

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ

Diplomová práce

BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

ZDENĚK STRAKA

PLZEŇ 2018

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Bytové spoluvlastnictví zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, způsobem pro vědeckou práci obvyklým.“

V Plzni v srpnu 2018

Podpis

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval doc. JUDr. Tomáši Dvořákovi, Ph. D. za cenné připomínky a rady, jež mi pomohly tuto práci dokončit.

Velké poděkování patří také celé mé rodině za podporu po celou dobu studia na vysoké škole. Dále bych rád na tomto místě poděkoval Mgr. Lucii Kindlmannové za trpělivost a poznatky z praxe.

Obsah

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	6
ÚVOD	1
1 BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ.....	3
1.1 STRUČNÝ HISTORICKÝ EXKURZ	5
1.2 KLÍČOVÉ POJMY	6
1.2.1 <i>Byt/nebytový prostor</i>	6
1.2.2 <i>Společné části</i>	8
1.2.3 <i>Jednotka</i>	10
2 SROVNÁNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ PŘED A PO ÚČINNOSTI Z. Č. 89/2012 SB.	10
2.1 ZÁKON O OSOBNÍM VLASTNICTVÍ K BYTŮM	10
2.2 ZÁKON O VLASTNICTVÍ BYTU.....	11
2.3 OBČANSKÝ ZÁKONÍK	13
2.4 POJETÍ JEDNOTKY DLE BYTZ A NOBČZ.....	14
2.5 URČENÍ PODÍLŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH NEMOVITOSTI DLE BYTZ A NOBČZ.....	17
2.6 ZALOŽENÍ A VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DLE BYTZ A NOBČZ	19
2.7 ROZHODOVÁNÍ NA SHROMÁŽDĚNÍ DLE BYTZ A NOBČZ.....	22
3 VZNIK BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ DLE NOBČZ	24
3.1 PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA	25
3.1.1 <i>Obsahové náležitosti prohlášení vlastníka</i>	26
3.1.2 <i>Neplatnost prohlášení vlastníka</i>	28
3.1.3 <i>Změna prohlášení vlastníka</i>	30
3.2 SMLOUVA O VÝSTAVBĚ	33
3.2.1 <i>Typy závazků obsažené ve smlouvě o výstavbě</i>	34
3.2.2 <i>Obsahové náležitosti smlouvy o výstavbě</i>	34
3.2.3 <i>Určení spoluvlastnických podílů na nemovité věci</i>	36
3.2.4 <i>Práva a povinnosti vůči třetím osobám</i>	38
3.3 PŘEVOD JEDNOTKY	40

3.4	PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY	41
3.5	SPRÁVA DOMU A POZEMKU	48
3.5.1	<i>Správa bez SVJ</i>	49
3.6	ZRUŠENÍ BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ	51
4	SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	51
4.1	ZALOŽENÍ A VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	55
4.1.1	<i>Obsahové náležitosti stanov</i>	56
4.2	ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	58
4.2.1	<i>Statutární orgán</i>	58
4.2.2	<i>Shromáždění</i>	60
4.2.3	<i>Fakultativní orgány – kontrolní orgán</i>	66
4.3	ZRUŠENÍ A ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	67
5	ÚSKALÍ A NEJASNOSTI SOUČASNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY	68
5.1	URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU VE STANOVÁCH.....	68
5.2	ZMĚNA STANOV	68
5.3	PŘECHOD DLUHŮ PŘI PŘEVODU JEDNOTKY	70
5.4	AIRBNB	72
5.4.1	<i>Podmínky z hlediska veřejného práva</i>	73
5.4.2	<i>Podmínky z hlediska soukromého práva</i>	77
	ZÁVĚR	82
	RESUME	85
	SEZNAM ZDROJŮ	86

Seznam použitých zkratek

Listina	ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
NObčZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
BytZ	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)
OZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstev (zákon o obchodních korporacích)
StavZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
KatZ	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
ŽZ	zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)
Nařízení GDPR	nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 04. 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů)
Společenství nebo SVJ	společenství vlastníků jednotek

Úvod

Tématem mé diplomové práce je právní institut soukromého práva, který přestože nemá v našem právní řádu dlouhou tradici, jeho právní úprava se rok od roku dennodenně dotýká stále většího počtu subjektů práva. Oním institutem je bytové spoluvlastnictví, jehož prostřednictvím dochází k zajišťování řady základních lidských potřeb, např. přístřeší, soukromí i bezpečí. Avšak vlivem požadavků dnešní doby již není účelem bytového spoluvlastnictví pouze uspokojování bytových potřeb. Bytové spoluvlastnictví zahrnuje vedle bytů i nebytové prostory, které mohou sloužit k uspokojení práva na svobodnou volbu povolání, tzn. práva podnikat.

V rámci bytového spoluvlastnictví je umožněno široké veřejnosti výlučné vlastnictví bytu či nebytového prostoru, se kterým je neoddělitelně spojeno spoluvlastnické právo ke společným částem nemovitosti, zejm. pozemku, jehož součástí je budova, ve které se byt či nebytový prostor nachází. Do jisté míry je tak vlastnické právo k bytům a nebytovým prostorům v rámci jedné budovy omezeno vlastnickým právem ostatních vlastníků bytů či nebytových prostorů. Dle mého řada vlastníků zapomíná, že vlastnické právo také zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých. Tento střet dvou vlastnických práv vyvolává řadu otázek a sporů, které by přehledná a jasná právní úprava měla být schopna zodpovědět a vyřešit.

Rekodifikací soukromého práva došlo k zařazení do té doby zvláštní právní úpravy bytového spoluvlastnictví do občanského zákoníku. Nová právní úprava bytového spoluvlastnictví, přestože je považována za jednu z nejsložitějších oblastí celého soukromého kodexu, čítá pouze něco přes šedesát paragrafů. Důkazem složitosti právní úpravy bytového spoluvlastnictví může posloužit i skutečnost, že ani odborná veřejnost není ve výkladu jednotlivých ustanovení jednotná.

Řada nejasností předchozí právní úpravy již byla vyjasněna v rámci rozhodování soudů, avšak otázkou zůstává, které závěry soudů k předchozí právní úpravě jsou i nadále použitelné a které jsou již překonané. Vezmeme-li přitom v úvahu, že naprostá většina adresátů této právní úpravy jsou laici, lze si jen stěží představit, jaký zmatek změna úpravy v očích laické veřejnosti musela vyvolat.

Ve své práci se zpočátku zaměřím obecně na pojem bytového spoluvlastnictví, tzn. jeho kořeny a klíčové pojmy. V návaznosti na stručný vývoj právní úpravy na našem území, který je dle mého nezbytný k pochopení smyslu některých současných ustanovení, se přesunu ke komparaci předchozí právní úpravy obsažené v BytZ se současnou právní úpravou v NObčZ. V komparaci se soustředím zejména na změny v koncepčním pojetí jednotky, způsoby určení podílů na společných částech nemovitosti a vznik SVJ. Dále zmíním i výrazný posun v právní úpravě rozhodování shromáždění. Dále se v této práci soustředím na současnou právní úpravu bytového spoluvlastnictví. Od podrobné analýzy jednotlivých způsobů vzniku bytového spoluvlastnictví resp. vzniku vlastnictví k jednotkám tj. prohlášení vlastníka a smlouvy o výstavbě, se přes úskalí spojená s převodem vlastnického práva k jednotce, podkapitolu věnující se právům a povinnostem vlastníků jednotek, a obecnou úpravu správy domu a pozemku dostanu až ke způsobům zrušení bytového spoluvlastnictví.

Samostatnou kapitolu věnuji přímo SVJ, jeho založení a vzniku, jeho jednotlivým orgánům, jejich působnosti a způsobům hlasování. V závěru této kapitoly se věnuji i zrušení a zániku SVJ. V poslední kapitole se soustředím na konkrétní nejasnosti a úskalí současné právní úpravy, které vyvstávají nejen při interpretaci právní úpravy, ale také při její aplikaci v praxi, zejm. povinnost uvést první členy statutárního orgánu ve stanovách, zda a v jakých případech je pro změnu stanov vyžadována forma veřejné listiny. Dále se soustředím na problematiku přechodu dluhů v rámci převodu jednotky a fenomén poskytování jednotek ke krátkodobého ubytování přes Airbnb a podobné webové portály.

Cílem této práce je poskytnout ucelený pohled na problematiku bytového spoluvlastnictví, tedy seznámit se současnou právní úpravou, jejím výkladem a aplikací v praxi. Očekávaným cílem této práce je lepší orientace v dané problematice a vytvoření vlastního názoru na novou právní úpravu. Prostřednictvím této práce bude nastíněna řada nejasností a problémů, kdy cílem je přiblížit současný pohled odborníků na danou problematiku.

1 Bytové spoluvlastnictví

Jednou ze základních potřeb člověka, mající vliv na formování jeho osobnosti a především podílející se na jeho začlenění do společnosti, je jeho potřeba zajistit si odpovídající úroveň bydlení. Neblahé důsledky spojené s neuspokojením této základní potřeby prokazují sociální přehledy zaměřené na vztah mezi úrovní bydlení a nežádoucími společenskými problémy – alkoholismus, kriminalita apod.¹ Přestože v katalogu základních lidských práv uvedených v Listině ani v zákoně nenalezneme výslovně uvedené právo na bydlení, dle nálezů Ústavního soudu² nezakotvení ochrany přiměřené životní úrovně, zahrnující i právo na bydlení v Listině, nikterak neovlivňuje závaznost práv uvedených v mezinárodních smlouvách, jimiž je Česká republika podle čl. 10 Ústavy bezprostředně vázána. V souvislosti s právem na bydlení se jedná především o čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, č. 120/1976 Sb., kterým je Česká republika vázána (v judikatuře Ústavního soudu byl pakt klasifikován jako mezinárodní smlouva o lidských právech podle čl. 10 Ústavy), a dále čl. 31 revidované Evropské sociální charty z roku 1966, a čl. 60 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod.

Jedním z prostředků k zajištění bydlení je právě i bytové spoluvlastnictví, jehož prostřednictvím je umožněno široké vrstvě obyvatelstva opatřit si byt do výlučného vlastnictví. Bytový fond České republiky dle posledního Sčítání lidu, bytů a domů (2011) čítal 4 756 572 bytů, z toho 4 104 635 bylo obydlených bytů. V roce 2017 bylo přitom evidováno 1 891 399 jednotek vymezených dle BytZ a 112 554 jednotek dle NObčZ.³ Z uvedených údajů jednoznačně vyplývá, že bytové spoluvlastnictví zaujímá i kvantitativně význačné postavení při uspokojování základní lidské potřeby bydlení.

Definici bytového spoluvlastnictví nalezneme v současné době přímo v zákoně jako zvláštní typ **spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím**

¹ MUSIL, J. Jak se formovala sociologie bydlení. *Sociologický časopis*, 2005, č. 2, s. 212.

² Nález Ústavního soudu ČR ze dne 21. 06. 2000 ve věci návrhu na zrušení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, publikovaný pod č. 231/2000 Sb.

³ Viz. Český úřad zeměměřický a katastrální, Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky, 2018 (stav k 31. 12. 2017) In: https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenka_pudniho_fondu_2018.aspx

jednotek.⁴ Tento právní institut je specifický tím, že v sobě zahrnuje nejen prvky podílového spoluvlastnictví, ale také samotné výlučné právo vlastnické. Charakteristickými znaky jsou pluralita objektů a pluralita subjektů.⁵ Ze samotného názvu, zahrnujícího pojem spoluvlastnictví je dána pluralita subjektů, tzn. více osob, kterým náleží společné vlastnické právo k věci. Tento znak ovšem nemusí být naplněn vždy, neboť nabude-li vlastnické právo ke všem jednotkám stejná osoba, bytové spoluvlastnictví tím automaticky nezaniká, nicméně zákon tomuto vlastníkovu umožňuje bytové spoluvlastnictví zrušit písemným prohlášením.⁶ Pluralitou objektů se má na mysli rozdělení nemovitosti na byty či nebytové prostory a reálné podíly ke společným částem nemovité věci.

Vznik bytového spoluvlastnictví je vázán zcela a pouze na svobodné vůli vlastníka nemovité věci, jejíž součástí je dům alespoň se dvěma byty, případně dvěma nebytovými prostory.⁷ Za zmínku stojí názor zastávaný Zbyňkem Pražákem, dle něhož: „*aby mohlo vzniknout bytové spoluvlastnictví, musí v domě alespoň dva byty být.*“⁸ Tezi postavenou na tom, že bytové spoluvlastnictví může vzniknout jen v domě, kde jsou alespoň dva byty, lze vyvrátit systematickým výkladem, neboť hned v druhém odstavci ustanovení § 1158 NObčZ je uvedeno, že co je stanoveno pro byty, platí i pro nebytové prostory. Ani teleologický výklad ustanovení tuto tezi nepodrží, protože účelem bytového spoluvlastnictví už není jen uspokojování bytových potřeb.⁹

Nemovitou věcí uvedenou v definici nemusí být pouze pozemek, jehož součástí je dům na něm postavený, ale v případě, že před účinností NObčZ nebyla vlastníkem pozemku a domu tatáž osoba, může jím být i samotný dům, dále i právo stavby.

V souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím se lze v odborné literatuře setkat také s označením reálné spoluvlastnictví či spoluvlastnictví reálné části

⁴ § 1158 odst. 1 první věta zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵ FIALA, J. *Bytové vlastnictví v České republice*. Brno: Juridica Brunensia, 1995, s. 15.

⁶ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUK, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 1.

⁷ SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 31.

⁸ PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 14.

⁹ PETR, P. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 90.

nemovité věci, příp. i vlastnictví bytu¹⁰, které je ovšem dle mého názoru pojmem obecnějším.

1.1 Stručný historický exkurz

K tomu, aby bylo možné podat kvalifikovanou analýzu současné právní úpravy, je nezbytné nejprve obrátit pozornost do minulosti, která nám poskytuje nepřeborné množství námětů k pochopení, ale i k případné kritice stavu *de lege lata*. Důkladným studiem právních institutů používaných v minulosti je možné „znovuobjevit“ zapomenutá řešení, která mohou poskytnout cenné podklady návrhů *de lege ferenda*.

Otázka historických právních kořenů bytového spoluvlastnictví nebyla doposud s určitostí zodpovězena, neboť Romanisté se domnívají, že kořeny lze nalézt již ve starověkém Římě, kde existovaly různé druhy bydlení, které by mohly odkazovat na bytové spoluvlastnictví. Např. čtyř až pěti podlažní domy s uzavřenými bytovými jednotkami (tzv. *insulae*).¹¹ Odpůrci této teorie staví svou argumentaci na tradičním pojetí římského práva, které v důsledku superficiální zásady neuznávalo bytové domy za věc v právním smyslu - *a maiori ad minus* ani byty nebyly považovány za věci.¹²

Faktické základy můžeme nalézt ve starověkých opevněných městech ohraničených městskými hradbami, jejichž překročení bylo spojováno s negativními bezpečnostními i sakrálními důsledky. Se zvyšujícím se počtem obyvatel města rostla i potřeba nových stavebních ploch. Nedostatkem stavebních ploch trpěli například i Židé v židovských ghettech. Řešením se ukázalo být reálné dělení domů na části vlastněné konkrétními vlastníky. Vlastníkovi domu přitom náleželo přímé vlastnictví (*dominium directum*) a vlastníkovu bytu vlastnictví užitkové (*dominium utile*), které zahrnovalo i další dispoziční práva.¹³

¹⁰ NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEŠOVSKÁ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 2.

¹¹ NATELSON, Robert, G. Comments on the Histography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma city University Law Review*, jaro 1987, vol. 12, num. 1, s. 18. Dostupné online na: http://scholarship.law.umt.edu/faculty_lawreviews/43.

¹² PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Disertační práce. Brno: Masarykova universita, Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Josef Fiala, Csc., 2012, s. 22.

¹³ SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 16.

Ve středověku v Evropě docházelo k rozšíření horizontálního bytového spoluvlastnictví (tzv. *Stockwerkeigentum*), jehož základy položila německá středověká města, odkud se tento institut rozšířil do Evropy. Prameny uvádějí především francouzské město Grenoble.¹⁴

V důsledku recepce římské právní vědy v 18. století, především recepce superficiální zásady, bylo z mnoha důvodů bytové spoluvlastnictví odmítáno. Jedním z hlavních důvodů bylo faktické omezení výkonu vlastnického práva. Byl upřednostňován nájemní vztah. Naprosto vystihujícím je dle mého názoru konstatování Tomáše Dvořáka, že: „do počátku 20. století institut vlastnictví bytů ve většině evropských zemí vymizel nebo jen živořil na okraji zájmu.“¹⁵

K tomu, aby na našem území bylo možné v moderní době zavést právní úpravu bytového spoluvlastnictví, bylo nutné nejprve prolomit dogma o reálné nedělitelnosti domu zavedené nařízením ministerstva vnitra a spravedlnosti č. 1/1857 ř. z., o zákazu dělení domů v Království českém, a zákonem č. 50/1879 ř. z.¹⁶

Právní úprava vlastnictví bytu a bytového spoluvlastnictví na našem území nemá dlouhou tradici. Změnu stavu nepřinesl ani zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ale až samostatný zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, v roce 1966.¹⁷ O mnoho let později, až v roce 1994, následovalo přijetí speciálního zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). V současnosti je právní úprava bytového spoluvlastnictví součástí kodexu zákona č. 82/2012 Sb., občanský zákoník.

1.2 Klíčové pojmy

1.2.1 Byt/nebytový prostor

V současné právní úpravě bytového spoluvlastnictví nalezneme uvedenou pouze hlavní vlastnost bytu, a to, že bytem se rozumí prostorově oddělená část

¹⁴ LUBY, Š. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, s. 21.

¹⁵ DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* Praha: ASPI, 2007, s. 3.

¹⁶ NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEŠOVSKÁ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva.* Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 3.

¹⁷ ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, č. 1, str. 37-38.

domu.¹⁸ Již v minulosti byla judikaturou vyšších soudů vyslovena nutnost přesně vymezit prostorově oddělené části domu v prohlášení vlastníka či ve smlouvě o výstavbě domu, neboť pokud nedošlo k řádnému (určitému) vymezení prostor, nebylo možné takové prostory označit za samostatnou část domu, v důsledku čehož k nim ani nebylo možné samostatně určit vlastnické právo.¹⁹ Dnes již tento nedostatek vymezení lze napravit i dodatečně postupem zakotveným v ustanovení § 1168 NObčZ, nicméně z toho je zřejmé, že požadavek určitosti vymezení je stále stěžejní.

Samostatný byt, nebytový prostor ani podíl na společných částech, nejsou věcmi v právním slova smyslu, proto samy o sobě nemohou být předměty vlastnického práva. Jsou nedílnou součástí jednotky, která již je prohlášena za nemovitou věc. Byt či nebytový prostor ovšem může být objektem obligačních právních vztahů (např. bytové služebnosti, nájmu).

V důsledku zdůraznění dualismu soukromého a veřejného práva v NobčZ²⁰ již není pro občanskoprávní vztahy stěžejní, zda se jedná o byt či nebytový prostor. Účel užívání stavby vymezený v kolaudačním rozhodnutí stavebního úřadu, nemusí být nutně v souladu se skutečným užíváním stavby, neboť jak plyne z ustanovení § 2236 NObčZ, prostor pronajatý k obývání nemusí být nutně způsobilý k bytovým účelům, pokud s tím nájemce souhlasí. Samotné veřejnoprávní určení tak může být jistým vodítkem, ale není zcela směrodatné.²¹

Ani definici nebytového prostoru právní úprava neobsahuje, za to výslovně uvádí, že co je stanoveno pro byt, platí také pro nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytových prostorů.²² V zásadě tak nebytový prostor lze definovat jako prostorově oddělenou část domu, která neslouží k uspokojování potřeby bydlení. V praxi se často jedná o prostory sloužící k podnikatelské činnosti (např. kanceláře nebo obchody).

¹⁸ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁹ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 04. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4670/2008.

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

²¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 DZ, k § 2235 až 2238, s. 497-499. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

²² § 1158 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

1.2.2 Společné části

Součástí jednotky je i spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci. Současná právní úprava obsahuje dvojí vymezení společných částí. Vedle vymezení těch částí, které budou vždy společné, umožňuje také vymezení společných částí odvíjející se od vůle vlastníků jednotek. Společnými částmi nemovitosti se obecně rozumí ty, které na základě svého účelového určení slouží všem vlastníkům jednotek společně.²³ Nehledě na povahu společných částí nemovitosti, mohou vlastníci jednotek v prohlášení vlastníka vymezit i další společné části, popřípadě určit, že některé společné části jsou společné pouze některým vlastníkům.

Onou nemovitou věcí uvedenou v úvodní větě této podkapitoly může být vedle pozemku, jehož součástí je „bytový“ dům, také právo stavby, které vlastníkům jednotek zakládá právo zřídit a mít stavbu (dům) na cizím pozemku, aniž by se stala jeho součástí. Dle přechodných ustanovení § 3055 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 3023 NObčZ může být samostatnou nemovitou věcí i dům, pokud je stavbou spojenou se zemí pevným základem, ale jejím vlastníkem je osoba odlišená od vlastníka pozemku, a zároveň je zde právo na pozemku nemovitou věc (dům) mít.

Podíl na společných částech výše uvedených nemovitých věcí bude vždy nedílnou součástí jednotky vymezené dle NObčZ. V důsledku čehož není možné převést jednotku, aniž by nebyl zároveň převáděn i podíl na společných částech.

