Vlastnické právo tak lze nabýt originárně, a to pouze k takové věci, která doposud nebyla předmětem vlastnického práva, anebo k věci, u které nabyvatel své vlastnické právo neodvozuje od svého předchůdce (tedy původního vlastníka). Druhým způsobem je nabytí vlastnického práva k věci derivativně, což znamená, že nabyvatel své nově získané vlastnické právo odvozuje od původního vlastníka. S ohledem na název této podkapitoly se v následujících řádcích této disertační práce budu zabývat pouze druhým z uvedených způsobů nabytí vlastnického práva, a to k jednotce.

Projevem obsahu vlastnického práva je i možnost vlastníka s jednotkou disponovat dle svého uvážení, tedy možnost ji například zcizit, tj. převést vlastnické právo k ní na odlišnou osobu.

Lze říci, že převod vlastnického práva k jednotce, ať již vymezené podle byt. z. nebo podle obč. z., je poněkud specifickým souborem právních jednání, úkonů a podání vůči orgánu veřejné moci; to však vyplývá z povahy jednotky jakožto nemovité věci. Nejen právní laik může shledávat tento proces zcizení jednotky jako postup, který je velmi formalistický, zdoluhavý a s ohledem na daňové konotace i do jisté míry nákladný. Osobně mám však za to, že zcizení jednotky, jakožto nemovité věci, která má (ve většině míst v ČR) v současné době z historického hlediska maximální tržní hodnotu, by nemělo být otázkou několika málo okamžiků, a to nejen s ohledem na bezpečnost takovéto kontraktace, která

není pro člověka, jehož hlavní náplní pracovní činnosti není oblast realitního práva (potažmo oblast realit), otázkou každodenního života.

Nadále se zde omezím pouze na převod (nikoliv přechod, ke kterému dochází na základě jiné právní skutečnosti, než kterou je volní jednání stran) vlastnického práva k jednotce, která je řádně zapsána ve veřejném seznamu. Prvotním krokem pro převod vlastnického práva jednotce je uzavření převodní smlouvy (např. kupní, darovací) obligatorně v písemné formě pod sankcí absolutní neplatnosti takového právního jednání.¹²⁹ S ohledem na to, že pro účinnost převodu vlastnického práva je nutné rovněž dodržovat příslušná ustanovení veřejnoprávních předpisů, podpisy takto jednajících osob musí být úředně ověřeny.

V případě nabývání vlastnického práva k jednotce (resp. k jakékoliv nemovité věci evidované v katastru nemovitostí) se uplatňuje tzv. intabulační princip¹³⁰, podle kterého nabyvatel nezíská vlastnické právo samotným uzavřením převodní smlouvy, ale až zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí, jehož právní účinky nastávají k okamžiku, kdy návrh na takovýto zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.¹³¹ Vzhledem k tomu, že příslušný správní orgán nemůže dle zákona povolit vklad vlastnického práva dříve, než po dvaceti dnech po odeslání informace daným subjektům o tom, že právní poměry jsou dotčeny změnou, je zakotvení povinnosti katastrálního úřadu zapsat vlastnické právo nabyvatele zpětně bezpochyby racionálním řešením, což odůvodňuje například i komentářová literatura: „*případná prodleva mezi doručením návrhu, vyznačením plomby a mezi skutečným provedením zápisu nemůže být přičítána k tíži účastníka právních vztahů, který tyto prodlevy již svým konáním nemůže nijak ovlivnit.*“¹³² Pozitivum intabulačního principu spočívá v tom, že kdokoliv se může o existenci vlastnického práva ke konkrétní nemovité věci přesvědčit. Hlavní nevýhodu lze spatřovat v časové prodlevě, neboť pro nabytí vlastnického práva nestačí pouze platně a účinně uzavřít smlouvu, ale je nutné učinit podání vůči příslušnému katastrálnímu

¹²⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 560.

¹³⁰ Tamtéž, § 1105.

¹³¹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů § 10.

¹³² BAUDYŠ, Petr. § 10 [Právní účinky zápisů]. In: BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 38. ISBN 978-80-7400-525-1.

úřadu, uhradit správní poplatek a dodržet veškeré formální náležitosti předmětné kontraktace.

S intabulačním principem rovněž souvisí i problematika *titulu a modu*¹³³, neboť jak bylo uvedeno shora, smlouva jakožto dvoustranné či vícestranné právní jednání není sama o sobě způsobilá k tomu, aby účinně přivedla změnu vlastnického práva. Právním důvodem (*titulus adquirendi*) nabytí vlastnického práva je samotná převodní smlouva, přičemž vznik vlastnického práva (*modus adquirendi*) nastává až vkladem (intabulací) vlastnického práva do katastru nemovitostí. Samotná uzavřená smlouva (u níž presumuji její účinnost) *pak má pouze účinek obligační - zavazuje zcizitele (prodávajícího) k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele (kupujícího) dalším úkonem, který je právně uznávaným způsobem převodu vlastnictví, převedl.*¹³⁴ Pokud v samotné převodní smlouvě není uvedeno jinak, je možné návrh na vklad do katastru nemovitostí podat prakticky kdykoliv po uzavření této smlouvy, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.¹³⁵ S ohledem na základní principy rekonstruované právní úpravy je nepochybné, že v této kapitole citovaná judikatura je bezpochyby použitelná i na současný právní stav. Lze tak uzavřít, že k účinnému převodu vlastnického práva k jednotce je nutné jak titulu, tak modu; tzn. převodní smlouva nabývá účinnosti ve věcně právní rovině až samotnou intabulací.

Shora uvedený text je možné zakončit konstatováním, že převod jednotky není zcela jednoduchou a časově nenáročnou záležitostí. doposud není žádným speciálním právním předpisem normována, přičemž tuto činnost může aktuálně vykonávat prakticky kdokoliv bez prokázání jakékoliv erudice v daném oboru, pouze stačí disponovat živnostenským oprávněním. V této souvislosti tak lze bezpochyby kvitovat vydání Usnesení vlády ČR k návrhu věcného záměru zákona o realitním zprostředkování 20/2016, na základě kterého bylo zpracováno paragrafové znění návrhu zákona, jehož cílem je mimo jiné vymezit základní právní

¹³³ ELIÁŠ, Karel. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. Právní rozhledy. 2004, č. 18, s. 659 - 664.

¹³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 03. 2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010. <http://kraken.slv.cz/30Cdo3991/2010>.

¹³⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 07. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96. <https://iudictum.cz/180247/iv-us-201-96>.

rámec realitního zprostředkování. Samotné hlasování o tomto zákonu na plénu Poslanecké sněmovny je však bohužel ještě v nedohlednu.

2.5.5. Nájem bytu

Aktuálně se v souvislosti s historicky nejvyššími cenami bytových jednotek vůbec v tuzemsku vede téměř permanentní diskuze o tom, zda je v souhrnu pro fyzickou osobu výhodnější takovou jednotku vlastnit nebo zda je optimální mít k této nemovité věci toliko užívací titul (zejména nájemní vztah), který je dle mého názoru pro proběhnuvší rekonstrukci soukromého práva velmi silným právem, s omezenými možnostmi jeho ukončení ze strany vlastníka nemovité věci. Na tomto místě nikterak nezpochybňuji, že by nájemci měla být zákonem poskytnuta určitá ochrana (která dle názoru Ústavního soudu ČR bezpochyby představuje legitimní cíl omezení vlastnického práva¹³⁶) v rámci předmětného synallagmatického právního vztahu, nicméně si dovoluji uvést, že utkvělá představa spočívající v tom, že nájemce by měl být v tomto nájemním vztahu onou „slabší smluvní stranou“¹³⁷, se v souvislosti s účinností obč. z. poněkud vytrácí. Nutno říci, že vlastník si však ještě stále může zcela svobodně a libovolně vybrat osobu, které předmětnou jednotku pronajme, přičemž toto své rozhodnutí ani nemusí navenek žádným způsobem zdůvodňovat, což je bezpochyby logický a zcela racionální závěr, ke kterému dospěl Okresní soud v Litoměřicích.¹³⁸

S ohledem na to, že nájem bytu má v kodexu občanského práva svoji speciální a velice detailní úpravu odlišující se od nájmu bez přívlastku, zákonodárce bezesporu považuje institut nájmu bytu za velice důležitý instrument, prostřednictvím kterého může nájemce uspokojovat svoji bytovou potřebu. Z logiky věci vyplývá, že bytovou potřebu může mít pouze osoba fyzická, proto v rámci nájemního vztahu nemůže být na straně nájemce toliko právní fikce.

Jak již bylo uvedeno výše, byt není samostatnou nemovitou věcí, tedy jako takový je nepřevoditelný, ale i přesto může být předmětem právních vztahů. S ohledem na to, že obč. z. užívá sousloví „nájem bytu,“ držím se i v nadpisu této

¹³⁶ Nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03.

¹³⁷ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz, k § 2290.

¹³⁸ Rozsudek Okresního soudu v Litoměřicích ze dne 14. 08. 2015, sp. zn. 14 C 46/2013.

podkapitoly dikce zákona, nicméně v souvislosti s vlastnickým právem i nadále používám pojem jednotky, neboť samotný byt nemůže být jeho předmětem.

Je nutné si uvědomit, že vlastník jednotky se v případě, že tuto nemovitou věc pronajme jiné osobě, dobrovolně vzdává podstatné složky obsahu svého vlastnického práva, a to *ius disponendi* - tedy práva s věcí nakládat dle svého volního uvážení (samozřejmě v mezích právního řádu). Pokud je nájemní vztah sjednán na dobu neurčitou, je ze strany pronajímatele vypověditelný pouze ze zákonem taxativně stanovených důvodů uvedených v ustanovení § 2288 obč. z.; na tomto místě se nápadně nabízí analogie s výpovědními důvody z pracovního poměru na straně zaměstnavatele¹³⁹, který má shodně jakožto pronajímatel bytu (vlastník jednotky) dle mého názoru velmi omezený prostor k ukončení předmětného závazkového vztahu.

Ačkoliv je obč. z. vystavěn na zásadě dispozitivnosti spočívající v tom, že je primárně na stranách daného smluvního vztahu, aby si svá práva a povinnosti upravily dle svého volního uvážení, v případě nájmu bytu je vůle účastníků smluvního vztahu limitována právě speciální právní úpravou obsaženou v obč. z., neboť se ze zákona nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení předmětného pododdílu.¹⁴⁰ Toto v konečném důsledku znamená, že i kdyby si smluvní strany dobrovolně ujednaly určitou nájemcovu povinnost, která by z pohledu zákona byla pro tuto smluvní stranu zkracující, pak by na takovéto ujednání bylo hmotněprávní nahlíženo jakožto na zdánlivé právní jednání.

¹³⁹ Zákon č. 262/2006 Sb., Zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, § 52.

¹⁴⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2235.

3. Vznik a orgány společenství vlastníků

3.1. Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba

Právnická osoba je abstraktním výtvořem práva, který v reálném světě není fakticky hmatatelný, přičemž vedle člověka jde o jedinou entitu, která může mít v soukromoprávní rovině práva a osobnosti.¹⁴¹

Literou zákona je společenství vlastníků jednotek právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku, která je při naplňování svého účelu způsobilá nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Jedná se tedy o abstraktní právní entitu, která má právní osobnost.

Právní osobnost (dle tehdejší terminologie právní subjektivita) společenství vlastníků tak byla omezena samotným účelem společenství, kterým je, jak je uvedeno již výše, zajišťování správy domu a pozemku, a tak tomu zůstalo dodnes. Majetek může společenství vlastníků nabývat a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku, z toho pak plyne, že je vyloučeno, aby společenství vlastníků podnikalo či se přímo nebo nepřímo podílelo na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů. Jedná se tedy o „neziskovou soukromoprávní korporaci, tedy právnickou osobu tvořenou osobami sdruženými za neziskovým účelem“.¹⁴²

Další odlišností společenství vlastníků je, že se jedná o právnickou osobu, která je založena na nuceném členství, kde je vyžadována minimálně pasivní účast¹⁴³. Jak k tomu uvedl Pavel Petr: „členství ve společenství vlastníků tak vzniká nezávisle na primární vůli osoby, která se stává vlastníkem bytové jednotky“.¹⁴⁴ Členství je tedy automaticky spjato s vlastnictvím jednotky a nelze je opustit podle volné úvahy člena společenství, nýbrž pouze za splnění zákonných předpokladů,

¹⁴¹ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. Vlastnictví bytu. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR), s. 102. ISBN 978-80-7552-679-3.

¹⁴² Tamtéž, s. 106.

¹⁴³ FIALA, Josef. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. Právní fórum. 2005, č. 4, s. 131 – 133.

¹⁴⁴ PETR, Pavel. Vlastnictví bytů - kondominium. V Praze: C.H. Beck, 2017. Beckova edice právní instituty, s. 74. ISBN 978-80-7400-665-4.

jimiž je zejména pozbytí vlastnického práva k jednotce.¹⁴⁵ Naopak osoby, které nejsou vlastníky jednotek, nemohou být členy společenství, byť by jimi být chtěly.

Vzhledem k omezené právní osobnosti společenství vlastníků a rovněž s ohledem na nucené členství ve společenství vlastníků je zároveň vyloučeno, aby společenství vlastníků zajistilo cizí dluh, a to jakýmkoliv způsobem¹⁴⁶. Ze samotného účelu, pro který bylo společenství vlastníků zavedeno, totiž vyplývá, že společenství vlastníků má pečovat pouze o správu domu jako celku, případně jeho společných částí, není tedy důvod, aby řešilo problémy jednotlivých vlastníků či dokonce třetích osob.¹⁴⁷

Správou domu se ve vztahu ke společenství vlastníků rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je zároveň v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, včetně činností spojených s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. V detailech odkazují na kapitolu č. 4 Správa domu.

3.2. Právní úprava společenství vlastníků

Právní úprava společenství vlastníků není komplexní a uzavřená. Nalezneme ji zejména v ustanoveních § 1158 až § 1222 obč. z. upravujících bytové spoluvlastnictví, nicméně relevantní jsou též obecná ustanovení o právnických osobách uvedená v § 118 až § 209 obč. z. a též ustanovení upravující spolky, neboť podle § 1221 obč. z. se na společenství vlastníků použijí, nevyplývá z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, přiměřeně ustanovení o spolku.

¹⁴⁵ KABELKOVÁ, Eva. § 1221 [Přiměřené použití ustanovení o spolku]. In: KABELKOVÁ, Eva, SHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. 1.vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 303. ISBN 978-80-7400-444-5.

¹⁴⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1195.

¹⁴⁷ NOVOTNÝ, Marek. § 1195 [Nabývání a nakládání s majetkem]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 158. ISBN 978-80-7400-602-9.

Práva a povinnosti společenství vlastníků jsou právní úpravou stanoveny pouze rámcově, obč. z. předpokládá, že vlastníci jednotek jako členové společenství vlastníků si sami svá práva a povinnosti určí stanovami. Teprve v případě, kdy konkrétní úpravu neobsahuje obč. z. ani stanovy, užije se přiměřeně ustanovení o spolcích.

Přes právě uvedené existuje řada ustanovení o spolcích, která se na společenství vlastníků neužijí, a to ani v případě, že konkrétní úprava není obsažena v obč. z. ani ve stanovách. Ze zákona¹⁴⁸ je explicitně vyloučena aplikace ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi, vzhledem ke specifickému účelu společenství vlastníků a jeho omezené právní osobnosti jsou na společenství vlastníků i další ustanovení o spolku aplikovatelná pouze v omezené míře a aplikace některých ustanoveních je zcela vyloučená, byť jejich aplikace zákon přímo nevylučuje.¹⁴⁹

Jako příklad ustanovení o spolku, které v případě společenství vlastníků nelze aplikovat, je § 247 obč. z., podle něhož lze ve stanovách spolku určit, který orgán bude nejvyšším orgánem spolku¹⁵⁰, nebo ustanovení týkající se zrušení spolku a jeho likvidace (§ 268–273 obč. z.).¹⁵¹

Použitelné jsou naopak např. ustanovení o ověřování usnášeníschopnosti členské schůze či o povinnosti vyhotovit zápis se zasedání (§ 253 a § 254 obč. z.).

Kromě obč. z. má pro společenství vlastníků význam především zák. VR, na jehož základě je veden rejstřík společenství. Tento rejstřík má význam ve vztahu k principu materiální publicity údajů v něm vedených, neboť třetí osoby se mohou těchto údajů dovolávat jako pravdivých, i když by skutečnosti neodpovídaly. Je

¹⁴⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1221.

¹⁴⁹ HORÁK, Tomáš. § 1221 [Užití spolkové úpravy]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 281. ISBN 978-80-7400-602-9.

¹⁵⁰ V případě společenství vlastníků je podle § 1205 Občanského zákoníku nejvyšším orgánem shromáždění, přičemž tato úprava je kogentní.

¹⁵¹ Pro zrušení a likvidaci společenství vlastníků platí kogentní úprava § 1215 a § 1216 Občanského zákoníku.

proto v zájmu společenství vlastníků, aby pravidelně kontrolovalo informace tam uvedené a případný rozpor se skutečností okamžitě odstranilo.¹⁵²

3.3. Vznik společenství vlastníků obecně

Stejně jako v případě jiných právnických osob soukromého práva respektuje obč. z. i v případě společenství vlastníků tradiční koncept dvoufázovosti, tedy od sebe odděluje okamžik soukromoprávního založení a okamžik vzniku právnické osoby (nabytí právní osobnosti)¹⁵³, což vyplývá z § 118 a násl. obč. z. Ustanovení § 118 obč. z. vymezuje *trvání právní osobnosti nebo také pojem vzniku a zániku právnické osoby, protože říká, že právní osobnost trvá od vzniku do zániku. Tím je také řečeno, že „založení“ nebo „ustavení“ vznikem není a takový důsledek nemá (§ 122).*¹⁵⁴

3.3.1. Založení společenství vlastníků

Společenství vlastníků se založí zakladatelským právním jednáním, kterým jsou stanovy. V tomto případě se tedy zákon odchyluje od obecné úpravy právnických osob, kde se hovoří o ustavení právnické osoby¹⁵⁵. *Slovo ustavení bylo zákonodárcem zvoleno z důvodu, že mohou některé právnické osoby vznikat ex lege, nikoli dvoufázovým registračním způsobem.*¹⁵⁶

Ačkoliv obč. z. výslovně uvádí, že společenství vlastníků se založí schválením stanov¹⁵⁷, jak bude dále rozvedeno, toto vyjádření není zcela přesné.

¹⁵² SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. Vlastnictví bytu. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR), s. 107. ISBN 978-80-7552-679-3.

¹⁵³ RONOVSÁ, Kateřina, BÍLKOVÁ, Jana. § 122 [Ustavení právnické osoby]. In: BÍLKOVÁ, Jana, ČERNÝ, Michal, ČUHELOVÁ, Kateřina, DAVID, Ludvík, DÁVID, Radovan, DOBROVOLNÁ, Eva, FOJTÍK, Lumír, HANDLAR, Jiří, HAVLAN, Petr, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORECKÝ, Jan, HULMÁK, Milan, HURDÍK, Jan, HRDLIČKA, Miloslav, KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan, LAVICKÝ, Petr, LAŽÍKOVÁ, Jarmila, LEBEDA, Martin, PODIVÍNOVÁ, Martina Kuloglija, PONDIKASOVÁ, Tereza, RONOVSÁ, Kateřina, RUBAN, Radek, ŠEVČEK, Marek, TŮMA, Pavel, VÍTEK, Jindřich. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 635. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹⁵⁴ PELIKÁNOVÁ, Irena. Některé koncepční otázky nové kodifikace soukromého práva. Sborník Karlovarské právnické dny. 2014, č. 22, s. 189-215.

¹⁵⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 122.

¹⁵⁶ SÝKOROVÁ, P.: Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi. Praha: Leges, 2015, s. 129. ISBN 978-80-7502-096-3.

¹⁵⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1200.

K založení společenství vlastníků totiž může dojít na základě třech různých právních jednání:

- ⌘ prohlášení vlastníka domu o rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku,
- ⌘ smlouva o výstavbě,
- ⌘ hlasování o stanovách.

Stanovy tak nemusí nutně vzniknout na základě schvalovacího procesu, jak by se dalo dovodit z § 1200 obč. z., neboť pouze při hlasování o stanovách se jedná o schvalování v pravém slova smyslu. V případě prohlášení vlastníka a ujednání ve smlouvě o výstavbě se naopak nejedná o separátní rozhodování o stanovách, ale o složené právní jednání, přičemž součástí těchto právních jednání musí být dle § 1166 odst. 2, resp. § 1970 odst. 2 písm. d) obč. z. „*náležitosti stanov*“.¹⁵⁸

3.3.2. Prohlášení vlastníka

K založení společenství vlastníků na základě prohlášení vlastníka dojde tehdy, pokud by mělo prohlášením vlastníka domu dojít ke vzniku alespoň pěti jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků. V takovém případě jsou obligatorní součástí prohlášení vlastníka náležitosti stanov, toto prohlášení tak je v materiálním slova smyslu zároveň stanovami společenství vlastníků.

K jakému konkrétnímu okamžiku dochází k založení společenství vlastníků, ze zákona neplyne. Vzhledem k tomu, že do doby zápisu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí má prohlášení jen obligační povahu, lze dovodit, že k založení společenství vlastníků dochází až zápisem vlastnického práva, resp. změny vlastnického práva, do katastru nemovitostí. Až tímto okamžikem totiž nastávají účinky prohlášení a až tímto okamžikem vznikají prohlášením předpokládané jednotky.¹⁵⁹

¹⁵⁸ HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1200 [Založení společenství vlastníků]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 169. ISBN 978-80-7400-602-9.

¹⁵⁹ HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1200 [Založení společenství vlastníků]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 169. ISBN 978-80-7400-602-9.

Jak již bylo uvedeno výše, v tomto případě se nejedná o schvalování stanov v pravém slova smyslu, neboť obsah stanov je, za dodržení minimálních zákonných parametrů¹⁶⁰, zcela na vlastníkově, resp. na vlastnicích domu, je-li jich více. Co ovšem platí pro prvotní obsah stanov, neplatí pro jejich následnou změnu. Podle § 1201 obč. z. se totiž nepřihlíží ke změnám stanov provedeným před vznikem společenství vlastníků, bylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením vlastníka nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě. Důvodem této úpravy je snaha zajistit pro zájemce o nabytí vlastnického práva k jednotkám transparentní podmínky, neboť zájemce se vzhledem k nim rozhoduje, zda jednotku do vlastnictví získá.

Prohlášení vlastníka je prvotním způsobem přijetí stanov. Poté již stanovy existují nezávisle na prohlášení vlastníka. Po vzniku společenství vlastníků tak stanovy přirozeně měnit lze, ovšem vždy postupem podle zákona, tedy na shromáždění vlastníků. S následnou změnou stanov pak není nutné spojovat též změnu prohlášení vlastníka.¹⁶¹

Na rozdíl od stanov schválených vlastníky jednotek zákon nestanoví pro prohlášení formu veřejné listiny, a to ani v případě, kdy jsou součástí prohlášení náležitosti stanov. Z tohoto důvodu nemusí mít ani změna takto schválených stanov formu veřejné listiny.

3.3.3. Smlouva o výstavbě

Pokud výstavbou vznikne dům, v němž bude alespoň 5 jednotek, ujednají se ve smlouvě náležitosti stanov, pokud již společenství vlastníků nebylo založeno.

K založení společenství vlastníků dochází v zásadě v těchto situacích:

- a) v domě dosud nejsou žádné jednotky (dům doposud vůbec neexistuje či je v takové fázi rozestavěnosti, že ještě není uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí);

¹⁶⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1200 odst. 2.

¹⁶¹ REDAKCE. Výkladové stanovisko č. 14 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 - k problematice náležitostí stanov SVJ v prohlášení v NOZ. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 1.

- b) v domě již jsou jednotky a smlouvou o výstavbě má být provedena taková stavební úprava, na jejímž základě dojde ke změně počtu jednotek (rozdělením stávajících jednotek či zřízením nových jednotek).

V případě smlouvy o výstavbě tak zákon, na rozdíl od prohlášení vlastníka, stanoví jedinou podmínku, a tou je rozdělení domu na nejméně pět jednotek.

Je tedy otázkou, zda mají být náležitosti stanov obsahem každé smlouvy o výstavbě, na jejímž základě má být vybudováno alespoň pět jednotek, i když budoucími vlastníky budou maximálně dva lidé. Odpověď na tuto otázku neudává ani důvodová zpráva, která k tomu uvádí: „*Protože v domě s alespoň pěti jednotkami má vzniknout společenství vlastníků, vyžaduje se, aby si strany ujednaly náležitosti stanov společenství vlastníků*“¹⁶².

Z ustanovení zákona plyne, že tomu tak je, na druhou stranu z pokynů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (dále jen jako „ČÚZK“) plyne, že k blokaci převodů vlastnického práva k jednotkám dojde pouze v případě, že jsou naplněny obě podmínky kumulativně, tzn. nejen minimální počet pěti jednotek, ale též vlastnictví alespoň tří různých osob.¹⁶³

Pokud tedy k založení společenství vlastníků v domě s nejméně pěti jednotkami, které jsou ve vlastnictví maximálně dvou různých vlastníků, tato skutečnost nevyvolá žádné důsledky.

Lze se tedy ztotožnit s tím, že je možné, že se uvedený počet jednotek prostě předpokládá, když pro odlišnost případu založení společenství v rámci smlouvy o výstavbě není věcného důvodu.¹⁶⁴

¹⁶² Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz, k § 1170.

¹⁶³ Viz čl. 6 odst. 4 Pokynů č. 44 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 20.12.2013. č.j. ČÚZK25637/2013-22, k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle 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 pozdějších předpisů a k zápisu jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, do katastru nemovitostí.

¹⁶⁴ HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1200 [Založení společenství vlastníků]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 169. ISBN 978-80-7400-602-9.

3.3.4. Hlasování o stanovách

Na rozdíl od předchozích dvou výše uvedených případů v této situaci dochází k založení společenství vlastníků vždy až poté, kdy dům na jednotky již rozdělen je.

K založení společenství vlastníků hlasováním o stanovách může dojít v těchto třech případech:

- a) v domě, v němž je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků;
- b) v případě BD, sníží-li se spoluvlastnický podíl BD na společných částech domu na méně než jednu polovinu;
- c) v domě, v němž se nachází méně než pět jednotek, v případě souhlasu všech vlastníků jednotek.

V případě uvedeném ad a) a ad b) je založení společenství vlastníků obligatorní, v případě uvedeném ad c) se jedná o založení fakultativní.

Obligatorní založení společenství vlastníků jednotek

V ustanovení § 1998 odst. 1 obč. z. je stanoven nejzazší okamžik, v němž by mělo ke vzniku společenství vlastníků dojít, když je zde uvedeno, že nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, v němž 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.

Nejprve je tak třeba, aby byla splněna první podmínka, kterou je existence alespoň pěti jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. V tomto okamžiku ještě povinnost založit společenství vlastníků nevzniká, ta nastává až po převodu v pořadí třetí jednotky.

Kromě výše uvedeného existuje povinnost založit společenství vlastníků v případě BD, sníží-li se spoluvlastnický podíl BD na společných částech domu na méně než jednu polovinu. V takovém případě je BD povinno nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického

podílu, svolat shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků jednotek, resp. ke schválení stanov.¹⁶⁵

V tomto případě ovšem není, na rozdíl od výše uvedené obecné úpravy obč. z., vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek, ke schválení stanov společenství vlastníků tak postačí souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, kteří ovšem musí mít většinu všech hlasů. Důvodem této úpravy je zřejmě skutečnost, že lze předpokládat, že ztratí-li BD většinový podíl na společných částech domu, počet vlastníků jednotek může být v řádu desítek a jednomyslné schvalování stanov by mohlo být velice obtížné.

Fakultativní založení společenství vlastníků jednotek

Kromě výše uvedených situací, kdy je založení společenství vlastníků povinné, může k jeho založení dojít též dobrovolně, a to v domě, v němž se nachází méně než pět jednotek. I v případě dobrovolného založení vlastníků jednotek zákon vyžaduje ke schválení stanov, tedy i k založení společenství vlastníků, souhlas všech vlastníků jednotek.

Motivačním prvkem pro zakládání společenství vlastníků i v těch domech, kde vznik společenství není obligatorní (§ 1999 obč. z.), je sice neomezené, avšak dílčí ručení členů společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech (§ 1194 odst. 2 obč. z.), na rozdíl od neomezené, avšak solidární odpovědnosti spoluvlastníků společné věci podle § 1127 obč. z., která platí i pro odpovědnost vlastníků jednotek v domě, ve kterých společenství vlastníků nevzniklo.¹⁶⁶

¹⁶⁵ Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 177/2018 Sb., § 24.

¹⁶⁶ TRČKOVÁ, Svatava, CELLAR, Milan. Stanovy společenství vlastníků – změny od 1. 1. 2014 nejenom z pohledu notáře. Ad Notam. 2014, č. 1, s. 19-21.

3.4. Vznik společenství vlastníků

Pro společenství vlastníků platí obecná zásada, podle níž právnická osoba vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku¹⁶⁷. V případě společenství vlastníků se jedná konkrétně o rejstřík společenství vedený krajskými soudy¹⁶⁸.

Zápis do rejstříku společenství je tak podmínkou existence společenství vlastníků v právním slova smyslu, neboť společenství vlastníků, které bylo založené, ale dosud nebylo zapsané v rejstříku společenství, nemá právní osobnost a nemůže nabývat práva a být nositelem povinností.

Oprávnění podat návrh na zápis založeného společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství má předseda společenství vlastníků, dále výbor (tj. všichni členové zároveň), je-li zvolen,¹⁶⁹ a pokud měl dosavadní správce domu a pozemku nadpoloviční většinu na společných částech, resp. hlasů, tento správce.¹⁷⁰

Pro případ, že společenství vlastníků nevznikne, ač by na základě zákona vzniknout mělo, není stanovena žádná přímá sankce. Platí však, že do veřejného seznamu se nezapíše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků, nejde-li o nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.

Jak jsem ovšem již uvedl v podkapitole č. 3.3.4, povinnost založení společenství vlastníků vzniká po převodu v pořadí třetí jednotky, lze tedy dojít k závěru, že tzv. blokace převodu nemůže nastat dříve, než dojde k povinnosti založení společenství vlastníků, lze ji tedy aplikovat na převod teprve čtvrté jednotky v pořadí. Stejný závěr zastává i ČÚZK, který uvádí, že *„v případě, že nebylo založeno společenství vlastníků v domě s alespoň pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nebo nevzniklo ze zákona podle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, katastrální úřad vklad vlastnického práva*

¹⁶⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 126.

¹⁶⁸ Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů, § 75.

¹⁶⁹ Tamtéž, § 40.

¹⁷⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1203, a zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 177/2018 Sb., § 24 odst. 2.

k první převedené jednotce (po vzniku povinnosti založit společenství vlastníků) povolí, aniž by vyžadoval prokázání vzniku společenství vlastníků. K další (druhé) převedené jednotce již katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva až poté, co bude prokázán vznik společenství vlastníků jednotek.“

Zároveň je však třeba uvést, že uvedené neplatí v případě, kdy většinu hlasů drží správce domu a pozemku, neboť v takovém případě není nezbytné za účelem převodu jednotek prokazovat vznik společenství vlastníků.¹⁷¹

Jakmile dosavadní správce domu a pozemku ztratí většinový podíl na společných částech, je povinen do šedesáti dnů podat návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a nejpozději do devadesáti dnů svolat shromáždění. Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoli vlastník jednotky.¹⁷² Jedná-li se o BD, platí povinnost podat návrh na zápis společenství vlastníků do rejstříku společenství nejpozději do 30 dnů ode dne založení společenství. Na rozdíl od obč. z. v případě založení společenství jednotek v domě s BD zákon výslovně nestanoví, že pokud dosavadní správce domu a pozemku svou povinnost podat návrh na zápis společenství vlastníků do rejstříku společenství, může tak učinit jakýkoli vlastník jednotky.¹⁷³ V tomto případě se tak uplatní obecná úprava zák. VR, který v § 11 odst. 3 uvádí, že „nesplní-li osoba, která je podle tohoto zákona oprávněna podat návrh na zápis, svou povinnost podat návrh na zápis do 15 dnů ode dne, kdy jí tato povinnost vznikla, může návrh na zápis podat každý, kdo na něm doloží právní zájem a k návrhu na zápis přiloží listiny, jimiž mají být doloženy skutečnosti zapisované do veřejného rejstříku.“

¹⁷¹ Čl. 6 odst. 5 Pokynů č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20.12.2013 č.j. ČÚZK25637/2013-22, k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle 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 pozdějších předpisů a k zápisu jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, do katastru nemovitostí.