V ustanovení § 1222 NObčZ je vyjádřena vyvratitelná právní domněnka, že prováděcí právní předpis²⁴ stanoví, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné. Tento předpis předně vymezuje, které části mohou být společnými částmi nemovité věci, a dále obsahuje konkrétní výčet obligatorních společných částí. Bližší specifikace společných částí nemovitosti musí být obsažena v prohlášení vlastníka, smlouvě o výstavbě či rozhodnutí soudu. Pokud ve zmíněných dokumentech nebude vymezení společných částí dostatečně určité, použije se právě vymezení v prováděcím předpise.²⁵

²³ § 1160 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁴ § 4 až § 6 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

²⁵ SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 70.

Do kategorie obligatorních společných částí nemovité věci patří například „*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.*“²⁶ Do kategorie hlavních konstrukcí lze zahrnout především: střechu, komíny, schodiště, nosné zdi, základy apod. Mezi stavební části mající vliv na tvar a vzhled lze řadit: fasádu, okna, ale i např. lodžie.²⁷ Společnou částí sloužící pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící jinému vlastníku jednotky, může být kotelna sloužící více domům.²⁸

Předchozí odstavec poskytuje pouze hrubý návrh toho, co může být zařazeno mezi společné části. V souladu s dispozitivní zásadou, na které je NObčZ postaven, bude záležet především na vymezení společných částí v prohlášení vlastníka, ve smlouvě o výstavbě. Vždy je třeba pečlivě zvážit, které části je vhodné spravovat z hlediska jejich užívání jako „čistě“ společné, které jako společné s výlučným užíváním konkrétního vlastníka či vlastníků, a které jako součást jednotky. Ale i z hlediska financování jejich údržby a oprav.

V praxi se lze často setkat i s tím, že např. garáž či sklepy, je prohlášena za nebytový prostor v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, kteří spolu uzavřou dohodu o výlučném užívání konkrétního místa konkrétním vlastníkem jednotky. S novelou²⁹ NObčZ bylo zavedeno opět předkupní právo vztahující se na převod nemovité věci a to úplatný i neúplatný. V souvislosti s tím vyvstalo mnoho otázek, např. zda při převodu jednotky bude muset vlastník nabídnout všem někdy desítkám i stovkám vlastníků jednotek v témže domě svůj podíl k nebytovému prostoru – garáži či sklepům.

²⁶ § 1160 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁷ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 29.

²⁸ Tamtéž.

²⁹ Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.

1.2.3 Jednotka

Výslovným prohlášením zákona³⁰ byla jednotka zařazena mezi nemovité věci, v důsledku čehož se z ní stal předmět vlastnického práva. Jednotka je klíčovým pojmem bytového spoluvlastnictví, neboť zahrnuje jako jeden celek řádně vymezenou prostorově oddělenou část domu (byt, nebytový prostor či soubor bytů a nebytových prostorů) a podíl na společných částech věci nemovité (domu a zastavěného pozemku, práva stavby). Z podstaty jednotky tak společně s výlučným vlastnictvím k bytu či nebytovému prostoru nabývá vlastník i spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci. Jednotka může být ve výlučném vlastnictví jednoho vlastníka, společném jmění manželů či v podílovém spoluvlastnictví³¹ více osob, pokud to není vyloučeno v prohlášení vlastníka, ve smlouvě o výstavbě jednotek, ve stanovách společenství, či v dohodách o vypořádání společného jmění manželů nebo o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a dalších ujednáních.

2 Srovnání právní úpravy bytového spoluvlastnictví před a po účinnosti z. č. 89/2012 Sb.

2.1 Zákon o osobním vlastnictví k bytům

Vliv zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, je často opomíjen, avšak k pochopení současné podoby právní úpravy bytového spoluvlastnictví je nezbytné věnovat svou pozornost i úpravě zakotvené v této normě. Při posuzování tohoto zákona je nutné mít vždy na paměti, že tento zákon vychází v době nesvobody, právní úprava v něm uvedená předně odráží ideologické smýšlení tehdejší doby. Z tehdy zavedených forem vlastnictví bylo privilegováno především vlastnictví *socialistické*, od něho se odvíjející vlastnictví *osobní* a rozsahově na samém okraji pouze trpěné vlastnictví *soukromé*. Důležitým faktorem, který je nutné brát v souvislosti s tímto zákonem v potaz, je skutečnost, že v té době nebyla uplatňována superficiální zásada.

Úprava nebyla příliš uplatňována, neboť v té době bylo ideologicky podporováno spíše družstevní vlastnictví. Osobního vlastnictví bylo velmi

³⁰ § 1159 ve spojení s § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³¹ § 1185 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

omezováno. Byt v domě patřící do socialistického vlastnictví státu bylo možné prodat pouze tehdy, odprodávaly-li se všechny byty v domě. V osobním vlastnictví mohl být pouze jeden byt, který mohl nabýt jen jeho uživatel.³² Plocha bytu přitom nesměla překročit 120 m² nebo zahrnovat více než 5 obytných místností bez kuchyně.³³

Dalším důvodem proč nebyl zákon uplatňován, byl prostý fakt, že výhodnějším bylo bydlet v bytě na základě právního titulu tzv. *osobního užívání*, které kombinovalo jak prvky vlastnictví, tak i nájmu bytu. Ani samotný převod nemovitostí v osobním vlastnictví nebyl zcela v dispozici vlastníka, neboť jednou z podmínek převodu vlastnictví bylo souhlasné vyjádření národního výboru, které sice bylo státním notářstvím při registraci posuzováno jako běžný důkaz, ovšem zřídka kdy bylo rozhodováno v rozporu s ním.³⁴

Zákon byl postaven na monistické koncepci, spočívající v odmítnutí dělitelnosti domu s upřednostněním bytu jakožto výlučného předmětu vlastnického práva, k němuž přistupuje akcesoricky i spoluvlastnické právo ke společným částem domu, a dále právo dočasného užívání pozemku nebo právo společného osobního užívání pozemku patřícího k domu.

2.2 Zákon o vlastnictví bytu

Až události podzimu roku 1989 otevřely prostor nové právní úpravě, jejíž předzvěstí byla novelizace OZ. Novela zákona č. 509/1991 Sb., výslovně zavedla institut vlastnictví bytu, jehož úprava měla být provedena zvláštním zákonem. Je třeba si uvědomit, že v té době byl vyvíjen velký tlak na provedení změn v oblasti bytového fondu, za zmínku stojí především přechod vlastnického práva k bytům v bytových domech na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, dále také transformace bytových družstev, provedená zákonem č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových vztahů v družstvech, jenž položily základ pro

³² SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 19.

³³ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1.

³⁴ PĚCHA, F. K zásahům veřejné moci do smluvních převodů nemovitostí. *Právní rozhledy*, 2009, č. 17, s. 625.

privatizaci bytových družstev a bytů.³⁵ Přijetím zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), vznikla možnost privatizace bytového fondu nejen bytových družstev, ale také obcí, prostřednictvím vzniku bytového spoluvlastnictví. BytZ byl významný i pro výstavbu nových bytových domů za účelem prodeje bytů do vlastnictví.

Prostřednictvím BytZ bylo upuštěno od monistické koncepce a začala se uplatňovat koncepce dualistická s důrazem na spoluvlastnictví nemovité věci.³⁶ Vlastnictví bytů bylo považováno za zvláštní druh spoluvlastnictví budovy (přesněji domu)³⁷, neboť hlavním předmětem vlastnického práva bylo spoluvlastnictví budovy a k tomu přístupující vlastnictví bytů.³⁸ Ani tento zákon však nebyl dokonalý a počítalo se s důmyslnější úpravou.

Po převážnou část příprav NObčZ se předpokládalo, že právní úprava bytového spoluvlastnictví zůstane i nadále upravena ve zvláštním předpise. V důsledku mnoha úskalí BytZ, který byl do té doby již několikrát novelizován, byla zahájena tvorba nového zákona, v rámci níž byly předloženy dohromady tři návrhy v letech 2005, 2008 a 2009. Přestože žádný z návrhů nebyl schválen, při jejich srovnání se zněním právní úpravy obsažené v NObčZ si lze všimnout, že z uvedených návrhů do jisté míry vychází.

Teprve až na základě politického rozhodnutí na podzim 2010 bylo rozhodnuto o zahrnutí právní úpravy bytového spoluvlastnictví do NObčZ. Nedostatky současné právní úpravy jsou často přičítány zásahům do návrhu v rámci legislativního procesu, neboť při porovnání návrhu NObčZ z ledna 2011 se stávající podobou právní úpravy jsou zřejmé zdánlivé drobné změny, ale ve svém důsledku pro interpretační potíže klíčových ustanovení zcela fatální.³⁹

³⁵ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. XI.

³⁶ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13. 03. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.

³⁷ DVOŘÁK, T. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7, s. 229.

³⁸ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 9.

³⁹ SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 28.

2.3 Občanský zákoník

Současnou právní úpravu bytového spoluvlastnictví nalezneme v NObčZ, který nabyt účinnosti 1. ledna 2014. K témuž datu došlo ke zrušení dosavadní právní úpravy obsažené v BytZ a podzákoných právních předpisech. Za zmínku stojí především nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávaly vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Původní právní úprava nebyla převzata a ani nelze jednoznačně konstatovat, že by stávající právní úprava na tu předešlou přímo navazovala. Ustanovením § 506 NobčZ byla do našeho právního řádu navracena superficiální zásada, jejíž striktní uplatňování by znamenalo nemožnost uznání místnosti, bytu, patra jako objektu právních vztahů, avšak bytové spoluvlastnictví společně s právem stavby je považováno za výjimku ze superficiální zásady.⁴⁰ V mnoha ohledech došlo k zásadním koncepčním změnám – např. nové vymezení jednotky či zavedení dvoufázového registračního principu u společenství vlastníků jednotek. Došlo i ke změně koncepce. Současná právní úprava odpovídá spíše dualisticko-monistické⁴¹ koncepci vycházející z objektů⁴², neboť, jak bude uvedeno v následující podkapitole, byt a podíl na společných částech nemovitosti, přestože jsou dvěma předměty práva, tvoří vzhledem k jejich nerozlučitelnosti souhrnně jeden objekt vlastnického práva. Zároveň se nejedná o zvláštní vlastnictví bytů, ale o spoluvlastnictví domu, vyjádřené reálnými díly (jednotkami).

Oproti předchozí právní úpravě je úprava obsažená v NObčZ velmi strohá u definic základních pojmů, jako např. dům nebo podlahová plocha. Výklad těchto pojmů a některé další záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím jsou upraveny ve zvláštním právním předpise.⁴³ V tomto ohledu může docházet k interpretačním sporům, neboť rozdílný výklad jednotlivých pojmů může být obsažen jak v předpisech soukromého tak i veřejného práva, přičemž každý právní předpis si definuje pojmy pro své účely. Nová právní úprava není ani tak komplexní, jako tomu bylo u předchozí právní úpravy, příkladem toho

⁴⁰ PETR, P. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 82.

⁴¹ PETR, P. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 38.

⁴² LUBY, Š. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, s. 198 – 207.

⁴³ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

je vyčlenění ustanovení týkající se převodu jednotek bytových družstev do zvláštního zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev.

V přechodném ustanovením § 3063 NObčZ byla do našeho právního řádu zavedena dvoukolejnost právních režimů bytového spoluvlastnictví, i proto jsou ve statistikách uváděny jednotky vymezené v režimu zavedeném v BytZ a vedle toho jednotky vymezené dle úpravy obsažené v NObčZ. Výše uvedené ustanovení si klade za cíl, za prvé vyloučit, aby v rámci jednoho bytového spoluvlastnictví byly dva druhy jednotek vymezené dle dvou různých právních režimů, a za druhé chránit již nabytá práva vlastníků. Komplikace v tomto ohledu způsobuje především změna koncepce bytového spoluvlastnictví spočívající i ve změně věcné podstaty jednotky.⁴⁴ Pro určení, kterým právním režimem se bude bytové spoluvlastnictví řídit, je stěžejní okamžik nabytí vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě. Pokud k němu došlo již před nabytím účinnosti NObčZ, budou i další vlastnická práva k jednotkám v tomto domě vznikat i po nabytí účinnosti NObčZ na základě dosavadních právních předpisů, tedy dle BytZ.

2.4 Pojetí jednotky dle BytZ a NObčZ

Přestože dle důvodové zprávy⁴⁵ současné pojetí jednotky vychází z pojetí předchozí právní úpravy, došlo k jejímu zásadnímu rozšíření. Dle BytZ byl totiž za jednotku považován pouze byt nebo rozestavěný byt resp. nebytový prostor nebo rozestavěný nebytový prostor, jako vymezená část domu.⁴⁶

Dle OZ nebylo možné byt (pokud nebyl vymezen jako jednotka) zařadit mezi věci v právním smyslu a nebyl jím ani za věc výslovně prohlášen. Bylo pouze konstatováno, že byt nebo nebytový prostor může být předmětem občanskoprávních (obligačních) vztahů.⁴⁷ Dle ustanovení § 3 odst. 2 BytZ bylo na

⁴⁴ NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEŠOVSKÁ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 4.

⁴⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 DZ, k § 2235 až 2238, s. 497 – 499. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

⁴⁶ § 2 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

⁴⁷ § 118 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

právní vztahy k jednotkám možné subsidiárně použít ustanovení OZ a dalších právních předpisů, upravující nemovité věci. V důsledku čehož se v případě, že se byt nacházel v budově rozdělené na jednotky podle BytZ, nahlíželo jako na věc v právním smyslu. Byt byl na základě fikce považován za nemovitou věc.⁴⁸ Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 02. 1997, sp. zn. 2 Cdon 490/1996, bylo ovšem možné nahlížet na byty a nebytové prostory jako na třetí kategorii věcí vedle movitých a nemovitých.

Dále je nutné připomenout, že za účinnosti BytZ nebyla uplatňována superficiální zásada, proto v souvislosti s převodem jednotky muselo být ve smlouvě o převodu jednotky pamatováno i na převod příslušného spoluvlastnického podílu na pozemku odpovídajícího velikosti podílu na společných částech domu.⁴⁹ V případě, že tomu tak nebylo, byl návrh na vklad vlastnického práva zamítnut.

Naproti tomu dle NObčZ je za jednotku považován jeden objekt, skládající se ze vzájemně spojených a neoddělitelných částí, kterými jsou kromě bytu, jakožto prostorově oddělené části domu i podíl na společných částech nemovité věci.⁵⁰ V rámci rozšíření pojetí jednotky došlo k rozšíření i jejich částí, neboť co je stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytových prostorů.⁵¹ Podílem na společných částech nemovité věci může být podíl na pozemku⁵², stavbě, ale i právu stavby. Ani dle současné právní úpravy není byt či nebytový prostor nemovitou věcí, ale je jí pouze jednotka.⁵³ Další novinkou v souvislosti s rozšířením pojetí jednotky i na soubor bytů je nově umožnění i tzv. patrového spoluvlastnictví.⁵⁴

Pro účely předchozí právní úpravy byla za byt považována místnost nebo soubor místností, které byly na základě rozhodnutí stavebního úřadu určeny

⁴⁸ SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 57.

⁴⁹ § 6 odst. 1 písm. e) ve spojení s § 21 odst. 1, 4 a 5 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

⁵⁰ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵¹ § 1158 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵² § 3055 odst. 1 věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵³ § 1159 věta druhá v souvislosti s § 498 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵⁴ SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 59.

k bydlení, přičemž nebytovým prostorem byla místnost nebo místnosti, které byly podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.⁵⁵ Současná právní úprava neobsahuje definici bytu ani nebytového prostoru, avšak oproti závěrům předchozí právní teorie a ustálené judikatuře⁵⁶ již není z hlediska občanskoprávních vztahů hlavním kritériem pro posouzení, zda se jedná o byt či nikoliv, ustanovení veřejného práva, a to především již zmíněná ustanovení stavebně právních předpisů, ale klíčovým kritériem pro posouzení je účel bydlení, který lze dovodit z ustanovení § 2236 odst. 1 NObčZ, týkajících se závazkového práva. Na tomto místě je třeba doplnit, že správní úřad může za absenci kolaudačního rozhodnutí vlastníkovi bytu udělit sankci, případně kupující jednotky může v souvislosti s tím, že nebyla jednotka řádně zkolaudována, uplatnit vady plnění.

Příčinnou tohoto posunu je ustanovení § 1 odst. 1 věty druhé NObčZ, kterým je deklarován dualismus práva soukromého a veřejného. Ve vazbě k nebytovému prostoru není z hlediska úpravy bytového spoluvlastnictví rozlišení pro účely nájmu podstatné, neboť jak bylo uvedeno v předchozím odstavci, co bylo stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor.

V předchozí podkapitole již byla uvedena dvoukolejnost právních režimů jednotek, avšak rozdíl v právních režimech směřuje pouze dovnitř, v tomto ohledu je třeba vždy dbát správného vymezení obsahu jednotky v režimu BytZ, a to z důvodu určitosti právního jednání (kupní, darovací nebo jiné smlouvy). Oproti tomu ve vnějším směru jsou právní vztahy k oběma druhům jednotek posuzovány dle ustanovení NObčZ.⁵⁷

Význam rozlišování jednotky vymezené dle BytZ a NObčZ má i pro náležitosti prohlášení vlastníka. Prohlášení se řídí právní úpravou platnou v době, kdy bylo učiněno, tzn. prohlášení provedené dle BytZ není třeba přizpůsobovat právní úpravě v NObčZ.

⁵⁵ § 2 písm. b) a c) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 01. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, dále rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 01. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2195/2003.

⁵⁷ PETR, P. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 84.

V souvislosti s dvojkolejností režimů jednotek je třeba zvážit možnost, zda nelze kupříkladu jednotku vymezenou dle BytZ transformovat v jednotku vymezenou dle NObčZ. Právní teorií přijímaným postupem je zrušení bytového spoluvlastnictví a znovuoobnovení podílového spoluvlastnictví nemovité věci, jemuž následuje prohlášení vlastníka o vymezení jednotek dle NObčZ. Ovšem nabízí se i postup, který je některými autory prohlašován za chybný.⁵⁸ Tímto způsobem je transformovat jednotky na základě změny prohlášení vlastníka nemovité věci dle ustanovení § 1169.⁵⁹

2.5 Určení podílů na společných částech nemovitosti dle BytZ a NObčZ

Oproti kogentní právní úpravě obsažené v BytZ již v současné právní úpravě není rozhodujícím a zároveň jediným způsobem určení podílu na společných částech poměr podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové ploše všech bytů či nebytových prostorů v domě.

Velikost podílů na společných částech může být nově v prohlášení vlastníka, změně prohlášení vlastníka či smlouvě o výstavbě určena třemi způsoby. Prvním z nich je určení velikosti podílu s ohledem k povaze, rozměrům a umístění bytu. Velikost podílu je tak vychází ze zvláštní vlastnosti bytu či nebytového prostoru, např. umístění v určité části domu či v určitém podlaží domu. Jistou zvláštností při zvolení tohoto způsobu určení velikosti podílu je skutečnost, že zákon přímo neukládá povinnost v prohlášení vlastníka, změně prohlášení vlastníka ani smlouvě o výstavbě, zvolenou velikost podílu odůvodnit, na druhou stranu ani odůvodnění nevyklučuje. Nezbytnost uvést odůvodnění zvolené velikosti podílu bych ovšem dovozoval z ustanovení § 1162 odst. 1 NObčZ, jehož prostřednictvím se může vlastník jednotky domáhat změny tohoto určení, v případě, že se okolnosti změnilly tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé. Vlastník je oprávněn se s tímto požadavkem obrátit i na soud a lze si jen velmi těžko představit, jak by v případě absence odůvodnění, vlastník prokazoval změnu okolností a zjevnou

⁵⁸ DVORÁK, T. Změna prohlášení vlastníka podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 15 – 16, s. 553 -557.

⁵⁹ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník*. Komentář. Věcná práva. § 976 – 1474. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 676.

nespravedlnost. Takové vymezení podílu by tedy mohlo být považováno za neurčité (viz. s. 30 této práce odkaz č. 106).

Druhým způsobem je určení, že všechny podíly jsou stejné, a to bez ohledu na to, zda se jednotlivé byty vyznačují stejnou velikostí podlahové plochy.

Třetím, podpůrným tj. pro případ kdy velikost podílu nebude určena na základě ani jednoho z předešlých způsobů, a v praxi nejčastějším způsobem je stanovení velikosti podílu poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Konkrétní způsob výpočtu podlahové plochy je upraven v prováděcím předpise.⁶⁰

Můžeme se ovšem setkat i s různými kombinacemi uvedených způsobů, např. podíly na společných částech nemovitosti budou u většiny bytů stejné, pouze u některých bytů bude vzhledem k jejich vlastnostem podíl určen jinak.

Z výše uvedeného je zřejmé, že určení velikosti podílu na společných částech nemovitosti je přenecháno na volném uvážení autora prohlášení vlastníků či vůli vlastníků jednotek, pouze v případě, že toho nevyužijí, nabízí zákon i podpůrný způsob.

První dva způsoby určení velikosti podílu ke společným částem působí oproti třetímu podpůrnému způsobu jistém ohledu nespravedlivě, neboť v prvním případě určení velikosti podílu nepodléhá žádnému objektivnímu hledisku, přičemž v druhém případě nejsou brána na zřetel specifika jednotlivých bytů či nebytových prostor. Zlatým středem se proto jeví způsob, jenž určuje velikost na základě objektivního hlediska a zároveň reflektuje specifika jednotlivých bytů či nebytových prostor.