¹⁷² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1203.

¹⁷³ Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 177/2018 Sb., § 24 odst. 2.

3.4.1. Rejstřík společenství vlastníků

Rejstřík společenství vlastníků je veřejným rejstříkem, do něhož se zapisují zákonem stanovené údaje týkající se společenství vlastníků.¹⁷⁴ Skládá se z rejstříkových vložek a sbírky listin. Všechny dokumenty, kterými jsou písemnosti v listinné nebo elektronické podobě (podněty, návrhy na zápis skutečností včetně listinných důkazů a rozhodnutí), tvoří rejstříkový spis.¹⁷⁵

Stejně jako ostatní veřejné rejstříky, i rejstřík společenství spočívá na principu publicity. Princip publicity v sobě zahrnuje jednak princip formální publicity a dále princip materiální publicity.

Princip formální publicity se projevuje tím, že rejstřík je veřejně přístupný a každý má právo do něj nahlížet a získat úředně ověřený elektronický opis zápisu nebo listiny uložené ve sbírce listin nebo potvrzení o tom, že určitý údaj ve veřejném rejstříku není, a to bez ohledu na existenci či neexistenci jeho právního zájmu.¹⁷⁶

Výjimku z principu formální publicity platí v případě, že rejstříkový soud na návrh zapsané osoby a je-li to ve veřejném zájmu, rozhodne o tom, že se údaje zapsané do rejstříku o členech orgánů a o sídle zapsané osoby a listina ukládaná do sbírky listin, ve které jsou uvedeny údaje o členech orgánů a o sídle zapsané osoby, znepřístupní veřejnosti.¹⁷⁷

Princip formální publicity však neplatí pro rejstříkový spis. Ten totiž není, na rozdíl od rejstříkových vložek a sbírky listin, veřejně přístupný. Stejně jako v případě jiných soudních spisů mohou do rejstříkového spisu nahlížet účastníci

¹⁷⁴ HOLEJŠOVSKÝ, Josef, Marta NEPLECHOVÁ a Květa OLIVOVÁ. Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, s. 155. ISBN 978-80-7380-091-8.

¹⁷⁵ Instrukce Ministerstva spravedlnosti ze dne 12. prosince 2001, č. j. 505/2001-Org, kterou se vydává vnitřní a kancelářský řád pro okresní, krajské a vrchní soudy, § 202.

¹⁷⁶ GAŇO, Jiří. § 3 [Uveřejnění údajů; listinný opis]. In: DĚDIČ, Jan, GAŇO, Jiří, HAVEL, Bohumil, JINDŘICH, Miloslav, LASÁK, Jan, ŠTENGLOVÁ, Ivana. Zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. 1.vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2015, s. 6. ISBN 978-80-7400-285-4.

¹⁷⁷ Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů, § 25 odst. 2 a § 68 odst. 1.

řízení a jejich zástupci, a dále ti, kteří prokáží ve vztahu k nahlížení do rejstříkového spisu právní zájem nebo vážné důvody.¹⁷⁸

Z rejstříku lze získat následující typy opisů zápisu v rejstříku nebo listin založených ve sbírce listin úředně ověřený nebo úředně neověřený a listinný nebo elektronický.

Zákon preferuje vydávání elektronických úředně ověřených opisů. Listinný opis rejstříkový soud vydá pouze na žádost. I v této formě zákon upřednostňuje formu úředně ověřených opisů, když normuje, že úředně neověřené opisy zápisu nebo listiny uložené ve sbírce listin nebo potvrzení o tom, že určitý údaj ve veřejném rejstříku není, vydá pouze v případě, že žadatel výslovně požádá o opis úředně neověřený.¹⁷⁹

V případě opisu zápisu v rejstříku lze dále rozlišovat mezi opisem úplným a částečným. Úplný výpis zahrnuje veškeré zápisy provedené u konkrétního společenství vlastníků, zatímco částečný výpis (v rejstříku označen jako „Výpis platných“) zahrnuje pouze zápisy skutečností a údajů platných k okamžiku pořízení opisu.

Princip materiální publicity, který je označován též jako „princip dobré víry“, zahrnuje stránku negativní a pozitivní.

Negativní stránka principu materiální publicity spočívá v tom, že proti osobě, která právně jedná důvěřujíc údají zapsanému do veřejného rejstříku, nemá ten, jehož se zápis týká, právo namítnout, že zápis neodpovídá skutečnosti. Negativní stránka principu materiální publicity obchodního rejstříku přitom působí objektivně, bez ohledu na zavinění. Jak k tomu uvedl Nejvyšší soud, „*osoba zapsaná v obchodním rejstříku (tyto závěry se dají plně vztáhnout na i na rejstřík společenství vlastníků) se nemůže dovolávat vůči tomu, kdo jedná v důvěře v zápis*

¹⁷⁸ Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 44.

¹⁷⁹ Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů, § 4 odst. 1.

*do obchodního rejstříku, nesprávnosti zápisu ani když nesprávnost zápisu způsobila jiná osoba nebo rejstříkový soud.*¹⁸⁰

Negativní materiální publicita veřejného rejstříku tak např. způsobuje, že zapsanou osobu zavazuje jednání toho, kdo je ve veřejném rejstříku zapsán jako člen statutárního orgánu zapsané osoby (jedná-li předepsaným způsobem), i když už členem statutárního orgánu není, nebo se jím dokonce nikdy nestal.¹⁸¹

Pozitivní stránka materiální publicity znamená, že skutečnosti zapsané ve veřejném rejstříku (jedenak údaje zapsané v rejstříku a dále listiny uložené do sbírky listin) jsou účinné vůči každé osobě ode dne jejich zveřejnění, ledaže by tato prokázala, že třetí osobě byly známy dříve. Výjimku ze zásada materiální publicity stanoví zákon pro případ, kdy třetí osoba prokáže, že se o zveřejnění údajů a listin nemohla dozvědět. V takovém případě se zapsaná osoba nemůže těchto údajů a obsahu listin dovolávat u jednání uskutečněných do šestnáctého dne po zveřejnění.

Jak již bylo uvedeno, do rejstříku společenství se zapisují pouze zákonem stanovené údaje týkající se společenství vlastníků. Do rejstříku společenství se zapíše:

- a) název společenství vlastníků;
- b) sídlo společenství vlastníků;
- c) předmět činnosti, kterým je vždy správa domu a pozemku;
- d) právní forma – údaj o tom, že se jedná o společenství vlastníků;
- e) den vzniku a zániku společenství vlastníků;
- f) identifikační číslo osoby, které zapsané osobě přidělí rejstříkový soud;
- g) jméno, datum narození, rodné číslo, adresa místa pobytu, popřípadě také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu, osoby, která je členem statutárního orgánu, s uvedením způsobu, jak za právnickou osobu jedná, a den vzniku a zániku její funkce;

¹⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 5. 2000, sp. zn. 32 Cdo 2644/99.

¹⁸¹ DĚDIČ, Jan, LASÁK, Jan. § 8 [Účinky materiální publicity]. In: DĚDIČ, Jan, GAŇO, Jiří, HAVEL, Bohumil, JINDŘICH, Miloslav, LASÁK, Jan, ŠTENGLOVÁ, Ivana. Zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. 1.vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2015, s. 14. ISBN 978-80-7400-285-4.

h) den, k němuž byl zápis proveden.

Návrh na zápis musí být doložen listinami o skutečnostech, které mají být do veřejného rejstříku zapsány, a listinami, které se zakládají do sbírky listin v souvislosti s tímto zápisem. Navrhovatel tak je především povinen při návrhu na zápis doložit právní důvod užívání prostor, v nichž má být umístěno sídlo společenství vlastníků, a souhlas osob, které mají být do rejstříku zapsány.

Bude-li sídlo přímo v domě, bude pro zápis do veřejného rejstříku nutné doložit písemné prohlášení vlastníka nemovitosti, resp. písemné souhlasy vlastníků jednotek disponujících nadpoloviční většinou podílů na domě, má-li být sídlo přímo v některé jednotce či nebytovém prostoru nacházejícím se v domě, bude třeba doložit souhlas vlastníka této jednotky či nebytového prostoru. Ve všech případech musí být podpisy na příslušných listinách úředně ověřeny a prohlášení nesmí být starší než 3 měsíce.¹⁸²

Úředně ověřený podpis je vyžadován též na listině o udělení souhlasu osob, které mají být do rejstříku zapsány, není-li souhlas těchto osob udělen prohlášením osvědčeným veřejnou listinou.¹⁸³

Návrh na zápis o rejstříku společenství lze podat pouze prostřednictvím tzv. inteligentního formuláře dostupného na adrese <https://or.justice.cz/ias/ui/podani>, a to v listinné nebo elektronické podobě.

3.5. Orgány společenství vlastníků a jejich kompetence

Co se týče orgánů společenství jednotek, rozlišujeme v zásadě 2 typy: volené a nevolené.

Nevoleným orgánem je shromáždění, které je nejvyšším orgánem společenství vlastníků.¹⁸⁴ Voleným orgánem společenství vlastníků je především statutární orgán, kterým je výbor a případně předseda společenství, pokud tak

¹⁸² Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů, § 14.

¹⁸³ Tamtéž, § 12.

¹⁸⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1205 odst. 1.

stanovy určí. Kromě statutárního orgánu si shromáždění může zvolit další, již pouze fakultativní orgány, jako např. kontrolní orgán. Těmto dalším dobrovolně zřízeným orgánům však nelze založit působnost vyhrazenou zákonem shromáždění nebo statutárnímu orgánu.

3.5.1. Shromáždění

Členem shromáždění je každý člen společenství, přičemž toto členství, jak již jsem uvedl v kapitole č. 3.1, je nerozlučně spjato s vlastnictvím jednotky, tj. vzniká a zaniká automaticky s nabytím, respektive pozbytím vlastnického práva k jednotce. Každý vlastník jednotek má přitom počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu, nikoli tedy počtu vlastněných jednotek v domě.

Shromáždění je usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků předmětných nemovitých věcí, kteří mají většinu všech hlasů. Každý vlastník jednotek má přitom počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.

K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, nepožadují-li stanovy nebo zákon vyšší počet hlasů. Zákon tak vyžaduje v případě, mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech; souhlas všech vlastníků jednotek.¹⁸⁵

Pro případ, kdy není svolané shromáždění usnášeníschopné, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Jedná se tedy o rozhodování *per rollam*, přičemž za splnění uvedených podmínek je možno vždy, tedy bez ohledu na to, zda uvedený způsob rozhodování mimo shromáždění je zakotven ve stanovách, navrhnout a uskutečnit rozhodnutí vlastníků jednotek mimo shromáždění.¹⁸⁶

¹⁸⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1214.

¹⁸⁶ KABELKOVÁ, Eva. § 1210 [Rozhodnutí mimo zasedání]. In: KABELKOVÁ, Eva, ŠHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. 1.vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 278. ISBN 978-80-7400-444-5.

Návrh na rozhodnutí mimo shromáždění musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní. Oproti programu obsaženému v pozvánce (kde půjde jen o stručné vyjádření konkrétního problému) bude návrh usnesení nutně obsahovat konkrétně formulovanou otázku či problém, a to tak, aby vlastníci mohli jednoznačným způsobem formulovat svůj souhlas (podpisem), či nesouhlas.¹⁸⁷

K platnosti hlasování mimo shromáždění se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vzhledem ke specifičnosti přijímání rozhodnutí mimo shromáždění trvá zákon na vyšším dodržování formálních pravidel, proto jakékoli výhrady či doplnění návrhu usnesení obsažené ve vyjádření by měly být považovány za vyjádření nesouhlasu.¹⁸⁸

Pro přijetí rozhodnutí mimo shromáždění je nutné, aby pro něj stanoveným způsobem v určené lhůtě hlasovala nadpoloviční většina členů společenství vlastníků (není-li stanovami či zákonem požadován větší počet hlasů). V případě hlasování mimo shromáždění se neposuzuje usnášeníschopnost, neboť návrh na rozhodnutí mimo shromáždění se zasílá všem členům společenství. Neúčast na hlasování se pak považuje za vyslovení nesouhlasu s návrhem.

Jak již bylo naznačeno, hlasování *per rollam* je možné kromě výše uvedené situace použít v případě, že tento způsob hlasování umožňují stanovy.

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov;
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;

¹⁸⁷ HORÁK, Tomáš. § 1211 [Náležitosti návrhu]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 259. ISBN 978-80-7400-602-9.

¹⁸⁸ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. Vlastnictví bytu. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR), s. 113. ISBN 978-80-7552-679-3.

- 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;
 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;

- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Nejde-li se o prvotní svolání shromáždění, k němuž je oprávněn a rovněž povinen dosavadní správce domu¹⁸⁹, svolává shromáždění statutární orgán, a to tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

3.5.2. Výbor

Výbor je kolektivní orgán, který je zpravidla statutárním orgánem společenství vlastníků, tedy orgán, který společenství vlastníků navenek zastupuje ve všech záležitostech.¹⁹⁰ Tím, že společenství vlastníků vykonává správu společných částí domu a pozemku prostřednictvím svého výboru, je překonána těžkopádnost klasického spoluvlastnictví s velkým počtem spoluvlastníků.¹⁹¹ Jak již bylo uvedeno, jedinou výjimkou je situace, kdy stanovy určují, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků.

Coby výkonný orgán společenství vlastníků tak tuto právnickou osobu řídí, organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění (na základě zákona či stanov) nebo které si shromáždění nevyhradilo.¹⁹²

V rámci své působnosti statutárního orgánu tak výbor především:

- a) za společenství vlastníků právně jedná;

¹⁸⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1203 OZ a Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů ve znění zákona č. 177/2018 Sb., § 24 odst. 2.

¹⁹⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 164.

¹⁹¹ Sýkorová, P.: Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi. Praha: Leges, 2015, s. 124. ISBN 978-80-7502-096-3.

¹⁹² HOLEJŠOVSKÝ, Josef, Marta NEPLECHOVÁ a Květa OLIVOVÁ. Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, s. 123. ISBN 978-80-7380-091-8.

- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody.

Jako výkonný orgán pak výbor (není-li tato působnost stanovami svěřena jinému orgánu) především:

- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání, vytváří a zakládá zápisy a usnesení ze shromáždění;
- b) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků;
- c) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky společenství vlastníků;
- d) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vůči jiným třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

Počet členů výboru musí být ve stanovách určen zcela určitě, nepřipustné je určení jen minimálním počtem – např. výbor má nejméně tři členy. Není však stanoven minimální počet členů výboru, teoreticky tak mohou být pouze 2 členové výboru.¹⁹³ Není stanovena ani délka funkčního období, je tak na zvážení členů shromáždění, jakou délku do stanov zakotví. Neurčí-li stanovy funkční období členů výboru, je toto období pětileté.¹⁹⁴

Není-li stanoveno jinak, zastupují členové výboru společenství každý samostatně.

Členem výboru může být i osoba, která není členem společenství vlastníků, tedy i ten, kdo nevlastní v domě žádnou jednotku. Podmínkou však je plná svéprávnost a bezúhonnost ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.¹⁹⁵ Kdo ovšem přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude

¹⁹³ Pokud by měl být výbor pouze jednočlenný, bude se fakticky jednat o předsedu společenství vlastníků, byť by stanovy užívaly rozdílnou terminologii.

¹⁹⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1221 ve spojení s § 246 odst. 1.

¹⁹⁵ Podle § 6 odst. 2 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, se za bezúhonnou pro účely tohoto zákona nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchan v souvislosti s podnikáním, anebo s předmětem podnikání, o který žádá nebo který ohlašuje, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena.

vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Zákon v této souvislosti stanoví vyvratitelnou domněnku, že jedná nedbale ten, kdo není schopen péče řádného hospodáře, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.¹⁹⁶

Zákon tak po členech výboru vyžaduje péči řádného hospodáře, jež se skládá z dichotomie náležité péče a loajality. Standardem přitom je jednání jiné rozumně pečlivé osoby, byla-li by tato v postavení člena obdobného orgánu obchodní korporace.¹⁹⁷

Důsledky, které by měl člen výboru vyvodit, mohou být dle okolností např. upozornění dalších členů výboru na nutnost přijmout určitá opatření, učinění konkrétních kroků souvisejících s odvrácením porušování povinností, či případné odstoupení z funkce.¹⁹⁸

V případě, že člen výboru poruší svoji povinnost jednat s péčí řádného hospodáře a způsobí tím společenství vlastníků škodu, je povinen způsobenou škodu této právnické osobě nahradit.¹⁹⁹ V praxi se však často setkáváme s tím, že neuhrazené závazky jsou de facto přenášeny na poctivé členy společenství vlastníků, kteří se touto mimořádnou úhradou za dlužného člena společenství vlastníků chtějí vyvarovat nepříznivých následků z této situace plynoucích, například odpojení celého domu od energií, což by v konečném důsledku postihlo všechny vlastníky jednotek v daném domě, a to zcela bez ohledu na jejich platební morálku.

¹⁹⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 159 odst. 1.

¹⁹⁷ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, § 52 odst. 1.

¹⁹⁸ SVEJKOVSKÝ, Jaroslav. § 159 [Povinnosti člena voleného orgánu]. In: SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, DEVEROVÁ, Lenka. Právnické osoby v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 94. ISBN 978-80-7400-445-2.

¹⁹⁹ LASÁK, Jan. § 159 [Požadavky na výkon funkce člena voleného orgánu právnické osoby]. In: BÍLKOVÁ, Jana, ČERNÝ, Michal, ČUHELOVÁ, Kateřina, DAVID, Ludvík, DÁVID, Radovan, DOBROVOLNÁ, Eva, FOJTÍK, Lumír, HANDLAR, Jiří, HAVLAN, Petr, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORECKÝ, Jan, HULMÁK, Milan, HURDÍK, Jan, HRDLIČKA, Miloslav, KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan, LAVICKÝ, Petr, LAŽÍKOVÁ, Jarmila, LEBEDA, Martin, PODIVÍNOVÁ, Martina Kuloglija, PONDIKASOVÁ, Tereza, RONOVSÁ, Kateřina, RUBAN, Radek, ŠEVČEK, Marek, TŮMA, Pavel, VÍTEK, Jindřich. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 815. ISBN 978-80-7400-529-9.

3.5.3. Předseda

Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem této právnické osoby tehdy, stanoví-li tak stanovy; ostatně o tom již bylo pojednáno výše. Co přitom platí jak o členství ve výboru, tak o pravomocech výboru, platí i pro předsedu.

3.6. Stanovy

Jak je již uvedeno v podkapitole č. 3.3.1, stanovy jsou zakladatelským právním jednáním, jimiž se společenství vlastníků jako právnická osoba ustavuje, tj. zakládá. Jedná se o základní vnitřní předpis společenství vlastníků, přičemž právní teorie i judikatura²⁰⁰ je jednotná v tom, že stanovy jsou co do svého charakteru smlouvou *sui generis*.

Obdobně jako jiné vnitřní předpisy právnických osob mají i stanovy společenství vlastníků obligatorní a fakultativní náležitosti.

Obligatořními náležitostmi stanov společenství vlastníků jsou následující informace:

- 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 místě²⁰¹;
- 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;

²⁰⁰ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2003, sp. zn. 29 Odo 146/2003.

²⁰¹ Např. pokud v domě nejsou vhodné prostory, jež by umožnily umístění sídla.

- 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.

Fakultativní náležitosti stanov společenství vlastníků mohou být velmi rozdílné, a to podle potřeb toho kterého společenství vlastníků. V případě fakultativních náležitostí platí jediné omezení, a to že musí být v souladu se zákonem a s jejich obligatorními ustanoveními.²⁰²

Rozsah stanov (ať už se jedná o náležitosti obligatorní nebo fakultativní) by měl být odvislý mimo jiné od skutečnosti, zda budou ve společenství vlastníků přijímány další vnitřní předpisy (např. domovní řád), v nichž mohou být konkrétní pravidla podrobně rozvedena.

3.6.1. Forma stanov

Podle § 1200 odst. 3 obč. z. stanovy vyžadují formu notářského zápisu. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě. Ze zákonné dikce není zcela zřejmé, zda se výjimka z formy veřejné listiny vztahuje kromě založení společenství vlastníků ujednáním ve smlouvě o výstavbě též na založení společenství vlastníků prohlášením vlastníka. Osobně se domnívám, že záměrem zákonodárce (důvodová zpráva k obč. z. o tom mlčí) bylo vztáhnout výjimku z formy veřejné listiny kromě ujednání ve smlouvě o výstavbě též na prohlášení vlastníka, a to s ohledem na jejich společné rysy a naopak s ohledem na jejich společné rozdíly od skutečně schvalovaných stanov.²⁰³

Forma veřejné listiny je nezbytná též pro stanovy schválené v domě, v němž plnilo roli správce BD, sníží-li se spoluvlastnický podíl BD na společných částech domu na méně než jednu polovinu.²⁰⁴

²⁰² HELEŠIC, František. Bydlení ve vlastním bytě. V Praze: C.H. Beck, 2010, s. 95. ISBN 978-80-7400-348-6.

²⁰³ Shodný názor je vysloven též ve Výkladovém stanovisku č. 14 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 - k problematice náležitostí stanov SVJ v prohlášení v obč. z.

²⁰⁴ § 24 odst. 3 zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění zákona

3.6.2. Změna stanov

Jak již bylo uvedeno v podkapitole č. 3.5.1, obecně platí, že shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, nepožadují-li stanovy nebo zákon vyšší počet hlasů.²⁰⁵

Zatímco při schvalování stanov zákon výslovně vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek, v případě změn stanov zákon žádné zvláštní kvorum nestanoví. Je tak třeba vycházet z toho, že i ke změně stanov (nestanoví-li ovšem stanovy jinak), postačí prostá většina hlasů vlastníků přítomných na shromáždění vlastníků.

Je nepochybné, že požadavek na povinný souhlas všech vlastníků jednotek by v řadě společenství vlastníků jakoukoliv změnu stanov přijetím rozhodnutí na zasedání shromáždění znemožnil, na druhou stranu stávající právní úprava umožňuje prosté většině přijmout změnu stanov, v jejímž důsledku budou přijata omezující nebo nevyvážená ustanovení a zároveň zpřísnění kvora pro následné změny stanov, čímž bude náprava provedených změn podstatně ztížena.²⁰⁶

V této souvislosti lze jen doporučit, aby bylo již v původních stanovách, stanoveno nezbytné kvorum pro změny stanov.

3.7. Práva a povinnosti členů společenství vlastníků

Vlastnické právo k jednotce, stejně jako jakékoliv jiné vlastnické právo, je spojeno s určitými právy a povinnostmi. V případě vlastnického práva k této nemovité věci vymezené v domě, v němž vzniklo společenství vlastníků, je toto

č. 177/2018 Sb., výslovně vylučuje aplikaci § 1200 odst. 1 věty druhé zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Per eliminationem tak lze dovodit, že zbytek tohoto ustanovení se aplikuje.

²⁰⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1206.

²⁰⁶ Shodně též HORÁK, Tomáš. § 1208 [Působnost shromáždění]. In: SPÁČIL, Jiří, DOBROVOLNÁ, Eva, HANDRLICA, Jakub, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORÁK, Tomáš, HRABÁNEK, Dušan, KRÁLÍK, Michal, LASÁK, Jan, NOVOTNÝ, Marek, PETR, Bohuslav, PIHERA, Vlastimil, RICHTER, Tomáš, VRZALOVÁ, Lenka. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 809. ISBN 978-80-7400-499-5.

vlastnické právo spojeno nejen s právy a povinnostmi ve vztahu k samotné jednotce, ale též s určitými právy a povinnostmi ve vztahu k samotnému společenství vlastníků a dále k domu, v němž se jednotka nachází.

Mezi práva členů společenství vlastníků patří především:

- a) právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části domu a pozemku;
- b) právo přispívat k naplňování účelu společenství vlastníků, tedy ke společné správě domu a pozemku;
- c) právo na svolání shromáždění;
- d) právo účasti na shromáždění;
- e) právo seznámit se s výsledky hospodaření společenství vlastníků a správy o dům a pozemek;
- f) právo nahlížet do smluv společenství vlastníků uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů;
- g) právo navrhnout soudu, aby rozhodl o určité záležitosti, v níž byl člen společenství vlastníků přehlasován;
- h) právo navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se, je-li pro to důležitý důvod.

Vzhledem ke skutečnosti, že obsah ostatních práv je celkem zřejmý, budu se podrobněji věnovat pouze posledním dvěma uvedeným, tedy právu navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, v níž byl přehlasován, a o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto.

V obou případech platí, že toto právo má člen společenství vlastníků jen tehdy, je-li pro to důležitý důvod. Co je důležitým důvodem, zákon nestanoví, judikatura ovšem dovodila, že jde o skutečnost přímo zasahující do samotného právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití.²⁰⁷ Jako příklad důležitého důvodu, resp. důležité

²⁰⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007. <http://kraken.slv.cz/28Cdo3246/2007>.

záležitosti, lze uvést rozhodnutí o revitalizaci domu²⁰⁸, rozhodnutí o výměně výtahů²⁰⁹ či rozhodování o volbě člena (členů) výboru.²¹⁰

Návrh soudu, aby rozhodl o určité záležitosti, v níž byl člen společenství vlastníků přehlasován, lze podat ve lhůtě do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.²¹¹ Jedná se o lhůty prekluzivní, jejich marným uplynutím tak právo člena společenství vlastníků zaniká.

Ze zákonné dikce lze dovodit, že k podání návrhu je aktivně legitimován pouze člen společenství, který se hlasování účastnil a byl přehlasován. Z judikatury ovšem vyplývá, že možnost podat návrh přezkum rozhodnutí shromáždění v důležité záležitosti není bez dalšího vyloučen pro vlastníka jednotky, který se hlasování nezúčastnil a s rozhodnutím nesouhlasí.²¹² Na druhou stranu judikatura dovodila, že vlastník, který se účastní shromáždění společenství vlastníků a zdrží se hlasování, svým postojem nedává najevo, že s rozhodnutím nesouhlasí a nemůže proto být považován za přehlasovaného vlastníka.²¹³

Z výše uvedeného lze dovodit, že právo podat návrh soudu, aby rozhodl o důležité záležitosti, má nejen skutečně přehlasovaný vlastník jednotky, tedy ten, který se rozhodování aktivně zúčastnil, ale též vlastník jednotky, který se rozhodování nezúčastnil, neboť se nemohl účastnit z důležitých důvodů (např. z důvodu nepříznivého zdravotního stavu).

Na základě řádně podaného návrhu může soud rozhodnout, zda napadené usnesení shromáždění je platné, či nikoliv, nemůže však sám rozhodnutí

²⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4386/2015. <https://iudictum.cz/146421/26-cdo-4386-2015>.

²⁰⁹ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky z 27. 6. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2657/2016. <https://iudictum.cz/259346/26-cdo-2657-2016>.

²¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010. <http://www.zakony.cz/soudni-rozhodnuti/nejvyssi-soud/2012/6201/judikat-ns-29-Cdo-3706-2010-usneseni-shromazdeni-vlastniku-jednotek-o-volbe-clena-clenu-vyboru-spolecenstvi-je-dulezitou-zalez-GNS20125315>.

²¹¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1209 odst. 1 ve spojení § 259.

²¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009. <http://kraken.slv.cz/22Cdo1423/2009>.

²¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2015, sp. zn. 29 Cdo 924/2012. <http://www.zakony.cz/soudni-rozhodnuti/nejvyssi-soud/2015/701/judikat-ns-29-Cdo-924-2012-GNS20151169/>.

shromáždění změnit. Neuplatní se tak § 1139 odst. 1 obč. z., podle něhož může soud sám uspořádat právní poměry spoluvlastníků, ale § 258 obč. z., podle něhož může soud rozhodnout toliko o neplatnosti přijatého rozhodnutí.²¹⁴

Právní úprava návrhu soudu, aby rozhodl o záležitosti, o které nebylo shromážděním rozhodnuto z důvodu nezpůsobilosti usnášet se, je odlišná v tom směru, že není stanovena žádná lhůta. Důvodem této úpravy je zřejmě skutečnost, že v tomto případě není třeba chránit právní jistotu společenství vlastníků (žádné rozhodnutí dosud nebylo přijato).

Předmětem soudního rozhodnutí musí být pouze záležitost, která byla řádně předložena shromáždění. O ničem jiném tak soud rozhodovat nemůže.

Mezi povinnosti členů společenství patří především:

- a) povinnost udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu;
- b) povinnost neztížit jinému vlastníku jednotky výkon jeho práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu a pozemku;
- c) povinnost dodržovat stanovy společenství vlastníků;
- d) povinnost hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku;
- e) povinnost hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu;
- f) povinnost umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody ve svém bytě a odečet naměřených hodnot;
- g) povinnost oznamovat společenství vlastníků svou adresu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a změny těchto skutečností;
- h) povinnost umožnit přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt a pokud byl k tomu předem vyzván.

Jako povinnost člena společenství vlastníků lze v odborné literatuře nalézt i povinnost přijmout pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ní

²¹⁴ DVORÁK, Tomáš. Soudní ochrana člena společenství vlastníků jednotek proti neplatným usnesením shromáždění. Soudní rozhledy. 2018, č. 10, s. 310-317.

v případě zrušení společenství vlastníků²¹⁵, nicméně formálně vzato se jedná o povinnost vlastníka jednotky, nikoli člena společenství vlastníků (právě proto, že tato povinnost nastupuje v případě zrušení společenství vlastníků²¹⁶).

²¹⁵ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. Vlastnictví bytu. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR), s. 118. ISBN 978-80-7552-679-3.

²¹⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1205 odst. 2.

4. Správa domu

Pokud je určitá osoba výlučným vlastníkem pozemku (jehož součástí je například rodinný dům), je jednoznačné, že právě tento jediný vlastník je rovněž odpovědný za jeho faktický a rovněž i právní stav, což zahrnuje zejména jeho pravidelnou údržbu, opravy, úhrady za dodávky jednotlivých služeb, jakožto i odpovědnost za dodržování obecně závazných právních předpisů, které na takového vlastníka přímo dopadají. Poněkud komplikovanější situace týkající se nejen výše demonstrativně vyjmenovaných činností nastává v případě, pokud je předmětná nemovitá věc ve spoluvlastnictví více osob, lhostejno fyzických či právnických. V následující kapitole této práce se však zaměřím pouze na dům (resp. pozemek, jehož součástí je dům, nebo na kterém dům stojí), který je v režimu bytového spoluvlastnictví, což znamená, že v takovémto domě existují alespoň dvě jednotky s tím, že společné části (tedy ty části, které nejsou jednotkami) jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků předmětných jednotek. O vymezení institutu „domu“ již bylo pojednáno v podkapitole č. 2.5.1 výše, proto si na tomto místě dovoluji na uvedený výklad odkázat.

I když s vlastnictvím jednotky je neoddělitelně spjata vlastnictví i příslušného ideálního podílu na domu a pozemku, případně pozemcích, vlastník jednotky není ze zákona povinen fakticky vykonávat správu domu a pozemku ve smyslu příslušných ustanovení obč. z.²¹⁷; to však neznamená, že by tento oprávněný z vlastnického práva nebyl ze zákona nucen na správě domu a pozemku určitým způsobem participovat, a to zejména prostřednictvím úhrad pravidelných příspěvků.

Pro úplnost doplňuji, že pokud bude v následujících řádcích uvedeno pouze sousloví „správa domu,“ jedná se toliko o zkratku legislativního vymezení správy domu a pozemku.

²¹⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1189.

4.1. Systémy správy domu

I přesto, že obč. z. správu domu nikterak hierarchicky neklasifikuje, z aktuálně účinných obecně závazných právních předpisů lze dovodit existenci dvou systémů správy domu; kdy rozlišování mezi nimi v zásadě závisí na tom, která právní entita je odpovědná za tuto činnost, zákonodárcem obecně označována jako osoba odpovědná za správu domu.²¹⁸ Zevrubný popis této soustavy správy domu uvedl se svým odborném článku Tomáš Dvořák²¹⁹, přičemž od účinnosti rekonstrukce soukromého práva existují tyto systémy správy domu:

1. obecná úprava:
 - a) správa domu, ve kterém společenství vlastníků nevzniklo;
 - b) správa domu, ve kterém společenství vlastníků vzniklo;
2. zvláštní úprava správy určitých domů.²²⁰

Zákonodárce tak zcela racionálně pamatuje na situaci, pokud bytové spoluvlastnictví sice existuje, nicméně společenství vlastníků ještě nebylo zapsáno do příslušného veřejného rejstříku, tudíž dle dikce zákona nevzniklo.²²¹ V takovém případě je za správu domu odpovědný správce: „*Nebyt navrhované výslovné úpravy, vznikaly by pochybnosti v případě přenesení výkonu správy na další osobu, popřípadě na několik osob zajišťujících různé činnosti.*“²²² Zákonodárce tak reagoval na to, že institut správce nebyl v byt. z. výslovně zakotven. Správcem by se tak *ex lege* měl stát takový vlastník jednotky, jehož podíl na společných částech je více než poloviční,²²³ přičemž ohledně kogentnosti ustanovení, ze kterého toto

²¹⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1190.

²¹⁹ DVOŘÁK, Tomáš. Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 2. část. Právní rozhledy. 2018, č. 11, s. 386-393.

²²⁰ Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 24.

²²¹ RONOVSKÁ, Kateřina. § 126 [Vznik právnické osoby]. In: BÍLKOVÁ, Jana, ČERNÝ, Michal, ČUHELOVÁ, Kateřina, DAVID, Ludvík, DÁVID, Radovan, DOBROVOLNÁ, Eva, FOJTÍK, Lumír, HANDLAR, Jiří, HAVLAN, Petr, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORECKÝ, Jan, HULMÁK, Milan, HURDÍK, Jan, HRDLÍČKA, Miloslav, KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan, LAVICKÝ, Petr, LAZÍKOVÁ, Jarmila, LEBEDA, Martin, PODIVÍNOVÁ, Martina Kuloglija, PONDIKASOVÁ, Tereza, RONOVSKÁ, Kateřina, RUBAN, Radek, ŠEVČEK, Marek, TŮMA, Pavel, VÍTEK, Jindřich. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 661. ISBN 978-80-7400-529-9.

²²² Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz, k § 1190.

²²³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1192.

pravidlo vyplývá, nepanuje mezi autory odborných publikací stoprocentní shoda. Například Zbyněk Pražák uvádí, že „z povahy ustanovení vyplývá, že se od něj nelze odchýlit.“²²⁴ Oproti tomu Tomáš Horák uvádí, že tato právní norma *bude mít povahu podpůrně aplikovatelného ustanovení, tzn. uplatní se jen tehdy, pokud není správce určen jiným způsobem.*²²⁵ Osobně se přikláním k poslední citovanému stanovisku, a to zejména s ohledem na elementární právní principy, na kterých je obč. z. vystavěn, neboť podle mého názoru zákonodárce preferuje vždy takovou cestu, aby si osoby soukromého práva upravily vzájemná práva a povinnosti v zásadě podle svého uvážení, nota bene když dle ustanovení § 1166 odst. 2 obč. z. je výslovně uvedeno, že v prohlášení bude určen správce.

S ohledem na téma předkládané práce se v následujících řádcích budu zabývat výhradně správou domu a pozemku, ve kterém společenství vlastníků vzniklo. K tomu je nutno dodat, že mnoho z níže uvedeného je bez dalšího aplikovatelné i na správu domu a pozemku vykonávanou prostřednictvím správce.

4.2. Obsah správy domu

Na tomto místě je nutné zdůraznit, že každá právnická osoba je zakládána k dosahování (případně dosažení) určitého předem definovaného účelu. K účelu této entity příznačně uvádí Kateřina Ronovská následující: „Účel je nejen pojmovým znakem právnické osoby, ale v zásadě odůvodňuje smysl její existence. Lze si totiž jen těžko představit, že by byla právnická osoba povolána k životu „jen tak“.“²²⁶ Ne jinak tomu je u společenství vlastníků, které může být založeno výhradně za jediným účelem, kterým je zajišťování správy domu a pozemku, a to

²²⁴ PRAŽÁK, Zbyněk. Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. Praha: Leges, 2014. Komentátor, s. 107. ISBN 978-80-7502-025-3.

²²⁵ HORÁK, Tomáš. § 1192 [Správce]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 143. ISBN 978-80-7400-602-9.

²²⁶ RONOVSÁ, Kateřina. § 144 [Účel právnické osoby]. In: BÍLKOVÁ, Jana, ČERNÝ, Michal, ČUHELOVÁ, Kateřina, DAVID, Ludvík, DÁVID, Radovan, DOBROVOLNÁ, Eva, FOJTÍK, Lumír, HANDLAR, Jiří, HAVLAN, Petr, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORECKÝ, Jan, HULMÁK, Milan, HURDÍK, Jan, HRDLÍČKA, Miloslav, KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan, LAVICKÝ, Petr, LAZÍKOVÁ, Jarmila, LEBEDA, Martin, PODIVÍNOVÁ, Martina Kulogljija, PONDÍKASOVÁ, Tereza, RONOVSÁ, Kateřina, RUBAN, Radek, ŠEVČEK, Marek, TŮMA, Pavel, VÍTEK, Jindřich. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 748. ISBN 978-80-7400-529-9.

v soukromém zájmu vlastníků předmětných jednotek. Lze konstatovat, že primárně z tohoto důvodu je právní osobnost společenství vlastníků omezena, což již bylo nastíněno ve třetí kapitole této práce. Společenství vlastníků je tak právnická osoba způsobilá právně jednat pouze ve věcech spojených se správou domu, což však nikterak této osobě nebrání dosahovat účelu její existence: „*I nadále má samozřejmě společenství vlastníků jednotek právě ve výše uvedených záležitostech povahu samostatné právnické osoby, jejíž jednání je prakticky významné zejména ve vztahu k třetím osobám, např. dodavatelům energií, úklidových a údržbářských prací apod. V tomto směru je tato právní entita nadána takovou mírou pravomocí, které na ně podle platně uzavřené smlouvy o vzniku společenství jednotliví vlastníci jednotek a spoluvlastníci společných částí přenesli.*“²²⁷ S touto problematikou bezprostředně souvisí i skutečnost, že jednotliví vlastníci jednotek v určitém domě mají ex lege omezenou způsobilost právně jednat (svéprávnost) právě ve věcech správy domu a pozemku, a to i přesto, že předmětnou nemovitou věcí (případně věcí) spoluvlastní.²²⁸ I když se de facto jedná o zákonné omezení jednoho z elementárních lidských práv a svobod, Ústavní soud ČR již v roce 2001 při provádění abstraktní kontroly ústavnosti na návrh skupiny tehdejších poslanců Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR shledal, že tato koncepce je ústavně konformní.²²⁹

Zákonodárce k samotnému obsahu pojmu správa domu a pozemku do ustanovení § 1189 obč. z. zakotvil generální vymezení různých činností společenství vlastníků v této oblasti, kombinující jak pozitivní, tak negativní způsob:

- a) pozitivní definice: *správa domu a pozemku zahrnuje vše, a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou*

²²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 06. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2381/2002. <https://www.codexisuno.cz/1T3#117>.

²²⁸ NOVOTNÝ, Marek. § 1189 [Vymezení správy domu]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 131. ISBN 978-80-7400-602-9.

²²⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 13. 03. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000. <https://iudictum.cz/142130/pl-us-51-2000>.

a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

- b) negativní definice: *správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky.*

Druhý odstavec citovaného ustanovení obč. z. dále konstituuje právní domněnku, že se správa domu a pozemku vztahuje i na společné části předmětné nemovité věci, které výhradně užívá jen některý spoluvlastník. Tuto právní normu lze modifikovat například v prohlášení (vlastníka).

Ad a) Z logiky věci by nebylo účelné ani hospodárné, aby zákonodárce v základním kodexu občanského práva prováděl taxativní výčet všech činností, které lze subsumovat pod správu domu a pozemku. Z tohoto důvodu exekutiva vydala na základě zmocňujícího ustanovení § 1222 obč. z. podzákoný právní předpis, a to nař. vl. č. 366/2013 Sb., které nabylo účinnosti spolu s obč. z. Nutno říci, že i citovaný podzákoný právní předpis uvádí toliko demonstrativní výčet těchto činností, které rozděluje na dvě menší podskupiny, a to na (i) činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického a dále na (ii) činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností. Do první skupiny lze zařadit například revize technických sítí, údržbu pozemku a údržbu přístupových cest na pozemku, uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt apod.²³⁰ Druhá množina činností v sobě zahrnuje například jedno z nejdůležitějších činností nutných pro řádné fungování společností, a to stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek či výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků

²³⁰ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, § 7.

jednotek.²³¹ Blíže se této problematice věnuji v následující kapitole č. 5, proto si dovoluji v této části na zmiňovanou kapitolu odkázat.

Vzhledem k tomu, že správa domu dle zákona zahrnuje i činnosti spojené s prováděním změn společných částí, citovaný podzákoný právní předpis dále blíže specifikuje, co se takovými společnými částmi domu rozumí: kromě chodeb, obvodových stěn domu a střechy např. veškeré příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno (např. vjezdová vrata).

Neodmyslitelnou součástí správy domu je i zachování nebo zlepšení společných částí; tím vším se rozumí veškeré činnosti související zejména s údržbou nebo nutnými opravami společných částí, ale rovněž i činnosti související s renovací, lepším využitím nebo funkčností či výnosností společných částí.²³²

Ve vztahu k výše uvedenému pak judikatura dovodila, že pod sousloví „správa domu“ spadá též nabytí a výkon práva na bezplatné odstraňování vad společných částí, jež se projeví v dohodnuté době, neboť realizace tohoto práva naplňuje účel činnosti společenství vlastníků spočívající v zabezpečování oprav společných částí.²³³ Naproti tomu uplatňování práva na odstranění případných vad podle smluv o převodu jednotek, výkonem správy domu a pozemku není, neboť toto právo svědčí toliko nabyvatelům dotčených jednotek jakožto smluvním stranám.²³⁴

Ad b) V případně negativní formulace tedy správou domu a pozemku není to, co náleží výlučně vlastníku jednotky. Tato výhradní vlastníková oprávnění jsou pak uvedena v ustanovení § 1175 obč. z., shodně pozitivním a negativním způsobem, se zdůrazněním, že jednotlivému vlastníku je zakázáno ztížit jinému

²³¹ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, § 8.

²³² SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. Vlastnictví bytu. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-679-3, s. 98.

²³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 26 Cdo 811/2015. <http://kraken.slv.cz/26Cdo811/2015>.

²³⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2012, sp. zn. 29 Cdo 874/2011. <http://www.zakony.cz/soudni-rozhodnuti/nejvyssi-soud/2012/1901/judikat-ns-29-Cdo-874-2011-GNS20093681>.

vlastníku jednotky výkon stejných práv, dále vlastník nesmí ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části předmětných nemovitých věcí.²³⁵

S ohledem na shora uvedené je nepochybné, že správa domu a pozemku s sebou nutně musí nést časové a zejména pak nemalé finanční náklady, kdy tyto náklady primárně nese společenství vlastníků, jehož možnosti příjmu jsou notně omezeny. V této souvislosti si dovoluji v detailech opětovně odkázat na kapitolu č. 5, ve které se v tomto odstavci nastíněné problematice blíže věnuji.

4.3. Vybrané otázky správy domu

Z výkladu obsaženého v předchozí kapitole této práce lze bez dalšího dovodit, že správa domu a pozemku v sobě zahrnuje širokou škálu různorodých činností, mnohdy velmi specifických i odborných. S ohledem na rozsah a téma předkládané disertační práce v této kapitole blíže rozvedu pouze příklad činností nezbytných pro zachování a řádné fungování bytového domu vůbec. Vzhledem k rozsahu práce se však jednotlivými otázkami správy domu nebudu podrobněji zabývat.

4.3.1. Uzavírání smluv s dodavateli služeb

Podle ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) nař. vl. č. 366/2013 Sb. je osoba odpovědná za správu pozemku (v našem případě tedy společenství vlastníků) oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo.

Na tomto místě je nutné uvést, že společenství vlastníků je právnická osoba založená v soukromém zájmu vlastníků jednotek, proto by výběr jednotlivých dodavatelů služeb měl být prováděn s dostatečnou mírou pečlivosti a obezřetnosti tak, aby byly zajištěny kvalitní a současně pro společenství vlastníků ekonomicky výhodné dodávky, neboť v konečném důsledku se na jejich úhradu skládají jednotliví vlastníci jednotek.

²³⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1175 odst. 2.

Co se týče výčtu jednotlivých služeb, jejichž dodání bude poptávat přímo společenství vlastníků, tento primárně závisí na konkrétním technickém provedení toho kterého bytového domu (např. za účelem vytápění jednotek může být zřízena centrální kotelna nebo jednotliví vlastníci mohou disponovat vlastním plynovým, příp. elektrickým kotlem, který jim zajišťuje topení a současně ohřev vody apod.). Za účelem maximálního snížení cen za jednotlivé dodávky například energií lze společenství vlastníků doporučit aktuálně velmi rozšířené tzv. aukce energií. Je však nutné, aby příslušné osoby oprávněné za společenství vlastníků právně jednat byly maximálně obezřetné, neboť tato právnická osoba je považována ve smluvních vztazích za profesionála, kterému z tohoto titulu nenáleží ochrana, kterou disponuje spotřebitel.

Společenství vlastníků tak zpravidla uzavírá následující kontrakty:

- a) smlouvy o sdružených službách dodávek elektřiny (osvětlení společných prostor, elektronický zámek dveří);
- b) smlouvy o sdružených službách dodávek plynu (centrální ohřev vody);
- c) smlouvy o svozu odpadu;
- d) smlouvy o úklidu společných prostor apod.

4.3.2. Údržba společných částí

Údržba společných částí je další z činností, které by řádně fungující společenství vlastníků nemělo opomíjet. Údržbou v tomto smyslu primárně rozumíme pravidelné vynakládání nákladů,²³⁶ a to zejména za účelem prodloužení životnosti domu, jeho bezpečného užívání a obývání. Údržba stavby je dokonce legálně vymezena v ustanovení § 3 stav. z., podle nějž se *„údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.“*

Shora citovaný stav. z., ostatně ani jiný právní předpis však již blíže nevymezuje konkrétní činnosti, které je možné pod pojem sousloví údržba stavby subsumovat. K tomu uvádí komentářová literatura následující: *„Základním*

²³⁶ NEPLECHOVÁ, Marta a Martin DUREC. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z*. 3. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, [2016]. Účetnictví (ANAG), s. 24. ISBN 978-80-7554-030-0.

*záměrem udržovacích prací je zachování takového stavu stavby, který odpovídá projektové dokumentaci ověřené ve stavebním řízení nebo ověřené autorizovaným inspektorem či projektové dokumentaci, která byla přiložena k ohlášení. Pokud by následkem provedených prací nastala změna oproti původní dokumentaci, tzn. došlo by ke změně stavby, nelze již hovořit o udržovacích pracích.*²³⁷ Zbývá dodat, že provádění udržovacích prací není podmíněno souhlasem příslušného orgánu veřejné moci.²³⁸

Podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. a) stav. z. je údržba stavby, jak byla shora obecně vymezena, základní povinností vlastníka této stavby. Společenství vlastníků pozemek, jehož součástí je bytový dům (případně pozemek a stavbu, která na tomto pozemku stojí), nevlastní (neboť jej v standardní koncepci bytového spoluvlastnictví spoluvlastní jednotliví vlastníci jednotek), přesto je podle ustanovení § 7 písm. a) nař. vl. č. 366/2013 Sb. údržba považována za činnost týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části domu na vlastní náklady. Osobně mám za to, že i přes shora uvedené je povinnost údržby domu přenesena na společenství vlastníků (pokud není v prohlášení nebo ve stanovách uvedeno jinak), a to s ohledem na omezenou svéprávnost jednotlivých vlastníků jednotek ve věcech správy domu a pozemku, o které bylo pojednáno výše v kapitole č. 4.2.

²³⁷KÝVALOVÁ, Miroslava. § 3 [Další pojmy stavebního řádu]. In: MACHAČKOVÁ, Jana, FIALOVÁ, Eva, KÝVALOVÁ, Miroslava, VÍCHOVÁ, Jitka, HOLEDOVÁ, Lenka, SMÍŠEK, Jaroslav. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018, s. 26. ISBN 978-80-7400-558-9.

²³⁸Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 79 odst. 5.

5. Hospodaření

5.1. Zásady hospodaření společenství vlastníků

Zákon předpokládá, že každé společenství vlastníků vytváří svůj rozpočet, neboť pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků, stejně jako pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, jsou jednou z obligatorních náležitostí stanov.²³⁹

Rozhodování o hospodaření je v působnosti shromáždění, které:

- a) schvaluje účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkovou výši příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- b) schvaluje výši záloh na služby spojené s užíváním jednotek, jakož i způsob rozúčtování cen těchto služeb.

Rozpočet společenství je založen na hospodaření s příspěvky vybranými od vlastníků jednotek. Shromáždění na základě podkladů od statutárního orgánu posuzuje přiměřenost příspěvků ve vztahu k plánovaným výdajům v následujícím období (zpravidla ročním, ale pravidelně i na delší období).²⁴⁰

Jak jsem uvedl již v podkapitole č. 3.5.2, jednou z povinností statutárního orgánu je zajišťování včasného uplatňování pohledávek společenství vlastníků. Vzhledem k tomu, že tato povinnost má přímou vazbu na hospodaření společenství vlastníků, zaměřím se na ní podrobněji.

Pokud je některý z členů společenství vlastníků v prodlení se svojí povinnou platbou náležející společenství vlastníků, je velmi důležité, aby společenství

²³⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1200 odst. 2 písm. g).

²⁴⁰ HORÁK, Tomáš. § 1208 [Působnost shromáždění]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 226. ISBN 978-80-7400-602-9.

vlastníků mělo na tuto situaci připraven konkrétní mechanismus tak, aby zbytečně neotálelo s vymáháním této pohledávky.

V takovém případě je proto třeba, aby společenství vlastníků aktivně konalo, a to za účelem dosažení úhrady předmětné pohledávky v její plné výši. Je tedy třeba, aby zejména statutární orgán společenství vlastníků započal s vymáháním pohledávek po jednotlivých členech společenství vlastníků bez zbytečného odkladu po jejich splatnosti.

Je zřejmé, že v některých případech může hrát v případném okamžitém (ne)vymáhání jednotlivých pohledávek za jednotlivými členy společenství vlastníků svoji roli i sociální aspekt, kdy například člen statutárního orgánu nechce jít do sporu se svým sousedem.

S povinností jednat s péčí řádného hospodáře je však nepochybně spojeno nejen aktivní upomínání a vyzývání k úhradě pohledávek náležející společenství vlastníků, ale i jejich případné uplatnění v exekčním či v insolvenčním řízení.

5.2. Příjmy a náklady společenství vlastníků

5.2.1. Příjmy

Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku (tyto příspěvky jsou vlastníky jednotek hrazeny ve formě záloh, společenství vlastníků jsou určeny jen do výše skutečně vynaložených nákladů na správu domu a pozemku²⁴¹),
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku a s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním bytu, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
- c) pokuty za nesplnění nepeněžitých povinností vlastníka jednotky,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,

²⁴¹ PRAŽÁK, Zbyněk. Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3., podstatně přeprac. vyd. Praha: Leges, 2010. Praktik (Leges), s. 159. ISBN 978-80-87212-35-6.

- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

Nařízení vlády²⁴² explicitně stanoví, že příjmem společenství vlastníků není:

- a) nájemné z pronájmu společných částí,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Tyto příjmy nejsou příjmy z majetku společenství vlastníků, ale ze společně vlastněného majetku, tj. jedná se o příjmy jednotlivých vlastníků jednotek. Jak k tomu uvádí Zbyněk Pražák: *„O tom, jak s takovými příjmy bude naloženo, zda budou vyplaceny vlastníkům, nebo použity jako vlastníky poskytnutá záloha na správu společných částí domu, si rozhodnou sami vlastníci. Jde totiž o jejich peníze, ne o peníze společenství.“*²⁴³ O použití těchto prostředků tedy nerozhoduje výbor, nýbrž shromáždění.

5.2.2. Náklady

S ohledem na vše již uvedené je zřejmé, že náklady společenství vlastníků představují náklady na správu domu a pozemku. Lze přitom rozlišovat mezi náklady na činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického a náklady na vlastní správní činnost.

²⁴² Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, § 16.

²⁴³ PRAŽÁK, Zbyněk. Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3., podstatně přeprac. vyd. Praha: Leges, 2010. Praktik (Leges), s. 158. ISBN 978-80-87212-35-6.

Náklady na činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického jsou zejména náklady na:

- a) provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části domu na vlastní náklady,
- b) revizi technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c) údržbu pozemku a údržbu přístupových cest na pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.²⁴⁴

Mezi náklady na vlastní správní činnost patří náklady:

- a) na odměňování členů orgánů společenství vlastníků,
- b) na vedení účetnictví,
- c) na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- d) na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- e) na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,

²⁴⁴ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, § 7.

- f) na kancelář osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
- g) spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.²⁴⁵

5.3. Příspěvky a podíl vlastníků na nákladech na správu domu

Podle § 1180 odst. 1 obč. z. je každý vlastník jednotky povinen přispívat na správu domu a pozemku. Není-li pro konkrétní společenství vlastníků stanoveno jinak, výše příspěvku každého vlastníka jednotky je odvislá od jeho podílu na společných částech, pro jehož výši platí, že neurčí-li se jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.²⁴⁶ Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

Forma hrazení příspěvků na náklady na správu domu je stanovena ve formě záloh.²⁴⁷

Z výše uvedeného je zřejmé, že právní úprava výše příspěvků na správu domu (resp. záloh) je dispozitivní, lze ji tedy upravit i jinak než na základě podílu na společných částech. Pavel Petr k tomu uvádí: *„Je zřejmé, že vymezení společných částí činilo potíže zejména u novostaveb, které se odlišovaly od centralizované, panelákové výstavby, ale taktéž v klasických měšťanských cihlových domech, které jejich stavitelé ozvláštnili různými netradičními řešeními (např. ordinace lékaře*

²⁴⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1180 odst. 2, a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, § 17.

²⁴⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1161.

²⁴⁷ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, § 8.

nebytový prostor) spojená s jeho bytem mezonetovým schodištěm; společné vstupní chodby do bytů; terasy apod.).²⁴⁸

Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, zákon předpokládá, že při stanovení výše příspěvku bude přihlédnuto k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Vzhledem k tomu, že platí, že není-li určeno jinak, výše příspěvku každého vlastníka jednotky je odvislá od jeho podílu na společných částech, a to bez ohledu na to, zda má konkrétní vlastník jednotky k výlučnému užívání některou ze společných částí, jedná se pouze o jakési vodítko pro společenství vlastníků pro případ, že bude rozhodovat o jiném podílu na nákladech na správu domu.

Právě uvedené ovšem platí bez výjimky pro hrazení nákladů, které jsem v předchozí podkapitole označil jako *náklady na činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického*.

Ve vztahu k nákladům mnou označeném jako *náklady na vlastní správní činnost* zákon stanoví, že se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Opět platí, že společenství vlastníků může určit jiný podíl na náhradě těchto nákladů.

5.4. Majetek společenství vlastníků

Již opakovaně jsem uvedl, že společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Pokud společenství vlastníků tuto povinnost poruší, tedy nabyde majetek, který není určen pro správu domu a pozemku, resp. který k této činnosti nepotřebuje, jedná se o porušení právní povinnosti. Jak uvádí Zbyněk Pražák, uvedený zákaz je stanoven na ochranu vlastníků jednotek.²⁴⁹

²⁴⁸ PETR, Pavel. Vlastnictví bytů - kondominium. V Praze: C.H. Beck, 2017. Beckova edice právní instituty, s. 95. ISBN 978-80-7400-665-4.

²⁴⁹ PRAŽÁK, Zbyněk. Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. Praha: Leges, 2014. Komentátor, s. 115. ISBN 978-80-7502-025-3.

Rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000 Kč, je v působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek, pokud stanovy neurčí jinak. V ostatních případech je pro nabytí věci nezbytný předchozí souhlas shromáždění.

Lze rozlišovat mezi majetkem finanční povahy a majetkem nefinanční povahy. Majetek finanční povahy představují peníze. Ty jsou odvislé od příjmů společenství vlastníků, o nichž pojednávají předchozí dvě podkapitoly.

Majetek nefinanční povahy může být movitý či nemovitý. Movitým majetkem jsou zejména movité věci sloužící k zajištění správní činnosti, např. tiskárna, kancelářské potřeby, výpočetní technika, sekačka na trávu apod. Nemovitým majetkem pak jsou zejména jednotky.

5.5. Služby spojené s užíváním jednotek

Jak je uvedeno v důvodové zprávě k obč. z., *„řádné užívání bytů a nebytových prostor v domě i provoz domu předpokládají plnění, která jsou s užíváním spojena nebo s ním souvisí a která vlastníkům zpravidla poskytují třetí osoby, ať již jde o dodávku vody, plynu, energií nebo jiná plnění různé povahy (úklid, provoz recepce, ostraha či jiné služby).“*²⁵⁰

Poskytování těchto plnění spojených s užíváním jednotek je upraven kromě obč. z. též v zákoně č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona jsou službami spojenými s užíváním jednotek *„zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.“*

²⁵⁰ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz, k § 1181.

Zde je ovšem třeba zdůraznit, že schválení druhu služeb spojených s užíváním jednotek je v působnosti shromáždění. Společenství vlastníků tak samo rozhodne, které služby spojené s užíváním jednotek bude objednávat. Některé služby si společenství vlastníků může zajistit vlastními silami (např. úklid společných prostor), některé pro konkrétní společenství nemají žádný význam (např. náklady na provoz výtahu v domě bez výtahu).

Společenství vlastníků se pro účely zákona považuje za poskytovatele služeb spojených s užíváním jednotek ve vztahu k vlastníku jednotky, který je příjemcem těchto služeb. V případě, že vlastník jednotku byt pronajímá třetí osobě, považuje se ve vztahu k nájemci za poskytovatele služeb spojených s užíváním jednotek a nájemce je příjemcem těchto služeb.²⁵¹

Vlastník jednotky je povinen hradit společenství vlastníků zálohy na tyto služby. O výši záloh rozhoduje zásadně společenství vlastníků, resp. shromáždění.

Pokud k určení výše záloh společenstvím vlastníků nedojde (ať již z důvodu, že shromáždění se na této výši neshodně či o výši záloh vůbec nehlasovalo), určí společenství vlastníků (v tomto případě statutární orgán) jednotlivým vlastníkům jednotek měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Nedojde-li k určení výše záloh na dodávku vody a odvádění odpadních vod, výše měsíční zálohy pro každé zúčtovací období se vypočítá z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody²⁵² vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.²⁵³

²⁵¹ Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona č. 104/2015 Sb., § 2.

²⁵² Příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

²⁵³ Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona č. 104/2015 Sb., § 4.

Společenství vlastníků má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.²⁵⁴

Po skončení zúčtovacího období (jímž je kalendářní rok) má společenství vlastníků povinnost vlastníkům jednotek vyúčtovat poskytnuté zálohy na služby spojené s užíváním jednotek. Není-li stanovami určeno jinak, doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh činí tři měsíce po uplynutí lhůty pro vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním jednotek.

5.6. Financování oprav či rekonstrukce domu

Možnosti financování opravy či rekonstrukce domu společenstvím vlastníků jsou v zásadě tyto:

1. Financování postupné. Nejedná se o jednorázový finanční výdaj, oprava či rekonstrukce domu je hrazena z příspěvků do fondu oprav.
2. Financování z individuálních vkladů jednotlivých vlastníků jednotek. Jedná se o financování z jiných zdrojů než z fondu oprav. V praxi může být tato varianta pro společenství vlastníků problematická, neboť vyžaduje přímou majetkovou účast všech vlastníků jednotek, což je obzvlášť v případě větších investic často nerealizovatelné.
3. Financování prostřednictvím třetí osoby. Nejběžnější formou tohoto financování je:
 1. Bankovní úvěr (hypoteční či investiční). V případě úvěrů poskytovaných společenstvím vlastníků banky zpravidla nevyžadují zajištění zástavním právem. Je tomu tak proto, že podle § 1194 odst. 2 obč. z. ručí každý vlastník za dluhy společenství vlastníků v poměru

²⁵⁴ Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona č. 104/2015 Sb., § 4.

podle velikosti svého podílu na společných částech. Úvěrující banka je tak fakticky zajištěna ručením všech vlastníků jednotek;

2. Stavební spoření. Stavební spoření spočívá v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření a dále v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření. Stavební spoření je v praxi často užívanou formou financování společenství vlastníků, neboť zpravidla umožňuje rychlejší splácení bez sankcí za mimořádné splátky. Z tohoto důvodu jej rozeberu podrobněji.

5.6.1. Stavební spoření a společenství vlastníků

Stavební spoření slouží v první řadě ke zhodnocení peněz za účelem financování bydlení. Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba, tedy i společenství vlastníků. Právnické osoby však nemají nárok na státní podporu a jejich vklady se zhodnocují pouze formou úroků.²⁵⁵

Jak jsem uvedl v podkapitole č. 3.5.1, schválení uzavření smlouvy o stavebním spoření náleží do působnosti shromáždění vlastníků jednotek, které by mělo zároveň stanovit výši vkladů.

Protože finanční prostředky budou u stavební spořitelny po určitou dobu vázány, měla by být výše vkladů stanovena tak, aby na běžném bankovním účtu společenství vlastníků zůstávala dostatečná částka na krytí běžných i neočekávaných výdajů společenství vlastníků.

Jednoznačnou výhodou individuálního stavebního spoření je vyšší zhodnocení vkladů (smlouvy uzavírají fyzické osoby, které mají nárok na státní podporu). Na druhou stranu to s sebou přináší určité komplikace, neboť uzavření smlouvy o stavebním spoření jednotlivými členy společenství vlastníků je ryze dobrovolné a nelze je tak k tomuto způsobu spoření nutit. Komplikace pro společenství vlastníků mohou také nastat v případě prodeje bytu, resp. úmrtí vlastníka, pokud nový vlastník nemá uzavřeno stavební spoření, v případě exekuce na majetek vlastníka apod.

²⁵⁵ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů, § 4 odst. 1 a 2.

Uzavření smluv jednotlivými členy společenství vlastníků tak lze doporučit zejména v menších domech s malým počtem bytů.

Kromě uvedeného lze čerpat úvěr ze stavebního spoření. Tento úvěr ze stavebního spoření může být stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem použit pouze na financování bytových potřeb. Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření jsou následující:

- a) délka spoření alespoň 24 měsíců,
- b) naspořit alespoň část cílové částky – výše záleží na konkrétní stavební spořitelny.

Při čerpání úvěru ze stavebního spoření poskytne stavební spořitelna úvěr maximálně do výše cílové částky.

5.7. Dotace

S hospodařením společenství vlastníků úzce souvisí možnost společenství vlastníků požádat o poskytnutí dotací, a to jak ze státního rozpočtu, tak z prostředků Evropské unie.