Zákonodárce si byl tohoto nedostatku vědom, proto zákon⁶¹ umožňuje vlastníkově jednotky domáhat se změny určení velikosti podílu ke společným částem, za předpokladu, že od doby kdy byly velikosti podílů určeny, došlo k podstatné změně okolností, v jejichž důsledku je určení podílu dotčeného vlastníka zjevně nespravedlivé. Důkazní břemeno ohledně změny podstatných

⁶⁰ §2 a §3 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

⁶¹ § 1162 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

okolností, v jejichž příčinné souvislosti je určení podílu na společných částech dotčeného vlastníka zjevně nespravedlivé, nese dotčený vlastník jednotky.⁶²

Změny určení podílu na společných částech všech vlastníků se dotčený vlastník jednotky může domoci prostřednictvím změny prohlášení vlastníka, pokud by se jednalo o změnu určení pouze u některých vlastníků, lze ji dosáhnout i dohodou o změně mezi dotčenými vlastníky, která nabývá účinnosti písemným souhlasem většiny všech vlastníků, příp. kvalifikované většiny.⁶³

V případě, že se dotčený vlastník nedomůže změny určení podílu na společných částech prostřednictvím mechanismu uvedeného v předchozím odstavci, může se obrátit na soud.

2.6 Založení a vznik společenství vlastníků jednotek dle BytZ a NObčZ

V původním znění právní úpravy obsažené v BytZ nebylo společenství vlastníků považováno za samostatný subjekt práva, tj. právnickou osobu. Právní osobnost byla společenství vlastníků přiznána až novelizací BytZ v roce 2000.⁶⁴ V souvislosti s touto novelou je třeba upozornit na Nález Ústavního soudu⁶⁵, který obsahuje i stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj obhajující rozhodnutí o udělení právní osobnosti společenství. Ústavní soud v nálezu vyjádřil souhlas s přiznáním právní osobnosti, neboť ta je dle jeho slov „nezbytná pro řádné zabezpečení úkolu společenství, jakož i smyslu a účelu jeho vzniku.“

Dle BytZ docházelo ke vzniku společenství *ex lege* v momentě, kdy byly naplněny zákonem předvídané právní skutečnosti uvedené v ustanovení § 9 odst. 3 a 4. Ke vzniku společenství tak docházelo například okamžikem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou státní orgán osvědčoval vlastnické právo k jednotce, poslednímu ze tří prvních

⁶² KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 42.

⁶³ § 1169 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁶⁴ Zákon č. 103/2000 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, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁵ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13. 03. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.

vlastníků, v domě nejméně s pěti jednotkami, z nichž alespoň tři byly ve vlastnictví různých vlastníků. Následný zápis společenství do rejstříku měl pouze deklaratorní účinek. Dle § 9 odst. 8 BytZ měla být nejdéle do 60 dnů od vzniku společenství svolána první schůze shromáždění, na které teprve mělo dojít za účasti notáře k přijetí stanov společenství.

Pokládám za důležité na tomto místě zdůraznit, že přítomný notář pořizoval notářský záznam o průběhu první schůze shromáždění, volbě a složení orgánů společenství a procesu schvalování stanov, avšak schválené stanovy byly pouhou přílohou onoho notářského zápisu. Notář tak notářským zápisem osvědčoval právně významné jednání, spočívající v procesu přijetí stanov, nikoliv však potvrzení souladu obsahu tohoto jednání, tedy obsahu stanov, se zákonem.⁶⁶ Tento závěr bude dále použit v podkapitole č. 5.2 Změna stanov.

Řada takto vzniklých SVJ první schůzi vůbec nesvolala, tudíž neměla přijaté vlastní stanovy ani nedošlo k volbě orgánů společenství, panovalo tak u nich „bezvládí“. Dle BytZ⁶⁷ funkci orgánů společenství plnil vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činil nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Co se týká stanov, platily pro taková společenství vzorové stanovy vydané nařízením vlády⁶⁸, aniž by si toho kolikrát byla společenství vědoma. Přestože s účinností NObčZ došlo i ke zrušení nařízení vlády (vzorových stanov), řada společenství dodnes nepřijala nové stanovy, a proto pro ně stále platí ty vzorové. Dnešní právní úprava tento problém řeší v ustanovení § 1198 odst. 2 NObčZ, neboť se do veřejného seznamu nezapiše vlastnické právo k další převedené jednotce, dokud není prokázán vznik společenství vlastníků.

Oproti výše zmíněnému s účinností NObčZ byl zaveden dvoufázový registrační princip. Společenství musí být nejprve založeno prostřednictvím

⁶⁶ JANEČEK, T., Povinnost společenství vlastníků přizpůsobit stanovy nové právní úpravě. In: epravo.cz [online]. Publikováno 17. 06. 2016 [cit. 2018-08-10]. Dostupné online na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/povinnost-spolecenstvi-vlastniku-prizpusobit-standovy-nove-pravni-uprave-101758.html>

⁶⁷ § 9 odst. 9 a 10 zákona č. 72/ 1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

⁶⁸ Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

schválení stanov, ke kterému může dojít v rámci prohlášení spoluvlastníka, dohodou všech stran smlouvy o výstavbě, nebo schválením stanov po vzniku bytového spoluvlastnictví.⁶⁹ Teprve poté co bylo společenství řádně založeno, může dojít k jeho vzniku, k němuž dochází dnem zápisu do veřejného rejstříku.⁷⁰ Podrobněji se společenství vlastníků jednotek věnuji v kapitole č. 4 Společenství vlastníků jednotek.

V rámci srovnání právních úprav je nutné zmínit přechodné ustanovení § 3041 NObčZ, který se týká určení právního režimu společenství vlastníků založeného před účinností NObčZ. Od nabytí účinnosti se právnické osoby upravené v NObčZ řídí jeho ustanoveními, přičemž jejich společenské smlouvy a statuty v ustanoveních, které odporují ustanovením NObčZ, pozbývají dnem účinnosti NObčZ závaznosti. Právnická osoba, v tomto případě společenství vlastníků, byla povinna do tří let ode dne nabytí účinnosti NObčZ přizpůsobit stanovy úpravě obsažené v NObčZ a doručit je orgánu veřejné moci, který vede veřejný rejstřík, v němž je společenství zapsáno.

Povinností společenství dle § 3042 NObčZ bylo dále přizpůsobit svůj název požadavkům kogentních ustanovení NObčZ, a to do dvou let od nabytí jeho účinnosti. Dle NObčZ musí obecně název právnické osoby obsahovat označení její právní formy, kterou se v kontextu SVJ rozumí slovní spojení „společenství vlastníků“. BytZ naproti tomu vyžadoval pouze „společenství“, většina SVJ měla rázem název v rozporu s NObčZ, z čehož jim plynula povinnost změnit název do 2 let od účinnosti a zároveň přizpůsobit samotné stanovy do 3 let od účinnosti NObčZ, což je samo o sobě absurdní. Dále musí název obsahovat označení domu, pro které společenství vlastníků vzniklo.⁷¹ V praxi často používané označení domu prostřednictvím adresy nemusí být vždy vyhovující, neboť může dojít k přečíslování domů nebo přejmenování ulice. Nejjistějším se tak jeví využití údajů obsažených v katastru nemovitostí např. pomocí názvu katastrálního území a čísla parcely, jejíž je dům součástí či na níž stojí.⁷²

⁶⁹ § 1200 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁷⁰ § 1204 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁷¹ § 132 odst. 2 ve spojení s § 1200 odst. 2 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁷² SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 104 - 105.

Povinností přizpůsobit svůj název však nebyla vázána společenství vzniklá do nabytí účinnosti NObčZ, pokud měla pro zachování svého původního názvu důležitý důvod. Oním důvodem je myšlena skutečnost, že vzhledem k dlouhodobému užívání názvu a jeho příznačnosti, nebylo možné rozumně předpokládat jeho zaměnitelnost nebo klamavost.⁷³ Je tak otázkou, jak to posuzovat.

2.7 Rozhodování na shromáždění dle BytZ a NObčZ

Dle předchozí právní úpravy bylo rozhodovací kvorum shromáždění na některé věci dost přísné až nereálné. Dle ustanovení § 11 odst. 4 BytZ bylo k přijetí usnesení, kterým se mění věci obsažené v prohlášení, dále o schválení nebo o změně stanov, či o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů, přičemž usnášeníschopnost shromáždění byla při přítomnosti vlastníků jednotek s většinou hlasů. Takové rozhodovací kvorum lze ještě považovat za smysluplné, neboť se jedná o věci zásadnější povahy, na nichž by se měl shodnout větší počet vlastníků.

K přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci či stavebních úpravách a opravách společných částí domu, jimiž nedošlo ke změně vnitřního uspořádání domu a zároveň ke změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, již bylo dle ustanovení § 11 odst. 5 BytZ zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek a k rozhodování o změně účelu užívání stavby a o změně stavby dokonce souhlasu všech vlastníků jednotek. Jednalo se přitom o ustanovení kogentní. Takto vysoké rozhodovací kvorum již bylo v řadě bytových domů těžko dosažitelné a mohlo blokovat potřebné rekonstrukce, opravy a modernizace.

Naproti tomu dle NObčZ (§ 1206 odst. 2) postačí obecně pro přijetí rozhodnutí souhlasu většiny přítomných vlastníků, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Shromáždění je usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek majících většinu všech hlasů. Přísnější forma rozhodování je NObčZ stanovena pouze pro rozhodování o změně velikosti podílů na společných

⁷³ § 3042 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve spojení s částí první článkem II. odst. 6. zákona č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.

částech všem vlastníkům jednotek nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.⁷⁴

NObčZ tak dává společenstvím široký prostor pro to, aby si rozhodovací kvora nastavila co nejvhodněji vzhledem k jejich individuálním požadavkům a potřebám. Jinak tomu bude u malého SVJ, kde se jednotliví vlastníci více znají, snáze se domluví na konkrétních záležitostech a financování nákladnějších projektů a zároveň chtějí mít výdaje na správu domu pod větší kontrolou. A jinak u velkého SVJ, kde řada vlastníků v domě třeba ani nebydlí a o záležitosti SVJ a hospodaření s domem se příliš nezajímají. Důležitou roli také hraje odpovědnost a důvěryhodnost statutárního orgánu. Obecně bude pro běžné, provozní záležitosti zpravidla vhodnější nižší hlasovací většina, zatímco pro záležitosti zásadnějšího charakteru bude vhodná většina vyšší, typicky v případě změny stanov, volby statutárního orgánu, nákladnějších rekonstrukcí atp.

V této souvislosti lze také zmínit, že stanovami je možné upravit i působnost statutárního orgánu a shromáždění v případě oprav nebo stavebních úprav společných částech (viz ust. § 1208 písm. f) bod 7.) a v případě nabývání zcizení nebo zatížení movitých věcí (viz ust. § 1208 písm. g) bod 2.). Dle prováděcího předpisu⁷⁵ podpůrně platí, že v působnosti statutárního orgánu společenství je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku, leda že se jedná o havarijní opravu na společných částech, nebo pokud stanovy společenství určí něco jiného. Obdobně to platí pro nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10.000,- Kč, resp. o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000,- Kč. Záleží opět na velikosti a potřebách SVJ, zda a v jakém rozsahu svěří rozhodování do působnosti statutárního orgánu nebo zda si ponechá větší kontrolu v rukou shromáždění.

⁷⁴ § 1214 věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

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

Zajímavostí pak je, že ačkoliv se na společenství použijí podpůrně ustanovení o spolcích, u SVJ nelze stanovami snížit počet hlasů přítomných vlastníků nezbytných pro dosažení usnášení schopnosti shromáždění, neboť ustanovení § 1206 odst. 2 věta první, vyžadující přítomnost vlastníků, kteří mají většinu všech hlasů, je nutno považovat za kogentní.

Úpravu působnosti a rozhodování shromáždění obsaženou v NObčZ tak lze považovat za praktičtější a smysluplnější a za změnu k lepšímu.

3 Vznik bytového spoluvlastnictví dle NObčZ

Základním kamenem bytového spoluvlastnictví je existence jednotky. Bytové spoluvlastnictví vzniká na základě svobodné vůle vlastníka nemovité věci, jejíž součástí je dům alespoň se dvěma byty, či nebytovými prostory. Konkrétní způsoby vzniku bytového spoluvlastnictví, resp. vzniku jednotky, lze obecně rozdělit na originární a derivativní.⁷⁶

Originární způsoby vzniku jednotky nelze, vzhledem k ustanovení § 978 NObčZ, smluvně rozšiřovat. Mezi originární způsoby vzniku jednotky řadíme vznik na základě smlouvy o výstavbě, a to, buď v důsledku výstavby nového domu s jednotkami⁷⁷, nebo změny již dokončené stavby její nástavbou, přístavbou či stavební úpravou.⁷⁸ V souvislosti s určením významu pojmů nástavba, přístavba a stavební úprava je třeba věnovat pozornost ust. § 2 odst. 5 StavZ. Vznik jednotky je úzce spojen s věcněprávními účinky smlouvy o výstavbě, které se projeví v okamžiku dokončení výstavby, nebo v okamžiku, kdy je dům v takovém stupni rozestavěnosti, že je uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.⁷⁹

Dále mezi originární způsoby vzniku jednotky řadíme zápis jednotky do veřejného seznamu.⁸⁰ Zápis jednotky do veřejného seznamu může spočívat ve vkladu prohlášení vlastníka nemovitosti nebo osoby k tomu oprávněné z jiného věcného práva (např. vlastník domu, který disponuje právem stavby k pozemku ve

⁷⁶ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 25.

⁷⁷ § 1170 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁷⁸ § 1172 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁷⁹ § 1163 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸⁰ § 1164 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

vlastnictví jiného vlastníka), kterým dochází k rozdělení jeho práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Zápis prohlášení do veřejného seznamu má z hlediska vzniku jednotky konstitutivní účinky.

Zákon dále připouští vznik jednotky zápisem do veřejného seznamu, v důsledku ujednání spoluvlastníků o oddělení ze spoluvlastnictví nebo při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, neboť nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví.⁸¹ Za zmínku stojí připomenutí předešlé právní úpravy, kdy dle ustanovení § 5 odst. 5 BytZ byl tento způsob vypořádání rušeného podílového spoluvlastnictví vyloučen v případě, kdy se v budově nacházel byt jediný byt, jehož nájemcem byla fyzická osoba. Tento zákaz je naštěstí novou právní úpravou odbourán. Dalším případem může být ujednání manželů o změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění. Vznik jednotky je spojován až s jejím zápisem do veřejného seznamu. Důležitým je zmínit, že zákon na tato ujednání spoluvlastníků, či manželů klade stejné nároky jako na prohlášení, které bude rozebráno v následující podkapitole.

Dalším originárním způsobem vzniku jednotky je rozhodnutí soudu⁸², které ovšem navazuje na výše zmíněné ujednání spoluvlastníků či manželů, neboť pokud nedojde k jejich dohodě, je spoluvlastník či manžel oprávněn obrátit se svým požadavkem na soud. Za vznik jednotky je považován den právní moci rozhodnutí soudu.

Zatímco derivativním způsobem je myšleno nabytí vlastnického práva k jednotce převodem nebo přechodem vlastnického práva od právního předchůdce.⁸³

3.1 Prohlášení vlastníka

Prohlášení vlastníka reflektuje na situaci, kdy si vlastník domu chce při jeho prodeji ponechat v dispozici konkrétně vymezené části (jednotky), neboť nechce své vlastnictví přeměnit na podílové spoluvlastnictví.⁸⁴

⁸¹ § 1144 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸² § 1165 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸³ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 25.

⁸⁴ SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 86.

Dle předchozí podkapitoly patří mezi originární způsoby vzniku jednotky zápisem do veřejného seznamu i vklad prohlášení vlastníka nemovité věci (pozemku, domu) nebo osoby k tomu oprávněné z jiného věcného práva (práva stavby), která své vlastnické právo k nemovité věci rozdělí na vlastnické právo k jednotkám. Samotné prohlášení vlastníka nemá konstitutivní účinky, vznik je spojen až s rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu s účinky *ex tunc* ke dni doručení návrhu na vklad.⁸⁵ Přestože prohlášení musí mít písemnou formu⁸⁶ dle ustanovení § 1200 odst. 3 NObčZ, není vyžadována forma veřejné listiny.⁸⁷

3.1.1 Obsahové náležitosti prohlášení vlastníka

Při výčtu obsahových náležitostí prohlášení vlastníka je třeba mít na paměti především smysl samotného prohlášení, jímž je úprava vztahů mezi vlastníky jednotek již od samého vzniku bytového spoluvlastnictví. Ustanovení § 1166 NObčZ obsahuje výčet minimálních obligatorních náležitostí prohlášení. Prohlášení musí obsahovat údaje o rozdělované nemovité věci (pozemku), bližší specifikace součásti oné nemovité věci (dům), která bude rozdělena na jednotky, dále informace o obci a katastrálním území. V souladu s požadavkem určitosti vymezení jednotky a všech jejích prvků, má být každý byt či nebytový prostor, případně soubory bytů nebo nebytových prostor, označeny číslem a vymezením způsobu užívání (k bydlení, nebytovým účelům, např. k podnikání). Dále je třeba ke každé jednotce uvést podlahovou plochu bytu nebo nebytového prostoru. Obligatorně musí prohlášení vlastníka dále obsahovat výčet a popis společných částí domů, společně se způsobem určení podílu na společných částech, více podkapitola č. 2.5. Mezi zákonem požadované minimální informace prohlášení vlastníka dále patří výčet věcných a jiných práv a závad, které přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo jen na některé.⁸⁸ Klasickým příkladem může být přechod oprávnění z práva stavby k pozemku náležící vlastníkově budovy, jehož obsahem je povinnost vlastníka

⁸⁵ Srov. § 1164 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸⁶ § 560 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸⁷ § 1200 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸⁸ § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

pozemku strpět na svém pozemku stavbu domu, na vlastníky jednotek. Dalším příkladem je právní nástupnictví vlastníka jednotky do role pronajímatele v původním nájemním vztahu.⁸⁹

V případě, že rozdělením práva k nemovité věci vznikne vlastnické právo alespoň k pěti jednotkám, z nichž alespoň tři budou ve vlastnictví třech různých vlastníků, v prohlášení musí být uvedeny i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek. Mezi které patří zejména název a sídlo společenství, členská práva a povinnosti vlastníků a způsob jejich uplatňování, určení orgánů společenství, jejich počet členů, působnost, funkční období, způsob svolávání, jednání a usnášení. Dalšími podstatnými náležitostmi stanov jsou pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu, stejně jako pravidla tvorby rozpočtu společenství, pravidla pro přispívání na správu domu a pozemku a pro úhradu cen služeb atd.⁹⁰ Ačkoli stanovy společenství jsou formálně součástí prohlášení vlastníka, je třeba zdůraznit, že stanovy dále existují nezávisle na prohlášení, nelze je měnit změnou prohlášení⁹¹ ani nelze spojovat změnu stanov se změnou prohlášení.⁹²

Na druhou stranu, pokud rozdělením práva k nemovité věci nebude naplněna povinnost založit společenství vlastníků jednotek, musí být v prohlášení určen správce. Tím se stává vlastník, který disponuje nadpolovičním podílem na společných částech *ex lege*.⁹³ Správce ustanovený do funkce na základě zákona má přednost před tím, jenž byl uveden v prohlášení. Správce může být také zvolen většinou vlastníků. Prohlášení musí obsahovat v případě, že nevzniklo společenství vlastníků, dále také pravidla pro správu domu a pravidla pro užívání společných částí. Důležitou součástí prohlášení musí být i vyřešení otázky příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku.

⁸⁹ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 63.

⁹⁰ § 1200 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹¹ § 1201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹² Výkladové stanovisko č. 14 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 01. 2014 – k problematice náležitostí stanov SVJ v prohlášení NOZ. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-14.pdf>

⁹³ § 1192 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Povinnou součástí prohlášení jsou i půdorysy všech podlaží, popř. jejich jednoduchá schémata určující polohu jednotlivých jednotek a společných částí domu, a to společně s údaji o jejich podlahových plochách.⁹⁴

Judikaturou⁹⁵ bylo dovozeno, že požadavek určitosti prohlášení vlastníka je naplněn i v případě, že je v prohlášení vlastníka odkazováno na určitou listinu obsahující zákonné náležitosti platného prohlášení, aniž by tato listina zachycovala platné právní jednání. Stěžejním je skutečnost, zda listina svým obsahem dotváří posuzované právní jednání tak, aby jej bylo možné považovat za určité a srozumitelné, v důsledku čehož je lze označit i za platné.

3.1.2 Neplatnost prohlášení vlastníka

Zákonodárce zavádí, oproti obecné úpravě neplatnosti právního jednání, zvláštní režim upřednostňující ponechání v platnosti i prohlášení, které trpí nedostatky, s odkazem na právní jistotu a ochranu kupujících. V praxi se totiž často v prohlášení vlastníka objevují nedostatky ve vymezení společných částí, nebo v chybách ve výpočtu podlahových ploch a v určení podílů na společných částech.⁹⁶ V samotném důsledku by tak docházelo k převodům právně neexistujících jednotek. Z důvodu předejití negativních právních důsledků takovýchto převodů, bylo začleněno do právní úpravy ustanovení⁹⁷, které má za úkol chránit dobrou víru vlastníků jednotek i třetích osob. Prohlášení vlastníka lze proto prohlásit za neplatné, i když už bylo zapsáno do veřejného seznamu, ale pouze do okamžiku, než nabude vlastnické právo k alespoň jedné jednotce další osoba.⁹⁸ Po tomto okamžiku již nelze prohlášení vlastníka zneplatnit ani určit, že vlastnické právo dalších osob k jednotkám nevzniklo, neboť je chráněna dobrá víra nabyvatele jednotky.

⁹⁴ § 1166 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 06. 2010, sp. zn. 28 Cdo 622/2010.

⁹⁶ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 37.

⁹⁷ § 1167 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹⁸ PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 49.