Za dotaci se ve smyslu vyhlášky č. 504/2002 Sb. považují mimo jiné „bezúplatná plnění přímo nebo zprostředkovaně poskytnutá ze státního rozpočtu, státních finančních aktiv, Národního fondu, ze státních fondů, z rozpočtů územních samosprávných celků na stanovený účel, za dotaci se rovněž považují bezúplatná plnění poskytnutá účetním jednotkám na stanovený účel ze zahraničí z prostředků Evropského společenství nebo z veřejných rozpočtů cizích států a prostředky a granty poskytnuté podle zvláštního právního předpisu.“²⁵⁶

V současné době je možné žádat o dotaci z programu Nová zelená úsporám a dále o podporu z Integrovaného regionálního operačního programu Energetické úspory v bytových domech III.

²⁵⁶Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, § 27 odst. 1.

5.7.1. Nová zelená úsporám

Nová zelená úsporám je programem Ministerstva životního prostředí administrovaným Státním fondem životního prostředí ČR.

Pro společenství vlastníků je určena dotace Bytové domy – zateplení a zdroje. Územně je tento program omezen na území hlavního města Prahy, další podmínky jsou:

- a) dotace se vztahuje pouze na budovy, u které byla žádost o stavební povolení (či ohlášení stavby) podána před 01. 07. 2007 (platí pouze pro oblast podpory A – zateplení),
- b) realizaci opatření je třeba dokončit do 18 měsíců ode dne akceptace žádosti,
- c) Rozhodné datum pro stanovení způsobilosti výdajů je max. 24 měsíců před datem evidence žádosti do informačního systému a zároveň ne dříve, než 1. 1. 2015.

Z tohoto programu lze získat dotace na:

- a) zateplení obvodových stěn, střechy, stropu, podlah,
- b) výměnu oken a dveří,
- c) výměnu zdrojů tepla na vytápění na tuhá fosilní paliva za efektivní ekologicky šetrné zdroje,
- d) výměnu elektrického vytápění za systémy s tepelným čerpadlem,
- e) výměnu plynového vytápění za systém s plynovým tepelným čerpadlem nebo za jednotku kombinované výroby elektřiny a tepla využívající jako palivo zemní plyn,
- f) solární termické systémy,
- g) fotovoltaické systémy,
- h) řízené větrání s rekuperací tepla.

Výše dotace je různá u části Zateplení a části Efektivní využití zdrojů energie.

U zateplení závisí výše dotace na ploše zateplované konstrukce na obálce budovy. Dotace může dosáhnout až 30 % celkových způsobilých výdajů. Dále lze v souvislosti se zateplením bytového domu žádat o příspěvek na:

- a) zpracování odborného posudku a zajištění odborného technického dozoru – podpora až 40 000 Kč, nejvýše 10 % z přiznané částky podpory,
- b) výstavbu zelené střechy – fixní dotace ve výši 500 Kč/m² půdorysné plochy vegetačního souvrství střechy.

V případě dotace na efektivní využití zdrojů energie lze žádat o jednorázovou fixní částku ve výši:

- a) 6 000 Kč až 25 000 Kč na bytovou jednotku na výměnu zdroje energie,
- b) 7 500 Kč na bytovou jednotku na solární termické systémy,
- c) 12 500 Kč na bytovou jednotku na fotovoltaické systémy,
- d) 20 000 Kč až 25 000 Kč na bytovou jednotku na systém řízeného větrání s rekuperací tepla.

Spolu s podporou efektivního využití zdrojů lze žádat o příspěvek na:

- a) zpracování odborného posudku a zajištění odborného technického dozoru – podpora až 15 000 Kč, nejvýše 10 % z přiznané částky podpory,
- b) využití tepla z odpadní vody – maximálně 5 000 Kč na bytovou jednotku.²⁵⁷

5.7.2. Energetické úspory v bytových domech III

Jedná program financovaný z části z Evropského fondu pro regionální rozvoj a z části ze státního rozpočtu, zaměřený na energeticky úsporná opatření v bytových domech.

Žadatelem mohou být:

- a) vlastníci bytových domů, kromě fyzických osob nepodnikajících,
- b) společenství vlastníků,
- c) BD jako správci bytových domů podle zákona č. 311/2013 Sb.

Na rozdíl od programu Nová zelená úsporám je program Energetické úspory v bytových domech III zaměřen na území ČR mimo území hlavního města Prahy.

²⁵⁷ <https://www.novazelenausporam.cz/>.

V případě projektů se zateplením obvodových konstrukcí činí pro společenství vlastníků podpora ve výši 40 %, je však třeba splnit následující podmínky:

- a) dosažení úspory celkové dodané energie min. 40 %,
- b) dosažení klasifikační třídy celkové dodané energie B nebo lepší a
- c) splnění kritérií pro nákladově optimální úroveň podle § 6 odst. 2 písm. a) nebo b) vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov.

V případě projektů zaměřených na zateplení obvodových konstrukcí a/nebo výměnu výplní otvorů u budov, které nejsou kulturní památkou, ani se nenacházejí v památkové rezervaci nebo v památkové zóně, činí pro společenství vlastníků podpora 30 %, a to při splnění těchto podmínek:

- a) úspora celkové dodané energie v minimální výši 30 %,
 - b) dosažení klasifikační třídy celkové dodané energie C nebo lepší a
 - c) splnění požadavků nákladově optimální úrovně podle § 6 odst. 2 písm. a) nebo b) vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov,
- nebo
- a) úspora celkové dodané energie v minimální výši 20 % a
 - b) u jednotlivých zateplováných konstrukcí nebo měněných výplní otvorů dosažení hodnoty 0,95 násobku doporučené hodnoty součinitele prostupu tepla podle ČSN 73 0540- 2 nebo lepší hodnoty.

V případě projektů týkajících se instalace technologických systémů bez současného zateplení obvodových konstrukcí a výměny otvorů činí pro společenství vlastníků podpora 30 %.

Minimální výše celkových způsobilých výdajů činí 300 000 Kč a maximální výše celkových způsobilých výdajů činí 90 000 000 Kč.

Podporované aktivity jsou:

- a) Zlepšení tepelně-technických vlastností stavebních konstrukcí budovy,
- b) Instalace systémů nuceného větrání s rekuperací odpadního vzduchu,

- c) Výměna zdroje tepla pro vytápění,
- d) Výměna zdroje tepla pro přípravu teplé užitkové vody,
- e) Instalace solárních kolektorů nebo fotovoltaických systémů,
- f) Instalace zařízení pro kombinovanou výrobu tepla a elektřiny využívající obnovitelné zdroje nebo zemní plyn a kryjících primárně energetické potřeby budov, ve kterých jsou umístěny.²⁵⁸

²⁵⁸<http://www.irop.mmr.cz/cs/Vyzvy/Seznam/Vyzva-c-78-Energeticke-uspory-v-bytovych-domech-II>.

6. Účetnictví společenství vlastníků

6.1. Společenství vlastníků jako účetní jednotka

Jak již bylo uvedeno v kapitole č. 3.1, společenství vlastníků je právnickou osobou, a jako takové je též účetní jednotkou, která je povinna vést účetnictví, konkrétně účetnictví podvojně, a to ode dne svého vzniku, tedy ode dne zápisu do rejstříku společenství.²⁵⁹

Je přitom zcela na úvaze a možnostech společenství vlastníků, zda bude vedení účetnictví zajišťovat vlastními silami či zda pověří vedením účetnictví třetí osobu. Odpovědnosti za vedení účetnictví se však nelze zbavit ani v případě pověření třetí osoby.²⁶⁰

Účetnictví společenství vlastníků se přitom řídí těmito právními předpisy:

- a) zák. úč.,
- b) vyhláška č. 504/2002 Sb.

Kromě těchto právních předpisů, které jsou pro společenství vlastníků závazné, vydává Ministerstvo financí České účetní standardy pro podnikatele a neziskový sektor, z nichž se ke společenství vlastníků vztahují České účetní standardy pro účetní jednotky č. 401 až č. 414 vydané pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví (dále jen „ČÚS“).²⁶¹

²⁵⁹ Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 2 písm. a) ve spojení s § 4 odst. 1.

²⁶⁰ Tamtéž, § 5.

²⁶¹ Veřejně dostupné na <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ucetnictvi-a-ucetnictvi-statu/ucetnictvi-podnikatele-a-neziskoveho-sek/ceske-ucetni-standardy-pro-podnikatele-a/2016/ceske-ucetni-standardy-pro-ucetni-jednot-24262->.

ČÚS nejsou právním předpisem, pokud však účetní jednotka postupuje na podkladě jejich ustanovení, jejich použití je považováno za postup podle zák. úč. a prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu.²⁶²

Pakliže společenství vlastníků k rozvahovému dni nepřekročí alespoň 2 z těchto hodnot:

- a) aktiva celkem 100 000 000 Kč,
- b) roční úhrn čistého obratu 200 000 000 Kč,
- c) průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období 50,

je považováno z hlediska zák. úč. za mikro či malou účetní jednotku,²⁶³ a má proto možnost vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu. Lze přitom vycházet z toho, že většina společenství vlastníků výše uvedené hodnoty nepřekročí.

Zákon tedy společenství vlastníků umožňuje²⁶⁴, aby

- a) sestavovalo účtový rozvrh, v němž budou uvedeny pouze účtové skupiny, nevyžaduje-li zvláštní právní předpis členění podrobnější (např. daňové předpisy),
- b) spojilo účtování v deníku s účtováním v hlavní knize,
- c) nepoužilo ustanovení § 25 odst. 3 zák. úč. týkající se „zásady opatrnosti“, s výjimkou odpisů,
- d) nepoužilo ustanovení § 26 odst. 3 zák. úč. týkající se rezerv a opravných položek, s výjimkou rezerv a opravných položek podle zvláštních právních předpisů,
- e) nepoužilo ustanovení § 27 zák. úč. týkající se oceňování reálnou hodnotou,
- f) nevedlo knihy analytických a dále podrozvahových účtů.

Možnost vedení účetnictví ve zjednodušeném režimu s sebou nese možnost zjednodušení administrativy, a s tím spojených nákladů, nicméně nelze přehlédnout, že vedením účetnictví ve zjednodušeném režimu se snižuje

²⁶² NEPLECHOVÁ, Marta a Martin DUREC. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z. 3. aktualizované vydání*. Olomouc: ANAG, [2016]. Účetnictví (ANAG), s. 17. ISBN 978-80-7554-030-0.

²⁶³ Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, § 1b odst. 1 a 2.

²⁶⁴ Tamtéž, § 9 odst. 4 ve spojení s § 13a.

přehlednost tohoto účetnictví. Vedení účetnictví ve zjednodušeném režimu tak je v případě společenství vlastníků spíše výjimkou.²⁶⁵

6.2. Postupy účtování o činnosti společenství vlastníků

Základní postupy účtování nákladů a výnosů pro společenství vlastníků jsou stanoveny v ČÚS č. 412.

Náklady společenství vlastníků se podle ČÚS účtují v účtové třídě 5. Jedná se o tyto účtové skupiny:

- 50 – Spotřebované nákupy (v této účtové skupině se účtuje např. o spotřebě energií – elektřina, plyn, teplo, voda),
- 51 – Služby (v této účtové skupině se účtuje zejména o nákladech na externí služby – např. opravy společných částí domu, úklid společných prostor, provoz a údržba výtahů apod.),
- 52 – Osobní náklady (zde se účtuje zejména o odměnách členů statutárního orgánu, případně jiných zřízených orgánů společenství vlastníků),
- 53 – Daně a poplatky (zde se účtují daně, odvody a jiná obdobná plnění peněžitého charakteru),
- 54 – Ostatní náklady (zde se účtují mimo jiné smluvní pokuty, úroky z prodlení, ostatní pokuty a penále, škody na majetku a ostatní položky neúčtované na předcházejících účtech, které se týkají provozní oblasti a mimořádné náklady v provozní oblasti),
- 55 – Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek (zde se účtuje zejména o odpisech dlouhodobého majetku),
- 57 – Aktivace (zde se účtuje zejména o snížení nákladů v provozní oblasti z titulu vytvoření zásob nebo dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku vlastní činností),

²⁶⁵Shodně Neplechová, Marta. In NEPLECHOVÁ, Marta a Martin DUREC. Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z. 3. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, [2016]. Účetnictví (ANAG), s. 71. ISBN 978-80-7554-030-0.

- 58 – Poskytnuté příspěvky (zde se účtují např. členské příspěvky vyplývající z nepovinného členství společenství vlastníků, např. ve spolku zabezpečujícím odbornou právní či technickou pomoc²⁶⁶),
- 59 – Daň z příjmů (zde se účtují zejména o splatné dani z příjmů v případě, že společenství vlastníků vznikne daňová povinnost).

Výnosy společenství vlastníků se podle ČÚS účtují v účtové třídě 6. Jedná se o tyto účtové skupiny:

- 60 – Tržby za vlastní výkony a za zboží (zde se účtuje především o úhradě nákladů na činnost společenství vlastníků),
- 64 – Ostatní výnosy (zde se účtuje zejména o smluvních pokutách a úrocích z prodlení od členů společenství z důvodu prodlení se splněním jejich peněžitých závazků vůči společenství vlastníků, a to bez ohledu na to, zda byly zaplacený či nikoliv),
- 65 – Tržby z prodeje majetku (zde se účtuje zejména o výnosech z prodeje dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku společenství vlastníků),
- 68 – Přijaté příspěvky (zde se účtuje zejména o přijatých příspěvcích na provozní činnost od jiných účetních jednotek, např. se může jednat o úhradu pohledávky za správu od právnické osoby, která je členem společenství²⁶⁷),
- 69 – Provozní dotace (zde se účtuje zejména o dotacích).

6.3. Pořízení majetku

V případě společenství vlastníků rozlišujeme z hlediska účetnictví především dlouhodobý hmotný majetek, drobný dlouhodobý hmotný majetek a dlouhodobý finanční majetek.

²⁶⁶NEPLECHOVÁ, Marta a Martin DUREC. Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z. 3. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, [2016]. Účetnictví (ANAG), s. 75. ISBN 978-80-7554-030-0.

²⁶⁷ Tamtéž, s. 77.

Drobným hmotným majetkem je hmotný majetek, jehož pořizovací cena je nižší než výše pořizovací ceny stanovené společenstvím vlastníků pro dlouhodobý majetek.

Dlouhodobým hmotným majetkem jsou zejména:

- a) jednotky včetně spoluvlastnického podílu, a
- a) hmotné movité věci a jejich soubory se samostatným technicko-ekonomickým určením s dobou použitelnosti delší než jeden rok a od výše ocenění určené účetní jednotkou, a to při splnění povinností stanovených zákonem, zejména respektováním principu významnosti a věrného a poctivého zobrazení majetku.²⁶⁸

Jednotky jsou dlouhodobým hmotným majetkem vždy, tedy bez ohledu na výši jejich ocenění.²⁶⁹ Tento majetek je v účetnictví společenství vlastníků vykazován zpravidla na účtech 021 – Stavby a 031 – Pozemky. Martin Durec k tomu uvádí, že *„v případě pořízení bytové či nebytové jednotky včetně příslušného podílu na pozemku musí být tento podíl na pozemku vykazován zvlášť, tj. na účtu 031, zatímco zbytek pořizovací ceny dané jednotky na účtu 021.“*²⁷⁰

Ostatní věci se považují za dlouhodobý hmotný majetek, pokud mají dobu použitelnosti delší než jeden rok a dosahují výše pořizovací ceny stanovené společenstvím vlastníků pro dlouhodobý majetek. Tento majetek bude v účetnictví společenství vlastníků obvykle zachycen pomocí účtu 022 – Hmotné movité věci a jejich soubory.

Dlouhodobým finančním majetkem společenství vlastníků jsou peněžní prostředky dlouhodobě umístěné za účelem jejich zhodnocení formou budoucího výnosu. Dle § 9 vyhlášky č. 504/2002 Sb. se za dlouhodobý finanční majetek považují též cenné papíry, nicméně mám za to, že s ohledem na § 1195 obč. z.,

²⁶⁸Vyhláška č. 504/2002 b., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, § 8.

²⁶⁹Tamtéž.

²⁷⁰DUREC, Martin. *Účetnictví společenství vlastníků jednotek: v praxi*. Praha: Grada Publishing, 2017. Účetnictví a daně (Grada), s. 64. ISBN 978-80-271-0260-0.

resp. omezenou právní osobnost společenství vlastníků, společenství vlastníků cenné papíry pořizovat nemůže.²⁷¹

6.4. Účtování služeb spojených s užíváním jednotek

Jak již bylo uvedeno v kapitole č. 5.5, úhrady ceny služeb spojených s užíváním jednotek jsou realizovány zálohovým způsobem.

Z § 21 odst. 3 vyhlášky č. 504/2002 Sb. vyplývá, že účetní jednotky účtují až o přijatých zálohách, nikoli tedy o zálohách předepsaných. Pokud však existuje povinnost platit zálohy, mělo by být sledování této povinnosti předmětem účetnictví, neboť bez vykazování pohledávek společenství vlastníků za vlastníky jednotek z titulu neuhrazených záloh neposkytuje účetnictví věrný a poctivý obraz finanční situace společenství vlastníků, jak vyžaduje § 7 odst. 1 zák. úč.²⁷² V takovém případě je nutné v souladu s odst. 2 a 5 tohoto ustanovení účtovat již o předepsaných zálohách a o tomto učinit v účetní závěrce příslušnou poznámku.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zálohy na dobu jednoho roku a kratší, účtují se obvykle dle § 21 odst. 3 vyhlášky č. 504/2002 Sb. na účet 324 – Přijaté zálohy. Martin Durec v této souvislosti poukazuje na skutečnost, že ačkoli se na tento účet účtují zálohy plynoucí z obchodních vztahů, přičemž vztah společenství vlastníků – vlastník jednotky není bezpochyby vztahem obchodním, účetní praxe se na používání tohoto účtu ustálila.²⁷³

6.5. Účetní závěrka

Účetní závěrka společenství vlastníků sestává stejně jako u jiných právnických osob z:

- a) rozvahy (bilance),

²⁷¹Shodně Neplechová, Marta. In NEPLECHOVÁ, Marta a Martin DUREC. Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z. 3. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, [2016]. Účetnictví (ANAG), s. 86. ISBN 978-80-7554-030-0.

²⁷² Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, § 7 odst. 1.

²⁷³ DUREC, Martin. Účetnictví společenství vlastníků jednotek: v praxi. Praha: Grada Publishing, 2017. Účetnictví a daně (Grada), s. 29. ISBN 978-80-271-0260-0.

- b) výkazu zisku a ztráty,
- c) přílohy, která vysvětluje a doplňuje informace obsažené v částech uvedených pod písmeny a) a b).²⁷⁴

Jak jsem již uvedl v kapitole č. 6.1, společenství vlastníků budou zpravidla mikro či malou účetní jednotkou, mohou tedy účetní závěrku sestavit ve zkráceném rozsahu, což znamená, že rozvaha a výkaz zisku a ztráty zahrnuje pouze položky označené velkými písmeny latinské abecedy a římskými číslicemi podle přílohy č. 1 a 2 vyhlášky č. 504/2002 Sb.²⁷⁵ Pro společenství vlastníků také neplatí povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem.

Společenství vlastníků je povinno účetní závěrku zveřejnit ve sbírce listin²⁷⁶, a to do 30 dnů po jejím schválení příslušným orgánem podle zvláštních právních předpisů²⁷⁷, nejpozději však do 12 měsíců od rozvahového dne zveřejňované účetní závěrky bez ohledu na to, zda byla účetní závěrka uvedeným způsobem schválena.²⁷⁸

Jako mikro účetní jednotka či malá účetní jednotka společenství vlastníků nemusí zveřejňovat výkaz zisku a ztráty, pokud tak nestanoví zvláštní právní předpis.

6.6. Vnitřní předpisy pro vedení účetnictví

Společenství vlastníků má jako účetní jednotka povinnost přijmout vnitřní předpisy pro vedení účetnictví. V těchto vnitřních předpisech musí být stanoveno alespoň oprávnění, povinnosti a odpovědnost osob ve společenství vlastníků, vztahující se k připojování podpisového záznamu nebo identifikačního záznamu, a to takový způsobem, aby bylo možno určit nezávisle na sobě odpovědnost

²⁷⁴Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, § 18 odst. 1.

²⁷⁵Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, § 3a.

²⁷⁶ Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, § 21a ve spojení se Zákonem č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů, § 66 písm. c).

²⁷⁷ V případě společenství je takovým orgánem shromáždění (viz podkapitola č. 3.5.1).

²⁷⁸ Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, § 18 odst. 4.

jednotlivých osob za obsah účetního záznamu, ke kterému byly uvedené záznamy připojeny.²⁷⁹

Dále lze vnitřním předpisem způsoby účtování, postup při tvorbě rezerv, způsoby vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním jednotek, způsoby inventarizace majetku a dokladů apod.

Podle § 24 odst. 7 zák. úč. lze vnitřním předpisem stanovit též pevný kurz pro přepočítání cizí měny na českou měnu, domnívám se však, že pro společenství vlastníků tato možnost nemá přílišný význam.

²⁷⁹Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, § 33a.

7. Společenství vlastníků a daně

Již z předchozí kapitoly, ve které bylo mimo jiné uvedeno, že společenství vlastníků je jakožto právnická osoba účetní jednotkou, lze vyvodit, že s činností předmětné korporace bezprostředně souvisejí i daňové konotace, o kterých bude pojednáno blíže v této kapitole.

Nutno říci, že daňová problematika společenství vlastníků je velmi specifickou ekonomicko – právní agendou, na kterou si tyto právnické osoby nezřídka kdy najímají externího odborníka (externí správce), neboť jen v málokterém společenství vlastníků se najde takový člen, který by byl specialistou právě na oblast zákonem určených transferů finančních prostředků od soukromého sektoru k veřejnému sektoru, a současně by měl zájem na plnění povinností společenství vlastníků, nota bene ve sféře daní, aktivně participovat.

Vzhledem k tomu, že o daňové problematice společenství vlastníků detailně pojednává jen minimum odborných publikací, v této kapitole vycházím zejména z obecně závazných právních předpisů, v neposlední řadě pak i z judikatury tuzemských soudů. Jednotlivé podkapitoly jsou pak označeny s ohledem na tradiční rozdělení daní v tuzemské daňové soustavě.

Zřejmě i z toho důvodu, že zákonodárce explicitně zakázal společenství vlastníků podílet se na podnikatelské činnosti (byť nepřímou),²⁸⁰ má tato osoba mezi ostatními právnickými osobami nejen v daňové oblasti specifické postavení, které se projevuje zejména v tom, že pro společenství vlastníků je stanovena řada výjimek; některé z nich pak budou zmíněny v následujících řádcích. I přes shora zmíněný zákaz je i právnímu laikovi jasné, že společenství vlastníků ke svému řádnému fungování a účelu, ke kterému bylo zřízeno, nutně potřebuje určitý pravidelný příjem v podobě finančních prostředků. Demonstrativní výčet možných příjmů společenství vlastníků byl začleněn do podzákoného právního předpisu, konkrétně jej lze nalézt v ustanovení § 16 nař. vl. č. 366/2013 Sb. Těmito příjmy jsou například: příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, úroky

²⁸⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1194 odst. 1.

z prodlení přijaté od vlastníků jednotek, úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek, apod.

Pro úplnost zbývá dodat, že ačkoliv se převážná část této disertační práce „nese v duchu soukromého práva,“ právě v oblasti daní (i předcházející problematika účetnictví) vycházím z oblasti veřejnoprávních předpisů. Z tohoto důvodu je nutné zdůraznit, že pokud společenství vlastníků podle zákona stihá daňová povinnost, tuto není možné soukromoprávním jednáním převést na jiný subjekt, byť by s tím tato třetí osoba explicitně souhlasila: *„Dohoda, podle níž daňovou povinnost ponese místo daňového subjektu zcela nebo částečně jiná osoba, není vůči správci daně účinná; to neplatí, pokud jiná osoba plní povinnost, která této osobě vznikla v důsledku zajištění daně podle zákona.“*²⁸¹

7.1. Důchodové daně

Důchodovými daněmi jsou daň z příjmu fyzických osob a daň z příjmu právnických osob.²⁸² S ohledem na to, že společenství vlastníků je ryzí právnickou osobou, bude v této části předkládané práci pojednáno zejména o posledně zmiňované. Na úvod je nutno uvést, že níže zmiňované důchodové daně jsou v daňové soustavě ČR tradičně řazeny mezi přímé daně.

7.1.1. Daň z příjmů právnických osob

Na úvod je nutno uvést, že společenství vlastníků, které bylo řádně založeno a zapsáno v příslušném veřejném rejstříku (tedy vzniklo), nemá bez dalšího povinnost podat přihlášku k registraci k dani z příjmu. Zákonodárce tuto povinnost navázal na alternativní splnění dvou podmínek:

- a) společenství vlastníků začne vykonávat činnost, která je zdrojem příjmů;
a dále
- b) společenství vlastníků začne přijímat příjmy.²⁸³

²⁸¹Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, § 241.

²⁸²PELC, Vladimír. § 1 [Působnost zákona]. In: PELC, Vladimír. Zákon o daních z příjmů. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2015, s. 11. ISBN 978-80-7400-517-6.

²⁸³Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, § 39a, odst. 4.

Z výše uvedených podmínek je stanovena výjimka spočívající v tom, že společenství vlastníků povinnost registrace k dani z příjmů nestíhá, pokud přijímá pouze jeden, nebo kombinaci příjmů, které nejsou předmětem daně, které jsou osvobozené od daně nebo příjmů, ze kterých je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně.

Lze říci, společenství vlastníků jakožto právnická osoba s omezenou právní osobností se zákonem vyloučenou možností podnikání má oproti „běžným“ právnickým osobám v určitých případech v oblasti daní z příjmů právnických osob de facto privilegované postavení, které se prakticky projevuje například v tom, že:

1. předmětem daně nejsou příjmy společenství vlastníků jednotek z:
 - a. dotací,
 - b. příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
 - c. úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor,
 - d. pojistného plnění z pojištění domu sjednaného společenstvím vlastníků jednotek.²⁸⁴

Výše taxativně vypočtené příjmy, které nejsou ze zákona předmětem daně, byly zákonodárcem do předmětného právního předpisu zařazeny mimo jiné z důvodu, že tyto zpravidla negenerují společenství vlastníků žádný zisk, neboť ve většině případů tyto příjmy pokrývají odpovídající náklady. Jen stěží si lze představit, že vlastníci jednotek si na příslušném orgánu společenství vlastníků odhlasují příspěvky na správu domu a pozemku, jejichž výše bude několikanásobně převyšovat náklady nutné na tuto činnost.

Posledně výše uvedená výjimka pod písm. d) byla do předmětného zákona zakotvena teprve nedávno, a to s účinností od 1. 7. 2017 na základě zákona č. 170/2017 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní. Sjednávání pojistných smluv je nezpochybnitelným právem společenství vlastníků, které je explicitně zakotveno v nařízení vlády.²⁸⁵ Novela shora uvedeného právního předpisu tak odráží konkrétní praktické zkušenosti, jak ostatně uvádí i důvodová

²⁸⁴ Zákon č. 586/1992 Sb., České národní rady o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, § 18 odst. 2 písm. f).

²⁸⁵ Nařízení č. 366/2013 Sb., vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, § 10 odst. 1 písm. c).

zpráva ke shora uvedenému právnímu předpisu: „*Bude tak zajištěno, že v případě, kdy společenství vlastníků jednotek obdrží plnění z dotčených pojistných smluv, nebude muset pouze z tohoto důvodu podávat daňové přiznání ani v případě, kdy toto plnění zaúčtuje do výnosů.*“²⁸⁶ U tohoto typu příjmu si však lze představit, že může být pro společenství vlastníků v určitém případě ziskem, který bude převyšovat náklady vynaložené na odstranění pojistné události, když pojistné smlouvy jsou typickými aleatorními kontrakty, když dopředu nikdy není postaveno na jisto, pro kterou ze stran pojistné smlouvy bude nakonec její uzavření výhodnější.

Ke shora uvedenému zbývá doplnit, že výdaje (náklady) vynaložené na příjmy společenství vlastníků uvedené výše není možné z daňového hlediska *ex lege* uznat za výdaje (náklady) vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmů této právnické osoby.²⁸⁷

2. společenství vlastníků není povinno podat daňové přiznání, pokud má pouze příjmy:
 - a. které nejsou předmětem daně (viz výše);
 - b. osvobozené od daně;
 - c. z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně.²⁸⁸

3. společenství vlastníků nestíhá oznamovací povinnost vůči správci daně, pokud v příslušném zdaňovacím období této právní entitě nevznikla povinnost k dani z příjmů právnických osob.²⁸⁹ Ustanovení zákona, na které v tomto případě odkazují, bezesporu v určitých případech snižuje již tak vysokou míru administrativní zátěže. Toto pravidlo je tak speciální právní normou vůči ustanovení § 136 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého je naopak daňový subjekt, kterému nevznikla ve zdaňovacím období daňová povinnost k dani, sdělit tuto

²⁸⁶ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 170/2017 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní, č. 170/2017 Dz, k bodu 41.

²⁸⁷ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, § 25 odst. 1 písm. i).

²⁸⁸ Tamtéž, § 38mb písm. b).

²⁸⁹ Tamtéž, § 38mc.

skutečnost příslušnému správci dane ve lhůtě pro podání daňového přiznání nebo vyúčtování.

Závěrem tak lze konstatovat, že společenství vlastníků, která vykonávají běžnou činnost v intencích účelu, za kterým byla konstituována, ve většině případů nemají příjmy, které by byly předmětem daně. S ohledem na shora uvedené pak tato společenství nemají povinnost činit jakékoliv podání vůči příslušnému správci daně.

7.1.2. Daň z příjmů fyzických osob

V předchozí podkapitole věnované dani z příjmů právnických osob bylo na společenství vlastníků nahlíženo převážně jako na poplatníka, tedy jako na subjekt, který nese daňové břemeno; v souvislosti s daní z příjmů fyzických osob je však situace diametrálně odlišná, což vyplývá i z logiky věci, neboť společenství vlastníků není fyzickou osobou, a proto v souvislosti s nadepsanou daní může být tato právnická osoba pouze jejím plátcem.

Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků je abstraktní právní entitou, z logiky věci vyplývá, že správu domu a pozemku musí tato právnická osoba realizovat prostřednictvím určité fyzické osoby (případně fyzických osob). Bylo by však mylné se domnívat, že tyto konkrétní fyzické osoby budou v této právní entitě aktivně činní *pro bono*. Společenství vlastníků tak za tímto účelem zpravidla vyplácí konkrétním fyzickým osobám určité finanční plnění, kdy tento peněžní tok má samozřejmě i veřejnoprávní konotace zejména v oblasti daňové. V této souvislosti tak mám na mysli zejména odměňování volených členů (pouze fyzických osob) orgánů společenství vlastníků, kteří za svoji činnost nesou nemalou odpovědnost.

Jak již bylo uvedeno v podkapitole č. 3.5.1, pouze shromáždění jakožto nejvyšší orgán společenství vlastníků je oprávněno rozhodovat o volbě a odvolávání členů volených orgánů, jakožto o výši odměn těchto členů.²⁹⁰ Pro účely této kapitoly presumuji, že členem těchto orgánů (lhostejno zda výboru,

²⁹⁰ SÝKOROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi. Praha: Leges, 2015, § 1208. ISBN 978-80-7502-096-3.

předsedy či jiného fakultativního orgánu) jsou pouze fyzické osoby, ačkoliv jimi mohou být i osoby právnické.

O odměňování příslušného člena voleného orgánu společenství vlastníků rozhoduje shromáždění. Není-li přijato žádné rozhodnutí, použije se subsidiárně příkazní smlouva.

Pro účely výkonu příslušné funkce je však třeba s příslušným členem orgánu uzavřít smlouvu o výkonu funkce, neboť uzavírání smluv v režimu zák. pr. je po 1. 1. 2014 vyloučeno.²⁹¹ To však nevylučuje, aby tento konkrétní člen orgánu společenství vlastníků (funkcionář) vykonával pro předmětnou právnickou osobu i jinou činnost nevyplývající z výkonu funkce, pro kterou již může být pracovněprávní vztah založen.

Podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) bodu 1 zák. d. z p. jsou odměny člena orgánu právnické osoby považovány za standardní příjem ze závislé činnosti. Společenství vlastníků tak vůči konkrétnímu členovi orgánu této právnické osoby vystupuje z pohledu daňových předpisů jako zaměstnavatel, a to i přesto, že jím ve smyslu zák. pr. není, pokud má uzavřenou smlouvu uvedenou v písm. a) výše.

Stejně jako v případě shora uvedené daně z příjmů právnických osob, i s odvodem této daně jsou spojeny registrační úkony u příslušných orgánů veřejné moci (společenství vlastníků je povinno registrovat se na správě sociálního zabezpečení, musí učinit podání vůči zdravotní pojišťovně svých zaměstnanců, dále je povinno podat registraci k příslušnému správci daně apod.).

Stále poměrně aktuální je nedávná změna zák. o d. z p., na základě které byl stanoven pro příjmy ze závislé činnosti malého rozsahu (do 2 500 Kč hrubého) obdobný daňový režim, který se uplatňuje pro dohody o provedení práce; tedy tyto příjmy v současné době podléhají dani ve výši 15 % a neprojevují se v obecném základu daně poplatníka daně z příjmů fyzických osob.²⁹² To v konečném důsledku znamená, že pokud tito členové volených orgánů společenství vlastníků pobírají

²⁹¹ Souběh funkcí již není od 1. 1. 2014 přípustný: Bulletin Advokacie. Bulletin advokacie, odborný právnický portál | Domů [online]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/soubeh-funkci-jiz-neni-od-1-1-2014-pripustny?browser=mobi>.

²⁹² Zákon č. 586/1992 Sb., České národní rady o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, § 6 odst. 4 písm. b).

z titulu své funkce částku do 2 500 Kč hrubého měsíčně, nejsou ze zákona povinni podávat daňové přiznání, pokud pobírají další příjem ještě od jiného zaměstnavatele; to vše za předpokladu, že tento zaměstnanec neučiní prohlášení k dani dle ustanovení § 38 k zák. d. z p.

7.2. Majetkové daně

V této části práce se stručně zaměřím na daně majetkového typu, a to pouze na ty, které se určitým způsobem vztahují k nemovité věci jako takové; s ohledem na téma předkládané práce bude záměrně pominuta daň silniční.

Pojem „majetková daň“ není v žádném obecně závazném právním předpise explicitně definován, přičemž se jedná toliko o doktrinální zkratku, která je všeobecně užívaná a akceptovatelná. Stejně jako daně důchodové, i daně majetkové jsou považovány za přímé daně. Oproti výše uvedeným však úprava těchto daní neobsahuje žádné speciální ustanovení vzhledem ke společenství vlastníků jednotek a níže uvedený výklad bude z tohoto důvodu v celém rozsahu použitelný i na „běžné“ právnické osoby.

Majetkové daně jsou považovány za jedny z nejstarších daní vůbec (zejména daně týkající se nemovitých věcí), je tomu tak zřejmě z důvodů, že nemovité věci jsou nepochybně nepřehlédnutelné, přičemž již odnepaměti jsou v českých zemích předmětem zápisů určité evidence. Aktuálně je daňový systém vzhledem k nemovitým věcem nastavený tak, že stát nejprve „zdaní“ samotné nabytí vlastnického práva a následně každoročně od vlastníků nemovitých věcí fakticky požaduje daň pouze z toho titulu, že daná osoba nemovitou věc vlastní.

7.2.1. Daň z nabytí nemovitých věcí

Předně je nutné si uvědomit, že společenství vlastníků není primárně zakládáno k tomu, aby nabývalo nemovité věci a následně s nimi disponovalo, nicméně zákonodárce nevyklučuje, aby tato právnická osoba určité nemovité věci vlastnila.

Vzhledem k tomu, že jednotky v domě, ve kterém vykonává činnost společenství vlastníků jednotek, vlastní přímo jednotliví vlastníci, jen výjimečně dojde k situaci, že společenství vlastníků na základě synallagmatického právního jednání nabyde vlastnické právo k určité nemovité věci, neboť společenství vlastníků má velmi omezené možnosti příjmů; z tohoto důvodu tak ve většině případů nedisponuje vlastními prostředky k financování nákupu nemovité věci a současně k tomu, aby řádně a efektivně vykonávalo správu domu a pozemku - tedy činnost, pro kterou byla tato entita zřízena.

Daň z nabytí nemovitých věcí je aktuálně upravena v zákonném opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb. (dále jen jako „Zákonné opatření“), které bylo v souladu s čl. 33 odst. 5 Ústavy Usnesením Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR ze dne 27. 11. 2013 ratifikováno.²⁹³ Podle ustanovení § 1 uvedeného právního předpisu je s účinností od 1. 11. 2016 poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Zákonodárce dle mého názoru zcela správně a logicky ze Zákonného opatření odstranil původní konstrukci týkající se určení poplatníka této daně²⁹⁴, která způsobovala řadu interpretačních nejasností, kdy některé z nich byly v individuálních případech odstraňovány až ve správním soudnictví.²⁹⁵

Na tomto místě je nutné zdůraznit, že předmětem daně z nabytí nemovitých věcí není každé nabytí vlastnického práva k nemovité věci, ale pouze takové, které je za úplatu, kterou *se rozumí částka v peněžních prostředcích nebo hodnota nepeněžního plnění, které jsou poskytnuty za přijaté plnění*.²⁹⁶ Typický příklad úplaty za nabytí nemovité věci představuje mezi kupujícím a prodávajícím sjednaná kupní cena. Nejvyšší správní soud ve vztahu ke sjednané kupní ceně za nemovitou

²⁹³ SYLLOVÁ, Jindřiška. Čl. 33 [Zákonná opatření]. In: SLÁDEČEK, Vladimír, MIKULE, Vladimír, SUCHÁNEK, Radovan, SYLLOVÁ, Jindřiška. Ústava České republiky. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 368. ISBN 978-80-7400-590-9.

²⁹⁴ Původní znění ustanovení § 1 odst. 1 Zákonného opatření č. 340/2013 Sb., Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů: (1) Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je a) převodce vlastnického práva k nemovité věci, jde-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel, b) nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech.

²⁹⁵ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 10. 1. 2018, sp. zn. 31 Af 46/2016-124

²⁹⁶ Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb., § 4.

věci judikoval, že do základu daně z nabytí nemovitých věcí určeného podle ceny sjednané není možné zahrnovat také DPH; v daném případě příslušný správce daně považoval za součást finančního výnosu pro prodávajícího z dané transakce i DPH, takovýto postup však judikatura odmítá: „*Výklad zastávaný žalovaným by byl rovněž v rozporu s principem daňové neutrality, neboť stěžovatelka by pouze z důvodu, že byla plátcem daně z přidané hodnoty, byla zatížena efektivně vyšší daní z nabytí nemovitých věcí než jiné srovnatelné subjekty, které by plátcem daně nebyly. Pro takové rozdílné zacházení se stěžovatelkou by bylo ovšem obtížně možné najít ospravedlnitelný důvod.*“²⁹⁷

Nikoliv v případě každého nabytí vlastnického práva k nemovité věci však dojde k reálné úhradě daně, neboť zákonodárce do Zákonného opatření zakotvil řadu výjimek, při jejichž naplnění dojde k osvobození od příslušné daně z nabytí nemovitých věcí. I v případě osvobození je však nutné podat příslušnému správci daně přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí na zjednodušeném formuláři²⁹⁸, a to nejpozději do tří měsíců ode dne účinnosti předmětné smlouvy ve věcně právní rovině (tedy ke dni nabytí vlastnického práva).²⁹⁹

Zbývá doplnit, že zákonodárce stanovil sazbu této majetkové daně, která je výlučným příjmem státního rozpočtu, ve výši 4 % počítaných z nabývací hodnoty.³⁰⁰ V minulosti byla tato sazba o jeden procentní bod nižší, přičemž i v současné době zejména z řad opozičních politiků zaznívají hlasy, že by mělo dojít v případě sazby k jisté korekci (někteří volají i po jejím zrušení). Politická realita však jakékoli změně v této oblasti prozatím nepřeje. Osobně mám za to, že velmi rozumným řešením by bylo zcela osvobodit od této daně první úplatné nabytí nemovité věci u každé fyzické osoby, čímž by došlo alespoň k částečnému zmírnění rozevírání pomyslných nůžek mezi jednotlivými vrstvami obyvatelstva.

²⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 08. 2017, č. j. 7 AfS 301/2016 – 70. <https://iudicium.cz/253521/7-afs-301-2016-70>.

²⁹⁸ Finanční správa [online]. Copyright © [cit. 15.12.2018]. Dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/tiskopisy/5551_3.pdf?201812151158.

²⁹⁹ Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb., § 32.

³⁰⁰ Tamtéž, § 11.

7.2.2. Daň z nemovitých věcí

Pokud společenství vlastníků je v katastru nemovitostí zapsáno jako vlastník konkrétní nemovité věci, stíhá jej jako jakéhokoliv jiného oprávněného z vlastnického práva povinnost hradit daň z nemovitých věcí. Tento zákonem určený transfer od soukromého sektoru k sektoru veřejnému upravuje v porovnání s daní z nabytí nemovitých věcí poměrně starší právní předpis, a to konkrétně zák. d. z nv.

Až na některé zákonem určené výjimky jsou poplatníky daně z nemovitých věcí vlastníci těchto věcí: *„Společenství vlastníků je poplatníkem daně tedy pouze v tom případě, kdy pro účely správy domu vlastní nějaké nemovité věci. K tomu však dochází v praxi poměrně vzácně. Pokud však k tomu dojde, společenství vlastníků zdaňuje danou nemovitou věc zcela standardním způsobem stejně jako kterýkoliv jiný daňový subjekt.“*³⁰¹ Shodně jako v předchozím případě je společenství vlastníků poplatníkem daně z nemovitých věcí jen minimálně.

První dvě části zák. d. z nv. jsou členěny podle toho, z jaké nemovité věci se daň vybírá:

- a) daň z pozemků – jejím předmětem jsou pozemky na území ČR evidované v katastru nemovitostí;
- b) daň z jednotek a staveb – jejím předmětem jsou:
 - i. zdanitelná jednotka;
 - ii. zdanitelná stavba (budova podle katastrálního zákona či inženýrská stavba uvedená v příloze k zák. d. z nv.).

Ad a) Podzákoný právní předpis, konkrétně příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů upravuje jednotlivé druhy pozemků, se kterými pracuje i zák. d. z nv.; jedná se například o zahradu, vinici, chmelnici či ovocný sad. Zákonodárce do

³⁰¹ NEPLECHOVÁ, Marta a DUREC, Martin. Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z 2016. 3. vyd. Olomouc: ANAG, 2016. ISBN 978-80-7554-030-0.

předmětného daňového předpisu dále zakotvil taxativní výčet pozemků, které nejsou předmětem daně z pozemků.

ad b) Zák. d. z nv. pamatuje i na dvoukolejnost právní úpravy bytových jednotek, o které bylo blíže pojednáno v podkapitole č. 2.5.1 výše: „*Ustanovení § 12b z důvodu právní jistoty poplatníků a správců daně stanoví jednotnou právní úpravu pro jednotky, a to jak jednotky vzniklé podle zákona o vlastnictví bytů, tak pro jednotky podle nového občanského zákoníku.*“³⁰² Toto ustanovení ukotvuje v této oblasti právní jistotu a nečiní v praxi žádné problémy.

Stojí za zmínku, že předmětný daňový předpis de facto nabourává superficiální zásadu nově zavedenou po proběhnutí rekodifikaci soukromého práva, neboť na *zdanitelnou stavbu, která není samostatnou nemovitou věcí, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní věc, jejíž je tato stavba součástí,*³⁰³ když tímto ustanovení de facto konstituuje zákonnou fikci vlastnického práva ke stavbě.

Konkrétní výpočet příslušné daně je v porovnání s daní z nabytí nemovitých věcí o poznání komplikovanější, neboť sazba daně je diferencovaná, v případě některých nemovitých věcí je zakotvena pevnou částkou za 1 metr čtvereční plochy³⁰⁴, u dalších je stanovena lineárně;³⁰⁵ dále nelze odhlédnout ani od toho, že základní sazba daně může být dále násobena místními koeficienty, které lze stanovit vydáním obecně závazné vyhlášky obce v její samostatné působnosti. Aby tento podzákoný právní předpis dopadal na své adresáty, je třeba, aby došlo k jeho vyhlášení, což je v praxi realizováno tak, že se obecně závazná vyhláška obce vyvěsí na úřední desce dané veřejnoprávní korporace; zpravidla tak nabývá účinnosti patnáctým dnem jejího vyvěšení.³⁰⁶ Skutečnost, že si obce mohou určitým způsobem regulovat výši této daně, implikuje, že tato na rozdíl od daně z příjmu z nabytí nemovitých věcí tvoří výlučně příjem obecních rozpočtů.

³⁰²Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, č. 344/2013 Dz.

³⁰³Zákon č. 338/1992 Sb., České národní rady o dani z nemovitostí, § 7.

³⁰⁴Například 0,20 Kč za 1 m² v případě zastavěných ploch a nádvoří, ostatních ploch apod.

³⁰⁵Například 0,75 %, v případě orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, apod.

³⁰⁶PRŮCHA, Petr, ONDRUŠ, Radek a KOUDELKA, Zdeněk. Zákon o obcích (obecní zřízení). Komentář. 4. vyd. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-760-7.

7.3 Daň z přidané hodnoty

Na otázku, zda se společenství vlastníků může v souladu s právními předpisy stát plátcem DPH, je možné v odborné literatuře dohledat diametrálně odlišné odpovědi, nicméně lze říci, že v současné době dominuje názor, který společenství vlastníků upírá možnost být plátcem jednoho z nedůležitějších příjmů státního rozpočtu. Jádrem celého problému je již v této práci několikrát opakovaná skutečnost, totiž že společenství vlastníků jakožto právnická osoba založená za účelem správy domu a pozemku nemůže uskutečňovat žádné podnikatelské aktivity. Na úvod je nutno uvést, že DPH je jedinou nepřímou daní, o které je v této práci pojednáno v souvislosti se společenstvím vlastníků.

Plátcem DPH může být pouze osoba povinná k dani, za kterou zákonodárce podle ustanovení § 5 odst. 1 zák. DPH, považuje fyzickou nebo právnickou osobou, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti, pokud tento zákon nestanoví v § 5a jinak. Podle následujícího odstavce parafrázovaného ustanovení výše uvedeného zákona je osobou povinnou k dani i právnická osoba, která nebyla založena nebo zřízena za účelem podnikání, pokud uskutečňuje ekonomické činnosti: „*V souladu s předpisy Evropské unie, které nerozlišují osoby povinné k dani např. podle toho, zda se jedná o fyzické nebo právnické osoby, nerozlišují podle formy vlastnictví nebo podle právní formy apod., ale podle jejich činností, je definována osoba povinná k dani tak, že se za ni považuje pro účely zákona právnická nebo fyzická osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti.*“³⁰⁷ Zák. DPH vymezuje poměrně obšírně³⁰⁸, co vše lze subsumovat pod sousloví „ekonomická činnost,“ nicméně vždy musí být za tuto ekonomickou činnost sjednána mezi smluvními stranami jistá úplata: „*jelikož pokud činnost poskytovatele spočívá výlučně v plnění bez přímého protiplnění, neexistuje zdanitelný základ a tato plnění tedy nepodléhají DPH.*“³⁰⁹

Aby tedy bylo možné společenství vlastníků považovat za potenciálního plátce DPH, musela by se činnost spojená se správou domů a pozemku „vejít“ do

³⁰⁷PITNER, Ladislav a BENDA, Václav. Daň z přidané hodnoty s komentářem k 1. 7. 2017. 11. aktualizované vyd. Olomouc: ANAG, 2017. ISBN 978-80-7554-089-8.

³⁰⁸Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, § 5 odst. 2.

³⁰⁹DUREC, Martin. Účetnictví společenství vlastníků jednotek: v praxi. Praha: Grada Publishing, 2017. Účetnictví a daně (Grada), s. 92. ISBN 978-80-271-0260-0.

vymezení ekonomických činností dle ustanovení § 5 odst. 2 zák. DPH a současně by tato činnost byla obligatorně za úplatu. Požadavek úplatnosti ekonomických činností vzhledem k DPH vyplývá přímo z práva Evropské unie, když byl explicitně vyjádřen například v Rozsudku Soudního dvora (třetího senátu) ze dne 27. 10. 2011 ve věci C-93/10, který řeší mimo jiné otázku, zda subjekt, který odkoupí na své riziko rizikové pohledávky za nižší cenu, než je jejich jmenovitá hodnota, poskytuje služby za protiplnění: „*Úvodem je třeba připomenout, že v rámci systému DPH je předpokladem zdanitelných plnění skutečnost, že dojde k plnění mezi stranami, které zahrnuje ujednání o ceně nebo protihodnotě. Pokud tedy činnost poskytovatele spočívá výlučně v plnění bez přímého protiplnění, neexistuje zdanitelný základ, a tato plnění tedy nepodléhají DPH...V tomto kontextu je poskytování služeb uskutečněné „za protiplnění“ ve smyslu čl. 2 bodu 1 šesté směrnice, a tudíž zdanitelné pouze tehdy, pokud mezi poskytovatelem a příjemcem existuje právní vztah, v rámci něhož jsou vzájemně poskytnuta plnění, přičemž odměna obdržená poskytovatelem představuje skutečnou protihodnotu služby poskytnuté příjemci.*“³¹⁰ Citovaný judikát odkazuje na již neúčinnou Šestou směrnicí Rady ze dne 17. 5. 1977 o harmonizaci právních předpisů členských států týkajících se daní z obratu, která byla jen v ČR provedena třinácti právními předpisy.³¹¹ Nicméně bez dalšího lze konstatovat, že elementární principy DPH se ani po datu konce účinnosti citovaného právního předpisu patřícího do sekundárního práva Evropské unie nezměnily. Jak již bylo uvedeno výše, společenství vlastníků je právnickou osobou založenou v soukromém zájmu vlastníků jednotek, proto je logické, že tato právnická osoba primárně poskytuje služby právě těmto vlastníků. S ohledem na citovaný judikát je evidentní, že mezi vlastníky a společenstvím vlastníků neexistuje klasický obchodní vztah založený na plnění a protiplnění, z tohoto důvodu je tak vyloučené, aby se společenství vlastníků stalo plátcem DPH.

Poněkud komplikovanější situace nastává v případě, pokud společenství vlastníků formálně poskytuje služby osobám, které nejsou součástí společenství

³¹⁰ Rozsudek Soudního dvora (třetího senátu) ze dne 27. října 2011 ve věci C-93/10, bod. 17 a 18. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:62010CJ0093&from=EN>.

³¹¹ EUR-Lex - 31977L0388 - EN - EUR-Lex. EUR-Lex — Access to European Union law — choose your language [online].
Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/NIM/?uri=CELEX:31977L0388>.

vlastníků. V této souvislosti je v odborné literatuře odkazováno na zveřejněnou odpověď finanční správy na dotaz, jak se bude postupovat v případě uplatnění DPH při dodávce tepla společenstvím vlastníků jednotek, jestliže Společenství zajišťuje na účet vlastníků jednotek kromě jiného i vytápění bytů prostřednictvím vlastní kotelny. Na internetových stránkách spadajících pod Generální finanční ředitelství je uvedeno následující stanovisko z roku 2010: „*Pokud tedy Společenství vlastníků jednotek dodává teplo jiným subjektům, jsou tyto dodávky tepla bezesporu ekonomickou činností a současně i zdanitelným plněním ve smyslu zákona o DPH.*“³¹². Nutno říci, že toto stanovisko bylo podrobena kritice, zejména s ohledem na problematiku vlastnického práva k předmětné kotelně, přičemž například Martin Durec³¹³ či autoři níže citovaného článku³¹⁴ se přiklání k názoru, že je v zásadě vyloučeno, aby se společenství vlastníků stalo plátcem této univerzální daně. S ohledem na shora uvedené argumenty, a rovněž i s ohledem na úmysl zákonodárce a jednoznačný účel existence společenství vlastníků, se rovněž přikláním k tomuto závěru.

³¹²Uplatňování DPH u Společenství vlastníků jednotek - 2010 | Dotazy a odpovědi | Daň z přidané hodnoty | Finanční správa. Finanční správa [online]. Copyright © 2013 [cit. 15.12.2018]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-pridane-hodnoty/dotazy-a-odpovedi/2010/uplatnovani-dph-u-spolecenstvi-vlastniku-1084>.

³¹³DUREC, Martin. Účetnictví společenství vlastníků jednotek: v praxi. Praha: Grada Publishing, 2017. Účetnictví a daně (Grada), s. 93. ISBN 978-80-271-0260-0.

³¹⁴ROZEHNAL, Tomáš, Markéta FORMÁNKOVÁ a Blanka ŠEVČÍKOVÁ. Společenství vlastníků jednotek a DPH - stále polojasno? [online]. 29. 07. 2014 [cit. 2018-12-15]. Dostupné z: <https://www.dauc.cz/dokument/?modul=li&cislo=48690>.

8. Řešení případů z praxe

Jak již bylo v této disertační práci několikrát uvedeno, společenství vlastníků je právnická osoba, která je zakládána a vzniká pouze za jediným účelem, kterým je zajišťování správy domu a pozemku; co například lze pod tuto různorodou činnost subsumovat je blíže rozvedeno v kapitole č. 4 předkládané práce. Oproti fyzickým osobám pak veškeré právnické osoby existují proto, aby naplňovaly (případně jednorázově naplnily) účel, za kterým byly primárně založeny. Zákonodárce tak zakladateli společenství vlastníků nevymezil žádný prostor k tomu, aby si dle svého volního jednání tento účel určil, neboť onen smysl existence této nehmatatelné právní entity je kogentně vyjádřen přímo v ustanovení § 1194 obč. z.

Právní teorie v souvislosti s účelem právnických osob obecně rozlišuje mezi dvěma velkými kategoriemi, a sice mezi právnickými osobami založenými za veřejně prospěšným účelem a dále mezi osobami prospívajícími zájmu pouze určitých individuí. Hranice mezi těmito dvěma velkými skupinami může být v určitých případech značně neostrá, neboť jak například uvádí Kateřina Ronovská: „*V praxi se rovněž mohou vyskytovat právnické osoby, které budou mít účel smíšený (soukromě i veřejně prospěšný). Někdy bývá rovněž rozlišováno mezi vzájemně prospěšným a veřejně prospěšným účelem.* Typicky vzájemně prospěšný je účel společenství vlastníků, v rámci bytového vlastnictví či *bytového družstva, příp. některých spolků.*“³¹⁵ Ačkoliv se tak na první pohled může zdát, že společenství vlastníků je příznačnou právnickou osobou založenou v soukromém zájmu (typicky členů společenství vlastníků), svým přesahem a tím, že se jeho činnost dotýká spousty subjektů lze v určitých případech souhlasit se shora citovaným tvrzením, tedy že svým působením přispívá k dosahování obecného blaha³¹⁶, nicméně mám za to, že tento výrok nelze generálně vztáhnout na veškerá v ČR existující

³¹⁵RONOVSKÁ, Kateřina. § 144 [Účel právnické osoby]. In: BÍLKOVÁ, Jana, ČERNÝ, Michal, ČUHELOVÁ, Kateřina, DAVID, Ludvík, DÁVID, Radovan, DOBROVOLNÁ, Eva, FOJTÍK, Lumír, HANDLAR, Jiří, HAVLAN, Petr, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORECKÝ, Jan, HULMÁK, Milan, HURDÍK, Jan, HRDLÍČKA, Miloslav, KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan, LAVICKÝ, Petr, LAZÍKOVÁ, Jarmila, LEBEDA, Martin, PODIVÍNOVÁ, Martina Kulogljija, PONDIKASOVÁ, Tereza, RONOVSÁ, Kateřina, RUBAN, Radek, ŠEVČEK, Marek, TÚMA, Pavel, VÍTEK, Jindřich. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 748. ISBN 978-80-7400-529-9.

³¹⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 146.

společenství vlastníků, a to například i s ohledem na počet jejich členů, teritorium, apod.

Na tomto místě nelze nezmínit poměrně aktuální rozhodnutí Vrchního soudu v Praze, ve kterém bylo postaveno na jisto, zda je možné, aby primární cíl existence společenství vlastníků v daném domě zajišťovala i jiná osoba: „*Zákonem stanovený účel vzniku společenství vlastníků jednotek – zajišťování správy domu a pozemku touto právnickou osobou – není oprávněn vedle či namísto společenství vlastníků naplňovat pro týž dům i jiný subjekt. Jiný subjekt je oprávněn provádět jen tzv. operativní správu domu coby činnost prováděnou výlučně na základě pověření společenství vlastníků jednotek a tedy odvozenou od účelu vzniku a existence společenství.*“³¹⁷ S citovaným usnesením lze bez dalšího souhlasit, neboť mimo jiné utvrzuje adresáty právních norem v tom, že jedinou odpovědnou osobou ze správu domu a pozemku ve smyslu příslušných ustanovení obč. z. je toliko společenství vlastníků (tedy za předpokladu, že bylo založeno a řádně vzniklo), které se z této odpovědnosti nemůže vyvázat.

V souvislosti s výše uvedeným pojednáním o účelu právnické osoby, která tvoří ústřední téma předkládané disertační práce, je možné konstatovat, že v praxi se společenství vlastníků (resp. osoby za tuto právnickou osobu oprávněné právně jednat) primárně potýkají s těmito dvěma problémy:

- a) určení okruhu záležitostí, ve kterých může společenství vlastníků při naplňování svého účelu samostatně právně jednat; a dále
- b) uplatňování (vymáhání) pohledávek společenství vlastníků za dlužníky této právnické osoby.

Osobně mám za to, že problematika nastíněná pod písmenem b) výše je v současné době pro společenství vlastníků nejpalčivější. Ačkoliv se na první pohled nemusí zdát, že pohledávky společenství vlastníků za jeho dlužníky nesouvisí s účelem existence společenství vlastníků, je tomu tak právě naopak, neboť aby tato právnická osoba mohla efektivně a bezproblémově zajišťovat správu domu a pozemku, k této činnosti potřebuje primárně finanční prostředky, k jejichž

³¹⁷ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. 7 Cmo 13/2017. ASPI 2019.

získávání má velmi omezené možnosti, což souvisí i s problematikou uvedenou pod písmenem a) výše.

8.1. Limity vystupování společenství vlastníků v soukromoprávních vztazích

Není pochyb o tom, že společenství vlastníků je typickým subjektem soukromého práva, který je považován za osobu, jenž může mít a vykonávat práva.³¹⁸ Vzhledem k tomu, že zákonodárce explicitně stanovil, že: „*právnícká osoba může bez zřetele na předmět své činnosti mít práva a povinnosti, které se slučují s její právní povahou*“³¹⁹, lze bez dalšího učinit závěr, že rozsah práv a povinností právnické osoby v mezích právního řádu bude vždy užší, než okruh práv a povinností, kterými disponují fyzické osoby; tato omezení se týkají například oblasti rodinného práva – v kontextu se shora citovaným ustanovením je možné konstatovat, že právnická osoba nemůže platně a účinně uzavřít s jinou osobou manželství, nemůže sepsat závět' apod. Toto první omezení oblasti právních jednání je dáno samotnou právní povahou společenství vlastníků jakožto právnické osoby. Druhé omezení, které dále limituje způsobilost k právnímu jednání společenství vlastníků, vyplývá přímo ze samotné podstaty a účelu této konkrétní právnické osoby, neboť společenství vlastníků je způsobilé zavazovat se k povinnostem a nabývat práva jen v rámci naplňování svého účelu existence³²⁰, o kterém bylo pojednáno výše; někteří autoři v souvislosti s touto problematikou hovoří o tzv. „speciální právní subjektivitě“,³²¹ kterou společenství vlastníků oproti jiným právnickým osobám disponuje. Tuto „specialitu“ je však nutné v kontextu vnímat tak, že společenství vlastníků je v oblasti soukromoprávního jednání omezeno³²² a nikoliv tak, že by snad bylo způsobilé o něco více, než ostatní právnické osoby soukromého práva.

³¹⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 17 odst. 1.

³¹⁹ Tamtéž, § 20 odst. 1.

³²⁰ Tamtéž, § 1194 odst. 1.

³²¹ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. § 1194 [Vymezení pojmu]. In: KABELKOVÁ, Eva, SHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. 1.vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 202. ISBN 978-80-7400-444-5.

³²² Například explicitním zákazem možnosti podnikat.

V praxi shora uvedené omezení může činit, a mnohdy i činí nemalé potíže, neboť v žádném obecně závazném právním předpise není přesně taxativně vypočteno, jaké všechny konkrétní činnosti lze podřadit pod správu domu a pozemku; kapitola č. 4 předkládané práce pak slouží v tomto případě toliko jako vodítko k objasnění vybraných činností. V případě nejistoty, zda je společenství vlastníků oprávněno v určité právní sféře jednat či nikoliv, lze bez dalšího doporučit, aby se tato právnická osoba ještě před tím obrátila nejlépe na advokáta zabývající se předmětnou problematikou. I když bude právní rada odborníka ve většin případech zpoplatněna, tento postup lze bez dalšího vnímat jako naplnění generální prevenční povinnosti.

K výše uvedenému zbývá dodat, že s hmotněprávní otázkou týkající se omezeného okruhu záležitosti, v nichž může společenství právně jednat, souvisí i otázka procesní legitimace této právnické osoby, která byla například blíže rozvedena v Nálezu Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04, který je dle mého názoru aplikovatelný i po proběhnuvší rekodifikaci soukromého práva.

Závěrem je tak možné shrnout, že společenství vlastníků je při právním jednání v soukromoprávních vztazích oproti fyzickým osobám limitováno jednak svoji právní povahou a jednak tím, že tato právnická osoba je způsobilá brát na sebe práva a povinnosti jen v záležitostech, které se dotýkají účelu existence společenství vlastníků.

8.2. Vymáhání pohledávek společenství vlastníků za dlužníky

Osobně jsem přesvědčen o tom, a mé zkušenosti z praxe to potvrzují, že v oproti předchozí kapitole nastíněné problematice je pro společenství vlastníků mnohem zásadnější otázka tzv. „chronických neplaticů“ příspěvků určených na správu domu a pozemku. Právě i z tohoto důvodu bude následující kapitola o něco obsáhlejší, než předcházející pojednání týkající se vystupování společenství vlastníků v soukromoprávních vztazích.

Již ve druhé kapitole této disertační práce byl rozveden ústavněprávní rozměr vlastnického práva, jakožto i pojem vlastnictví. Třetí odstavec jedenáctého článku Listiny je uvozen touto jednoduchou větou: „*Vlastnictví zavazuje,*“ nicméně

v tomto dokumentu již není odpovězeno na otázku „k čemu“? Citovaný text lze samozřejmě interpretovat různými způsoby, nicméně v souvislosti s jednotkou lze říci, že vlastníkoví této nemovité věci plynou z titulu vlastnictví jednotky vedle práv také povinnosti, a to jak ve veřejnoprávní, tak v soukromoprávní rovině. Jednotlivé povinnosti vlastníků jsou pak konkretizovány na úrovni zákonů, přičemž v následujících řádcích této práce se primárně zaměříme na povinnosti úhradové. Vlastník jednotky je povinen nést z titulu svého vlastnického práva minimálně tyto náklady:

- a) náklady spojené s údržbou bytu³²³; dále
- b) daňové náklady; a dále
- c) příspěvky na správu domu a pozemku.

*„Zvláštní povaha spoluvlastnictví založeného vlastnictvím jednotky se projevuje i v tom, že vlastník jednotky svobodně spravuje, a tedy i na vlastní náklad udržuje a opravuje svůj byt nebo nebytový prostor, zatímco náklady spojené se správou domu a pozemku hradí vlastníci poměrně.“*³²⁴ I když se na první pohled může zdát, že vlastník jednotky může s předmětem vlastnického práva nakládat dle libosti, je nutno říci, že libovůle není v tomto případě bezbřehá, a to i s odkazem na výše citovaný text z normativního právního aktu umístěného na vrcholu pomyslné pyramidy právních norem. Je nepochybné, že vlastník jednotky je minimálně povinen udržovat svůj byt v takovém stavu, aby nedošlo k zásahu do vlastnického práva jiných osob;³²⁵ této problematiky se dále dotýká i ustanovení § 1175 obč. z.