Dle Pavly Sýkorové⁹⁹ bude možné ustanovení § 1167 NObčZ aplikovat podle přechodného ustanovení § 3028 odst. 2 NObčZ i na prohlášení vlastníků učiněná před účinností NObčZ, neboť přechodné ustanovení § 3036 NObčZ dle jejích slov „*míří na vznik vlastnického práva k jednotce, nikoli ale na odstranění vad v prohlášení, na základě jehož zápis do katastru nemovitostí jednotka vzniká.*“ Obdobný závěr je zastáván i v judikatuře.¹⁰⁰

V prohlášení vlastníka je nutné vymezit jednotku způsobem dostatečně určitým a správným, přičemž způsobem určitým se má na mysli naplnění všech povinných náležitostí uvedených v ustanovení § 1166 NObčZ (viz podkapitola č. 3. 1. 1 Obsahové náležitosti prohlášení vlastníka) a za způsob nesprávný je považován takový, který je v rozporu s právní úpravou, nebo neodpovídající skutečnosti.¹⁰¹

Vzhledem k velmi omezené možnosti zpětného zneplatnění prohlášení, nabízí zákon¹⁰² možnost vady vymezení jednotky, dle Zbyňka Pražáka¹⁰³ především ty věcné nikoliv formální, odstranit prostřednictvím výzvy adresované původci prohlášení osobami, které mají na správném vymezení jednotky právní zájem. Mezi tyto patří zejména vlastníci nebo spoluvlastníci jednotek, ale také společenství jednotek či správce. Zákon reaguje i na situaci, kdy původce prohlášení zůstane vůči výzvě nečinný, v takovém případě mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením. V případě, že k odstranění vady nedojde ani společným prohlášením, může se osoba mající právní zájem obrátit na soud. Touto osobou nad rámec již uvedeného lze zařadit i věřitele vlastníka předmětné jednotky.¹⁰⁴

⁹⁹ SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 89-90.

¹⁰⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 03. 2016, sp. zn. 29 ICdo 34/2015.

¹⁰¹ NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 56.

¹⁰² § 1168 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁰³ PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 49.

¹⁰⁴ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 73-74.

V prohlášení vlastníka může dojít i k neurčitému a nesprávnému vymezení podílů na společných částech, ke kterému se *ex lege* nepřihlíží.¹⁰⁵ Vady v nesprávnosti určení mohou spočívat například v nesprávném zařazení prostor mezi společné části, nebo v případě špatného změření podlahové plochy, v jehož důsledku dojde k nesprávnému určení podílu na společných částech. Neurčitým vymezením podílu se má na mysli situace, kdy je zvolen způsob určení podílu se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, přičemž z prohlášení není zřejmé, na základě jakých kritérií k určení podílu dochází.¹⁰⁶ Vzhledem k tomu, že se k takto vymezeným podílům na společných částech nepřihlíží, nedojde-li ke změně prohlášení vlastníka dle následující podkapitoly č. 1. 3. 1. 3, dojde k jejich určení na základě poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů.¹⁰⁷

3.1.3 Změna prohlášení vlastníka

V případě, že již prohlášení nelze prohlásit za neplatné a zároveň dle něho nelze postupovat, případně i v důsledku plynutí času a změně okolností, může vyvstat potřeba či nutnost změny obsahu prohlášení postupem upraveným v ustanovení § 1169 NObčZ. V předchozí právní úpravě byl oprávněn měnit obsah prohlášení dle obecných pravidel soukromého práva pouze jeho původce, popř. po vzniku společenství vlastníků jednotek stávající vlastníci formou usnesení shromáždění, přijatého tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů.¹⁰⁸

Nově mohou změnu prohlášení provést především samotní vlastníci jednotek, neboť dle § 1012 NobčZ se svým vlastnickým právem mohou vlastníci v mezích právního řádu libovolně nakládat. Kromě toho vlastnické právo požívá

¹⁰⁵ § 1168 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁰⁶ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 74.

¹⁰⁷ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 38.

¹⁰⁸ § 11 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

speciální ochrany.¹⁰⁹ Ke změně prohlášení je v první řadě vyžadována písemná dohoda dotčených vlastníků.¹¹⁰

V praxi se můžeme setkat se změnou prohlášení, která se přímo dotkne práv všech vlastníků jednotek nebo která se dotkne jen práv určitých vlastníků. Příkladem první zmíněné změny prohlášení lze uvést změnu způsobu určení podílu na společných částech, změnu účelu užívání stavby nebo její části, změnu stavby nebo její části apod. V takovém případě je nutná dohoda všech vlastníků, neboť se změna dotýká práv všech vlastníků. Pokud se ovšem změna prohlášení vlastníka dotkne pouze práv některých vlastníků, uzavírají dohodu dotčení vlastníci. Účinnost dohody je dále vázána na splnění odkládací podmínky, jenž spočívá v písemném vyjádření souhlasu vlastníků s většinou hlasů, popř. kvalifikovanou většinou hlasů dle prohlášení, a to i přesto, že se změna prohlášení jejich práv a povinností přímo nedotýká. V praxi je problematické vymezit, které změny se dotknou kterých vlastníků a kdo bude účastníkem dohody.

Postup v předcházejícím odstavci bude platit bezpodmínečně za situace, kdy nevzniklo SVJ. Pokud ovšem SVJ již vzniklo, celá situace se rázem komplikuje, neboť do hry vstupuje i schválení změny shromážděním. Dle § 1208 písm. b) NObčZ patří do působnosti shromáždění i rozhodování o změně prohlášení. V případě, že se změna prohlášení dotkne všech vlastníků jednotek, musí dohodu o změně uzavřít všichni vlastníci, v takovém případě nebude nutné další schvalování v rámci shromáždění. Komplikace nastávají za situace, kdy se změna prohlášení dotkne práv pouze některých vlastníků a ti spolu uzavřou dohodu. Vystává otázka, zda je nutné vyslovit souhlas se změnou prohlášení dle § 1169 odst. 2 NObčZ nebo prostřednictvím schválení na shromáždění nebo obojí. Rozdíl spočívá v kvoru pro přijetí, oproti většině hlasů všech vlastníků jednotek na shromáždění postačí pouze většina hlasů jednotek přítomných na zasedání.

Dále vystává otázka, jak postupovat v případě, že shromáždění rozhodne o změně prohlášení, které se bude dotýkat pouze práv některých vlastníků. Karel Eliáš¹¹¹ v této souvislosti dle mého názoru správně dovozuje, že ani tímto

¹⁰⁹ Čl. 11 odst. 1 a 4 Listiny a § 3 odst. 2 písm. e) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁰ § 1169 odst. 2 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹¹ ELIÁŠ, K., Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie.*, str. 9. [online]. Publikováno 26. 11. 2013 [cit. 2018-08-06]. Dostupné online na:

rozhodovacím procesem nelze vyloučit dosah ustanovení § 1012 NObčZ, a tím narušit speciální právní ochranu vlastnického práva. To znamená, že ke změně prohlášení, kterou by bylo zasaženo do vlastnických práv konkrétních vlastníků jednotek, nestačí pouhé schválení shromážděním, dotčení vlastníci musí se změnou prohlášení výslovně souhlasit.

V případě, že se změna prohlášení dotkne jednotky, která je zatížena věcným právem, před provedením zamýšlené změny prohlášení zákon vyžaduje i předchozí souhlas osoby oprávněné z věcného práva.¹¹² Typicky se může jednat o oprávněného ze služebnosti či reálného břemene, dále oprávněného věřitele ze zástavního práva.

K právní formě dohody dotčených vlastníků a vyjádření souhlasu vlastníků jednotek zákon uvádí pouze písemnou formu, avšak prohlášení vlastníka může stanovit přísnější formu¹¹³, nikoli však formu mírně přísnou, takové ustanovení prohlášení by bylo pro rozpor se zákonem absolutně neplatné.¹¹⁴

Vzhledem k předcházejícímu odstavci je nutné dodat, že v řízení o povolení vkladu katastrální úřad zkoumá, zda jsou úředně neověřené vlastnoruční nebo elektronické podpisy na soukromé listině pravé, zda skutečně náleží osobám v ní uvedených.¹¹⁵ V praxi tak lze pro snadný průběh řízení o povolení vkladu úředně ověřené podpisy na dohodě dotčených vlastníků i na vyjádření souhlasu vlastníků jednotek jedině doporučit.

Při změně prohlášení je dále osoba odpovědná za správu domu povinna bez zbytečného odkladu vyhotovit a založit aktualizované úplné znění prohlášení do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu (katastr nemovitostí).¹¹⁶

V praxi tak mohou nastat v zásadě dvě situace. Buď se změnou prohlášení vlastníka mění zapisované údaje (zejména podíl na společných částech nebo číslo

<http://www.bulletin-advokacie.cz/problematicka-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-a-jejich-vyklad?browser=mobi>

¹¹² § 1169 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹³ § 564 a § 582 zákona č. 82/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁴ § 580 odst. 2 zákona č. 82/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁵ § 62 a § 63 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

¹¹⁶ § 1220 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve spojení s § 34 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

jednotky), poté musí dojít ke vkladu v rámci vkladového řízení, k němuž je kromě úplného znění prohlášení nutné doložit vše, co vyžaduje NObčZ tzn. dohody dotčených vlastníků, souhlas vlastníků, schválení shromáždění, popř. souhlas zástavních věřitelů. Změnou prohlášení vlastníka však nutně nemusí dojít ke změně zapisovaných údajů, v takovém případě je třeba pouze založit úplné znění prohlášení do sbírky společně se všemi průvodními dokumenty dle NObčZ (viz. výše).

V případě, že je osoba odpovědná za správu domu zapsána ve veřejném rejstříku, je tato osoba povinna bez zbytečného odkladu aktualizované znění prohlášení založit i do sbírky listin u orgánu, který vede veřejný rejstřík¹¹⁷, v praxi se tak ovšem obvykle neděje.

3.2 Smlouva o výstavbě

Smlouva o výstavbě je dvoustranné či vícestranné právní jednání, spočívající ve spojení více subjektů za účelem společné výstavby, dokončení nebo stavební úpravy domu, v jejímž důsledku dojde ke vzniku či změně jednotek. Na práva a povinnosti vzniklé z tohoto právního vztahu se použijí přiměřeně ustanovení o společnosti (§ 2716 a násl. NObčZ), pokud právní úprava smlouvy o výstavbě či samotná smlouva o výstavbě nestanoví jinak.¹¹⁸ Dle důvodové zprávy¹¹⁹ je převážná část ustanovení o společnosti dispozitivní, proto si strany mohou ujednat ve smlouvě o výstavbě něco jiného, avšak tato možnost není dána u kogentních ustanovení, která se týkají povinnosti uvedení vkladů společníků ve smlouvě o výstavbě, práva každého společníka se přesvědčit o stavu společného hospodaření a být informován o společných záležitostech, a dále ustanovení upravující práva a povinnosti členů společnosti k třetím osobám.

Vznik jednotky je spojován s okamžikem, kdy je dům v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými zdmi.¹²⁰

¹¹⁷ § 1220 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁸ § 1170 odst. 1 věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 DZ, k § 1170, s. 308-309. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹²⁰ § 1163 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Specifikem věcněprávních účinků smlouvy o výstavbě je skutečnost, že při výstavbě domu zůstávají strany smlouvy až do vzniku jednotky podílovými spoluvlastníky nemovité věci, neboť okamžikem vzniku jednotky se podílové spoluvlastnictví nemovité věci mění na bytové spoluvlastnictví.¹²¹

V souvislosti se smlouvami o výstavbě uzavřenými za účinnosti BytZ je třeba věnovat pozornost přechodným ustanovením NObčZ, především § 3028, které zakotvuje zásadu, že právní vztahy založené smlouvami se řídí právními předpisy účinnými v době uzavření, a to až do doby jejich zániku. Výjimkou z této zásady je možnost ujednání stran smlouvy, že smlouva o výstavbě se bude řídit NObčZ, avšak pouze v rozsahu práv a povinností ze smlouvy, nikoliv samotného vzniku vlastnictví k jednotce.

3.2.1 Typy závazků obsažené ve smlouvě o výstavbě

Smlouva o výstavbě v sobě může zahrnovat tři typy závazků¹²², které se odvíjejí od různých fází vzniku domu a jednotek. Smluvní strany smlouvy se zavazují se společně podílet na výstavbě zcela nového domu za účelem zřízení jednotek, pod tuto variantu zahrnujeme případy, kdy dům zatím ještě vůbec neexistuje či je sice rozestavěný, ale nedosahuje takového stupně rozestavěnosti, který je předpokládán pro vznik jednotky. Druhým typem závazku obsaženým ve smlouvě o výstavbě může být závazek dokončení rozestavěného domu, za účelem zřízení nebo změny jednotek. Třetí typ závazku zahrnuje situaci, kdy se stavebními úpravami určitým způsobem modifikuje již existující dům s jednotkami, např. přístavbou, nástavbou apod.

3.2.2 Obsahové náležitosti smlouvy o výstavbě

Zákon výslovně vyžaduje písemnou formu smlouvy o výstavbě.¹²³ Ustanovení § 1170 odst. 2 NObčZ stanovuje minimální náležitosti, které musí být ve smlouvě o výstavbě obsaženy. Smlouva o výstavbě musí obsahovat stejné náležitosti jako prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, které jsou blíže popsány v podkapitole 1.3.1.1. Dále je třeba

¹²¹ § 1174 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²² § 1170, § 1171 a § 1172 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²³ § 1170 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

do smlouvy o výstavbě zahrnout způsob úhrady nákladů výstavby, popř. ocenění svépomocně prováděných prací. Tato obsahová část smlouvy o výstavbě je stěžejní z pohledu financování celé výstavby. Ve smlouvě o výstavbě může být tato problematika velmi podrobně upravena, avšak v případě, že by nebyla, je třeba mít na paměti přiměřené použití ustanovení o společnosti, ve kterých je upravena správa společnosti (§ 2730 až 2735 NObčZ) a vzájemná práva a povinnosti společníků vůči třetím stranám (§ 2736 až 2738 NObčZ).

Smlouva o výstavbě musí dále obsahovat informace o velikosti spoluvlastnických podílů k domu a je-li dům součástí pozemku, tak i velikost spoluvlastnických podílů k pozemku do doby, než výstavbou vznikne první jednotka, přičemž velikost podílů se určí dle odpovídající velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech. Určení spoluvlastnických podílů na nemovité věci je dále věnována následující podkapitola č. 2. 5 Podíl na společných částech nemovitosti dle BytZ a NObčZ.

Za předpokladu, že výstavbou vznikne dům alespoň s pěti jednotkami, musí být součástí smlouvy i údaje stanovené jako náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (viz. podkapitola 3.1.1), pokud již nebylo založeno. Avšak oproti obecné úpravě stanovy nemusí mít formu veřejné listiny.¹²⁴

Fakultativní součástí smlouvy o výstavbě může být ujednání o odchylkách od určení jednotek, které budou ještě přípustné a které už nikoliv, společně s následky spojenými s jejich překročením. Ujednání je pokládáno za fakultativní součást smlouvy o výstavbě, protože ustanovení § 1173 v sobě zahrnuje právní fikci, dle níž je výstavba považována za řádnou, vznikne-li odchylka pouze nepatrná, kterou měl a mohl dotčený vlastník rozumně předpokládat. Výše uvedená právní fikce se neužije v případě, že ji smluvní strany projevenou vůlí vyloučí (např. ujednáním, že odchylky nejsou přípustné), popřípadě pokud si zvolí vlastní režim. Řádným dokončením výstavby v rámci určených odchylek dochází k zániku závazků vyplývajících ze smlouvy o výstavbě, v opačném případě závazky nebyly splněny řádně, a je především na smluvních stranách, aby se dohodly na vzájemném vypořádání, neboť změna hotového díla bude v mnoha

¹²⁴ § 1200 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

případech nerealizovatelná. V případě, že se strany nedohodou, mohou se obrátit s žalobou na soud.

Při změně smlouvy o výstavbě dotýkající se náležitostí prohlášení v ní obsažených, je osoba odpovědná za správu dle ustanovení § 1220 NObčZ povinna vyhotovit a založit aktualizované úplné znění smlouvy o výstavbě obsahující změněné náležitosti prohlášení do sbírky listin vedené u katastrálního úřadu.

3.2.3 Určení spoluvlastnických podílů na nemovité věci

Z ustanovení § 1163 NObčZ je zřejmé, že dříve než dojde ke vzniku jednotky, musí právně existovat rozdělený dům. Dále je stanoveno, že vznikne-li výstavbou dům, do okamžiku vzniku jednotky zůstávají strany smlouvy podílovými spoluvlastníky nemovité věci. A z nového pojetí jednotky je zřejmé, že její nedílnou součástí je i spoluvlastnický podíl na společných částech. S ohledem na vše výše uvedené je přednostně třeba vyřešit právní úpravu spoluvlastnictví k domu, proto zákonodárce do právní úpravy začlenil povinnost stranám smlouvy ujednat si velikost spoluvlastnických podílů k nemovité věci.

Pro určení spoluvlastnických podílů na nemovité věci zákon rozlišuje v zásadě dvě situace. První situace zahrnuje uzavření smlouvy o výstavbě v okamžiku, kdy je dům již rozestavěný, ale není dosud navenek uzavřen obvodovými stěnami ani střešní konstrukcí, proto ještě nedošlo ke vzniku jednotek. Strany smlouvy o výstavbě si ujednají velikost spoluvlastnických podílů k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti spoluvlastnických podílů budoucích vlastníků jednotek na společných částech, které mohou být stanoveny dle způsobů uvedených v ustanovení § 1161 NObčZ.¹²⁵ I přesto, že to zákon v této situaci výslovně neupravuje, musí případně dojít k převodu příslušných spoluvlastnických podílů na nemovité věci na strany smlouvy o výstavbě, a to tak, aby odpovídaly jejich spoluvlastnickým podílům jako vlastníkům jednotek na společných částech. Dle ustanovení § 18 odst. 5 BytZ bylo přímo povinností před uzavřením smlouvy o výstavbě převést odpovídající spoluvlastnické podíly k rozestavěné budově.

Druhá situace spočívá v uzavírání smlouvy o výstavbě v okamžiku, kdy dům sice existuje, ale dosud v něm neexistuje bytové spoluvlastnictví, či již

¹²⁵ § 1171 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

bytové spoluvlastnictví existuje, ale dochází ke vzniku dalších jednotek. Zaměříme se nejprve na situaci, kdy bytové spoluvlastnictví dosud neexistuje, tedy jednotky ani spoluvlastnické podíly na nemovité věci nejsou ještě vymezeny. Ve smlouvě o výstavbě musí být jednotky a určení velikosti podílů na společných částech vymezeno takovým způsobem, jenž bude naplňovat požadavky kladené v ust. § 1166 NObčZ na prohlášení. Zároveň musí vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva převést spoluvlastnický podíl k nemovité věci (domu, příp. i pozemku či jinému věcnému právu) na zájemce o nabytí nové jednotky, ve velikosti odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu jako vlastníka jednotky na společných částech.¹²⁶ Oproti předchozí právní úpravě obsažené v BytZ v té současné zákonodárce blíže nespecifikoval okamžik, ke kterému by mělo k převodu dojít, ani zda má být závazek převodu zahrnut ve smlouvě o výstavbě, či zda má dojít k samostatné dohodě o převodu.¹²⁷

Ke vzniku nových jednotek na základě nástavby, přístavby nebo stavební úpravy může dojít i v domě, kde již existuje bytové spoluvlastnictví. V takovém případě musí smlouva o výstavbě obsahovat náležité vymezení nově vzniklých jednotek či těch, které mají být změněny. Dále musí smlouva o výstavbě obsahovat ujednání o změně velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky a jejich převody tak, aby odpovídaly nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů.¹²⁸

Aplikací právní úpravy společnosti, týkající se rozhodování o jejich záležitostech, na podílové spoluvlastnictví vzniklé smlouvou o výstavbě, dojdeme nutně k závěru, že pouze rozhodnutí o změně smlouvy o výstavbě musí být jednomyslné, avšak v ostatních případech se uplatní zásada většinového rozhodování. Ztratí-li některý účastník smlouvy zájem podílet se na výstavbě, může být tato situace řešena jednomyslným rozhodnutím účastníků o změně smlouvy o výstavbě.

Zvláštní zásady správy společnosti jsou použitelné i na hospodaření smluvních stran smlouvy o výstavbě. Účastníci smlouvy si mohou dle vlastního

¹²⁶ § 1172 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²⁷ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 97.

¹²⁸ § 1172 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

uvážení rozdělit působnost při spravování společných záležitostí, avšak pokud tak neučiní, každý účastník smlouvy je vzhledem k těmto záležitostem v pozici příkazníka ostatních společníků. Účastníci jsou na základě kogentního ustanovení oprávněni ověřit si informace o hospodářském stavu společenství, nahlížet do účetních záznamů a jiných dokladů, být informováni o společných záležitostech, přičemž při uplatňování těchto oprávnění nesmí rušit provoz společnosti víc, než je nutné, ani bránit ostatním společníkům při uplatňování týchž práv.¹²⁹

V případě, že by smlouva o výstavbě ustanovení upravující určení poměru podílu společníka majetku nabytém za trvání společnosti, na zisku nebo ztrátě společnosti, ve kterém je stanoveno, že pokud smlouva poměr neurčí sama, platí, že podíly společníků jsou stejné. V případě, že smlouva určuje pouze poměr k nabytému majetku, k zisku nebo ke ztrátě, platí stejně určený poměr i pro ostatní neurčené případy. V souvislosti s určením poměru je třeba ještě zmínit, že zvláštní ujednání vylučující právo společníka na zisku je právně neúčinné a ujednání vylučující povinnost společníka se podílet na ztrátě společnosti má právní účinek pouze mezi společníky.¹³⁰

3.2.4 Práva a povinnosti vůči třetím osobám

Stěžejní kogentní právní úpravou společnosti jsou ustanovení upravující práva a povinnosti členů společnosti vůči třetím osobám. Dle § 2736 NObčZ je stanovena solidární odpovědnost všech společníků za dluhy vzešlé ze společné činnosti vůči třetím osobám. Vyřizuje-li společník společnou záležitost se třetí osobou, je v pozici příkazce všech společníků. Je-li ujednáno společníky jinak, nelze se takového ujednání dovolávat vůči třetí osobě, která jedná v dobré víře. Stěžejním při určení, zda jednání společníka ve společné záležitosti zavazuje i společnost, je dobrá víra třetí strany, že tak společník jedná na účet společnosti. Třetí strany jednající v dobré víře požívají zvláštní právní ochrany, jejíž konečný rozsah je zřejmý ze situace uvedené v ust. § 2738 NObčZ, když *„předstírá-li někdo, že je společníkem, ač jím není, jsou skuteční společníci z jeho jednání vůči třetí osobě zavázáni společně a nerozdílně s ním, jestliže některý ze společníků dal*

¹²⁹ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 85.