Co se týče daňových konotací spojených s vlastnictvím jednotky, ty byly detailně rozvedeny již v kapitole č. 7 této disertační práce, proto na tuto část práce na tomto místě v plném rozsahu odkazují. S ohledem na primární téma této podkapitoly se v následujících řádcích budu věnovat obšírněji pouze nákladům uvedeným výše pod písmenem c).

Vlastníková povinnost hradit příspěvky na správu domu a pozemku je konkretizována ve větě první ustanovení § 1180 obč. z. *„Nebylo-li jinak určeno,*

³²³Bytem je v daném kontextu myšlena jednotka bez společných částí na domu a pozemku, viz kapitola 2.

³²⁴Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz, k § 1180.

³²⁵Například tím, že v konkrétním bytě vlivem nedostatečné údržby praskne vodovodní potrubí, bezesporu dojde k zásahu do vlastnického práva jiných subjektů.

přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.“ Zvláštní pravidlo pak zákonodárce stanovil v odstavci druhém výše citovaného ustanovení kodexu občanského práva pro příspěvky určené na úhradu administrativních nákladů. Přesná výše příspěvku může být určena ve stanovách společenství vlastníků³²⁶ nebo v prohlášení o rozdělení domu na jednotky případně ve smlouvě o výstavbě.³²⁷ V následujících řádcích této kapitoly je presumováno, že konkrétní výše příspěvku na správu domu a pozemku byla nezpochybnitelně stanovena. Pokud je konkrétní vlastník jednotky (který je ex lege členem společenství vlastníků³²⁸) s úhradou příspěvku náležejícímu společenství vlastníků po splatnosti, je nabíledni, že tato situace vyžaduje aktivní konání ze strany této právnické osoby, respektive ze strany jednotlivých fyzických osob oprávněných za společenství vlastníků právně jednat. V souvislosti s uplatňováním pohledávek společenství vlastníků za jeho jednotlivými členy lze rozlišovat několik stádií, a to zejména podle ochoty (případně možnosti) dlužníka dostát svým povinnostem:

- I. Předsoudní fáze;
- II. Soudní řízení;
- III. Exekuční řízení;
- IV. Insolvenční řízení.

8.2.1. Předsoudní fáze

Je velice důležité, aby společenství vlastníků mělo na situaci, kdy bude pohledávka této právnické osoby za dlužníkem z titulu povinných příspěvků na správu domu a pozemku po splatnosti, předem zpracovaný optimální mechanismus vymáhání této pohledávky. Samozřejmě nikdy nelze dopředu zcela vyloučit, že konkrétní vlastník bude s povinnou platbou náležející společenství vlastníků pozadu z objektivních důvodů nezávislých na jeho vůli, proto je dle mého názoru vhodné nejprve započít s vymáháním pohledávky méně invazivní metodou, například slovním připomenutím případně méně formální písemnou upomínkou

³²⁶Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1200 odst. 2. písm. g).

³²⁷DAVID, O., JURÁTKOVÁ, P., KINDL, M., KINDL, T., KINDLOVÁ, M., ŠÍMA, A. a kolektiv autorů. Občanský zákoník - Komentář s judikaturou. Svazek IX - Věcná práva (§ 976-1474). Ostrava: CODEXIS publishing, 2018., §1180. ISBN 978-80-7624-003-2.

³²⁸Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, §1194 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů.

vhozenou do poštovní schránky daného dlužníka, bez nutnosti doporučeného doručování ze strany provozovatele poštovních služeb. Je nutno mít na paměti, že svoji roli mohou v procesu vymáhání pohledávky sehrát i neformální vztahy jednotlivých vlastníků jednotek, a to zejména v těch společenstvích, která jsou na členy méně početná. V případě, že na popsané upomenutí nebude bez zbytečného odkladu reagováno, připadá v úvahu sepsání a odeslání výzvy k plnění ve smyslu ustanovení §142a nesčetněkrát novelizovaného zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „OSŘ“). Odeslání tohoto tzv. „posledního“ upozornění dlužníka na existenci jeho závazku má pro společenství vlastníků v zásadě dvojí význam, a to: (i) dlužník na základě doručení této výzvy splní svoji povinnost a vymáhání pohledávky tímto končí nebo (ii) dlužník na předžalobní výzvu nikterak nezareaguje a společenství vlastníků si tím v případě úspěchu ve věci následném soudním řízení zajistí, že orgán veřejné moci přizná této právnické osobě i náhradu nákladů případného soudního řízení.

8.2.2. Soudní řízení

Pro společenství vlastníků, ostatně i pro dlužníky samotné, je samozřejmé žádoucí, aby fáze vymáhání pohledávky za jeho členy skončila v bodě (i) výše. Pro účely této kapitoly je presumováno, že dlužník bude obsah řádně doručené předžalobní výzvy ignorovat. V takovémto případě je na místě, aby společenství vlastníků neotálelo s uplatněním své pohledávky za dlužníkem u orgánu veřejné moci, tedy u místně a věcně příslušného soudu. V souvislosti s tím se nabízí i otázka, zda je možné, aby předmětná právnická osoba žalovala zaplacení své pohledávky za členem společenství vlastníků rovněž u rozhodčího soudu. Ještě před posouzením arbitrability daného sporu je však nutné mít na paměti, že elementární podmínka pro rozhodování v rozhodčím řízení je platné uzavření rozhodčí smlouvy. Ačkoliv to není běžným jevem, některá společenství vlastníků si znění rozhodčí doložky implementují přímo do stanov.³²⁹ Osobně mám za to, že otázka uzavření rozhodčí smlouvy tímto způsobem je přinejmenším sporná; pro jistotu lze společenství vlastníků doporučit, aby si s každým jeho členem uzavřelo

³²⁹Například Společenství vlastníků Kachlíkova 7, Brno, IČO: 29284767, se sídlem Kachlíkova 885/7, Bystrc, 635 00 Brno, čl. XVI. Odst. 6 stanov: Veřejný rejstřík a Sbírka listin - Ministerstvo spravedlnosti České republiky. [online]. Copyright © 2012 [cit. 02.02.2019]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=40080824&subjektId=192805&spis=797376>.

samostatnou rozhodčí smlouvu. Obecně platí, že rozhodování u rozhodčích soudů je v porovnání s obecným soudnictvím poměrně rychlejší, na druhou stranu je na místě vzít v potaz i tu skutečnost, že možnosti přezkumu rozhodčích nálezů v obecném soudnictví jsou velmi omezené.³³⁰

Co se týče uplatnění pohledávky společenství vlastníků za dlužníkem u obecných soudů, soudní řízení se nikterak neodlišuje od „klasických“ majetkoprávních sporů. Společenství vlastníků lze na tomto místě samozřejmě doporučit, aby v případě zahájení soudního řízení využívalo namísto „běžné“ žaloby elektronický formulář ve smyslu ustanovení § 174a OSŘ, a to zejména z důvodu úspory části soudního poplatku.³³¹ Lze říci, že tato forma uplatnění pohledávky společenství vlastníků za jeho jednotlivými členy bude bez dalšího použitelná v drtivě většině případů, neboť si jen stěží lze představit, že by souhrnný dluh vlastníka jednotky vůči společenství přesáhnul částku 1 000 000 Kč.

8.2.3. Exekuční řízení

Pokud ani přes existenci pravomocného rozsudku (případně rozhodčího nálezu) dlužník svůj dluh vůči společenství vlastníků ani v pariční lhůtě³³² neuhradí, je na místě uvažovat o vymáhání této pohledávky v exekučním řízení.

V předkládané podkapitole se zaměřím pouze na specifika exekučního řízení, která jsou ke společenství vlastníků relevantní. Tato právnická osoba má v určité fázi exekučního řízení oproti ostatním věřitelům vlastníka jednotky de facto privilegované postavení, které získala novelou (nejen) OSŘ provedenou zákonem č. 291/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „zákon č. 291/2017“). Citovaný právní předpis mimo jiné řeší krajní situaci, kdy dojde až ke dražbě jednotky konkrétního dlužníka. Zákonodárce s účinností od 1. 12. 2017

³³⁰ Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů § 31.

³³¹ Zákon č. 549/1991 Sb., České národní rady o soudních poplatcích a poplatku za výpis z rejstříku trestů, ve znění pozdějších předpisů, Příloha, položka 2.

³³² HRNČIŘÍK, Vít. § 171 [[Lhůta k plnění a vykonatelnost usnesení]]. In: SVOBODA, Karel, SMOLÍK, Petr, LEVÝ, Jiří, ŠÍNOVÁ, Renáta. Občanský soudní řád. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017, s. 719. 978-80-7400-673-9.

zavedl pravidlo, že z výtěžku dražby jednotky bude až 10 % finančních prostředků náležet osobě odpovědné za správu domu a pozemku (za předpokladu, že společenství vlastníků má za tímto dlužníkem pohledávku související se správou domu a pozemku), a to i přesto, že na jednotce vázne zástavní právo smluvní (typicky ve prospěch bankovní instituce). Nově je tak pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníků jednotky v rámci rozdělované podstaty zařazena do druhé skupiny.³³³ „*Situace do této novely fungovala tak, že pokud dlužník dluh dobrovolně neuhradil, a jiný majetek neměl, muselo SVJ získat nejdříve exekuční titul, tedy jít k soudu a tzv. vyhrát. Paradoxně nebylo vůbec jisté, že i po soudní peripetii a možnostech odvolání, které dlužník měl, zbydou v dražbě na pravomocný nárok SVJ nějaké peníze. Rozhodovalo totiž pořadí, ve kterém se SVJ do dražby přihlásilo. Bylo-li mezi posledními, výtěžek z dražby obvykle uspokojil jen banky a věřitele přihlášené před SVJ.*“³³⁴

Zbývá doplnit, že společenství vlastníků musí monitorovat veřejné rejstříky, aby nepromeškalo podání řádné přihlášky do takovéto dražby nejpozději do zahájení dražebního jednání, neboť soud (ani exekutor) obligatorně nezasílají přímo této právnické osobě dražební vyhlášku.

8.2.4. Insolvenční řízení

Ačkoliv je uplatňování pohledávky společenství vlastníků v insolvenčním řízení zařazeno až na samotný konec této kapitoly č. 8, je nutné si uvědomit, že proti vlastníkově jednotky může být zahájeno insolvenční řízení (a to ať již na návrh samotného dlužníka či jeho věřitele) ve kterékoliv fázi uplatňování pohledávek popsané výše.

Osobně považuji za nezbytnost, aby společenství vlastníků mělo zajištěno dobře fungující monitoring insolvenčního rejstříku, který odpovědnou osobu bez zbytečného odkladu po zahájení insolvenčního řízení proti některému z dlužníků společenství vlastníků notifikuje. Pokud by bylo v daném řízení rozhodnuto o úpadku dlužníka, následně je třeba, aby společenství vlastníků nepromeškalo poměrně krátké lhůty k přihlášení své pohledávky za svým dlužníkem. Je nutné si

³³³Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 337c.

³³⁴Výbor: právní magazín. Praha: Vydavatelství Výbor, 2018, (1). E 22262, s. 21.

uvědomit, že k přihláškám, které jsou podány později, insolvenční soud ze zákona nepřihlíží a takto uplatněné pohledávky se v insolvenčním řízení neuspokojují.³³⁵ Přihlásit lze samozřejmě pohledávky po splatnosti, pohledávky vykonatelné, stejně tak i pohledávky, které jsou ještě ve lhůtě splatnosti.

Shora citovaným zákonem č. 291/2017, který byl zmiňován v souvislosti s exekuční fází vymáhání pohledávek společenství vlastníků za dlužníkem, bylo rovněž i do ins.z. vloženo ustanovení týkající se uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku: „*V případě, že je zpeněžena jednotka v domě a osoba odpovědná za správu domu a pozemku uplatnila v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojí se tato pohledávka z výtěžku zpeněžení jednotky před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů podle odstavce 1, a to do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení.*“³³⁶

Závěrem tak zbývá dodat, že s účinností zákona č. 291/2017 tak obecně došlo k posílení vymahatelnosti dluhů vznikajících v souvislosti se správou domu a pozemku, přičemž dle důvodové zprávy k předmětnému právnímu předpisu mělo dojít i k posílení principu odpovědnosti ve vztahu k vlastnictví.³³⁷ Do jaké míry se tomu tak skutečně stalo, ukáže až čas, neboť na zhodnocení účinnosti předmětné novely shora uvedených právních předpisů je dle mého názoru ještě brzy, nutno však říci, že zákonodárce v tomto případě zcela jistě udělal krok správným směrem.

8.3. Bytové družstvo vs. společenství vlastníků

V praxi se může stát a také dochází k situacím, kdy vedle sebe v témže domě souběžně existuje a působí BD i společenství vlastníků. Ač mají obě tyto právnické osoby specifický a rozdílný účel, jsou v případech, kdy existují paralelně v témže domě, svým způsobem propojené.

³³⁵Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 173 odst. 1.

³³⁶Tamtéž, § 298 odst. 8.

³³⁷Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 291/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. 291/2017 Dz, k obecné části.

V případě, kdy si BD ponechá některou z jednotek ve svém vlastnictví, je BD v první řadě členem společenství vlastníků jakožto vlastník jednotky resp. jednotek. V takovém případě BD náleží veškerá práva a povinnosti náležící členům společenství vlastníků. Na shromáždění BD zastupuje statutární orgán, kterým je předseda představenstva, případně zmocněný zástupce na základě písemné plné moci.

Členem BD ovšem nemusí být pouze nájemce družstevního bytu, ale též jeho vlastník, kterému byla jednotka převedena z vlastnictví BD a tento zůstal i nadále členem BD. Může tak dojít k situaci, kdy je člen společenství vlastníků zároveň členem BD. V takovém případě mají tito vlastníci jednotek, kteří jsou zároveň členy BD i členy společenství vlastníků, právo zúčastnit se jak členské schůze BD, tak shromáždění. S ohledem na rozdílné právní postavení společenství vlastníků a BD přirozeně nelze nahrazovat hlasování členské schůze BD hlasováním na shromáždění a naopak. Přesto je zřejmé, že i na členské schůzi BD se mohou projednávat záležitosti týkající se společenství vlastníků. Jiří Čáp k tomu uvádí, že: *„pokud by se členská schůze BD např. hodlala zabývat některými problémy v SVJ (zejména v případě, že by většina členů BD byla souběžně vlastníky jednotek a členy BD v téže domě), pak lze na členské schůzi např. pouze doporučit případný společný postup členů BD, kteří jsou současně vlastníky jednotek a členy SVJ, při jednání a rozhodování na shromáždění SVJ; v žádném případě však nelze společný postup těmto členům BD jako vlastníkům jednotek a členům SVJ usnesením členské schůze BD ukládat.“*³³⁸

Jak jsem již uvedl, v domě, v němž vedle sebe koexistuje BD i společenství vlastníků, má BD povinnosti člena společenství vlastníků. Jako každý člen společenství vlastníků tak má BD především povinnost hradit společenství vlastníků příspěvky na správu domu a pozemku a též zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek ve vlastnictví BD.

³³⁸ČÁP, Jiří. Společenství vlastníků jednotek a bytové družstvo v téže domě - právní aspekty a poznámky pro praxi [online]. 03.11.2014 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: https://www.svjaktualne.cz/33/spolecenstvi-vlastniku-jednotek-a-bytove-druzstvo-v-temze-dome-pravni-aspekty-a-poznamky-pro-praxi-uniqueidmRRWSbk196EZy9EEhbhYd1zTyx05JC57jpsj_iqtBV9ZwRYsMFH_3w/.

Skutečnost, že je BD povinno hradit příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu cen služeb spojených s užíváním jednotek, by se měla odrážet ve výši plateb, které BD vybírá od svých členů. V tomto ohledu je třeba zmínit, že družstevní bydlení je postaveno na neziskovém principu, BD tak může po svém členu požadovat toliko platby odpovídající účelně vynaloženým nákladům BD vzniklým při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních bytů³³⁹. Neziskový princip se v případě BD projevuje i v tom, že dosažené výnosy z hospodářské činnosti jsou zpětně vráceny členům formou snižování nebo nezvyšování jejich plateb. BD nikdy nerozděluje zisk formou výplaty podílů na zisku členům.³⁴⁰ Zisk BD může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji BD.³⁴¹

BD by tak mělo výši příspěvků svých členů stanovit tak, aby pokryla příspěvky na správu domu a pozemku i náklady vzniklé při správě družstevních bytů. Naproti tomu u nájemců družstevních bytů, kteří zároveň nejsou členy BD, není BD při stanovení výše úhrady za užívání jednotky fakticky nijak omezováno (jedná se zpravidla o komerční nájem).

Za porušení svých závazků vůči společenství vlastníků BD odpovídá celým svým majetkem. Jednotliví členové BD neodpovídají ani neručí za nesplnění povinností této právnické osoby, BD však může za určitých, zákonem přesně stanovených, podmínek po členech žádat plnění z titulu uhrazovací povinnosti. To znamená, že při splnění stanovených podmínek (konkrétní úprava uhrazovací povinnosti ve stanovách, účetní závěrkou vykázaná ztráta BD a zavazující usnesení členské schůze) jsou členové povinni poskytnout BD finanční prostředky, které smí BD použít výhradně na úhradu vzniklé ztráty. Uhrazovací povinnost tedy

³³⁹Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů § 744.

³⁴⁰DVOŘÁK, Tomáš. Bytové družstevnictví. V Praze: C. H. Beck, 2017. Beckova edice právní instituty, s. 87. ISBN 978-80-7400-643-2.

³⁴¹Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, § 750.

představuje povinnost člena BD uhradit ztrátu BD dalším peněžitým plněním nad rámec členského vkladu.³⁴²

BD je členem společenství vlastníků tak dlouho, dokud je vlastníkem alespoň jedné jednotky. V okamžiku, kdy BD již nebude vlastníkem žádné jednotky, členství BD ve společenství vlastníků zaniká. BD samo o sobě však v tomto případě nezaniká, je-li splněn zákonný předpoklad existence alespoň tří členů.³⁴³

³⁴²CILEČEK, Filip. § 587 [Vymezení pojmu]. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. Zákon o obchodních korporacích. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017, s. 934. ISBN 978-80-7400-540-4.

³⁴³Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů, § 552 odst. 2.

9. Společenství vlastníků v insolvenčním řízení

Závěr předcházející podkapitoly č. 8.2.4. této disertační práce byl věnován uplatňování pohledávek společenství vlastníků za jeho dlužníky v případě, že je proti této osobě, která má vůči společenství vlastníků dluh, zahájeno insolvenční řízení, v rámci něhož insolvenční soud prohlásí, že konkrétní dlužník je v úpadku. V následujících řádcích se oproti předchozímu pojednání zaměřím na situaci diametrálně odlišnou spočívající v tom, pokud bude dlužníkem, který má více věřitelů, peněžité závazky po dobu delší třiceti dnů po lhůtě splatnosti a tyto závazky není schopen plnit, přímo společenství vlastníků.

S ohledem na nikoliv zanedbatelné zákonné limity vystupování společenství vlastníků v soukromoprávních vztazích je pravděpodobnost, že se tato právnická osoba ocitne v úpadku, minimální; je však nutno zdůraznit, že společenství vlastníků stejně jako jakákoliv jiná osoba soukromého práva může být jakožto dlužník účastníkem insolvenčního řízení. Vzhledem k výše uvedenému je třeba říci, že tyto případy jsou v ČR spíše raritou, neboť ke dni odevzdání této práce lze v insolvenčním rejstříku způsobem umožňujícím dálkový přístup nalézt toliko tři společenství vlastníků, vůči kterým bylo zahájeno insolvenční řízení z důvodu tvrzeného úpadku; na jedno z těchto řízení se v této závěrečné kapitole zaměřím detailněji.

Jak jsem již uváděl v jednom ze svých krátkých příspěvků věnovaných společenství vlastníků, v praxi bývá naprostým standardem, že tato právnická osoba uzavírá smlouvy na dodávku různorodých služeb, pod které můžeme zahrnovat například dodávky energií, svoz komunálního odpadu či úklid.³⁴⁴ S ohledem na stáří současného bytového fondu si některá společenství vlastníků berou například i bankovní úvěr za účelem rekonstrukce bytového domu, případně se účastní stavebního spoření. Za úhradu veškerých v tomto odstavci výše uvedených položek společenství vlastníků jednotlivým věřitelům odpovídá. Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků získává finanční prostředky primárně od svých členů (viz kapitola č. 5 této práce), lze jednoznačně konstatovat, že platební morálka společenství vlastníků vůči jeho věřitelům bude odvislá od platební morálky členů

³⁴⁴ ŠTILLIP, Petr. Pohledávky společenství vlastníků a problematika jejich uplatnění. Komorní listy. 2018, č. 4, s. 34-38.

společenství vlastníků vůči zmiňované právnické osobě, která tvoří ústřední téma této disertační práce.

9.1. (Ne)přípustnost prohlášení konkurzu na majetek společenství vlastníků

Slovy zákona je konkurs způsob řešení úpadku spočívající v tom, že na základě rozhodnutí o prohlášení konkursu jsou zjištěné pohledávky věřitelů zásadně poměrně uspokojeny z výnosu zpeněžení majetkové podstaty s tím, že neuspokojené pohledávky nebo jejich části nezanikají, pokud zákon nestanoví jinak.

Jedná se o tradiční způsob řešení úpadku, který se považovat za víceméně spravedlivý, neboť poměrným uspokojením všech přihlášených pohledávek se zabráni jevu, který lze vysledovat při vymáhání pohledávek v exekučním řízení, tj. že budou zaplaceny pohledávky těch věřitelů, kteří vedli exekuci nejdříve, a na ostatní pohledávky se nedostane, a to bez rozdílu, kdy pohledávka vznikla a o jakou pohledávku jde.

Jak jsem již zmínil, jedná se o tradiční způsob řešení úpadku, který je v zásadě možný vždy, není tedy vázán na splnění určitých podmínek jako např. reorganizace (k tomu se blíže vyjadřuji v podkapitole č. 9.3). Je tedy možný i u společenství vlastníků a je také způsobem, kterým byly úpadky společenství vlastníků v ČR řešeny.

Zpeněžením majetkové podstaty se rozumí převedení veškerého majetku, který do ní náleží, na peníze za účelem uspokojení věřitelů. Majetkovou podstatu lze zpeněžit následujícími způsoby:

- a) veřejnou dražbou podle zvláštního právního předpisu³⁴⁵,
- b) prodejem movitých věcí a nemovitostí podle ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí,
- c) prodejem majetku mimo dražbu,

³⁴⁵ Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

- d) v dražbě provedené soudním exekutorem podle zvláštního právního předpisu.

Co obecně tvoří majetkovou podstatu dlužníka, je uvedeno v § 206 ins. z. V případě společenství vlastníků se tak může jednat zejména o:

- a) peněžní prostředky,
- b) věci movité a nemovité,
- c) soubor věcí a věci hromadné,
- d) peněžité pohledávky společenství vlastníků, včetně pohledávek podmíněných a pohledávek, které dosud nejsou splatné (k vymáhání pohledávek společenství vlastníků se více vyjadřuji v podkapitolách č. 8.2 a 9.2).

Za zpeněžení se k tomuto účelu považuje i využití bankovních kont dlužníka (resp. společenství vlastníků) a jeho peněžní hotovosti a rovněž úplatné postoupení dlužnických pohledávek.

V této souvislosti nelze nezmínit, že podle § 246 odst. 1 ins.z. přechází prohlášením konkursu na insolvenčního správce oprávnění nakládat s majetkovou podstatou, jakož i výkon práv a plnění povinností, které přísluší dlužníku, pokud souvisí s majetkovou podstatou.

Jak jsem již uvedl, pohledávky společenství vlastníků náleží do majetkové podstaty a insolvenční správce je tak povinen tyto pohledávky za dlužníky důsledně vymáhat. V podrobnostech opět odkazuji na podkapitoly č. 8.2 a 9.2 této disertační práce.

9.2. Důsledky prohlášení konkursu na ručení členů společenství vlastníků

Ve vztahu dlužník – věřitel je (pokud pomineme splnění dluhu v plné výši včetně příslušenství) primárním zájmem posledně zmiňovaného subjektu to, aby úhrada předmětného dluhu byla určitým způsobem zajištěna. Ručitelství závazek může v zásadě vzniknout dvěma cestami, a to právním jednáním (např. prohlášením

o ručení, které by mělo obsahovat minimálně náležitosti uvedené např. v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2009, sp. zn. 32 Cdo 3165/2007) nebo ze zákona.³⁴⁶

Zákonodárce v obč. z. explicitně stanovil, že za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství vlastníků, a to v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.³⁴⁷ Vzhledem k citované právní normě je jednoznačné, že ke vzniku tohoto ručitelského závazku dochází *ex lege*. S ohledem na tuto skutečnost je dle mého názoru zcela racionální a logický pro společenství vlastníků kategorický zákonný zákaz podnikání, neboť pokud by tato činnost byla zákonodárcem povolena (nebo alespoň nezakázána), vlastníci jednotek by při jejím provozování předmětnou právnickou osobou nesli neúměrné riziko; rovněž si lze představit, že aktivní podnikání společenství vlastníků by v daném domě mohlo mít za následek i snížení tržní ceny jednotek. Na tomto místě je nutno zdůraznit, že předmětného ručitelského závazku se nemůže žádný vlastník jednotky v bytovém domě, ve kterém společenství vlastníků působí, nikterak zprostit, neboť každý jednotlivý vlastník (případně spoluvlastník) jednotky umístěné v domě je ze zákona členem společenství, a to zcela bez ohledu na to, zda se svým členstvím souhlasí či nikoliv.³⁴⁸

Individuální ručitelský závazek členů společenství vlastníků za dluhy této právnické osoby má akcesorickou povahu a současně je subsidiární. Prakticky to znamená jediné – ručení je navázáno na existující dluh společenství vlastníků, přičemž věřitel je nucen se s výzvou na splnění své pohledávky za společenstvím vlastníků primárně obrátit na dlužníka a sekundárně až na ručitele – tedy vlastníka jednotky, resp. člena společenství vlastníků. „*Výzvy není třeba, nemůže-li ji věřitel uskutečnit nebo je-li nepochybné, že dlužník dluh nesplní.*“³⁴⁹

V této podkapitole se primárně zaměřím na důsledky související se shora popsaným ručitelským závazkem, které pro členy společenství vlastníků plynou v případě, pokud je zjištěn úpadek společenství vlastníků a na majetek této právnické osoby je prohlášen konkurz. Co se rozumí pod pojmem konkurz, již bylo

³⁴⁶Nutno říci, že i vzniku ručitelského závazku ze zákona předchází právní jednání – např. uzavření kupní smlouvy.

³⁴⁷Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1194, odst. 2.

³⁴⁸Tamtéž, § 1194 odst. 2.

³⁴⁹Tamtéž, § 2021 odst. 1.

blíže specifikováno v předcházející kapitole, proto si na ni na tomto místě ohledně daného způsobu řešení úpadku dovoluji v plném rozsahu odkázat.

9.2.1. Možnost soupisu jednotek členů společenství vlastníků do majetkové podstaty

Pokud shrneme výklad o konkurzu uvedený v předcházející podkapitole do jedné věty, tak lze říci, že podstatou tohoto způsobu řešení úpadku je zpeněžení majetkové podstaty dlužníka, kdy z tohoto následného výnosu se uspokojí pohledávky jednotlivých věřitelů. Jak již bylo několikrát v této disertační práci řečeno, společenství vlastníků v naprosté většině případů jakožto právní subjekt nevlastní téměř žádný majetek, nicméně v konkrétním bytovém domě, ve kterém společenství vlastníků realizuje svoji činnost, se nachází jednotky, které jsou ve vlastnictví členů předmětné právnické osoby.

Ustanovený insolvenční správce konkrétního společenství vlastníků, který v jakémkoliv insolvenčním řízení *musí postupovat svědomitě a s odbornou péčí, přičemž je zároveň povinen vyvinout veškeré úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat, aby věřitelé byli uspokojeni v co nejvyšší míře,*³⁵⁰ je tak nucen se vypořádat s otázkou, zda je možné do majetkové podstaty společenství vlastníků sepsat i jednotky členů společenství, a to zejména z důvodu, aby „bylo možné vůbec co zpeněžovat.“ Je však nutné si uvědomit, že vlastníci jednotek (členové společenství vlastníků) a společenství vlastníků jakožto právnická osoba jsou subjekty v právním slova smyslu, co se týče vlastnictví, od sebe navzájem oddělené. K tomuto je třeba říci, že ins.z. za určitých podmínek předpokládá soupis majetku osob odlišných od osoby dlužníka do majetkové podstaty dlužníka. Pro zodpovězení nastolené otázky je tak zcela zásadní pojem majetkové podstaty (resp. co do ní lze zahrnout), tedy souhrn majetku, který je sepsán insolvenčním správcem, a který po jeho zpeněžení směřuje k uspokojení pohledávek řádně přihlášených věřitelů v daném insolvenčním řízení.

Jednotka jakožto samostatná nemovitá věc je bez dalšího zcela jednoznačně způsobilá k tomu, aby byla sepsána do majetkové podstaty.³⁵¹ Podle ustanovení

³⁵⁰Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 36 odst. 1.

³⁵¹Tamtéž, § 206 odst. 1 písm. b).

§ 205 odst. 4 ins. z. *majetek jiných osob než dlužníka náleží do majetkové podstaty, stanoví-li to zákon, zejména jde-li o plnění z neúčinných právních úkonů*. Pro účely zpeněžení se na takový majetek pohlíží jako na majetek dlužníka. „*Tímto způsobem sice může být narušena právní jistota třetích osob. Ve střetu s ní je však zájem věřitelů na uspokojení svých pohledávek.*“³⁵² Zákonodárce však v žádném ustanovení Insolvenčního (ani jiného) zákona výslovně nestanovil, že jednotky členů společenství vlastníků náleží do majetkové podstaty dlužníka, pokud by jím bylo právě společenství vlastníků.

K nelibosti věřitelů předmětné právnické osoby lze uzavřít, že jednotka ve vlastnictví osoby odlišné od společenství vlastníků je považována za majetek jiných osob než dlužníka, která však do majetkové podstaty společenství vlastníků nenáleží. K soupisu jednotlivých jednotek do majetkové podstaty společenství vlastníků tak podle mého názoru neexistuje žádný řádný právní titul, přičemž pouze o zákonný ručitelský závazek se v daném případě insolvenční správce „opřít“ nemůže.

9.2.2. Uplatnění ručitelského závazku

I když k soupisu nemovitých věcí (jednotek) jednotlivých členů společenství vlastníků do majetkové podstaty předmětné právnické osoby neexistuje opora v obecně závazném předpise, neznamená to, že insolvenční správce nebude moci do majetkové podstaty společenství vlastníků zařadit některé z položek uvedených v ustanovení § 206 ins. z. Vedle finančních prostředků na bankovním účtu společenství vlastníků se bude primárně jednat o pohledávky společenství vlastníků za jeho dlužníky.

Co se týče pohledávek za jednotlivými členy společenství vlastníků, v obecné rovině lze rozlišovat mezi dvěma skupinami, a to mezi (i) tzv. přímými dluhy členů společenství vlastníků vzniknuvší například z titulu neuhrazených povinných plateb za správu domu a pozemku, a (ii) pohledávkami z titulu shora blíže specifikovaného ručitelského závazku; je nutné si uvědomit, že pokud je

³⁵²LEBEDA, Martin. Majetková podstata. Žďár nad Sázavou: Tváře, 2017., s. 79. ISBN 978-80-906621-1-7.

společenství vlastníků v úpadku, nutně to neznamená, že každý člen společenství vlastníků má vůči této právnické osobě dluh.

Při vymáhání pohledávek společenství vlastníků je tak účelné provést lustraci dlužníků v příslušných rejstřících. Primárně je možné přistoupit k vymáhání výše blíže specifikovaných přímých dluhů předmětných vlastníků jednotek, jejichž úhrada prověří solventnost konkrétních dlužníků. Sekundárně by měl insolvenční správce vyzvat členy společenství vlastníků k tomu, aby z titulu ručitelství (za konkrétní závazek společenství vlastníků) uhradili předmětný dluh společenství vlastníků vůči danému subjektu (případně subjektům).

Pokud členové společenství vlastníků na výzvu nezareagují, nezbyde insolvenčnímu správci (s ohledem na své veřejnoprávní povinnost, nota bene i s ohledem na přihlášené věřitele) ničeho jiného, než aby podal na tyto vlastníky jednotek žalobu na plnění u příslušného civilního soudu, a to z titulu zákonného ručitelského závazku. Zbývá dodat, že insolvenční správce je v *soudním řízení o nárocích, které se týkají majetku patřícího do majetkové podstaty nebo které mají být uspokojeny z tohoto majetku, osvobozen od soudního poplatku*.³⁵³ Je tak nepochybné, že vymáhání shora uvedených pohledávek do majetkové podstaty dlužníka lze bez dalšího subsumovat pod výše citované zákonné ustanovení.

Výše uvedené pojednání lze tak stručně shrnout tak, že nepřímým důsledkem prohlášení konkurzu na majetek společenství vlastníků je de facto „aktivování“ zákonného ručitelského závazku členů společenství vlastníků za dluhy této právnické osoby ze strany insolvenčního správce, který je k tomuto kroku de facto nucen ze strany obecně závazných předpisů z okruhu veřejného práva. V konečném důsledku tak může dojít k tomu, že bonitní a v oblasti platební morálky spolehliví členové společenství vlastníků tak de facto částečně sanují dluhy společenství vlastníků, kdy tyto dluhy například vznikly z důvodu liknavé platební morálky ostatních členů této právnické osoby, neboť ta v důsledku toho nebyla schopná dostát svým závazkům.

³⁵³Zákon č. 549/1991 Sb., České národní rady o soudních poplatcích a poplatku za výpis z rejstříku trestů, ve znění pozdějších předpisů, § 11 odst. 2 písm. n).

9.3. (Ne)přípustnost reorganizace společenství vlastníků

Reorganizace je způsobem řešení úpadku dlužníka, se kterým se lze v praxi setkat spíše ojediněle. Oproti výše zmiňovanému konkurzu je reorganizace postavena na zcela odlišné filosofii: „*Zatímco konkurs je postupem obecným, reorganizace je stejně jako oddlužení postup speciální, vázaný na splnění určitých podmínek, což souvisí právě s jejich sanační povahou.*“³⁵⁴ Účelem reorganizace tak není prodej dlužníkovy majetku (z jehož prodeje by se uspokojily pohledávky řádně přihlášených věřitelů), nýbrž *postupné uspokojování pohledávek věřitelů při zachování provozu dlužníkovy podniku.*³⁵⁵ Vzhledem k tomu, že v insolvenčním rejstříku nebyl doposud zveřejněn žádný případ, kdy by společenství vlastníků jakožto dlužník, byť by se jen pokusilo podat návrh na povolení reorganizace, bude předložená odpověď na otázku (ne)přípustnosti reorganizace společenství vlastníků ryze v rovině teoretické; i přesto mám za to, že je níže uspokojivě vyřešena.

Podle ustanovení § 316 odst. 4 ins. z. *je reorganizace přípustná, jestliže celkový roční úhrn čistého obratu dlužníka podle zvláštního právního předpisu za poslední účetní období předcházející insolvenčnímu návrhu dosáhl alespoň částku 50 000 000 Kč, nebo zaměstnával-li dlužník nejméně 50 zaměstnanců v pracovním poměru; ustanovení odstavce 3 tím není dotčeno.* V praxi je samozřejmě velice nepravděpodobné, že by existovalo na členy tak početné společenství vlastníků, které by mělo roční obrat ve výši padesáti miliónu nebo takové, které by zaměstnávalo alespoň 50 fyzických osob, nicméně pouze na základě shora citovaného ustanovení předmětného zákona nelze o (ne)přípustnosti reorganizace společenství učinit spolehlivý závěr, nota bene ins. z. za splnění určitých podmínek připouští reorganizaci i drobných podnikatelů³⁵⁶, kteří se „nevejdou“ do shora citovaného zákonného ustanovení.

Ačkoliv odborná literatura v této podkapitole nastíněnou problematiku explicitně neřeší, osobně mám za to, že nepřípustnost reorganizace společenství

³⁵⁴SMRČKA, Luboš, KUBÁLEK, Jan. § 316 [Použití a nepřípustnost; reorganizační plán]. In: HÁSOVÁ, Jiřina, ERBSOVÁ, Hana, KUBÁLEK, Jan, MORAVEC, Tomáš, SMRČKA, Luboš, ŠMEJKAL, Viktor, TARANDA, Petr, ZAHRADNÍKOVÁ, Radka. Insolvenční zákon. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018, s. 1200. ISBN 978-80-7400-691-3.

³⁵⁵Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 316 odst. 1.

³⁵⁶MARŠÍKOVÁ, Jolana. Insolvenční řízení z pohledu dlužníka a věřitele se vzory a judikaturou. 5. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2017. Pro praxi, s. 214. ISBN 978-80-7380-675-0.

vlastníků lze dovodit z ustanovení § 316 odst. 2 ins. z., ve kterém je zakotvena následující právní norma: „*Reorganizací lze řešit úpadek nebo hrozící úpadek dlužníka, který je podnikatelem; reorganizace se týká jeho podniku.*“

Výše citované ustanovení ins. z. nám mimo jiné pozitivně vymezuje, jaký subjekt je možné reorganizovat – tedy podnikatele. I když zákonodárce společenství vlastníků explicitně zakázal vykonávat podnikatelskou činnost,³⁵⁷ je nutné blíže prověřit, jaký subjekt je v tuzemském právním prostředí považován za podnikatele. Vzhledem k tomu, že zákonodárce v Insolvenčním zákoně osobu podnikatele blíže nedefinuje, je třeba vystačit s vymezením obsaženém v obecném kodexu občanského práva. Vycházím-li pak z obecné definice podnikatele uvedené v ustanovení § 420 odst. 1, je jednoznačné, že společenství vlastníků se zřetelem ke svoji činnosti podnikatelem být nemůže. Za podnikatele dále zákonodárce považuje i osobu zapsanou v obchodním rejstříku.³⁵⁸ Společenství vlastníků se však podle ustanovení § 39 zák. VR zapisuje do rejstříků společenství vlastníků jednotek, který není obchodním rejstříkem. Pro úplnost je třeba uvést, že předmětná právnická osoba rovněž nespadá ani pod ostatní vymezení podnikatele uvedené v ustanovení § 420 – 421 obč. z.

Vzhledem k tomu, že ins. z. výslovně dovoluje řešit úpadek (resp. hrozící úpadek) reorganizací pouze podnikatelům, lze jednoznačně konstatovat, že reorganizace společenství vlastníků je nepřipustná, a to zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že tato právnická osoba není podnikatelem.

9.4. (Ne)možnost zániku společenství vlastníků po zrušení konkurzu

Jak již bylo v této disertační práci výše v podkapitole č. 3.3 uvedeno, právní řád v případě vzniku společenství vlastníků jakožto svébytné právnické osoby respektuje princip dvoufázovosti. Analogicky tomu tak je i v případě zániku právnických osob, tedy i společenství vlastníků. Obecně platí, že pokud je jakákoliv právnická osoba zapsána ve veřejném rejstříku, existuje, pokud v takovémto rejstříku zapsána není, právně neexistuje.

³⁵⁷Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1194, odst. 1.

³⁵⁸Tamtéž, § 421 odst. 1.

V této stručné podkapitole se zaměřím na možné kroky směřující k zániku této právnické osoby v případě zrušení konkurzu ve smyslu ustanovení § 308 odst. 1 písm. d) ins. z., který řeší situaci, pokud insolvenční soud zjistí, že pro uspokojení věřitelů je majetek dlužníka zcela nepostačující. V takovémto případě je soud ze zákona povinen rozhodnout i bez návrhu o zrušení konkurzu na majetek dlužníka. O tomto zrušení vydá příslušný soud usnesení, ve kterém mimo jiné například schválí konečnou zprávu, schválí odměnu insolvenčního správce případně uloží insolvenčnímu správci, aby splnil určité povinnosti s daným řízením související.

Výše zmiňované pravomocné usnesení o zrušení konkurzu (podle ustanovení § 308 odst. 1 písm. d) ins. z.) na majetek dlužníka je podle § 312 odst. 3 ins. z. podkladem pro výmaz dlužníka z obchodního rejstříku, nejde-li o právnickou osobu zřízenou zákonem. Jak již však bylo uvedeno výše, společenství vlastníků se ze zákona zapisuje do rejstříku společenství vedeným krajským soudem, nikoliv do obchodního rejstříku. Pokud bychom tak předmětné ustanovení ins. z. podrobili čistě gramatickému výkladu, společenství vlastníků by nebylo možné z příslušného veřejného rejstříku ani po zrušení konkurzu z důvodu nemajetnosti dlužníka na základě pravomocného usnesení o zrušení konkurzu vymazat.

Osobně se však domnívám, že ustanovení § 312 odst. 3 ins. z. je nutno vykládat s cílem a účelem právní úpravy, a současně ve spojení s ustanovením § 173 odst. 2 obč. z., podle nějž: *„Byl-li osvědčen úpadek právnické osoby, zrušuje se bez likvidace zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení, nebo zrušením konkurzu proto, že majetek je zcela nepostačující; do likvidace však vstoupí, objeví-li se po skončení insolvenčního řízení nějaký majetek.“* S ohledem na výše uvedené mám tak za to, že právní řád umožňuje, aby po zrušení konkurzu z důvodu výše uvedeného došlo ke zrušení společenství vlastníků a rovněž aby došlo i k jeho následnému výmazu z veřejného rejstříku, tedy ke konečnému zániku této právnické osoby. Ve prospěch tohoto argumentu svědčí i skutečnost, že v rámci insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. KSUL 45 INS 11735/2017 bylo v insolvenčním rejstříku způsobem umožňujícím dálkový přístup zveřejněno usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 23. 4. 2018, č. j. KSUL 45 INS 11735/2017-B-11, kterým bylo rozhodnuto o konečné zprávě a zrušení konkurzu na majetek dlužníka. V citovaném usnesení insolvenční soud v bodech 8. a 9. odůvodnění explicitně uvedl následující: *„Podle*

§ 312 odst. 3 IZ, zrušení konkursu podle § 308 odst. 1 písm. d) je podkladem pro výmaz dlužníka z obchodního rejstříku, nejde-li o právnickou osobu zřízenou zákonem. Dlužník je ve veřejném rejstříku zapsán.“ Z veřejně dostupných zdrojů pak vyplývá, že tento dlužník (Společenství pro dům Hrnčířská 2725, Varnsdorf, IČO: 28712153) bylo ke dni 24. 8. 2018 z rejstříku společenství vymazáno.

9.5. Analýza konkrétního insolvenčního řízení

Jak již jsem avizoval v úvodu předkládané kapitoly č. 9, případů, kdy bylo (případně stále ještě je) společenství vlastníků účastníkem insolvenčního řízení na straně dlužníka, je v tuzemsku ke dni odevzdání této disertační práce velmi málo. Konkrétně bylo zahájeno insolvenční řízení proti třem společenstvím vlastníků, z toho v jednom případě byl konkurz na majetek společenství zrušen z důvodu, že majetek dlužníka byl pro uspokojení věřitelů zcela nepostačující,³⁵⁹ ve druhém případě bylo insolvenční řízení zastaveno, neboť v průběhu insolvenčního řízení bylo společenství vlastníků vymazáno z rejstříku společenství, tedy přestalo existovat.³⁶⁰ S ohledem na shora uvedené jsem si tak k analýze konkrétního případu vybral insolvenční řízení vedené u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. KSPL 52 INS 13721/2015, v němž vystupuje na straně dlužníka Společenství pro dům čp. 7 a 8 ROVNÁ, IČO: 75043149, se sídlem Rovná 7, 357 65 Rovná (dále jen „Společenství Rovná“), kdy toto insolvenční řízení v současné době oproti shora uvedeným stále ještě probíhá.

Ke skutkovému stavu věci lze uvést, že členové Společenství Rovná (tedy vlastníci předmětných jednotek) nehradili řádně a včas stanovené platby na účet předmětné právnické osoby, a to za situace, kdy Společenství Rovná měla vedle běžných plateb za služby smluvní povinnost splácet úvěr od původního věřitele, tedy od společnosti Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., IČO: 47115289, se sídlem Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4, a to ve výši 65 100,-Kč měsíčně (dále jen jako „původní věřitel“). Vzhledem k tomu, že Společenství Rovná nehradilo na tento dluh řádně a včas, Původní věřitel přistoupil k zesplatnění

³⁵⁹Společenství pro dům Hrnčířská 2725, Varnsdorf, se sídlem Karlova 1746, 407 47 Varnsdorf, IČO: 28712153.

³⁶⁰Společenství pro dům Hrnčířská 2726, Varnsdorf, se sídlem Karlova 1746, 407 47, Varnsdorf, IČO: 28712188.

bezmála desetimilionového úvěru a postoupil tuto pohledávku za Společenství Rovná na níže uvedenou obchodní společnost – tedy navrhovatele. Lze tak konstatovat, že liknavá platební morálka členů Společenství Rovná vedla v konečném důsledku k zesplatnění úvěru ze strany původního věřitele a rovněž i sekundárně k zahájení insolvenčního řízení.³⁶¹

Insolvenční řízení bylo zahájeno dne 26. 5. 2015 na základě insolvenčního návrhu podaného společností ATTIC-N Reality s.r.o., IČO: 25689703, se sídlem Radlická 832/38, 150 00 Praha 5 (dále jen „navrhovatel“). Pohledávka za Společenstvím Rovná, kterou navrhovatel v insolvenčním řízení uplatnil, vznikla na základě smlouvy o překlenovacím úvěru a úvěru ze stavebního spoření ke smlouvě o stavebním spoření. Jako dalšího věřitele navrhovatel označil společnost LENOX A s.s., IČO: 25004034, se sídlem Bukovského 222/4, 460 12 Liberec. K doložení splatných pohledávek tohoto věřitele navrhovatel insolvenčnímu soudu doložil faktury vystavené společností LENOX A s.s., splatné dne 20. 9. 2009 a 29. 1. 2009, na jejichž základě mělo Společenství Rovná dlužit společnosti LENOX A s.s. částku 181 813,- Kč, resp. 42 003,- Kč.

Usnesením insolvenčního soudu ze dne 3. 6. 2015 č. j. KSPL 52 INS 13721/2015 -A- 6 bylo Společenství Rovná vyzváno, aby se ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení usnesení vyjádřilo k podanému insolvenčnímu návrhu a aby insolvenčnímu soudu doplnilo seznamy uvedené v § 104 odst. 1 ins. z. Usnesením z téhož dne zároveň insolvenční soud vyzval společnost LENOX A s.s., aby ve lhůtě 7 dnů od vydání tohoto rozhodnutí sdělila soudu, zda má vůči Společenství Rovná splatné pohledávky, z jakého právního důvodu a v jaké výši a připojila listiny dokládající tyto pohledávky.

Společnost LENOX A s.s. na výzvu insolvenčního soudu nereagovala, a to ani na opakovanou výzvu ze dne 19. 8. 2015.

Přes uvedené insolvenční soud usnesením ze dne 26. 10. 2015 č. j. KSPL 52 INS 13821/2015 – A – 13 rozhodl tak, že se zjišťuje úpadek dlužníka SVJ Rovná

³⁶¹Insolvenční rejstřík: Zpráva insolvenčního správce [online]. 27. 2. 2017 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <https://isir.justice.cz/isir/doc/dokument.PDF?id=32039445>.

a na majetek dlužníka byl prohlášen konkurs, a to přesto, že společnost LENOX A a.s. existenci svých splatných pohledávek vůči Společenství Rovná nepotvrdila.

Insolvenční soud v tomto případě měl existenci více věřitelů za prokázanou, a to na základě listin doložených navrhovatelem. Je zřejmé, že prohlášení úpadku Společenství Rovná přispěla i skutečnost, že toto se na výzvu insolvenčnímu soudu k insolvenčnímu návrhu, a tudíž i k tvrzeným pohledávkám společnosti LENOX A a.s., nikterak nevyjádřilo: „*dlužník žádnými relevantními argumenty zjištěnou existenci splatných pohledávek žalobce a těchto dalších známých věřitelů se splatnými pohledávkami nezpochybil. Na výzvu soudu k vyjádření se k návrhu nereagoval... Zároveň soud rozhodl o prohlášení konkursu na majetek dlužníka, když jiný způsob řešení úpadku u dlužníka nepřichází v úvahu.*“³⁶² Domnívám se, že i posledně citovaná věta předmětného rozhodnutí Krajského soudu v Plzni potvrzuje závěr explicitně vyjádřený v podkapitole č. 9.3 výše.

V bodu X. výroku předmětného usnesení Krajského soudu v Plzni 26. 10. 2015, č. j. KSPL 52 INS 13721/2015 – A – 13 byla navrhovateli stanovena povinnost uhradit soudní poplatek ve výši 2 000,- Kč. Jen na okraj uvádím, že pokud by byl obdobný věřitelský insolvenční návrh podáván na společenství vlastníků za současně platné a účinné právní úpravy, daný navrhovatel by byl povinen uhradit zálohu na náklady insolvenčního řízení ve výši 10 000 Kč, přičemž tato záloha je splatná nejpozději s podáním insolvenčního návrhu.³⁶³

I když do předmětného insolvenčního řízení byli přihlášení toliko tři věřitelé, celkový objem přihlášených pohledávek činil 9 236 855,23 Kč. Není bez zajímavosti, že společnost LENOX A a.s. navrhovatelem tvrzenou pohledávku za Společenství Rovná nakonec nepřihlásila. Vlastníkem majoritní pohledávky je navrhovatel, vedle kterého se do insolvenčního řízení se svými pohledávkami přihlásily společnost Generali Pojišťovna a.s., IČO: 61859869, se sídlem Bělehradská 299/132, Vinohrady, 120 00 Praha 2, a dále Vodohospodářská společnost Sokolov, s.r.o., IČO: 45351325, se sídlem Jiřího Dimitrova 1619, 356

³⁶²Insolvenční rejstřík: Usnesení Krajského soudu v Plzni ze dne 26. 10. 2015, č. j. KSPL 52 INS 13721/2015 – A – 13, odst. 13 a 5 odůvodnění. Dostupné z: <https://isir.justice.cz/isir/doc/dokument.PDF?id=32039445>.

³⁶³Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů § 108 odst. 1.

01 Sokolov. Poslední dvě zmiňované právnické osoby přihlásily do insolvenčního řízení pohledávky v celkové výši 31 033 Kč; na první pohled je tak evidentní disproporce mezi výši jednotlivých přihlášených pohledávek.

I přes počáteční pasivitu Společenství Rovná v daném insolvenčním řízení, na přezkumném jednání konaném dne 9. 2. 2016 u Krajského soudu v Plzni dlužník prostřednictvím svého právního zástupce veškeré shora uvedené přihlášené pohledávky uznal.

Následně insolvenční správce Společenství Rovná z titulu své funkce zajistil chod předmětného společenství vlastníků a současně vyzval dlužníky Společenství Rovná – tedy vlastníky jednotek,³⁶⁴ které se nacházejí v předmětném bytovém domě, k úhradě dluhů, jenž mají vůči této právnické osobě. K zajišťování správy domu nepotřeboval insolvenční správce souhlas věřitelského výboru ani soudu.³⁶⁵

Jak již bylo v této práci několikrát uvedeno, bývá pravidlem, že společenství vlastníků ve většině případů nevlastní téměř žádný majetek. Není tak překvapením, že insolvenční správce v daném řízení dále konstatoval, že Společenství Rovná *„nedisponuje žádným skutečně „trvale vlastním“ majetkem – má pouze vlastní účet, na který přicházejí platby od vlastníků jednotek, určené na údržbu a opravy domu a na zaplacení poskytnutých služeb.“*³⁶⁶ I když ins. z. výslovně neupravuje specifický postup, pokud je účastníkem insolvenčního řízení na straně dlužníka společenství vlastníků, domnívám se, že činnost této právnické osoby lze považovat za provozování obchodního závodu v rámci obvyklého hospodaření sui generis, což jsem ostatně uváděl i v podkapitole č. 9.3 této disertační práce. Z tohoto důvodu tak

³⁶⁴Celkem se v daném bytovém domě nacházelo 46 jednotek.

³⁶⁵KOTOUČOVÁ, Jiřina. § 261 [Ukončení provozu dlužníkovy podniku]. In: KOTOUČOVÁ, Jiřina, KULKOVÁ, Radmila, MÜLLEROVÁ, Lenka, NOVOTNÝ, Vladimír, ROD, Jiří, SMRČKA, Luboš, SMEJKAL, Viktor, TARANDA, Petr. Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2008, s. 619. ISBN 978-80-7179-595-7.

³⁶⁶Insolvenční rejstřík: Zpráva insolvenčního správce [online]. 27. 2. 2017 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <https://isir.justice.cz/isir/doc/dokument.PDF?id=32039445>.

nebylo možné „přerušit činnost“ Společenství Rovná,³⁶⁷ stejně tak není na místě postup podle ustanovení § 261 ins. z.

V současné době nebylo insolvenční řízení pravomocně ukončeno, přičemž insolvenční správce aktuálně vymáhá po jednotlivých členech Společenství Rovná (tedy po vlastnících jednotek vymezených v předmětném bytovém domě) finanční plnění, a to z titulu zákonného ručitelského závazku³⁶⁸. Na tomto místě si dovoluji částečně odkázat na podkapitulu č. 9.2 této disertační práce, ve které je detailněji popsán konkrétní mechanismus vymáhání pohledávek vůči společenství vlastníků.

³⁶⁷Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů § 111 odst. 2.

³⁶⁸ Insolvenční rejstřík: Zpráva o činnosti insolvenčního správce [online]. 15.10.2018 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <https://isir.justice.cz/isir/doc/dokument.PDF?id=35360180>.

Závěr

Předložená disertační práce si klade za cíl provést analýzu právní úpravy institutu společenství vlastníků jednotek de lege lata z různých hledisek, o čemž svědčí jednotlivé kapitoly této práce, dále se snaží poukázat na problematické otázky vyplývající z této úpravy a pokouší se nabídnout jejich možná řešení. Hlavním důvodem, proč jsem si tuto problematiku vybral jako téma pro svou disertační práci, je skutečnost, že se dotýká téměř každého z nás, přičemž řada otázek s ní spojených doposud nenalezla v praxi obecně uznávané odpovědi, a dále potom moje osobní zkušenost s každodenní činností společenství vlastníků jednotek v rámci insolvenčních řízení.

Účinností obč. z. v roce 2014 došlo k celkové úpravě a změnám v oblasti soukromého práva. Současně s tím bylo přijato i několik dalších zákonů, které s těmito změnami souvisely, jako např. ZOK. S přijetím výše uvedeného obč. z. se zásadně změnila právní úprava soukromého práva na území naší republiky, kdy poslední úpravu můžeme zaznamenat v roce 1964. Obč. z. směřoval zákonodárce k vytvoření komplexní úpravy občanskoprávních vztahů, a to v jediném zákoníku.

V souvislosti s tímto, je možné soustředit se na téma mé disertační práce, tj. společenství vlastníků, resp. bytové spoluvlastnictví, neboť na základě obč. z. došlo k nové právní úpravě tohoto institutu. Z výše uvedeného je možno sledovat, z jakého důvodu se neuskutečnilo vytvoření zákona, který by samostatně řešil právní úpravu bytového vlastnictví.

Schválením obč. z. došlo k situaci, že autoři nově vytvořeného kodexu požadovali, aby veškeré občanskoprávní vztahy byly upraveny v jednom zákoně. V návaznosti na tuto skutečnost došlo k nové úpravě bytového vlastnictví pod názvem bytové spoluvlastnictví.

Podkladem pro vytvoření nové právní úpravy se tak stal byt. z., ze kterého tvůrci zákona vychází. Ustanovení řešící vlastnictví jednotky a správy společných prostor jsou převzata do nové právní úpravy takřka nezměněné.

Změny, které se objevily v souvislosti s novou právní úpravou, jsou založeny zejména na potřebě stanovit nebo upřesnit některé v praxi zjištěné problematické oblasti. Jde zde sice o změny v pojmosloví, ale s tím souvisejí

i samozřejmě změny obsahové. Ve srovnání s právní úpravou z roku 1994 nová právní úprava znamená určitý posun ve vnímání a používání celého institutu.

Jako pozitivní změnu, kterou obč. z. přinesl, vidím v novém pojetí obsahu pojmu jednotka. Stále je používán pojem jednotka v právní úpravě bytového spoluvlastnictví, jen s velmi rozšířeným obsahem, kdy zahrnuje nejen pojem byt nebo nebytový prostor, ale zároveň pojem podíl na společných částech nemovité věci. Ve staré právní úpravě z roku 1994 byl pojem jednotky považován za jakési synonymum pojmu byt. Obsahovou změnou pojmu jednotka nedošlo k faktickým změnám předmětu či rozsahu vlastnictví vlastníků jednotek.

Jsem toho názoru, že důležitým přínosem v současné právní úpravě bytového spoluvlastnictví se jeví být úprava obsažená § 1161 obč. z., která stanoví a zároveň rozšiřuje možnosti určení podílů na společných částech.

Původní byt. z. znal pouze jeden způsob určení těchto podílů, dle mého mínění ne zcela vhodný. Jím se určují podíly na společných částech poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů nacházejících se v domě. Toto určení podílů je dosti nešťastné, a to z toho důvodu, že došlo-li tímto způsobem k jejich vyměření, mohli toto vlastníci, kteří užívali bytový prostor s menší vyměřenou plochou, považovat za nevyvážené.

V obč. z. je tento problém upraven vhodněji, a to tím způsobem, že se určí podíly se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, anebo jako stejné. Výše uvedená právní úprava určení podílů dle byt. z. je dle mého soudu zcela nevhodná, tak je i přesto vtělena do ustanovení § 1161 obč. z. jako poslední možnost určení podílů na společných částech domu.

Ustanovení § 1182 obč. z., kdy se jedná o povinnost vlastníka jednotky umožnit vstup při úpravě jednotky, je také dle mého názoru uvedeno správně. Výše uvedené ustanovení je zařazeno do současné právní úpravy na základě v praxi se často vyskytujících problémů, které byly spojeny s různými úpravami v jednotce a jejich řešení nebylo vždy snadné. Hlavním důvodem výše uvedených problémů dle staré právní úpravy bylo to, že neupravovala povinnost umožnit vstup do bytové jednotky.

Další zásadní novinkou dle mého mínění je ustanovení § 1208 obč. z., které upravuje působnost shromáždění společenství vlastníků jednotek. Tento paragraf řeší sjednocení působnosti shromáždění do jednoho ustanovení. Dle mého názoru takto uvedená působnost shromáždění se jeví být zcela vhodnou, neboť se tím docílí mnohem lepší orientace v zákoně. V zákoně z roku 1994 se tato úprava nacházela hned v několika ustanoveních, což vedlo k velkým nepřesnostem a dalo by se říci i určitému chaosu.

Současná úprava bytového spoluvlastnictví, která je součástí obč. z., je dle mého úsudku vypracována příznivě. Avšak vzhledem k tématu mé disertační práce jsem nucen vytknout tvůrcům právní úpravu § 1198 obč. z., která se týká vzniku společenství vlastníků jednotek, kterou považuji, dá se říci, až za problematickou.

Zdá se na první pohled, že toto ustanovení může být zcela jasné. Ale jak můžeme vědět již po převodu první jednotky, že bude následovat skutečnost, kdy v tomto domě bude minimálně pět jednotek, které budou ve vlastnictví alespoň tři vlastníků? Trochu nelogická situace. Tak nám ale toto přímo upravuje ustanovení § 1198 obč. z. Počet jednotek, jaký bude v daném domě, si upraví strany ve smlouvě o výstavbě či v prohlášení vlastníka, ale co není už zřejmé z těchto dokumentů, je to, kolik bude mít dotčený dům v budoucnu vlastníků.

Právní úprava bytového spoluvlastnictví po roce 2014 přinesla mnoho nového, kdy však ve srovnání se starou právní úpravou může ta stávající působit určitým strohým dojmem. Se současným obč. z. je potřeba více se zaměřit na tvorbu tzv. soudcovského dotváření práva, a to vzhledem k tomu, že využití dosavadní, sice velmi početné soudní judikatury, nebude již tak často možné.

Ustanovení o bytovém spoluvlastnictví ve své stávající právní úpravě obsahují více či méně upravených ustanovení, která jsou inkorporována z byt. z. Současná právní úprava obsahuje však i zcela nová ustanovení.

Disertační práce se věnuje zejména představení právní povahy a podstaty bytového vlastnictví, dále právní povahy společenství vlastníků jednotek, tzn. jeho právní osobnosti, předmětu činnosti, zastoupení společenství vlastníků jednotek, registrace společenství vlastníků jednotek, majetku společenství vlastníků jednotek apod. Dále řeší otázku právního postavení členů společenství vlastníků jednotek,

tzn. členství, zákonné ručení za dluhy, povinnost hradit příspěvky na správu a zálohy na služby, účast na správě společenství vlastníků jednotek. Zásadní částí je pak analýza postavení společenství vlastníků jednotek v insolvenčním řízení, tj. (ne)přípustnosti prohlášení konkursu na majetek společenství vlastníků jednotek, důsledků konkursu na ručení členů společenství vlastníků jednotek, (ne)přípustnosti reorganizace společenství vlastníků jednotek, nemožnosti zániku společenství vlastníků jednotek po skončení konkursu, a to vše na základě analýzy konkrétního insolvenčního řízení.

Pro svůj výzkum jsem využil, vedle zákonů, vyhlášek a nařízení vydaných a platných ve sledovaném období, i dostupnou tuzemskou a zahraniční literaturu a elektronické zdroje.

Pro získání informací jsem přistupoval na základě několika metod, a to zejména přímé metody, kdy jsem získával a vycházel z historické informace pramenů, dále kvantitativní metody, neboť cílem je popis jednotlivých právních institutů nebo metody kvalifikace.

Summary

Presented doctoral thesis is aimed at an analysis of the legal regulation of the fellowship of owners' institute according to the applicable legislation namely from various points of view and this is evidenced by the individual chapters of this thesis. The thesis also seeks to point out the problematic issues arising from this legislation and tries to offer their possible solutions. The main reason why I chose this topic as a topic for my dissertation is the fact that it touches almost every one of us and at the same time many of the questions associated with it have so far not found generally accepted answers in practice. Finally, my personal experience with the day-to-day activities of the fellowship of owners in insolvency proceedings is also one of the reasons for choosing the topic.

With the effectiveness of the Civil Code in 2014 came to a general adjustment and to changes in the area of private law. Simultaneously with the Civil Code, several other laws were adopted, which were related to these changes, f. e. the Business Corporations Law Nr. 90/2012 Coll. The aforementioned Civil Code has fundamentally changed the legislation of a private law in the territory of our republic, whose last major adaptation was that of 1964. With the new Civil Code, the legislator aimed at creating a comprehensive regulation of civil relations in a single code.

In connection to this it is possible to concentrate to the topic of my doctoral thesis, i. e. the fellowship of owners, resp. housing co-ownership, because based on the new Civil Code a new legal regulation of this institute came into the legal force. And from the above it is possible to trace the reasons for the fact that there has been created no law that would solve the housing co-ownership legislation separately.

The adoption of the Civil Code met the requirement of its authors that all civilian relations should be regulated in one law, resp. in one codex. As a result of this fact, housing ownership was newly modified under the name of housing co-ownership.

The law on the ownership of flats (Nr. 72/1994 Coll.), from which the authors of the new legal regulation came, became thus the base for the creation of a new legal regulation. The provisions dealing with the ownership of the flat and

the administration of the common areas are taken up in the new legislation almost unchanged.