¹³⁰ § 2728 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

k omylu třetí osoby podmět, nebo společníci mohli při vynaložení potřebné péče takový omyl předvídat, ale žádný z nich neučinil opatření, aby se uvedení třetí osoby v omyl zabránilo.“

Právní úprava společnosti bude použita i v případě zániku účasti smluvní strany smlouvy o výstavbě, která je uvedena v ustanoveních § 2739 a 2740 NObčZ. Společník může ze společnosti vystoupit, avšak nesmí tak učinit v nevhodné době či k újmě ostatních společníků, pokud však společníka vedou k vystoupení závažné důvody, může tak učinit kdykoliv. K zániku účasti společníka může vést i jeho vyloučení ze společnosti, ke kterému dochází především při porušení závažné povinnosti mu vyplývající ze smlouvy, avšak k vyloučení může dojít i v zákonem předpokládaných situacích. Mezi důvody vyloučení společníka patří zahájení insolvenčního řízení na společníkův majetek na jeho návrh, nebo přistoupí-li společník k návrhu na zahájení insolvenčního řízení, ve kterém se řeší jeho úpadek nebo hrozící úpadek, popřípadě bylo-li v insolvenčním řízení rozhodnuto o jeho úpadku. Společník může být ze společnosti vyloučen i v případě jeho omezení ve svéprávnosti, ale pouze za předpokladu, že jeho stav je na újmu společnosti.

A konečně i při řešení výše uvedeného problému právního nástupnictví bude použita právní úprava společnosti. Stěžejním je ovšem znění smlouvy o výstavbě, ve které může být ujednáno, že se dědic stává společníkem, tím ovšem řetězec končí, neboť nelze zavázat dědice dědiců.¹³¹ V opačném případě se dědic společníkem nestává a náleží mu právo na vypořádání¹³², podobně jako společníkovi, jehož členství zaniklo.¹³³

K samotnému zániku společnosti může dojít z několika zákonem předpokládaných důvodů, mezi něž patří, dohoda společníků, splnění podmínek uvedených ve smlouvě, uplynutím doby, na kterou byla smlouva sjednána, dosažením účelu, či stane-li se účel nemožným.¹³⁴ K zániku společnosti může dojít i smrtí jednoho ze dvou společníků, za předpokladu, že ve smlouvě není ujednáno, že smlouva platí i pro dědice. Čítá-li společnost více společníků a jeden

¹³¹ § 2743 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹³² § 2741 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹³³ § 2742 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹³⁴ § 2744 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

z nich zemře, uplatní se vyvratitelná právní domněnka, že zbylí společníci chtějí ve společnosti i nadále setrvat. Při zániku společnosti, správce podává vyúčtování do dvou měsíců od jejího zániku, dále se společníkům vydá, co je jejich vlastnictvím, a společný majetek se rozdělí dle ustanovení o vypořádání spoluvlastnictví.¹³⁵

3.3 Převod jednotky

Předchozí právní úprava zahrnovala zvláštní ustanovení obsahující obligatorní náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.¹³⁶ Vzhledem k přechodnému ustanovení § 3063 NObčZ vyvstala otázka, zda se při převodu jednotek, vzniklých před 01. 01. 2014, použije současná právní úprava. Tato otázka vyvolala bouřlivou odbornou diskuzi, v rámci níž Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ČR přehodnotila své původní závěry a vydala nakonec stanovisko¹³⁷, dle něhož vymezení předmětu převodu vlastnického práva (starých jednotek) bude stále dle ustanovení § 2 BytZ, ale povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce se budou řídit právní úpravou obsaženou v NObčZ.

Samotný převod vlastnického práva k jednotce se řídí obecnými ustanoveními § 1724 a násl. NObčZ. Dále jde o použití úpravy pro smlouvy o převodu vlastnického práva pro nemovité věci obsažené v ust. § 2128 a násl. NObčZ. Z hlediska formy právního jednání, v rámci něhož dochází k převodu vlastnictví k jednotce, je zákonem vyžadována písemná forma, neboť se jedná o převod věcného práva k nemovité věci.¹³⁸

S převodem vlastnictví k jednotce jsou ovšem spojena jistá specifika, která vycházejí z povahy jednotky a úpravy bytového spoluvlastnictví. Dle úvodní kapitoly v sobě jednotka zahrnuje byt či nebytový prostor a s ním neoddělitelně spojený podíl na společných částech nemovité věci. Z tohoto pojení jednoznačně

¹³⁵ § 2746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹³⁶ § 6 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

¹³⁷ Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 01. 2014 – problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. Dostupné z WWW: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_Pavla.pdf.

¹³⁸ § 560 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

vyplývá, že nelze samostatně převést byt či nebytový prostor, aniž by zároveň nedošlo k převodu podílu na společných částech nemovité věci a naopak.

Specifikem převodu jednotky je předkupní právo nájemce bytu (pouze fyzické osoby), při jejím prvním převodu jednotky od jejího vzniku rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Předkupní právo však vzniká i k nebytovému prostoru, pouze za předpokladu, že byl pronajat v témže domě v souvislosti s bytem (např. garáž).¹³⁹ Předkupní právo spočívá v povinnosti vlastníka jednotky nabídnout písemným návrhem na uzavření kupní smlouvy koupi jednotky nájemci, který je povinen nabídku na převod vlastnictví přijmout nejpozději do šesti měsíců ode dne jejího doručení, jinak předkupní právo zaniká.

Mezi další specifikum právní úpravy patří stanovení zvláštních podmínek pro převody jednotek ve vlastnictví právnických osob, přičemž není podstatná jejich právní forma. Ustanovení § 1188 NObčZ umožňuje převést jednotku na nájemce, jímž je člen nebo společník právnické osoby vlastníci dům, v němž se jednotka nachází, za předpokladu, že se společník nebo člen právnické osoby podílel, buď prací nebo majetkovou účastí na pořízení domu, bytu nebo nebytového prostoru. Obdobné platí i v případě, že se na pořízení podílel právní předchůdce společníka nebo člena společnosti. Jedná se typicky o převody jednotek z družstevního vlastnictví.

Dalším specifikem je přechod dluhů na nákladech na správu domu a pozemku a nákladů na služby, kterému bude věnována samostatná podkapitola č.5.3 Přechod dluhů v rámci převodu jednotky.

3.4 Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Právní úprava bytového spoluvlastnictví je v podstatě zvláštní právní úpravou k obecné úpravě spoluvlastnictví. Bytové spoluvlastnictví je založeno na vlastnictví jednotky, jenž zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech společně s výlučným vlastnickým právem k prostorově oddělené části domu.

V souladu s přijímanou dualistickou koncepcí je na vlastníka jednotky nahlíženo především jako na spoluvlastníka společné věci, z čehož mu plynou určitá práva a povinnosti. Základní povinností vlastníka jednotky plynoucí z jeho

¹³⁹ § 1187 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

spoluvlastnictví je podílet se na správě domu a pozemku v rozsahu jeho spoluvlastnického podílu. Přestože je vlastník jednotky jejím výlučným vlastníkem, jeho oprávnění k jednotce jsou omezena na výlučné užívání, spravování a stavební upravování bytu, s čímž je spojeno jeho oprávnění užívat i společné části domu, ovšem pouze za předpokladu, že tím neztíží výkon stejných práv jiných vlastníků, a zároveň tím ani neohrozí, nezmění či nepoškodí společné části domu.

V souvislosti s porušováním práv vlastníka je třeba zdůraznit podpůrné použití úpravy uvedené v ust. § 1013 NObčZ a obecnou právní úpravu ochrany vlastnického práva uvedenou v ust. § 1042 NObčZ, dle které se vlastník může domáhat ochrany proti komukoliv, kdo neprávem zasahuje do jeho vlastnického práva nebo je ruší jinak než tím, že věc zadržuje.

Další obecnou povinností vlastníka jednotky, která vyřešila časté spory¹⁴⁰ ohledně zvýhodnění některých vlastníků, je udržovat byt a společné části, které jsou vyhrazeny k jeho výlučnému užívání, v nezávadném stavu a nenarušovat dobrý vzhled domu. Mezi společné části vyhrazené k výlučnému užívání určitého vlastníka jednotky lze zařadit balkóny, lodžie, terasy, ale také sklepní kóje, okna, radiátory ústředního topení včetně uzavíracích kohoutů a regulačních ventilů.

Z výše uvedeného vyplývá, že náklady na údržbu a opravy společných částí nese vlastník jednotky, kterému jsou vyhrazeny k výlučnému užívání, avšak nic nebrání tomu, aby došlo k nastavení přesných pravidel správy domu a pozemku, v rámci nichž bude zřejmé, jaké opravy budou hrazeny z prostředků na správu domu a které nikoliv.

Zdrojem práv a povinností vlastníka jednotky není jen právní úprava bytového spoluvlastnictví obsažená v zákoně, ale také jím mohou být ustanovení prohlášení, stanovy společenství vlastníků jednotek, či *ad hoc* rozhodnutí shromáždění vlastníků, ve kterých jsou nastavena pravidla pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro úhradu nákladů na správu a služeb a pro jejich rozúčtování mezi jednotlivé vlastníky. Vázanost pravidly mimo zákonnou úpravu vzniká až okamžikem, kdy se vlastník jednotky s jejich obsahem

¹⁴⁰ Údržba a opravy společných částí (např. balkóny, lodžie), vyhrazených k výlučnému užívání určitého vlastníka jednotky, byla placena z peněz určených na správu domu, přičemž oni zvýhodnění vlastníci přispívali na správu domu, aniž by byla ve výši příspěvku nějak reflektována podlahová plocha oněch společných částí.

seznámí, popř. musí mít alespoň možnost se s nimi seznámit. Vlastník jednotky musí dále zajistit jejich dodržování osobami, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu.¹⁴¹

Vlastník jednotky je o vzniku svého vlastnického práva k jednotce povinen informovat ostatní vlastníky jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu a pozemku, která vede aktuální seznam vlastníků jednotek, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se o vzniku svého práva dozvěděl či mohl dozvědět. Součástí oznámení musí být i adresa vlastníka jednotky a dále údaj o počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Oznamovací povinností je vlastník jednotky vázán i v případě změny jednoho z výše uvedených údajů. Výše uvedené povinnosti jsou prakticky nevyhnutelné, neboť NObčZ nesplnění povinností nesankcionuje a zavedení sankcí do vnitřní předpisů je sporné.

Povinnost informovat osobu odpovědnou za správu domu vznikne i v situaci, kdy se změní počet osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. obdobně platí i v případě, že vlastník jednotky přenechá byt k užívání jiné osobě (např. nájemce).¹⁴² Údaje o počtu osob žijících v bytě mohou hrát roli při rozúčtování nákladů na služby, jestliže jsou podle počtu osob rozúčtovány. Informace o osobách musí obsahovat jméno a adresu této osoby.

V praxi však může nastat situace, kdy je byt pronajat, v takovém případě je vlastník jednotky odkázán na informace mu poskytnuté nájemcem. Dle ustanovení o nájmu bytu, je nájemce povinen pronajímatele informovat o přijetí nového člena domácnosti bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala. Za předpokladu, že osoba bude v bytě s nájemcem žít méně než dva měsíce, nájemce svou povinnost neporuší, i přesto že se daná osoba za půl roku může v bytě znovu objevit. Avšak dle výše zmíněného je vlastník jednotky povinen oznámit osobu, která má v bytě domácnost v souhrnu nejméně tři měsíců v jednom kalendářním roce.

Povinnost oznámit vznik vlastnického práva a poskytnout osobní údaje vlastníka jednotky a osob majících v bytě domácnost, je mimo jiné spojena s právem vlastníka jednotky požádat osobu odpovědnou za správu domu o sdělení

¹⁴¹ § 1176 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴² § 1177 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

jména a adresy kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.¹⁴³ Tato povinnost má význam především při zajišťování správy domu a pozemku, či při odstraňování vad prohlášení, ale i při řešení vzájemných vztahů spoluvlastníků nebo vynucování povinností vlastníka vůči správci domu. Význam nabývá i při řešení sousedských sporů, kdy si vlastník jednotky může snadno zjistit údaje o pasivně legitimovaném sousedovi.

Jedním z práv vlastníka bytu, jakožto spoluvlastníka nemovitosti, je právo kontrolovat hospodaření osoby odpovědné za správu domu nebo pozemku, prostřednictvím nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, účetních knih a dokladů. Odpovědná osoba hospodáří s finančními prostředky vlastníků jednotek, proto je třeba věnovat náležitou pozornost nastavení povinností osoby odpovědné za správu domu ve stanovách společenství vlastníků nebo pravidla pro správu domu obsažená v prohlášení. Obdobně lze blíže specifikovat i pravidla pro kontrolu prováděnou vlastníky, např. stanovení dne a hodiny, kdy bude vlastníkům jednotek umožněno nahlédnout do příslušných dokumentů.

Vlastník jednotky je povinen platit příspěvky na správu domu a pozemku, zpravidla ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Ze znění ustanovení § 1180 odst. 1 NObčZ je zřejmé, že se jedná o dispozitivní ustanovení, od kterého se lze ve stanovách či rozhodnutí shromáždění nebo v dohodě vlastníků odchýlit. Nově se přihlíží i k tomu, zda některá ze společných částí neslouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, v takovém případě je při stanovení výše příspěvku brán zřetel i na povahu, rozměry a umístění této společné části a rozsahu povinnosti vlastníka tuto společnou část udržovat na vlastní náklady. V případě nákladů spojených se správou domu a pozemku, zahrnující odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, zákon zakotvuje stejný podíl všech jednotek.¹⁴⁴ Pochybnost vyvolává povaha tohoto ustanovení, zda se jedná o kogentní či dispozitivní ustanovení, neboť z jeho znění

¹⁴³ § 1178 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴⁴ § 1180 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále § 12 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

to není zcela zřejmé, např. Zbyněk Pražák se domnívá, že se jedná o kogentní ustanovení.¹⁴⁵

Výslovnou povinností každého vlastníka jednotky je dále skládat zálohy na služby související s užíváním bytu, mezi které patří zejm. platby za dodávku studené a teplé vody, vodné a stočné, ústřední vytápění, úhrady za užívání výtahu, za odvod odpadních vod kanalizacemi, za osvětlení společných částí domu, úhrady za odvoz komunálního odpadu atd.¹⁴⁶ Dodávka služeb je zajištěna hromadně osobou odpovědnou za správu domu a pozemku pro všechny jednotky, přičemž výsledné náklady jsou rozúčtovány dle určeného klíče mezi jednotlivé vlastníky jednotek. Vlastník jednotky disponuje právem na to, aby jím uhrazené zálohy na služby byly řádně a včas osobou odpovědnou za správu domu vyúčtovány, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období dané služby (zpravidla do konce dubna následujícího roku).¹⁴⁷

Praxi však výše uvedená lhůta často není striktně dodržována, neboť samotný proces vyúčtování služeb je velmi časově náročný. S nesplněním povinnosti doručit včas vyúčtování služeb byla s účinností NObčZ spojena dle zákona¹⁴⁸ i povinnost zaplatit vlastníkovu jednotky pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení. I zákonodárce si byl vědom nepřiměřené výše této pokuty, proto byl zákon novelizován¹⁴⁹, nyní lze výši pokuty ujednat v rámci společenství, přičemž výše nesmí přesáhnout 50,- Kč za každý započatý den prodlení, v případě, že výše pokuty není ujednána, činí právě oněch 50,- Kč za každý započatý den prodlení.

Problematika schválení druhu služby, společně s určením výše zálohy na jejich úhradu, případně určení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky je

¹⁴⁵ PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 79.

¹⁴⁶ § 3 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

¹⁴⁷ § 1181 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴⁸ § 13 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

¹⁴⁹ Zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění 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, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

svěřena dle ust. § 1208 písm. e) NObčZ do působnosti shromáždění, příp. podpůrné užití výše záloh a způsob jejich změny výše společně se způsobem rozúčtování nákladů na služby dle zvláštního zákona.¹⁵⁰

Vedle lhůty k řádnému vyúčtování záloh zákon podpůrně určuje i dobu splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh na služby. K vrácení přeplatku či ke splatnosti nedoplatku musí dojít do třech měsíců od uplynutí čtyřech měsíců od skončení zúčtovacího období dané služby (zpravidla do července). Dle zákona¹⁵¹ v případě prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje 5 dní ode dne jeho splatnosti, je povinna strana v prodlení druhé straně zaplatit poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Tento poplatek z prodlení byl již výše zmíněnou novelou zákona zrušen, čímž byla odstraněna dvojkolejnost s úrokem z prodlení dle NObčZ.

Následující povinnost vlastníka jednotky jistým způsobem omezuje jeho vlastnické právo k jednotce ve prospěch ostatních vlastníků jednotek. Na základě výzvy od osoby odpovědné za správu domu je vlastník jednotky upravující stavebně svůj byt povinen umožnit do svého bytu přístup za účelem ověření, zda nedochází k ohrožení, poškození změně společných částí. NObčZ¹⁵² je ovšem dále velmi strohý, neklade žádné specifické požadavky týkající se obligatorní formy výzvy ani časového úseku mezi doručením výzvy a termínem umožnění přístupu do bytu. Kromě samotného ověření není ani zcela jasné, komu konkrétně by měl být přístup umožněn, zda osobě odpovědné za správu domu, nebo odborníkovi, který může na základě svých znalostí popř. výpočtů kvalifikovaně určit, zda prováděná stavební úprava ohrožuje nebo poškozuje společné části.

Z praktického hlediska se jeví nejvhodnějším učinit výzvu v písemné formě s konkrétním termínem umožnění přístupu do bytu, společně s odůvodněním v čem je spatřováno ohrožení, poškození nebo změna společných částí. Při využití písemné formy výzvy je praktické opatřit i doklad o doručení.

¹⁵⁰ § 4 a § 5 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

¹⁵¹ § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění s účinností do 31. 12. 2015.

¹⁵² § 1182 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Tím, že není vysloven požadavek na uplynutí určitého časového úseku od doručení výzvy do okamžiku umožnění přístupu do bytu, je umožněno rychle reagovat při ohrožení, poškození či změně společných částí.

V případě, že vlastník jednotky neumožní vstup do svého bytu, lze se s tímto požadavkem obrátit na soud, který může uložit povinnost umožnit do bytu přístup. Za situace kdy nebude možné dotčenému vlastníkovi zamezit v pokračování v nebezpečných úpravách ani nařízením výkonu rozhodnutí soudu, přichází v úvahu využít postupu uvedeného v ustanovení § 1184 NObčZ a obrátit se na soud s návrhem na nařízení prodeje jednotky tohoto vlastníka.

Vlastnické právo vlastníka jednotky je do značné míry omezováno i následující povinností ve prospěch výkonu společné správy, na základě které je vlastník jednotky povinen zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně rozhodnuto. Pokud k tomu má dojít uvnitř bytu či ve společné části, která je využívána výhradně vlastníkem jednotky, je vlastník povinen na základě výzvy osoby oprávněné správou domu, umožnit do těchto prostor přístup. Povinnost umožnit přístup po předchozí výzvě platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení měřících spotřebu vody, plynu, tepla a jiných energií.¹⁵³ Předpokladem vzniku oné povinnosti je rozhodnutí příslušného orgánu, které bylo provedeno v souladu se zákonem a úpravou uvedenou ve stanovách či pravidlech pro správu domu. Zákon neklade specifické nároky na výzvu k umožnění přístupu, ovšem z opatrnosti lze jediné doporučit písemnou formu obsahující přiměřený časový úsek pro zpřístupnění bytu či společného prostoru, společně s dokladem o doručení.

Neumožní-li vlastník jednotky přístup do bytu, společné části či k zařízení pro měření spotřeby, lze se za účelem splnění této povinnosti obrátit na soud, který uloží vlastníkovi jednotky povinnost umožnit přístup a strpět provedení zamýšlené činnosti, společně s výrokem o náhradě škody vzniklé neumožněním přístupu případně i náhradě nákladů vzniklých v důsledku dodatečného dokončení činnosti.

Nárok na náhradu škody může vzniknout i vlastníkovi jednotky, pokud v důsledku provádění výše uvedených činností došlo ke vzniku škody na jeho

¹⁵³ § 1183 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

majetku. Vlastník jednotky je oprávněn se domáhat náhrady takto vzniklé škody vůči spoluvlastníkům domu, či společenství vlastníků jednotek, za předpokladu že vzniklo. Ve zvláštním případě, může za škodu odpovídat i jediný vlastník či konkrétní ostatních vlastníků jednotek je spojeno oprávnění osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky obrátit se na soud s návrhem na nařízení prodeje jednotky vlastníka, který porušuje povinnost mu uloženou vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.¹⁵⁴

3.5 Správa domu a pozemku

Definici pojmu správa domu a pozemku nám poskytuje v ust. § 1189 NObčZ, dle kterého pod pojmem správa domu a pozemku lze zahrnout „*vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.*“ Podrobný výčet činností spadajících do správy nám poskytuje prováděcí právní předpis¹⁵⁵ vydaný na základě ust. § 1222 NObčZ. Obsah správy může být dále určen v prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě. Správa domu a pozemku může být vykonávána na základě smluvního vztahu i třetí osobou. Dle komentáře¹⁵⁶ k ust. § 1189 NObčZ se z pohledu obecné právní úpravy správy cizího majetku v případě správy domu a pozemku bude jednat o prostou správu modifikovanou ustanoveními bytového spoluvlastnictví, avšak nic nebrání ujednání odpovídající plné správě cizího majetku.