The changes that have appeared with the new legislation are based especially on a need to determine or specify some problematic issues found out by the legal praxis. Of course, with the changed terminology changes in the content are connected, too. In comparison to the legislation from the year 1994 the new legislation means a certain shift in perception and application of the institute as whole.

As a positive change that has been brought by the new Civil Code I perceive in a new concept of the unit (former housing unit). The concept of the unit is still used in the legislation of the housing co-ownership, but its content is very widespread – it includes not only a flat or a non-residential space but simultaneously a share on common parts of the real estate. In the old legislation from the year 1994 the concept of the unit meant rather a synonym for the term of a flat. But the content change of the concept of the unit has not changed factually the subject and extent of an ownership of the unit owners.

In my opinion an important contribute of the contemporary legislation of the housing co-ownership lies in the provision of the paragraph 1161 of the Civil Code that provides and amplifies possibilities of determination of shares on common parts.

The original law on the ownership of flats knew only one way to determine these shares, and in my opinion not very suitable. The shares on common parts were determined by the ratio of the size of the floor area of the flat to the total floor area of all flats located in the house. Such determination of shares seems to be quite unfortunate, and from the reason that the owners who used a flat space of a smaller measured area could consider it as unbalanced.

This issue is regulated more suitable in the present Civil Code. The shares are determined with respect to a nature, dimensions and location of the flat, or they are the same. The legal regulation of a determination of shares on common parts according to the former law on the ownership of flats was entirely unsuitable, in my opinion, but it has been incorporated into the provision of the paragraph 1161 of the

Civil Code as the last possibility to determine the shares on common parts of the house, nevertheless.

The provision of paragraph 1182 of the Civil Code regulates a duty of an owner of a unit to allow access to the flat and I consider this provision is correct. The reason for mentioned regulation lies in experiences of the legal praxis which often met with problems connected with various modifications in a flat and solving these problems has not always been easy in the past, and especially because of the old legislation did not regulate the obligation to allow an entrance into the unit (flat).

Another major novelty is, in my opinion, the provision of the paragraph 1208 of the Civil Code regulating a scope of the assembly of owner as a supreme body of a fellowship of owners. This paragraph solves a unification of the scope of the assembly into the single provision. I consider this legislative solution to be entirely appropriate because of an orientation in the law has been made much better. In the law from the year 1994 the relevant regulation was fragmented into several provisions and it led to significant inaccuracies, perhaps to the point of a certain chaos.

I consider the current legal regulation of the housing co-ownership as a part of the Civil Code as appropriate in principle. But regarding the topic of my thesis I am forced to criticize the regulation of a creation of a fellowship of owners given in the paragraph 1198 of the Civil Code. It is, in my opinion, quite problematic.

The provision seems to be, on the first sight, entirely clear. But how can we know after the transfer of the first unit that it will follow the fact that there will be at least five units in the house and in ownership of at least three owners? It is a bit illogical. But it is directly regulated by the provision of paragraph 1198 in such way. The number of units that should be in the house will be adjusted by parties in the construction contract or it will be stated in the owner's statement. But the number of future owners of units does not result from these documents.

The legislation of the housing ownership after 2014 has brought a lot new even if in comparison to the past legislation may make a somewhat auspicious impression. It is necessary to focus more on so-called judicial creation, or better on

completion of the law. Use of existing, though very abundant, case law will not be always possible.

Contemporary legislation on housing co-ownership includes relatively many more or less modified provisions that has been incorporated from the law on ownership of flats from the year 1994 but it contains also entirely new provisions.

The doctoral thesis is devoted especially to presentation and explanation of a legal nature and substance of the housing co-ownership and of the fellowship of owners. Regarding the fellowship of owners, the attention is focused on its legal personality, operation scope, representation, registration, property and estate, legal position of its members, that means the membership, legal guarantee for debts, duty to pay management contributions and service backups, participation on management of the fellowship of owners and so on. The fundamental part of the thesis is represented by an analysis of the position of the fellowship of owners in insolvency proceedings, i. e. (in)admissibility of bankruptcy declaration relating to property of a fellowship of owners, consequences of a bankruptcy in relation to legal guarantee of its members, (in)admissibility of reorganization of a fellowship of owners, impossibility of extinction of the fellowship of owners after termination of bankruptcy, and it all based on an analysis of a particular insolvency proceeding.

Besides laws, decrees and regulations issued and valid in the reviewed period I have also used the available case law and domestic and foreign literature and also electronic resources.

To obtain information I have used several methods, especially a direct method when I got and used historical information from the resources, and also a quantitative method when I described particular legal institutes or a method of qualification.

Zusammenfassung

Die vorgelegte Dissertation beschäftigt sich mit der Analyse der gesetzlichen Regelungen des Instituts der Wohneinheitseigentümergeinschaft nach geltendem Recht, und zwar aus verschiedenen Perspektiven, was in den einzelnen Kapiteln der Arbeit gezeigt wird. Die Arbeit bemüht sich auch Probleme aufzuzeigen, die sich aus dieser Rechtsregelung ergeben, und ihre möglichen Lösungen anzubieten. Der Hauptgrund für meine Auswahl des Dissertationsthemas ist der Fakt, dass es fast jeden von uns berührt, während viele Fragen, die damit verbunden sind, noch keine allgemein anerkannten Antworten in der Praxis fanden. Ein weiterer Grund ist meine persönliche Erfahrung mit Alltagsaktivitäten der Wohneinheitseigentümergeinschaften im Rahmen eines Insolvenzverfahrens.

Mit der Wirksamkeit des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Jahr 2014 kam es zu einer gesamten Regelung und zu Änderungen im Bereich des Privatrechts. Gleichzeitig damit wurden auch einige andere Gesetze verabschiedet, die sich auf diese Änderungen bezogen, zum Beispiel das Gesetz über Handelskorporationen Nr. 90/2012 der Gesetzessammlung. Das vorgenannte Bürgerliche Gesetzbuch änderte grundsätzlich die Rechtsregelung des Zivilrechts auf Gebiet unserer Republik, wenn seine letzte größere Anpassung aus dem Jahr 1964 stammte. Mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch strebte der Gesetzgeber die Schaffung einer umfassenden Regelung der zivilrechtlichen Beziehungen in einem einzigen Kodex an.

In Zusammenhang damit ist es möglich auf das Thema meiner Dissertationsarbeit konzentrieren, das heißt auf die Wohneinheitseigentümergeinschaft, bzw. auf das Wohn-Miteigentum, weil die neue Rechtsregelung dieses Instituts aufgrund des neuen Bürgerlichen Gesetzbuchs in Kraft trat. Und dem Vorstehenden kann man die Gründe dafür ableiten, dass kein Sondergesetz geschaffen wurde, das das Miteigentum im Wohnbereich unabhängig regeln würde.

Mit der Verabschiedung des Bürgerlichen Gesetzes kam es zur Erfüllung der Anforderungen seiner Schöpfer, alle zivilrechtlichen Beziehungen in einzigem

Kodex zu regeln. Das Ergebnis ist eine neue Rechtsregelung des Wohneigentums unter Bezeichnung als Wohn-Miteigentum.

Eine Grundlage für eine Schaffung dieser Rechtsregelung wurde das Gesetz Nr. 72/1994 der Gesetzessammlung, über das Wohneigentum, davon die Autoren des neuen Gesetzes auskamen. Die Gesetzbestimmungen, die das Eigentum der Wohnung und eine Verwaltung der gemeinsamen Räume regeln, wurden in die neue Rechtsregelung fast ungeändert übernommen.

Die Änderungen, die im Zusammenhang mit der neuen Rechtsregelung erschienen, basieren vor allem auf dem Bedarf einige problematische Bereiche zu regeln oder klarzustellen, die in der Praxis entdeckt wurden. Änderungen der Terminologie beziehen sich selbstverständlich auch auf inhaltliche Änderungen. Im Vergleich mit der Rechtsregelung aus dem Jahr 1994 bedeutet die neue Rechtsregelung ein bestimmter Schub in Auffassung und Anwendung des ganzen Instituts.

Eine positive Änderung, die das Bürgerliche Gesetzbuch brachte, sehe ich in der neuen Auffassung des (Wohn)einheitsbegriffs. Der Begriff „Einheit“ wird immer in der Wohn-Mitgemeinschaft-Rechtsregelung benutzt, aber er hat sehr erweiterter Inhalt, der nicht nur den Begriff „Wohnung“ oder „Nichtwohnraum“ umfasst, sondern auch den Begriff „Anteil auf gemeinsamen Teilen der unbeweglichen Sache“. In der alten Rechtsregelung aus dem Jahr 1994 wurde der (Wohn)einheitsbegriff als ein Synonym für den Wohnungsbegriff. Aber diese inhaltliche Änderung des Einheitsbegriffs bedeutet keine faktischen Änderungen des Gegenstandes oder Umfanges des Eigentums der Einheitseigentümer.

Meiner Meinung nach ein wichtiger Vorteil der gegenwärtigen Rechtsregelung des Wohn-Mit-Eigentums liegt in der Bestimmung des § 1161 Bürgerliches Gesetzbuchs, die Möglichkeiten einer Festsetzung der Anteile auf gemeinsamen Teilen der unbeweglichen Sache regelt.

Das vorherige Gesetz über das Wohneigentum erkannte nur einen Weg der Bestimmung dieser Anteile und ich denke, dass er nicht völlig angemessen war. Die Anteile auf gemeinsamen Teilen wurden damals entsprechend dem Verhältnis der Größe der Wohnfläche der Wohnung zur Gesamtfläche aller Wohnungen, die im

Haus befanden. Solche Festsetzung der Anteile ist ganz unglücklich, und zwar aus dem Grund, dass die Eigentümer, die Wohnräume mit kleinerer Flächen benutzten, das als unausgeglichen halten konnten.

Das gegenwärtige Bürgerliche Gesetzbuch löst diesen Problem besser, und zwar so, dass die Anteile in Bezug auf Art, Abmessungen und Lage der Wohnung bestimmt werden, oder als gleich. Die oben genannte Rechtsregelung der Festsetzung der Anteile nach dem Wohneigentumsgesetz war meines Erachtens völlig unangemessen, dennoch sie in die Bestimmung des § 1161 des Bürgerlichen Gesetzbuchs als die letzte Möglichkeit der Festsetzung der Anteile auf gemeinsamen Teilen des Hauses verkörpert wurde.

Die Bestimmung des § 1182 des Bürgerlichen Gesetzbuchs regelt eine Pflicht des Einheitseigentümers den Zugang in die Wohnung zu gewähren und meiner Meinung nach diese Regelung ist richtig. Ein Grund für genannte Rechtsregelung liegt in Erfahrungen der Rechtspraxis, die häufig auf Probleme gestoßen wurde, die mit verschiedenen Anpassungen in der Wohnung verbunden wurden, und ihre Losung war nicht immer einfach. Der Hauptgrund dafür war in der vorherigen Rechtsregelung, die keine Pflicht den Zugang in die Wohnungseinheit zu gewähren festlegte.

Eine weitere große Neuheit ist die Bestimmung des § 1208 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die die Kompetenz der Versammlung als des höchsten Organs der Wohneinheitseigentümergeinschaft regelt. Dieser Paragraf löst eine Vereinheitlichung der Versammlungskompetenz in einzige Bestimmung. Meiner Meinung nach ist der auf diese Weise angesprochene Versammlungskompetenz völlig angemessen, weil es zu einer viel besseren Orientierung im Gesetz führt. Im Gesetz aus dem Jahr 1994 befand sich solche Regelung in mehreren Bestimmungen, das große Ungenauigkeiten, vielleicht sogar ein gewisses Chaos erreichte.

Ich halte die gegenwärtige Rechtsregelung des Wohn-Mit-Eigentums, die ein Bestandteil des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist, für richtig verarbeitet. Doch bin ich dazu gezwungen, und zwar wegen das Thema meiner Dissertation, die Rechtsregelung, die sich in § 1198 des Bürgerlichen Gesetzbuchs befindet, zu

beanstanden. Diese Regelung befasst sich mit der Entstehung der Wohneinheitseigentümergeinschaft und ich halte sie für ziemlich problematisch.

Auf den ersten Blick scheint diese Bestimmung klar zu sein. Aber wie können wir nach der Übertragung der ersten Einheit wissen, dass sich im Haus anschließend mindestens fünf Einheiten befinden, die mindestens drei Eigentümern gehören werden? Es sieht ein bisschen unlogisch aus. Es ist jedoch durch die Bestimmungen des § 1198 so direkt geregelt. Der Anzahl der Einheiten, der in gegebenem Haus sein soll, wird von Vertragsparteien im Bauvertrag oder in der Eigentümererklärung geregelt. Aber diese Dokumente zeigen nicht, wieviel Eigentümer das Haus in der Zukunft haben wird.

Die Rechtsregelung des Wohneigentums brachte nach dem Jahr 2014 viel neues, auch wenn im Vergleich zur vorherigen Regelung ein bisschen schroff aussehen kann. Deswegen ist es notwendig sich mehr auf sogenannte gerichtliche Rechtschaffung zu konzentrieren, und zwar auch mit dem Rücksicht, dass bisherige, wenn auch reichhaltige Rechtsprechung nicht viel genutzt werden können wird.

Die gegenwärtige Rechtsregelung des Wohn-Mit-Eigentums beinhaltet mehr oder weniger modifizierte Bestimmungen, die aus dem Wohneigentumsgesetz aus dem Jahr 1994 eingebaut wurden. Gleichwohl enthält die neue Verordnung auf jeden Fall auch völlig neue Bestimmungen.

Die Dissertationsarbeit widmet sich vor allem der Vorstellung und Erklärung der Rechtsnatur und des Bestandes des Wohn-Mit-Eigentums and der Wohneinheitseigentümergeinschaft. Rücksichtlich der Wohneinheitseigentümergeinschaft konzentriert sich die Arbeit auf ihre rechtlichen Persönlichkeit, ihren Tätigkeitsgegenstand, ihre Vertretung, Registrierung, ihr Vermögen, weiter auf einen rechtlichen Status der Mitglieder, d. h. Mitgliedschaft, rechtliche Haftung für Schulden, Verpflichtung die Beiträge auf Verwaltung und Vorschüsse auf Dienstleistungen zu zahlen, Teilnahme auf Verwaltung der Gemeinschaft, und so weiter. Ein wesentlicher Teil der Arbeit ist die Analyse des Status der Gemeinschaft im Insolvenzverfahren, d. h. (Un)Zulässigkeit einer Insolvenzerklärung auf das Vermögen der Gemeinschaft, Folgen der Insolvenz für Mitgliederhaftung, (Un)Zulässigkeit einer Umgestaltung

der Gemeinschaft, Unmöglichkeit der Gemeinschaftsauflösung nach Beendigung der Insolvenz, und das alles aufgrund Analyse einer konkreten Insolvenzverfahren.

Für meine Forschung nutzte ich neben im Betrachtungszeitraum gültigen und wirksamen Gesetze, Bekanntmachungen und Verordnungen auch verfügbare in- und ausländische Literatur, einschlägige Rechtsprechung und ebenso elektronische Quelle.

Die Informationen zu gewinnen, nutzte ich verschiedene Methode, vor allem die direkte Methode, damit ich aus der historischen Information der Quellen herauskam, weiter die quantitative Methode, wenn ich die einzelne Rechtinstitute beschrieb, oder die Methode der Qualifizierung.

Seznam použité literatury a pramenů

Odborné publikace

- BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-525-1.
- BÍLKOVÁ, Jana, ČERNÝ, Michal, ČUHELOVÁ, Kateřina, DAVID, Ludvík, DÁVID, Radovan, DOBROVOLNÁ, Eva, FOJTÍK, Lumír, HANDLAR, Jiří, HAVLAN, Petr, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORECKÝ, Jan, HULMÁK, Milan, HURDÍK, Jan, HRDLIČKA, Miloslav, KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan, LAVICKÝ, Petr, LAZÍKOVÁ, Jarmila, LEBEDA, Martin, PODIVÍNOVÁ, Martina Kuloglija, PONDIKASOVÁ, Tereza, RONOVSÁ, Kateřina, RUBAN, Radek, ŠEVČEK, Marek, TŮMA, Pavel, VÍTEK, Jindřich. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9.
- BLAŽEK, Jiří. *Ekonomie, právo a hospodářská politika v českém prostředí*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. ISBN 978-80-7357-847-3
- DAVID, O., JUŘÁTKOVÁ, P., KINDL, M., KINDL, T., KINDLOVÁ, M., ŠÍMA, A. a kolektiv autorů. Občanský zákoník - Komentář s judikaturou. Svazek IX - Věcná práva (§ 976-1474). Ostrava: CODEXIS publishing, 2018. ISBN 978-80-7624-003-2.
- DĚDIČ, Jan, GAŇO, Jiří, HAVEL, Bohumil, JINDŘICH, Miloslav, LASÁK, Jan, ŠTENGLOVÁ, Ivana. Zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. 1.vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-285-4.
- DUREC, Martin. *Účetnictví společenství vlastníků jednotek: v praxi*. Praha: Grada Publishing, 2017. Účetnictví a daně (Grada). ISBN 978-80-271-0260-0.
- DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2018. ISBN 978-80-7357-280-8
- DVOŘÁK, Tomáš. Bytové družstevnictví. V Praze: C. H. Beck, 2017. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-643-2.
- ELIÁŠ, Karel. *Vlastnictví a právo v tenzi mezi stabilitou a proměnlivostí zákonodárství*. Praha: Academia, 2017. ISBN 978-80-200-2798-6.

- GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 6., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-454-1.
- HÁSOVÁ, Jiřina, ERBSOVÁ, Hana, KUBÁLEK, Jan, MORAVEC, Tomáš, SMRČKA, Luboš, ŠMEJKAL, Viktor, TARANDA, Petr, ZAHRADNÍKOVÁ, Radka. *Insolvenční zákon*. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018, s. 1200. ISBN 978-80-7400-691-3.
- HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. V Praze: C.H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-348-6.
- HENDRYCH, Dušan, BĚLINA, Miroslav, FIALA, Josef, ŠÁMAL, Pavel, ŠTURMA, Pavel, ŠTENGLOVÁ, Ivana, KARFÍKOVÁ, Marie. *Právní slovník*. 3.vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-059-1.
- HOLEJŠOVSKÝ, Josef, Marta NEPLECHOVÁ a Květa OLIVOVÁ. *Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. ISBN 978-80-7380-091-8.
- HORÁK, Ondřej. *Absolutní majetková práva z historicko-srovnávací perspektivy: vybrané otázky*. Praha: Leges, 2017. Student (Leges). ISBN 978-80-7502-189-2.
- HULVA, Tomáš. *Ochrana majetku*. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-712-6
- KABELKOVÁ, Eva, SHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. 1.vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-444-5.
- KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právní učebnice. ISBN 80-7179-031-1.
- KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3.
- KNAPP, Viktor. *Předmět a systém československého socialistického práva občanského*. Praha: Nakladatelství Československé akademie věd, 1959.
- KOTOUČOVÁ, Jiřina, KULKOVÁ, Radmila, MÚLLEROVÁ, Lenka, NOVOTNÝ, Vladimír, ROD, Jiří, SMRČKA, Luboš, SMEJKAL, Viktor,

- TARANDA, Petr. Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2008. ISBN 978-80-7179-595-7.
- KRČMÁŘ, Jan, SPÁČIL, Jiří, ed. *Právo občanské*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Klasická právní díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-409-5.
 - LEBEDA, Martin. *Majetková podstata*. Žďár nad Sázavou: Tváře, 2017. ISBN 978-80-906621-1-7.
 - *Listina základních práv a svobod: komentář*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-750-6.
 - LOCKE, John. *Dvě pojednání o vládě*. Praha: Československá akademie věd, 1965.
 - LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Slovenská akadémia vied, 1971.
 - MACHAČKOVÁ, Jana, FIALOVÁ, Eva, KÝVALOVÁ, Miroslava, VÍCHOVÁ, Jitka, HOLEDOVÁ, Lenka, SMÍŠEK, Jaroslav. *Stavební zákon*. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-558-9.
 - MARŠÍKOVÁ, Jolana. *Insolvenční řízení z pohledu dlužníka a věřitele se vzory a judikaturou*. 5. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2017. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-675-0.
 - NEPLECHOVÁ, Marta a Martin DUREC. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z*. 3. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, [2016]. Účetnictví (ANAG). ISBN 978-80-7554-030-0.
 - NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9.
 - NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.
 - PELC, Vladimír. *Zákon o daních z příjmů*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-517-6.

- PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů - kondominium*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-665-4.
- PITNER, Ladislav a BENDA, Václav. *Daň z přidané hodnoty s komentářem k 1. 7. 2017*. 11. aktualizované vyd. Olomouc: ANAG, 2017. ISBN 978-80-7554-089-8.
- PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka*. 3., podstatně přeprac. vyd. Praha: Leges, 2010. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-35-6.
- PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. Komentátor. ISBN 978-80-7502-025-3.
- PRŮCHA, Petr, ONDRUŠ, Radek a KOUDELKA, Zdeněk. *Zákon o obcích (obecní zřízení). Komentář*. 4. vyd. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-760-7.
- REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *Rímské právo*. Bratislava: Obzor, 1991. ISBN 80-215-0158-8.
- SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-679-3.
- SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. Vysokoškolské učebnice. ISBN 978-80-7380-334-6.
- SLÁDEČEK, Vladimír, MIKULE, Vladimír, SUCHÁNEK, Radovan, SYLLOVÁ, Jindřiška. *Ústava České republiky*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-590-9.
- SPÁČIL, Jiří, DOBROVOLNÁ, Eva, HANDRLICA, Jakub, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORÁK, Tomáš, HRABÁNEK, Dušan, KRÁLÍK, Michal, LASÁK, Jan, NOVOTNÝ, Marek, PETR, Bohuslav, PIHERA, Vlastimil, RICHTER, Tomáš, VRZALOVÁ, Lenka. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-499-5.
- SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, DEVEROVÁ, Lenka. *Právnícké osoby v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-445-2.

- SVOBODA, Karel, SMOLÍK, Petr, LEVÝ, Jiří, ŠÍNOVÁ, Renáta. Občanský soudní řád. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017. 978-80-7400-673-9.
- SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-096-3.
- ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. Zákon o obchodních korporacích. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-540-4.
- ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan, ELIÁŠ, Karel, NYKODÝM, Jiří, NOVOTNÝ, Marek, KRÁLÍK, Michal, MIKEŠ, Jiří, FIALA, Roman, DVOŘÁK, Jan, JEHLIČKA, Oldřich, LIŠKA, Petr, LAVICKÝ, Petr, MACEK, Jiří, PŘIB, Jan, HANDLAR, Jiří, SELUCKÁ, Markéta. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-108-6.
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3.

Časopisecká literatura

- BORSÍK, Daniel. Péče řádného hospodáře a pravidlo podnikatelského úsudku bez legend. *Obchodněprávní revue*. 2015, č. 7-8
- DOSPÍŠIL, I. :Transformace družstev. *Bytová družstva*. PF 6/1992
- DVOŘÁK, Tomáš. Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 2. část. *Právní rozhledy*. 2018
- DVOŘÁK, Tomáš. Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část. *Právní rozhledy*. 2018
- DVOŘÁK, Tomáš. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*, č. 18/2007
- DVOŘÁK, Tomáš. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek. *Právní rádce* 2008, č. 12

- DVORÁK, Tomáš. Soudní ochrana člena společenství vlastníků jednotek proti neplatným usnesením shromáždění. *Soudní rozhledy*. 2018, č. 10
- ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník: rubrika Stati*. 2013
- ELIÁŠ, Karel. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*. 2004, č. 18
- ELIÁŠ, Karel. Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury. *Právní rozhledy*. 2005, č. 22
- FIALA, Josef. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*. 2005, č. 4
- FIALA, Josef. Právo na přednostní nabytí jednotky do vlastnictví. *Bulletin Advokacie*, č. 1/1995
- GÜRLICH, Richard. Bytové a přídatné spoluvlastnictví. *Novinky z rekodifikace - advokátní kancelář GÜRLICH & Co.*. 2014, č. 61
- GÜRLICH, Richard. Rozdělení věcí. *Novinky z rekodifikace - advokátní kancelář GÜRLICH & Co.*. 2014, č. 53
- NEPLECHOVÁ, M. K novele zákona o vlastnictví bytu. *Účetní poradce*. ASPI, 2002, IČ ASPI: 21154.
- PELIKÁNOVÁ, Irena. Některé koncepční otázky nové kodifikace soukromého práva. *Sborník Karlovarské právnícké dny*. 2014, č. 22
- PETRLÍKOVÁ, B. Společenství vlastníků jednotek. Přejít na Metody účtování pro nevýdělečné organizace, *Účetní poradce*. ASPI, 25/2002. IČ ASPI: 21699.
- POHL, Tomáš. Úprava promlčení a prekluze v novém občanském zákoníku - I. část. *Obchodní právo* č. 9/2013. ISSN 1210-8278
- SPÁČIL, Jiří. Současné problémy vlastnického práva. *Právní rozhledy*. 2006, č. 2
- ŠTILLIP, Petr. Pohledávky společenství vlastníků a problematika jejich uplatnění. *Komorní listy*. 2018, č. 4, s. 34-38

- THÖNDEL, Alexandr. Vlastnické právo – římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu, *Časopis pro právní vědu a praxi*. Brno: Právnická fakulta Masarykovy univerzity v Brně, 2008. ISSN 1210-9126, číslo třetí
- TRČKOVÁ, Svatava, CELLAR, Milan. Stanovy společenství vlastníků – změny od 1. 1. 2014 nejenom z pohledu notáře. *Ad Notam*. 2014, č. 1
- VLÁČIL, David. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*. 2000, č. 10
- *Výbor: právní magazín*. Praha: Vydavatelství Výbor, 2018, (1). E 22262
- ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012

Právní předpisy

- Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský
- Nařízení č. 366/2013 Sb., vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- Šestá směrnice Rady ze dne 17. května 1977 o harmonizaci právních předpisů členských států týkajících se daní z obratu
- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Ústavní zákon č. 23/1991 Sb., kterým se uvozuje LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako ústavní zákon Federálního shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky
- Ústavní zákon č. 4/1993 Sb., České národní rady o opatřeních souvisejících se zánikem České a Slovenské Federativní Republiky
- Vyhláška č. 120/1976 Sb., o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, MEZINÁRODNÍ PAKT
- Vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
- Vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů

- Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 170/2017 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní
- Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 262/2006 Sb., Zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 280/2009 Sb., Daňový řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 291/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 177/2018 Sb.
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013
- Zákon č. 451/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.
- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům
- Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č.20/1956 Sb., a následující předpisy
- Zákon č. 549/1991 Sb., České národní rady o soudních poplatcích a poplatku za výpis z rejstříku trestů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona č. 104/2015 Sb.
- Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

- Zákonné opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., kterým se doplňuje zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb. a zákona č. 509/1991 Sb.
- Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb.

Judikatura

- Nález Ústavního soudu ze dne 1. 2. 1994, sp. zn. III. ÚS 23/93
- Nález Ústavního soudu ze dne 1. 6. 2005, sp. zn. IV. ÚS 8/05
- Nález Ústavního soudu ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96
- Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000
- Nález Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 15/99
- Nález Ústavního soudu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000
- Nález Ústavního soudu ze dne 21. 10. 2008, sp. zn. IV. ÚS 1735/07
- Nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03
- Nález Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04
- Nález Ústavního soudu ze dne 9. 10. 1996 č. 280/1996 Sb.
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 10. 1. 2018, sp. zn. 31 Af 46/2016 – 124;
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 6. 1999, sp. zn. 31 Ca 247/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4386/2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 5. 2000, sp. zn. 32 Cdo 2644/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 26 Cdo 811/2015
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2003, sp. zn. 29 Odo 146/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5764/2016
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2015, sp. zn. 29 Cdo 924/2012
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2009, sp. zn. 32 Cdo 3165/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4670/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2381/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2010, sp. zn. 29 Cdo 2004/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 8. 2017, č. j. 7 Afs 301/2016 - 70
- Rozsudek Okresního soudu v Litoměřicích ze dne 14. 8. 2015, sp. zn. 14 C 46/2013
- Rozsudek Soudního dvora (třetího senátu) ze dne 27. 10. 2011 ve věci C-93/10
- Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 23. 4. 2018, č. j. KSUL 45 INS 11735/2017-B-11
- Usnesení Krajského soudu v Plzni ze dne 26. 10. 2015, č. j. KSPL 52 INS 13721/2015 – A – 13
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky z 27. 6. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2657/2016
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2012, sp. zn. 29 Cdo 874/2011
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. 7 Cmo 13/2017
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 9. 2016, sp. zn. 7 Cmo 315/2016

Ostatní

- Společná Česko-Slovenská digitální parlamentní knihovna, zápis ze 117. schůze, středa 14. 12. 1927
- Svaz českých a moravských bytových družstev, Obsah a text Metodika a komentář k zákonu č. 72/1994 Sb. §1-5, ASPI, IČ ASPI: 6244 (lit), ze dne 1. 1. 1996
- Metodický pokyn ČMKOS pro odborové svazy sdružené v ČMKOS k postupu při předávání majetku státu odborovým organizacím, které mají postavení právnické osoby v souladu se zákonem č. 83/1990 Sb.,

o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů, Českomoravská konfederace odborových svazů, stanovisko právního oddělení ze dne 10. 7. 2006

- Instrukce Ministerstva spravedlnosti ze dne 12. 12. 2001, č. j. 505/2001- Org, kterou se vydává vnitřní a kancelářský řád pro okresní, krajské a vrchní soudy
- Pokyn č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. 12. 2013 č.j. ČÚZK25637/2013-22, k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle 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 pozdějších předpisů a k zápisu jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, do katastru nemovitostí
- REDAKCE. Výkladové stanovisko č. 14 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 – k problematice náležitostí stanov SVJ v prohlášení v NOZ. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 1
- Usnesení č. DE01/48 Valného shromáždění OSN ze dne 10. 12. 1948, Všeobecná deklarace lidských práv
- Usnesení vlády České republiky k návrhu věcného záměru zákona o realitním zprostředkování 20/2016
- Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 170/2017 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní, č. 170/2017 Dz
- Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 344/2013 Sb. o změně daňových zákonů v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva a o změně některých zákonů, č. 344/2013 Dz
- Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz
- Vláda: Důvodová zpráva k zákonu 103/2000 Sb.
- Výkladové stanovisko č. 14 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 – k problematice náležitostí stanov SVJ v prohlášení v NOZ
- PETR, Pavel. Vymezení pojmu byt a superficiální zásada. Technická Univerzita Ostrava. Katedra společenských věd

- PETRLÍKOVÁ, B.: Společenství vlastníků jednotek. Odlišnost účetních metod – podvojný účetnictví, Účetní poradce. ASPI, 24/2002. IČ ASPI: 21698.
- JEHLIČKA, O. Nad některými otázkami zákona o vlastnictví bytů. ASPI. IČ ASPI: 3657 (lit), ze dne 1. 9. 1994
- JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J. Nad některými aktuálními otázkami vlastnictví bytů. ASPI. IČ ASPI: 5616 (lit), ze dne 18. 12. 1995.
- K návrhu novely zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. K Čl. II [PSP], ASPI, IČ ASPI: 19413.
- Parlament České republiky, Stenoprotokoly, zápis ze 17. schůze, ze dne 22. 3. 1994, Vládní návrh zákona, kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony podle sněmovních tisků 599 a 724,
- Parlament ČR, Stenoprotokoly, zápis ze 7. schůze ze dne 24. 3. 1994, Vládní návrh zákona, kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, podle sněmovních tisků 599 a 724
- Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 291/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. 291/2017 Dz

Internetové zdroje:

- <https://eur-lex.europa.eu>
- <https://isir.justice.cz>
- <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>
- <https://www.britannica.com/technology/insula>
- <https://www.novazelenausporam.cz/>
- <https://www.svjaktualne.cz>
- www.bulletin-advokacie.cz
- www.dauc.cz

- www.financnisprava.cz
- www.ihned.cz
- www.irop.mmr.cz
- www.mfcr.cz
- www.mzdovapraxe.cz
- www.pravniprostor.cz