Do správy domu a pozemku zahrnujeme činnosti, které nejsou prováděny pouze ve prospěch konkrétního vlastníka jednotky, ale ve prospěch všech vlastníků. Zákon ve výše zmíněném ustanovení zakotvuje vyvratitelnou právní domněnku, že se „*správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání některého ze spoluvlastníků.*“ Správou domu a pozemku se mají na mysli činnosti spojené s péčí o dům, pozemek a společné části domu, přičemž lze zmínit např. provozu, zajištění údržby, revize technických sítí, protipožárního

¹⁵⁴ § 1184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

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

¹⁵⁶ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 172.

zařízení, dodávky energií včetně tepla, teplé vody, telekomunikačních zařízení, zajištění provozu výtahu, údržby pozemku a přístupových cest k pozemku, ale také zajišťování veškeré správní, administrativní činnosti, dále vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, záloh na úhrady cen služeb, apod. A zajištění jejich vyúčtování.

Osobou oprávněnou za správu domu a pozemku je v praxi nejčastěji společenství vlastníků, které bude předmětem kapitoly č. 4 Společenství vlastníků jednotek. V případě, že nebude naplněna zákonná podmínka vzniku společenství vlastníků, případně nedojde k jeho vzniku na základě dobrovolného rozhodnutí vlastníků jednotek, vzniká potřeba určit jinou osobu odpovědnou za správu domu, kterou NObčZ označuje jako správce.

Pravidla správy domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví nemají zvláštní právní úpravu, proto je třeba postupovat podle obecných ustanovení § 1400 a násl. NObčZ o správě cizí věci, a dále ustanovení § 1126 – 1139 upravující správu společné věci a způsob spoluvlastníků rozhodování o ní. Dle obecné úpravy je správce povinen plnit své povinnosti osobně, avšak při jednotlivém jednání se může nechat zastoupit. Správci za výkon správy náleží spravedlivá odměna. Správce dále rozděluje zisk a náklady mezi beneficienty podle pravidel v prohlášení či stanov společenství.

Právní úpravu samotných pravidel správy cizí věci nalezneme v ust. § 1411 – 1447 NObčZ, dle kterých je správce povinen vykonávat správu s péčí řádného hospodáře, dále je povinen jednat s beneficienty nestranně s ohledem na jejich práva. Správce je povinen vést záznamy o spravovaném majetku, alespoň jednou ročně předkládat beneficietům podrobné vyúčtování správy. Dále je správce povinen poskytovat beneficietům informace popř. jim umožnit nahlédnout do účetních knih a dokladů týkajících se správy. Správce je oprávněn ze své funkce odstoupit, avšak nesmí tak učinit v nevhodnou dobu.

3.5.1 Správa bez SVJ

Pravidla správy bytového spoluvlastnictví, ve kterém nevzniklo společenství vlastníků, nalezneme v ustanoveních § 1191- 1193 NObčZ, avšak ani tato právní úprava nebrání podrobnější úpravě pravidel správy v prohlášení, jehož

jsou pravidla správy povinnou náležitostí. Pravidla správy budou ve většině prohlášení odpovídat podrobné právní úpravě zakotvené v ust. § 1411 a násl., jejichž stručný obsah byl přiblížen v předchozím odstavci.

Na rozhodování ve věcech správy se použijí přiměřeně ustanovení o shromáždění společenství vlastníků jednotek, které je podrobně upraveno v podkapitole č. 2. 7 Rozhodování na shromáždění dle BytZ a NObčZ. Na schůzi či společné jednání vlastníků jednotek bude pohlíženo jako na shromáždění, které se bude řídit nikoliv stanovami, ale pravidly zakotvenými v prohlášení. Pro usnášeníschopnost schůze platí stejné kvorum jako pro shromáždění, které je stanoveno na přítomnost vlastníků jednotek, kteří disponují většinou všech hlasů. Obdobně tomu bude i při určení kvora pro přijetí rozhodnutí, kdy se vyžaduje souhlas většiny přítomných. Správce má také povinnost svolat vlastníky jednotek ke schůzi minimálně jednou ročně, a dále požádají-li o to vlastníci s více než čtvrtinou všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Kýženým důsledkem požadavku přiměřeného použití úpravy je skutečnost, že vlastníci se při svém rozhodování musejí řídit určitými pravidly.

Správce se na základě zákona¹⁵⁷ stává vlastníkem jednotky s nadpolovičním podílem na společných částech. Pokud takového vlastníka není, je povinností vlastníků jednotek správce většinou hlasů zvolit, přičemž podmínkou pro zvolení správcem není vlastnictví jednotky, může jím tak být i osoba, která není vlastníkem jednotky. Typicky profesionál v oblasti správy. Soud může na návrh vlastníka jednotky správce odvolat a jmenovat správcem někoho nového, za předpokladu, že je pro to důležitý důvod. Posouzení, zda se jedná o důležitý důvod, je v kompetenci soudu.

Správce v souladu s obecnou zásadou prosté správy může samostatně činit vše, co je nutné k zachování spravovaného majetku, takto vymezenou kompetenci nelze omezit ani ujednáním vlastníků jednotek, neboť dle dikce zákona¹⁵⁸ se k takovému omezení nepřihlíží. Výjimkou za takto nastavené kompetence správce jsou záležitosti svěřené do působnosti shromáždění, které jsou blíže specifikované v podkapitole č. 4.2.2.2 Působnost shromáždění. Dle výše uvedené zásady přiměřeného použití se shromážděním míní schůze vlastníků, do jejíž působnosti

¹⁵⁷ § 1192 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁵⁸ § 1192 odst. 2 druhá část první věty zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

patří např. změna pravidel správy, změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, způsob rozúčtování cen služeb na jednotky, změna podílu na společných částech, změna v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, apod.

Pokud se stal správcem *ex lege* vlastník s nadpolovičním podílem na společných částech nebo vlastník se značným podílem na společných částech, při hlasování vlastníků jednotek se k jeho hlasům, převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek, nepřihlíží. V důsledku čehož je zabráněno konstantnímu přehlasování minoritních vlastníků.

3.6 Zrušení bytového spoluvlastnictví

Právní úpravu zrušení bytového spoluvlastnictví nalezneme v ustanoveních § 1217 a násl. NObčZ. Bytové spoluvlastnictví může být zrušeno písemnou dohodou všech vlastníků jednotek o přeměně bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví. Účinnost přeměny je spojena se zápisem dohody o přeměně do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Na přeměnu bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví se váže vyvratitelná právní domněnka, dle níž je velikost spoluvlastnického podílu spoluvlastníků odvozena od velikosti jejich podílu na společných částech v rámci bytového spoluvlastnictví. Výše uvedené se uplatní i v případě, že všechny jednotky jsou ve společném jmění manželů.

Ke zrušení bytového spoluvlastnictví podobně jako v předchozím odstavci může dojít písemným prohlášením jediného vlastníka všech jednotek v domě, k okamžiku zapsání prohlášení do veřejného seznamu.

V případě, že je jednotka zatížena věcným právem např. zástavním, je podmínkou platnosti výše uvedené dohody vlastníků jednotek o přeměně či prohlášení jediného vlastníka všech jednotek o zrušení bytového spoluvlastnictví písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva.

4 Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků (dále jen „SVJ nebo společenství“) bylo dle právní úpravy obsažené v BytZ považováno za právnickou osobu *sui generis*, s účinností

NObčZ bylo toto pojetí překonáno a dnes je SVJ v podstatě *species* spolku¹⁵⁹, neboť dle ustanovení § 1221 se na SVJ s určitými výjimkami (např. ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích, náhradní členské schůzi) použijí přiměřeně ustanovení o spolku.

SVJ je právnickou osobou se speciální právní subjektivitou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku. SVJ je totiž způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem jen při naplňování svého účelu.¹⁶⁰ Dále je vyloučená způsobilost společenství podnikat či se jakkoliv podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, byť i jen být jejich společníkem nebo členem. Na druhou stranu zákon¹⁶¹ omezuje subjektivitu i přímým vymezením dovolených činností, a dále např. vymezením oprávnění nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.¹⁶²

Společenství se mohou sdružovat za účelem spolupráce při naplňování svých účelů. Společenství může být také členem právnické osoby sdružující společenství nebo vlastníky jednotek, či jinak působící v oblasti bydlení, ovšem s ohledem na zákaz podnikatelské činnosti se společenství nesmí zavázat k jiné majetkové účasti, než k poskytnutí členského vkladu nebo placení členských příspěvků. K zavázání společenství se podílet na ztrátě jiné osoby se nepřihlíží.¹⁶³

V důsledku toho, že bytové spoluvlastnictví je vzhledem ke své povaze považováno za zvláštní typ spoluvlastnictví nemovité věci, obsahuje právní úprava bytového spoluvlastnictví oproti obecné úpravě podílového spoluvlastnictví i zvláštní ustanovení o správě domu a pozemku.

Specifické postavení SVJ je mimo výše uvedené dáno i vznikem a zánikem členství v SVJ, které není vázáno na vůli vlastníka jednotky, ale k vlastnictví jednotky. Členem SVJ se totiž stává osoba *ex lege*, a to okamžikem nabytí vlastnického práva k jednotce v budově, kterou spravuje dané SVJ. Naproti

¹⁵⁹ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 203.

¹⁶⁰ § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶¹ § 1189 a § 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶² § 1195 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶³ § 1197 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

tomu převede-li vlastník jednotky své vlastnické právo k jednotce na někoho jiného, účinností převodu zaniká i jeho členství v SVJ.

Ze samotného účelu založení SVJ je zřejmé, že samotná činnost SVJ nespočívá v hospodaření s vlastním majetkem, jako je tomu například u společností či družstev. Činnost SVJ spočívá především ve správě společných částí domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví, v důsledku čehož je společenství nadáno zvláštními oprávněními omezující některá práva vlastníků jednotek, více práva a povinnosti vlastníků jednotek blíže popsána v podkapitole č. 3. 4 Práva a povinnosti vlastníka jednotky.

V souvislosti s předchozím odstavcem je dalším specifickým znakem zákonem stanovené ručení členů za dluhy vzniklé SVJ, přičemž samotné SVJ za své závazky odpovídá celým svým majetkem. Členové společenství totiž dle ust. § 1194 odst. 2 NObčZ ručí za dluhy vzniklé společenství celým svým majetkem v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku.

SVJ jakožto právnická osoba je nositelem práv a povinností. Přestože má speciální subjektivitu, je společenství oprávněno jednat vlastním jménem, nabývat různá práva, a zároveň je nositelem i řady významných povinností, např. vůči stavebnímu a katastrálnímu úřadu, správci daně, úřadu pro ochranu osobních údajů i soudu. Z pohledu práva je tak vytvořena unikátní situace, v níž společenství při správě domu a pozemku vystupuje vlastním jménem a jedná na vlastní účet, a to i přesto, že není vlastníkem ani spoluvlastníkem domu. SVJ je správcem domu a pozemku.

SVJ je také nově dle ustanovení § 1196 odst. 2 NObčZ oprávněno zastupovat vlastníka jednotky při uplatňování vad jednotky, jak při její koupi, tak i při uzavření smlouvy o dílo. Přestože to ze znění zákona přímo nevyplývá, půjde pouze o práva vzniklá vadou jednotky, která plynou z vad společných částí domu, nikoli bytu samotného.¹⁶⁴ Řešení vad samotného bytu spadá dle ustanovení § 1175 odst. 1 NObčZ do kompetence samotného vlastníka.

Ačkoliv se uplatňování vad prostřednictvím společenství, zdá být způsobem zcela logickým a hospodárným, předchozí právní úprava nezahrnovala

¹⁶⁴ NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEŠOVSKÁ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 163.

podobné ustanovení. Judikatura veškeré pokusy uplatnit nároky z vad prostřednictvím společenství zarazila, když bylo judikováno: „*Společenství vlastníků jednotek není oprávněno uplatňovat nároky z odpovědnosti za vady předmětu koupě, plynoucí ze smluv o převodu jednotek, uzavřených třetími osobami (vlastníky jednotek). Uplatnění nároků z odpovědnosti za vady, plynoucích ze smluv o převodu jednotek, není výkonem správy podle § 9 odst. 1 BytZ.*“¹⁶⁵ V minulosti tak bylo pro účely společného postupu nutné při uplatnění vad složitě získat plné moce od jednotlivých vlastníků.

Statutárním orgánem jednajícím za společenství navenek je výbor společenství nebo předseda společenství, nic ovšem společenství nebrání nechat se zastoupit na základě obecných ustanovení o zastoupení.

V důsledku speciální právní subjektivity je omezena i možnost SVJ nabývat majetek, může se tak stát jen k naplňování účelu SVJ, tj. ke správě domu a pozemku. Na základě předchozí ani současné právní úpravy nelze jednoznačně určit, co může být majetkem SVJ a co nikoli, jediným vodítkem je vymezený účel SVJ a závěry uvedené v judikatuře k BytZ. Jedním takovým je rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, v němž soud došel k závěru: „*Mezi výkon práv spojených se správou domu spadá i nabytí vlastnictví pozemku za účelem lepšího využití bytového domu, tedy takového pozemku, který bude bytovému domu „sloužit“ k uspokojení potřeb jeho obyvatelů, pokud tyto potřeby jsou spojeny se správou bytového domu.*“¹⁶⁶ Z uvedeného judikátu si lze představit, že oním pozemkem bude např. prostor pro popelnice, případně i parkoviště pro účely parkování osob ze spravovaného domu.

Majetkem SVJ budou kromě movitých a nemovitých věcí určených ke správě domu a pozemku i příjmy společenství, např. úroky z bankovních účtů, úroky z prodlení zaplacené členy společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku a s platbami za služby poskytované s užíváním jednotek, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími stranami, pojistné plnění z pojištění

¹⁶⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 09. 2012, sp. zn. 29 Cdo 874/2011.

¹⁶⁶ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č. j. 30 Ca 44/2002-16, ze dne 08. 10. 2002.

společných částí, dary a dotace, apod.¹⁶⁷ „*Pohledávky z příspěvků na správu domu a pozemku a z úhrad za služby za členy společenství se považují za pohledávky společenství.*“¹⁶⁸ NObčZ v ust. § 1195 odst. 2 dále prohlašuje právní jednání SVJ směřující k zajištění dluhu jiné osoby za zdánlivé.

4.1 Založení a vznik společenství vlastníků jednotek

Ke vzniku společenství dochází na základě postupného procesu, který je typický pro zakládání právnických osob. Na základě projevu vůle účastníků nejprve dochází k založení, a až následně zápisem do veřejného seznamu dochází ke vzniku společenství. V souvislosti se založením společenství právní úprava pracuje s pojmem „první vlastník“, tím je myšlen původní vlastník domu, jehož právním jednáním došlo ke vzniku jednotek, přičemž způsoby vzniku jsou podrobněji rozepsány v kapitole č. 3 Vznik bytového spoluvlastnictví.

Společenství může být založeno v zásadě dvěma způsoby, a to obligatorně či dobrovolně. Vlastníci jednotek jsou motivováni k založení a vzniku společenství prostřednictvím podmínky uvedené v ust. § 1198 odst. 2 NObčZ, dle níž je k zapsání vlastnického práva k další převedené jednotce do veřejného seznamu nutné prokázat vznik společenství. Za jistý druh motivace je možné pokládat i nastavení odpovědnosti za dluhy vzniklé při správě domu a pozemku, kdy členové společenství ručí do výše svého podílu na společných částech, avšak vlastníci jednotek v době, kde společenství nevzniklo, odpovídají za dluhy vzniklé při správě společné věci dle obecné úpravy spoluvlastnictví obsažené v ust. § 1127 NObčZ, tedy společně a nerozdílně.¹⁶⁹

K obligatornímu založení společenství musí dojít nejpozději, dle mého názoru je tím myšleno nejdříve, po vzniku vlastnického práva k první jednotce, v domě alespoň s pěti jednotkami, v němž jsou alespoň tři různí vlastníci třech různých jednotek.¹⁷⁰ Vznikem vlastnického práva k první jednotce se rozumí první převod vlastnictví od původního vlastníka na osobu odlišnou od jiného

¹⁶⁷ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 211.

¹⁶⁸ Tamtéž.

¹⁶⁹ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 222.

¹⁷⁰ § 1198 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

původního vlastníka. Oproti tomu k dobrovolnému založení společenství může dojít na základě souhlasu všech vlastníků jednotek i v domě s méně než pěti jednotkami.¹⁷¹

Společenství je založeno primárně schválením stanov všemi vlastníky jednotek formou veřejné listiny, dle ustanovení § 3026 odst. 2 se jí rozumí notářský zápis, rovněž i změna stanov pak musí být provedena formou notářského zápisu.¹⁷² Účelem zavedení takto přísné formy je dle mého názoru zajištění, že nejdůležitější dokument společenství bude přijat zákonným způsobem a že jeho jednotlivá ustanovení budou v souladu s platnou právní úpravou. Tomáš Dvořák ovšem zastává názor, že požadavek přijetí stanov ve formě notářského zápisu je „věcně absurdní, lze jej hodnotit jako zákonodárcovo svévolné a především bezúčelné omezení obyčejných vlastníků jednotek, jenž nemá žádný rozumný důvod.“¹⁷³

K založení společenství může dojít i zahrnutím stanov do prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo jako ujednání ve smlouvě o výstavbě, pro tyto dva způsoby založení se nevyžaduje forma veřejné listiny.¹⁷⁴ Blíže se problematice formy stanov budu věnovat v kapitole č. 5. 2 Změna stanov. Při založení společenství na základě prohlášení či smlouvy o výstavbě se ke změně stanov před vznikem společenství nepřihlíží¹⁷⁵, protože jedním z kritérií výběru potencionálního vlastníka jednotky jsou i podmínky uvedené ve stanovách zahrnutých v těchto právních dokumentech, proto by nebylo dostatečně transparentní, kdyby svévolně docházelo k jejich změně.

4.1.1 Obsahové náležitosti stanov

Ustanovení § 1200 odst. 2 NObčZ obsahuje výčet povinných náležitostí stanov, mezi které patří název, který musí obsahovat „společenství vlastníků“ společně s označením domu (např. Společenství vlastníků jednotek Ukrajinská č.

¹⁷¹ § 1199 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷² § 564 ve spojení s § 1200 odst. 3 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷³ DVOŘÁK, T. Založení a vznik společenství vlastníků jednotek po rekodifikaci soukromého práva – mnoho problémů a málo uspokojivých odpovědí. *Právnícké listy*, 2017, č. 2, s. 13.

¹⁷⁴ § 1200 odst. 3 věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷⁵ § 1201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

p. 2162 – 2163, Kladno – Kročehlavy). Dále je nutné uvést sídlo společenství, které by mělo být primárně v domě, který společenství spravuje, není-li to možné, lze sídlo umístit i na jiné vhodné místo. Dalšími obligatorními náležitostmi stanov je určení členských práv a povinností, společně se způsobem jejich uplatňování, určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkční období, jakož i způsob svolávání, jednání a usnášení. Dále je nutné uvést první členy statutárního orgánu, tomuto bodu stanov se budu věnovat blíže v kapitole č. 5.1 Určení prvních členů statutárního orgánu ve stanovách. Dále musí být ve stanovách obsažena pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, dále pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.¹⁷⁶

NObčZ dále obsahuje úpravu¹⁷⁷ správy domu a pozemku před vznikem společenství, ta se ovšem uplatní, bylo-li založeno společenství smlouvou o výstavbě.¹⁷⁸ Správcem domu a pozemku je v takovém případě zakladatel společenství s většinou hlasů. Dle důvodové zprávy¹⁷⁹ je účelem této úpravy zamezit developerovi jednoduché vyvázání se ze správy domu po převedení malé části jednotek. Obdobnou formulaci nalézáme i v ustanoveních upravujících správu domu bez vzniku společenství. Pro správu se použijí pravidla obsažená v prohlášení¹⁸⁰ a pro rozhodování ve věcech správy se použijí analogicky ustanovení o shromáždění uvedené v ust. § 1206 -1209 NObčZ, které jsou podrobněji zpracovány v podkapitole č. 4. 2. 2 Shromáždění a podkapitole č. 2. 7 Rozhodování na shromáždění dle BytZ a NObčZ.

Správcí určenému dle předchozího odstavce je uložena povinnost podat nejpozději do šedesáti dnů od ztráty většiny hlasů návrh na zápis společenství do veřejného rejstříku a nejpozději do devadesáti dnů svolat shromáždění. V případě,

¹⁷⁶ § 1200 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷⁷ § 1202 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷⁸ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 238.

¹⁷⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 DZ, k § 1202 a 1203, s. 319. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹⁸⁰ Dle ust. § 1166 odst. 2 NObčZ jsou pravidla pro správu obligatorní součástí prohlášení, pokud nevznikne v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků.

že tak správce neučiní, je oprávněn tak učinit kterýkoli vlastník jednotky.¹⁸¹ Ztrátou většiny hlasů dochází i ke ztrátě oprávnění daného vlastníka vykonávat funkci správce, proto je nutné, aby společenství převzalo správu domu a pozemku.

Ke vzniku společenství dochází až dnem zápisu do veřejného rejstříku, který má konstitutivní účinky. Dle ust. § 120 NObčZ se do veřejného rejstříku zapisují, oproti předešlé právní úpravě, informace o dni vzniku společenství, o dni jeho zrušení s uvedením právního důvodu a o dni jejího zániku, společně s názvem společenství, adresou sídla a předmětu činnosti, jmény a adresami statutárních orgánů spolu s uvedením způsobu, jakým tento orgán právnickou osobu zastupuje, údaje o dni vzniku a zániku jejich funkce. Společenství je dále povinno jakoukoliv změnu zapsaných údajů či změnu zapsaných skutečností bez zbytečného odkladu oznámit.

4.2 Orgány společenství vlastníků

Podobně jako každá právnická osoba i společenství má své orgány, v rámci nichž dochází k vytváření společné vůle členů společenství. Soustava orgánů společenství je postavena na principu jejich bipartice, což znamená, že je zde nejvyšší nevolený orgán, vedle něhož je volený statutární orgán, kromě těchto základních orgánů mohou být součástí soustavy na základě stanov další volené orgány.¹⁸² Ustanovení¹⁸³ upravující povinné orgány společenství mají kogentní povahu. Nejvyšším orgánem společenství je tak vždy shromáždění, jehož obsah výlučné působnosti je zakotven v ust. § 1208 NObčZ, které je rovněž ustanovením kogentním, proto pravomoci v něm uvedené nelze ani dohodou členů o změně stanov omezit, oproti tomu jejich rozšíření v zásadě nic nebrání. Rozšíření působnosti shromáždění se ovšem nesmí dotýkat výlučné působnosti statutárního orgánu zastupovat korporaci.

4.2.1 Statutární orgán

Dle právní úpravy obsažené v BytZ bylo možné ve stanovách určit statutární orgán alternativně, buď byl zvolen výbor nebo podpůrně nastoupil

¹⁸¹ § 1203 věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸² KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 249.

¹⁸³ § 1205 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

pověřený vlastník. Oproti tomu současná právní úprava nutí vybrat mezi výborem nebo předsedou (BytZ označován jako pověřený vlastník). V praxi tak může nastat situace, kdy při založení společenství bude ustanoven výbor, který však po letech ztratí své členy a nebude zájem o to být zvolen. SVJ tak nemá statutární orgán a nezbývá nic jiného než vzniklou situaci řešit přes soud.

Působnost statutárního orgánu je stanovena jako zbytková, neboť do jeho působnosti náleží vše co zakladatelské jednání, zákon nebo rozhodnutí veřejného orgánu nesvěří jinému orgánu.¹⁸⁴ Statutární orgán je klíčovým orgánem pro právní jednání směřující mimo vnitřní sféru společenství, neboť zastupuje společenství ve všech záležitostech vůči třetím osobám, např. uzavírá smlouvy či právně jedná s orgány veřejné moci.¹⁸⁵

Členství ve shromáždění je podmíněno pouze vlastnictvím jednotky v domě, který dané společenství spravuje. Naproti tomu na členství ve voleném orgánu či způsobilost být zástupcem společenství je zákonem výslovně podmíněno pouze plnou svéprávností a bezúhonností ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)¹⁸⁶. Zákon nepodmiňuje členství ve voleném orgánu vlastnictvím jednotky, tato podmínka podobně jako některé další mohou být obsaženy ve stanovách společenství. Ve stanovách společenství založených dle BytZ, tomu tak zpravidla je, neboť takovou podmínku obsahovaly vzorové stanovy, často přejímané jednotlivými SVJ v úplném či modifikovaném znění. Statutárním orgánem tak může být odborník, osoba zabývající se profesionálně správou domu a pozemků v bytovém spoluvlastnictví.

Dle § 30 NObčZ je podmínkou plné svéprávnosti člověka jeho plnoletost, tzn. dovršení osmnáctého roku věku, případně může být svéprávnost přiznána i před dovršením požadovaného roku života nebo uzavřením manželství. Další podmínkou je bezúhonnost osoby, dle § 6 odst. 2 živnostenského zákona tuto podmínku nenaplnuje „osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchán v souvislosti s

¹⁸⁴ § 163 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸⁵ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 114.

¹⁸⁶ § 1205 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

podnikáním, anebo s předmětem podnikání, o který žádá nebo který ohlašuje, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena.“

Z hlediska odpovědnosti člena voleného orgánu za škodu způsobenou společenství při výkonu funkce porušením povinnosti, je třeba brát v potaz především obecné ustanovení o právnických osobách § 159 odst. 3 NObčZ, dle něhož v případě, že člen voleného orgánu nenahradil právnické osobě škodu jí způsobenou porušením povinnosti při výkonu funkce, přestože k tomu byl povinen, vstupuje do postavení ručitele věřitele právnické osoby za její dluh v rozsahu jím způsobené škody, za předpokladu, že se plnění na právnické osobě nemůže věřitel domoci.

4.2.2 Shromáždění

V souladu s výše uvedeným je nejvyšším orgánem společenství shromáždění všech vlastníků jednotek v domě. Klíčové právo účastnit se shromáždění a podílet se tak na vytváření společné vůle společenství je obdobně, jako samotné členství ve společenství, spjata s vlastnickým právem k jednotce v domě. Členové společenství disponují počtem hlasů, který odpovídá velikosti jejich podílu na společných částech domu. Při hlasování se nepřihlíží k hlasům samotného společenství vlastníciho jednotku.

Zákon v ustanovení § 1206 odst. 2 NObčZ stanovuje quorum usnášeníschopnosti shromáždění na přítomnost vlastníků jednotek disponujících nadpoloviční většinou hlasů podle podílů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud stanovy či zákon nestanoví vyšší počet hlasů, tato problematika byla více rozebrána v podkapitole č. 2.7 Rozhodování na shromáždění dle BytZ a NObčZ. Dle ustanovení § 1214 věta druhá NObčZ, společně s ustanovením § 1169 NObčZ, je vyžadován souhlas všech vlastníků v případech, kdy dochází k výraznému zásahu do práv všech vlastníků jednotek. Zákon v této souvislosti výslovně uvádí, že k takovému zásahu dochází při změně velikosti spoluvlastnického podílu všech vlastníků na společných částech domu nebo mění-li se poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílů na společných částech.

NObčZ v ustanoveních¹⁸⁷ týkajících se bytového spoluvlastnictví ukládá statutárnímu orgánu společenství povinnost svolat shromáždění nejméně jedenkrát ročně, případně i na základě podnětu vlastníků jednotek (nejméně dvou), disponujících více než čtvrtinou hlasů všech vlastníků jednotek. Zákonodárce do právní úpravy zahrnul i postup, kdy statutární orgán mimořádné zasedání shromáždění na žádost vlastníků nesvolá, v takovém případě jsou tito vlastníci oprávněni sami svolat shromáždění.

Zákonodárce předpokládá, že bližší úpravu svolávání shromáždění budou obsahovat stanovy společenství, případně podpůrně přichází v úvahu ustanovení o spolku. Dle ustanovení § 249 a násl. NObčZ se shromáždění svolává vhodným způsobem ve lhůtě uvedené ve stanovách, případně nejméně 30 dnů před jeho konáním. Záleží na konkrétních potřebách daného společenství. Všem členům společenství musí být zaslána pozvánka, v níž bude jednoznačně určený čas a místo konání shromáždění, společně s podklady korespondujícími s programem shromáždění, resp. s informací, kde a kdy se mohou vlastníci s podklady seznámit.

Pokud je vlastnické právo k jednotce rozděleno na podíly v podílovém spoluvlastnictví, či ve společném jmění manželů, musí se spoluvlastníci či manželé dle ustanovení § 1185 NObčZ dohodnout a zplnomocnit jednoho z nich, který bude vůči SVJ vystupovat, zejména pokud jde o shromáždění. Spoluvlastník nemající nadpoloviční většinu a manžel musí na shromáždění přinést plnou moc druhého, jinak by správně neměl hlasovat.

Vzhledem k tomu, že pro samotné hlasování není zákonem vyžadována zvláštní forma, tj. forma notářského zápisu, nelze tento požadavek zvláštní formy vztáhnout i na plné moci, jak je uvedeno v ustanovení § 441 odst. 2 NObčZ.¹⁸⁸ Otázkou tak zůstává, zda je nutná písemná forma plné moci, vzhledem k případnému prokazování, že byla plná moc udělena, lze písemnou formu jedinečně doporučit.

¹⁸⁷ § 1207 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸⁸ Výkladové stanovisko č. 12 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 01. 2014 – k formě plné moci k zastupování před orgánem právnické osoby a k rozhodování jediného společníka. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-12.pdf>

V praxi se k tomu SVJ staví různě, zejména pokud je shromáždění na hranici usnášeníschopnosti, plnou moc nevyžadují. Komplikace mohou nastat v případě, že by takto přijaté usnesení shromáždění bylo napadeno pro neplatnost, soud by takové žalobě mohl vyhovět, neboť shromáždění nebylo kvůli nedoložení plných mocí usnášeníschopné.

4.2.2.1 Hlasování mimo zasedání shromáždění (per rollam)

V souvislosti s již řádně svolaným shromážděním, které nebylo usnášeníschopné, je třeba zmínit institut upravený v ustanovení § 1210 odst. 1 NObčZ, dle něhož může osoba oprávněná svolat shromáždění do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, písemně navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodly o záležitostech uvedených v programu shromáždění mimo zasedání.

Mimo případu předvídaného v ustanovení § 1210 NObčZ lze rozhodování *per rollam*¹⁸⁹ zakotvit ve stanovách společenství i pro další situace. Zakotvením podrobností a přesných podmínek možnosti rozhodovat mimo zasedání shromáždění může být rozhodovací proces společenství značně zjednodušen a zrychlen, neboť není třeba k projednání určitých záležitostí svolávat všechny vlastníky jednotek v určitý čas na určité místo, vyčkávat zda shromáždění splní kvorum pro usnášeníschopnost, a teprve až posléze využít postupu rozhodování mimo zasedání shromáždění, jenž je nastíněn v předchozím odstavci. Nicméně pro účely přijetí rozhodnutí je zapotřebí vycházet z počtu hlasů všech vlastníků.

Pro rozhodování mimo zasedání shromáždění je stěžejní návrh rozhodnutí, jehož výčet náležitostí poskytuje ustanovení § 1211 NObčZ. Z výše uvedeného je zřejmé, že návrh rozhodnutí je oprávněn učinit pouze statutární orgán společenství nebo vlastníci jednotek. Součástí návrhu musí být konkrétní podoba usnesení, o němž má být hlasováno, a dále také relevantní podklady, na jejichž základě vlastník jednotky může dojít k závěru, zda navrhované usnesení podpoří či nikoliv. V praxi ovšem často dochází k situaci, kdy by přiložení rozsáhlých podkladů ke každému návrhu bylo značně nepraktické, proto zákon ukládá povinnost do návrhu zahrnout i údaj o tom, kde budou podklady uveřejněny.

¹⁸⁹ § 1210 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Tento postup ovšem nebude vhodný pro všechny situace, některé záležitosti je vhodné prodiskutovat na shromáždění. Klíčovým povinným údajem návrhu je lhůta, v níž se vlastník jednotky může k návrhu vyjádřit. Stanovení konkrétní délky lhůty je zákonem stanoveno pouze podpůrně v délce patnácti dní od doručení návrhu vlastníkoví jednotky, jenž se má k návrhu vyjádřit. Takto stanovená délka lhůty se použije v případech, kdy stanovy lhůtu k vyjádření neurčí či stanoví lhůtu kratší než patnáct dní od doručení návrhu.

K zajištění platnosti hlasování je třeba dbát i zákonných požadavků kladených na vyjádření vlastníka jednotky uvedených v ustanovení § 1212 NObčZ. Vyjádření vlastníka musí být učiněno v písemné formě na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Musí splňovat obecné podmínky pro určitost takového souhlasu s rozhodnutím. Z vyjádření musí být zřejmý postoj vlastníka jednotky k navrhovanému rozhodnutí, který může být vyjádřen klasickým „souhlasím“ nebo „nesouhlasím“. V praxi ovšem není žádnou výjimkou ani tzv. podmíněný souhlas, v tomto ohledu je třeba věnovat pozornost zvláštním ustanovením stanov společenství, které mohou určit, zda se k takto vyjádřenému souhlasu přihlíží či nikoli. A vyjádření musí dále obsahovat den, měsíc a rok, kdy bylo učiněno, a být opatřeno vlastnoručním podpisem vlastníka jednotky.

Povinností statutárního orgánu společenství je bez zbytečného odkladu písemně seznámit vlastníky jednotek s výsledkem hlasování, popř. s celým obsahem přijatého odsouhlaseného usnesení. Pokud statutární orgán v tomto ohledu zůstane nečinný je oprávněn oznámení vlastníkům učinit ten, jenž usnesení navrhl, a to na náklady společenství.¹⁹⁰

Oproti rozhodování v rámci zasedání shromáždění, kde je obecně vyžadována nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek, je logicky pro přijetí rozhodnutí mimo zasedání vyžadována nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek, pokud stanovy nestanoví vyšší počet hlasů. Souhlas všech vlastníků je vyžadován v případech uvedených v ustanovení § 1214 věta druhá NObčZ, při nichž dochází k výrazným zásahům do práv všech vlastníků jednotek.

¹⁹⁰ § 1213 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4.2.2.2 Působnost shromáždění

Komplexní úpravu působnosti shromáždění nalezneme v ustanovení § 1208 NObčZ, do níž patří zejm. změna stanov. Dále do působnosti shromáždění řadíme změnu prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, dále volba a odvolání členů volených orgánů společenství a rozhodování o výši jejich odměn, dále schválení účetní závěrky, vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků. Dále do působnosti shromáždění řadíme schvalování druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky, v této souvislosti je třeba upozornit na zvláštní právní úpravu.¹⁹¹ Shromáždění dále rozhoduje o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, o změně účelu užívání domu nebo bytu, o změně podlahové plochy bytu, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílů na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, o opravě a stavebních úpravách společné části, pokud náklady převyšují částku stanovenou v prováděcím předpise¹⁹², popř. ve stanovách může být stanoven jiný rozsah nebo postup. Shromáždění dále uděluje předchozí souhlas s nabytím, zcizením nebo zatížením nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, dále rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v prováděcím předpise¹⁹³, nebo k jinému nakládání s nimi, pokud není ve stanovách určeno jinak. Shromáždění dále uděluje souhlas k uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru, dále k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.¹⁹⁴ Shromáždění dále

¹⁹¹ 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.

¹⁹² Srov. § 13 odst. 2 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

¹⁹³ Srov. § 14 odst. 1 a § 13 odst. 1 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

¹⁹⁴ Srov. § 14 odst. 2 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

určuje osoby, zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku, dále rozhoduje i o její změně, jakož i o schválení smlouvy s touto osobou, i o veškerých změnách této smlouvy. Shromáždění dále rozhoduje v záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si pro sebe vyhradilo, mezi které lze zařadit např. uzavírání smluv o pojištění domu. Záleží vždy na velikosti a potřebách konkrétního společenství.

Rozhodnutí shromáždění může být zpětně napadnuto. Vlastník jednotky je v souvislosti s rozhodováním shromáždění oprávněn se obrátit na soud v zásadě ve dvou případech, základní podmínkou je, že je pro to důležitý důvod.¹⁹⁵ Prvním z nich je případ, kdy v rámci rozhodovacího procesu došlo k přehlasování vlastníka jednotky, který je oprávněn obrátit se na soud, aby o předmětné záležitosti rozhodl, příp. aby dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí společenství (jedná se o formu předběžného opatření). Toto právo odpovídá právu zakotvenému v obecném ustanovení § 1129 NObčZ, avšak oproti obecné úpravě spoluvlastnictví je stanovena prekluzivní lhůta k podání návrhu, a to do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl. Odvíjí se typicky od data konání shromáždění a přijetí usnesení, jestliže se jej vlastník účastnil.

Druhým případem, kdy se může vlastník jednotky obrátit na soud, je případ, kdy o záležitosti, o níž mělo být rozhodováno na shromáždění, rozhodnuto nebylo, neboť shromáždění nebylo usnášeníschopné.

V souvislosti s podpůrným užitím právní úpravy spolků, především ustanovení § 258 a následující NObčZ, může člen shromáždění navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat přímo u orgánů shromáždění. K podání návrhu má opět vlastník jednotky pouhé tři měsíce ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od jeho přijetí. Soud však neplatnost rozhodnutí nevysloví, nemělo-li porušení zákona či stanov závažné právní následky, a je-li v zájmu společenství hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Neplatnost rozhodnutí

¹⁹⁵ § 1209 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

nebude soudem vyslovena ani v případě, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře.

Za rozpor rozhodnutí se zákonem je dle judikatury považováno i přijetí usnesení shromáždění, které bylo svoláno neplatným způsobem, nebo nebylo usnášeníschopné.¹⁹⁶ Před nabytím účinností NObčZ bylo za neplatné prohlášeno i usnesení shromáždění, na kterém se někteří vlastníci jednotek nechali zastoupit na základě plné moci, ačkoliv stanovy tuto možnost nezakotvovaly. Za účinnosti OZ totiž bylo možné se nechat zastoupit pouze pro právní úkon¹⁹⁷, za který ovšem nebyla považována účast na shromáždění společenství, shromáždění tak při přijímání usnesení nemuselo být usnášeníschopné. Judikatura¹⁹⁸ ovšem dovodila, že nic nebrání tomu, aby bylo ve stanovách zakotveno právo vlastníka jednotky udělit plnou moc k zastupování na shromáždění třetí osobě. S účinností NObčZ takového ustanovení stanovy obsahovat nemusí, neboť dle ustanovení § 441 odst. 1 NObčZ „*Ujednají-li si to strany, zastupuje jedna z nich druhou v ujednaném rozsahu jako zmocněnec.*“ Právo nechat se zastoupit tak NObčZ již neomezuje jen na samotné právní jednání.

4.2.3 Fakultativní orgány – kontrolní orgán

Stanovami mohou být zřízeny i další orgány, např. kontrolní orgán. Do jeho působnosti však nemohou spadat záležitosti patřící do výlučné působnosti shromáždění či statutárního orgánu. V případě, že stanovy společenství neupraví podrobnosti týkající se kontrolního orgánu a jeho členů, jako např. minimální počet členů orgánu, délku funkčních období, podmínky pro odstoupení člena, ale i zastoupení člena orgánu při hlasování jiným členem, či povinnosti kladené na členy orgánu, použije se podpůrně úprava obsažená v obecných ustanovení právnických osob a spolků.

Ačkoliv právní úprava spolků¹⁹⁹ v souvislosti se zřízením kontrolní komise hovoří o kolektivním orgánů, v návaznosti na zásadu dispozitivnosti lze

¹⁹⁶ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 03. 12. 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009.

¹⁹⁷ § 31 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

¹⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 05. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010.

¹⁹⁹ § 262 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

stanovami založit i jednočlenný kontrolní orgán – revizor.²⁰⁰ V případě, že stanovy neurčí kontrolnímu orgánu jinou pravomoc, bude do jeho působnosti patřit dohlížejší pravomoc nad řádným vedením záležitostí společenství a zda společenství vykonává svou činnost v souladu se stanovami a právními předpisy.²⁰¹

4.3 Zrušení a zánik společenství vlastníků

Ke zrušení právnické osoby dochází dle obecných ustanovení § 168 a násl. NObčZ zejména právním jednáním, uplynutím doby, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo dosažením účelu, pro který byla zřízena. Právní úprava bytového spoluvlastnictví obsahuje v ustanovení § 1215 NObčZ zvláštní důvody zrušení společenství vlastníků. Jedním z nich je právní skutečnost spočívající v zániku vlastnického práva ke všem jednotkám, ke kterému může dojít např. v důsledku faktického zániku domu, či nabytím vlastnického práva ke všem jednotkám jediným vlastníkem, nebo přeměnou bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví. Dalším důvodem zrušení společenství je právní jednání vlastníků jednotek, kteří se dohodnou na zrušení společenství, které vzniklo dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. Současně musí vlastníci přijmout pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ní.

K zániku společenství dochází až dnem výmazu z veřejného rejstříku, proto je po zrušení společenství, na základě jednoho z důvodů uvedených v předchozím odstavci, nutné následně podat návrh na výmaz společenství z veřejného rejstříku.

Na zrušení společenství nenavazuje jeho likvidace, neboť dle ustanovení § 1216 NObčZ přecházejí práva a povinnosti společenství dnem zániku na vlastníky jednotek v poměru jejich podílu na společných částech domu.

²⁰⁰ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUK, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 115.

²⁰¹ § 263 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

5 Úskalí a nejasnosti současné právní úpravy

5.1 Určení prvních členů statutárního orgánu ve stanovách

Dle ustanovení § 1200 odst. 2 písm. e) NObčZ mezi obligatorní náležitosti stanov patří i určení prvních členů statutárního orgánu. Tato povinnost sama o sobě není v právní úpravě obchodních korporací ojedinělá, podobné ustanovení nalezneme takřka u všech korporací, např. ustanovení § 146 odst. 2 písm. b), nebo § 250 odst. 3 písm. f) ZOK. Obecně lze říct, že k založení obchodních korporací dochází zakladatelským právním jednáním (společenskou smlouvou či přijetím stanov), které musí obsahovat i údaje o prvních členech statutárních orgánů, aby mohlo dojít ke vzniku korporace zápisem do veřejného rejstříku. Oproti právní úpravě týkající se SVJ obsažené v NObčZ, však právní úprava obchodních korporací obsahuje ustanovení (např. § 146 odst. 3 nebo § 250 odst. 4 ZOK), které dovoluje po vzniku korporace a po splnění vkladové povinnosti údaje o prvních členech statutárního orgánu ze společenské smlouvy či stanov vypustit. V souvislosti s přizpůsobováním stanov již existujících společenství právní úpravě dle NObčZ, tak bylo nutné tyto údaje nalézt a zahrnout do nových stanov, ačkoliv se mnohdy jedná o údaje dávno neaktuální.

5.2 Změna stanov

Problematickým se ještě v nedávné době jevil způsob přijímání změn stanov, a to především pokud šlo o formu přijetí takových změn. Jak již bylo výše vyloženo, dle NObčZ se společenství zakládá buď schválením stanov, za souhlasu všech vlastníků jednotek, pak je vyžadována pro stanovy forma veřejné listiny – notářského zápisu, nebo prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku či ujednáním ve smlouvě o výstavbě, a pak podmínka formy notářského zápisu pro stanovy neplatí, ledaže by byla vymíněna přímo stanovami.

Jelikož dle obecných ustanovení NObčZ (§ 564) platí, že vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě, pak i v případě změny stanov, jestliže tyto musí mít nutně formu notářského zápisu, platí, že i ke změně musí dojít ve formě notářského zápisu. Prakticky se notář musí účastnit shromáždění vlastníků a osvědčit jak průběh přijetí usnesení, tak soulad přijatých změn (soulad stanov) se zákonem, svým notářským zápisem. Oproti tomu u společenství založených

prohlášením vlastníka či smlouvou o výstavbě k žádnému „dohledu“ nad souladem stanov se zákonem ze strany notáře nedochází ani při samotném založení SVJ ani při pozdějších změnách. V případě společenství zakládaných již podle NObčZ nečiní výklad těchto ustanovení žádný zvláštní problém.

Ke sporům však docházelo v případě SVJ vzniklých ještě podle staré právní úpravy, které měly povinnost do tří let od účinnosti NObčZ přizpůsobit své stanovy nové právní úpravě dle přechodných ustanovení § 3041 a násl. NObčZ. Základní problém přinesl výkladový rozkol rejstříkových soudů napříč celou republikou a zejména pak snaha Vrchního soudu v Olomouci odstranit jakousi dvojkolejnost, kdy by dle jeho názoru pro SVJ vzniklá před 1. 1. 2014 platil jiný právní režim, než pro SVJ vzniklá po účinnosti NOZ. Vyložil tedy, že pro změnu stanov u SVJ založených před 01. 01. 2014 je zapotřebí notářského zápisu.²⁰² Naproti tomu Vrchní soud v Praze zastával názor zcela opačný.²⁰³ Jelikož se věc nedostala před Nejvyšší soud ani před Ústavní soud, zůstala řada SVJ v nejistotě o tom, který právní názor v budoucnu převládne, a z opatrnosti tak přijímala změny stanov ve formě notářského zápisu, což představovalo nejen finanční dopad, ale také složitější koordinaci pro konání shromáždění a přijímání změny stanov za účasti notáře.

Rozkol odstranilo až usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 28. 06. 2016, sp. zn. 8 Cmo 202/2016, kterým se rovněž přiklonil k závěru, že pro SVJ založená před 01. 01. 2014 není forma notářského zápisu při změně stanov nutná. Nicméně k okamžiku jeho publikace již řada SVJ z opatrnosti přijala změnu stanov ve formě notářského zápisu. To však nevytváří povinnost přijímat ve formě notářského i další, budoucí změny stanov, ledaže by takový podmínka byla založena přímo stanovami.

Dle mého názoru se lze plně ztotožnit se závěrem Vrchního soudu v Praze, dle něhož nelze vycházet z doslovného jazykového výkladu § 1200 odst. 3 NObčZ, který logicky dopadá pouze na nově zakládaná SVJ. Ani za použití § 564 NObčZ nelze dovodit požadavek na změnu stanov „starých“ SVJ ve formě notářského zápisu. Dle předešlé právní úpravy totiž stanovy nebyly povinně

²⁰² Srov. Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 22. 09. 2015, sp. zn. 8 Cmo 278/2015.

²⁰³ Srov. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 07. 2015 sp. zn. 7 Cmo 79/2015 a usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 10. 2015 sp. zn. 7 Cmo 229/2015.

přijímány ve formě notářského zápisu. SVJ vznikalo ze zákona a stanovy nebyly z hlediska vzniku SVJ jeho zakladatelským dokumentem. Dle ust. § 9 odst. 8 BytZ pak platilo, že první schůze SVJ se měla konat za účasti notáře, který pořizoval notářský zápis o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov, schválené stanovy společenství však tvořily toliko přílohu notářského zápisu.

5.3 Přechod dluhů při převodu jednotky

Pro účely této podkapitoly je třeba připomenout odlišnost příspěvků na správu domu a pozemku a úhrad nákladů na služby. Přestože v praxi dochází k jejich směšování a zaměňování, neboť vlastníci v konečném důsledku hradí měsíčně zálohově jednu celkovou částku a po skončení účetního období dostávají jedno vyúčtování záloh a skutečných nákladů, zahrnující jak vyúčtování nákladů na správu domu a pozemku, tak nákladů na služby, jedná se o dva zcela odlišné instituty a tak je s nimi také v platné právní úpravě nakládáno. Ve stručnosti lze říct, že za služby jsou považovány osobní náklady jednotek, zejména dodávka tepla a vody přímo do jednotky, odvádění odpadních vod atp. (blíže viz ust. § 3 prováděcího předpisu zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.), zatímco náklady na správu domu a pozemku souvisí s provozem a správou společných částí domu (náklady na údržbu, opravy, zajištění vlastní správní činnosti atp., blíže viz prováděcí nařízení vlády č. 366/2013 Sb.).

NObčZ pak při převodu jednotky řeší pouze režim příspěvků na správu domu a pozemku.²⁰⁴ Tak např. osobě odpovědné za správu domu neukládá povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vlastnického práva k jednotce. Je to z toho důvodu, že NObčZ ani automaticky nepočítá s tím, že by se náklady na správu domu hradily zálohově a následně vyúčtovávaly oproti skutečným nákladům, takový režim je třeba upravit výslovně ve stanovách. Typicky u „dlouhodobých záloh do fondu oprav“ se vyúčtování ani obvykle neprovádí. NObčZ tedy předpokládá, byť to ve výsledné právní úpravě není explicitně vyjádřeno, že příspěvky na správu domu a pozemku

²⁰⁴ § 1186 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

jsou vázané na jednotku, nikoliv na osobu jejího vlastníka, a při převodu jednotky tak s jednotkou přecházejí na vlastníka nového. Primárně toto ustanovení míří právě na fond oprav, který se nevyúčtovává vůbec, a příspěvky, které nastrádal předešlý vlastník, jdou dál za bytem s dalšími vlastníky. Správa domu ovšem zahrnuje i řadu dalších položek – účetnictví, odměna správce či statutárního orgánu, náklady na shromáždění, náklady na drobné opravy, údržbu a revize atp., které se obvykle vyúčtovávají. Příspěvky na tyto položky správy, jestliže v průběhu účetního roku dojde k převodu jednotky na nového vlastníka, pak mohou být, podle ust. § 1186 odst. 1 NObčZ, vyúčtovány v rámci běžného vyúčtování za předešlý rok novému vlastníkovi, přičemž je na dohodě původního vlastníka a nabyvatele jednotky, zda a jak se mezi sebou vypořádají. Oproti tomu služby se vyúčtovávají vždy příjemci služeb, tj. vlastníkovi jednotky. Jelikož osoba odpovědná za správu domu musí zajistit samostatné vyúčtování pro původního a nového vlastníka, pokud jde o náklady na služby, nebývá zpravidla problém zajistit společně s tím i oddělené vyúčtování zúčtovaných záloh a nákladů na správu domu a pozemku.

V ustanovení § 1186 odst. 2 NObčZ je dále uložena původnímu vlastníkovi jednotky povinnost, nejlépe při učinění nabídky, předložit nabyvateli jednotky potvrzení vydané osobou odpovědnou za správu domu, o tom zda eviduje dluhy související se správou domu a pozemku. Obecně lze konstatovat, že kdo nabude vlastnické právo k věci, nabude také práva a povinnosti s danou věcí spojená²⁰⁵, která v tomto konkrétním případě vyplývají ze stanov společenství nebo z rozhodnutí jeho orgánů. Typicky se bude jednat o povinnost k úhradě příspěvků na správu domu a pozemku. Dluhy lze obecně považovat za jiné závady váznoucí na věci, která nejsou zapsány ve veřejném seznamu, pro jejich přechod na nabyvatele je proto nutné, aby bylo prokázáno, že o dluzích věděl nebo mohl vědět.²⁰⁶ Předložením výše zmíněného potvrzení vydaného osobou odpovědnou za správu prokáže původní vlastník jednotky, že nabyvatel o dluzích věděl, a tudíž za ně odpovídá. Původní vlastník však, co se týká přeshlých dluhů, nadále vystupuje v pozici ručitele vůči osobě odpovědné za správu domu, zpravidla společenství. Z hlediska vymahatelnosti takových dluhů osobou odpovědnou za

²⁰⁵ § 1106 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁰⁶ § 1107 odst. 1 v souvislosti s § 1893 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

správu domu se však jedná o ustanovení velmi nejasné a bude záležet na jeho soudním výkladu. Opět se zde projevuje odlišnost režimu hrazení příspěvků na správu a úhrad na služby, kdy přechod dluhů na úhradách za služby z tohoto ustanovení dovodit nelze.

5.4 Airbnb

Ubytování přes Airbnb a podobné portály je v současnosti předmětem mnoha diskuzí odborné veřejnosti. V souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím je Airbnb spojováno především se stížnostmi vlastníků jednotek na rušení nočního klidu, s nepořádkem ve společných částech, s intenzivnějším opotřebením společných částí a vybavení, a s tím spojeným zvýšením nákladů na jejich údržbu.

Jak bylo uvedeno v předchozích kapitolách této práce, vlastník jednotky je oprávněn svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu. Dále má vlastník jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Dále je povinností vlastníka jednotky oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby; platně přijatou změnou stanov lze tuto ohlašovací povinnost zpřísnit. A konečně je vlastník jednotek povinen dodržovat další povinnosti vyplývající z platně přijatých stanov příslušného společenství vlastníků jednotek.

Drtivá většina ubytování přes Airbnb nenaplnuje charakteristické znaky nájmu bytu, ale za to naplňuje znaky ubytovací služby, neboť není uzavírána písemná nájemní smlouva, ale dochází ke sjednání ubytování přes webový portál. Účelem ani zpravidla není zajištění dlouhodobého uspokojení bytových potřeb, ale zajištění krátkodobého (přechodného) pobytu za účelem rekreace, turismu. S poskytováním ubytovací služby jsou často poskytovány i další doprovodné služby např. výměna ložního prádla, úklid, zajišťování snídaně. Při skončení

pobytu nepřebírá poskytovatel byt fyzicky, ale většinou postačí zanechání klíčů na určitém místě, atp. Opakované poskytování bytu ke krátkodobému pobytu navíc vykazuje znaky živnostenského podnikání – opakovaná činnost provozovaná samostatně vlastním jménem na vlastní odpovědnost a za účelem dosažení zisku.²⁰⁷

S narůstajícím počtem frustrovaných vlastníků jednotek se objevují hlasy nejen veřejnosti, ale i odborníků žádající zákonodárce o jednotné řešení vzniklých problémů. Poskytování ubytovací služby je ovšem i v současnosti vázáno řadou podmínek vyplývajících nejen z veřejného práva, ale do jisté míry i práva soukromého.

5.4.1 Podmínky z hlediska veřejného práva

Z hlediska veřejného práva přichází v úvahu živnostenské předpisy, neboť ubytovací služby řadíme do živnosti volné²⁰⁸, k jejímž provozování je zapotřebí platného živnostenského oprávnění. Podnikání provozované fyzickou osobou bez takového oprávnění může být přestupkem dle ustanovení § 61 odst. 3 písm. a) ŽZ, za něž lze uložit pokutu až do výše 500.000,- Kč, nebo dokonce trestným činem neoprávněného podnikání. Pokládám za nutné zdůraznit, že provozovatelem nutně nemusí být přímo vlastník, může jím být až další osoba, která takto podniká. Prostor využívaný k poskytování ubytovacích služeb je nutno považovat za provozovnu a každý podnikatel je dle ŽZ povinen zajistit, aby provozovna byla způsobilá pro provozování živnosti podle zvláštních právních předpisů, tedy v souladu se stavebními předpisy. V opačném případě je živnostenský úřad oprávněn rozhodnout o tom, že živnostenské oprávnění nevzniklo, či případně již vzniklé oprávnění pozastavit nebo zrušit.

Dále je třeba zmínit i daňové předpisy, neboť příjem z poskytování ubytovacích služeb spadá pod ustanovení § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 586/1992

²⁰⁷ Srov. Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27. 10. 2017, č. j. 50 A 44/2017 – 30.

²⁰⁸ Příloha č. 4 obor 55 „ubytovací služby“ zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) v souvislosti s nařízením vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, dle něhož náplní ubytovací služby je „Poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (například hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. V případě ubytování v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci s kapacitou do 10 lůžek (včetně přistýlek) podávání snídaní ubytovaným hostům.“

Sb., o daních z příjmů, může být dále předmětem daně z přidané hodnoty a podléhat elektronické evidenci tržeb.

Stěžejními se dle mého jeví stavební předpisy, které kladou rozdílné požadavky na klasické bydlení/pronájmy za účelem bydlení, a na poskytování ubytovacích služeb. Předně je třeba uvést, že dle ustanovení § 126 StavZ, lze stavbu užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby. Pokud je konkrétní nemovitost kolaudována jako bytový dům, resp. jednotka jako byt, lze jejich využívání k poskytování ubytovacích služeb považovat za odporující stavebním předpisům.

Dle prováděcí vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, se bytem rozumí soubor místností, popř. jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen, naproti tomu ubytovací jednotkou se rozumí jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny. Vyhláška dále obsahuje konkrétní požadavky na stavby ubytovacích zařízení a ubytovacích jednotek, kterým běžné bytové domy a byty stěží vyhovují.

Dále dle prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, která rovněž velmi odlišně vymezuje stavbu pro bydlení (1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, 2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví) a stavbu ubytovacího zařízení, za kterou označuje stavbu nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené, přičemž stavbou ubytovacího zařízení výslovně není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci.

Z výše uvedeného lze dovodit, že stavby kolaudované jako bytové domy, byty, nelze za současné platné právní úpravy využívat za účelem poskytování ubytovacích služeb.

Ten, kdo užívá stavbu v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, v kolaudačním souhlasu nebo v oznámení o užívání stavby, nebo s účelem vymezeným v povolení stavby, nevyžaduje-li stavba kolaudaci, nebo takové užívání umožní jiné osobě, se dopouští přestupku dle ustanovení § 178 odst. 1 písm. g) StavZ, a může mu být uložena pokuta až do výše 500.000,- Kč.

Judikaturou²⁰⁹ k BytZ byla stanovena aktivní legitimace společenství v rámci správy domu podat negatorní žalobu podle ustanovení § 126 odst. 1 OZ proti osobě, která užívá jí vlastněné bytové jednotky v rozporu s kolaudačním rozhodnutím k ubytování osob, čímž neoprávněně zasahuje do práv ostatních vlastníků jednotek ke společným částem domu.

Z předchozí judikatury Nejvyššího správního soudu ČR je třeba zmínit rozhodnutí²¹⁰, dle nichž účel užívání stavby nebo její části, tak jak je vymezen v kolaudačním rozhodnutí, má svoji variabilitu. Pokud změna ve způsobu užívání stavby nevyžaduje změny v jeho stavebně technickém uspořádání, a zároveň nemůže ohrozit zdraví a život nebo životní prostředí, není třeba rozhodnutí stavebního úřadu o povolení změny v užívání stavby. Konkrétně bylo judikováno: *„Je-li rodinný dům stavbou pro bydlení, nemůže být tento účel užívání porušen tím, že v něm určitý omezený počet osob bydlí či je ubytován, byť jen dočasně za úplatu. Využívání části rodinného domu k ubytovacím službám tak ještě nemění jeho stanovený účel užívání, resp. není s ním v rozporu.“* Obdobné platí i pro bytové jednotky.²¹¹

Předně pokládám za nutné zdůraznit, že výše uvedená rozhodnutí reagují na právní úpravu před účinností NObčZ, a dále se týkají pouze občasného ubytování turistů. Rozsáhlost využívání služeb Airbnb však dosáhla daleko větších rozměrů. Je tedy otázkou, zda se jejich závěry dají použít i dnes, nebo zda jsou již překonány.

²⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 04. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010, dále k aktivní legitimaci společenství lze uvést: rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 11. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3372/2007, obdobně také rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3281/2008.

²¹⁰ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. 12. 2001, č. j. 30 Ca 180/2001-30, který rozvedl Nejvyššího správního soudu ČR v rozsudku ze dne 30. 04. 2008, sp. zn. 3 As 10/2008.

²¹¹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 26. 06. 2008, sp. zn. 2 As 39/2007.

Dále je třeba zmínit i povinnost hrazení místních poplatků, neboť s poskytováním ubytovacích služeb může být spojena dle zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, povinnost hradit poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt. Konkrétně v Praze byl obecně závaznou vyhláškou č. 27/2003 Sb. hl. m. Prahy, zaveden místní poplatek ve výši 15,- Kč za osobu a za každý započatý den pobytu, není-li tento dnem příchodu. Další povinností ubytovatele (poskytovatele) je ohlásit příslušné městské části, v jejímž obvodu se poskytovaná nemovitost nachází, zahájení činnosti poskytování „sdíleného“ ubytování ve lhůtě do 30 dnů od zahájení činnosti. Dále vybrat od ubytované osoby poplatek ve správné výši a odvést vybrané poplatky na účet správce poplatku včas a ve správné výši. Dále je poskytovatel povinen vést v písemné podobě evidenční knihu ubytovacích osob. Po skončení kalendářního měsíce je poskytovatel povinen nahlásit příslušné městské části počet dnů pobytu ubytovaných osob, které podléhají poplatku, a celkovou částku poplatku, kterou je povinen za tyto osoby odvést. Při nesplnění ohlašovací povinnosti je správce poplatku oprávněn poskytovateli uložit pokutu do výše 500.000,- Kč dle ustanovení § 247a daňového řádu. V případě neodvedení poplatku včas je správce oprávněn poplatek zvýšit až na trojnásobek. Poskytovatel se dále v souvislosti s rozsáhlým zkrácení místního poplatku může dopustit trestného činu zkrácení daně, poplatku a podobné povinné platby dle ustanovení § 240 trestního zákoníku.

V souvislosti s povinností hradit za ubytované místní poplatky lze pouze okrajově zmínit i povinnost hradit televizní a rozhlasové poplatky, avšak pouze za předpokladu, že v poskytnutém bytu je TV nebo rádio. A s tím spojené i autorské licenční poplatky dle ustanovení § 23 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).²¹²

V souvislosti s tím, že ubytování přes Airbnb využívají především cizinci, nelze opomenout cizinecké předpisy, neboť povinnosti související s ubytováním cizinců dle zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, platí bez výjimky jak pro poskytovatele ubytovacích služeb, tak i pro běžné pronajímatele. Ubytovatelem se pro účely tohoto zákona rozumí každý, kdo

²¹² ČERNÁ, O., HŘEBEČKOVÁ, B., Hotel v sousedově bytě právní vakuem, které se řeší. *Právní magazín výbor*, 2017, č. 3, str. 20-21.

poskytuje ubytování za úhradu nebo ubytovává více než 5 cizinců, s výjimkou případu, kdy lze ubytované cizince a ubytovatele považovat za osoby blízké. Ubytováním se pro účely tohoto zákona rozumí vztah založený smlouvou o ubytování, nájemní smlouvou, podnájemní smlouvou nebo smlouvou s obdobným obsahem. Dle ustanovení § 101a § 120 výše uvedeného zákona je ubytovatel (poskytovatel) povinen oznámit Policii ČR ubytování cizince do 3 pracovních dnů po jeho ubytování, a dále vést domovní knihu a na požádání policie ji předložit ke kontrole.

V současné době jsou projednávány záměry změny platné právní úpravy, jejímž cílem je poskytování krátkodobých pronájmů nikoliv úplně vyloučit, ale regulovat tak, aby to bylo únosné jak pro dotčené rezidenty, tak i pro vlastníky bytů, pro které představuje krátkodobé ubytovávání jednak výnosné příjmy a jednak efektivní využití aktuálně volných bytových kapacit. Na úrovni hlavního města Prahy se připravuje obecně závazná vyhláška, která má definovat podmínky krátkodobého pronájmu, navrhuje se jejich omezení na nejvýše 30 dní v kalendářním roce, a zavést podrobnou informační povinnost provozovatelů krátkodobých pronájmů. K tomu, aby hlavní město Praha mohlo takovou vyhlášku vůbec vydat, je však nejprve zapotřebí úpravy související legislativy, která k tomu k hlavnímu městu Praze poskytne zákonný mandát.

Pokud jde přímo o Airbnb, v rámci společných jednání a pod tíhou zpřísnění legislativy, tento portál začal poskytovat data o realizovaných obchodech, na základě čehož nyní finanční úřady provádějí kontrolu řádného odvodu daní z příjmů.

5.4.2 Podmínky z hlediska soukromého práva

Soukromoprávní předpisy krátkodobé ubytování v bytových domech neupravují, neboť současnou veřejnou právní úpravou je dle předchozí podkapitoly poskytování ubytovacích služeb v bytových domech vyloučeno. I přesto se tak děje, proto je třeba vycházet z ustanoveních NObčZ o bytovém spoluvlastnictví.

V kompetenci jednotlivých SVJ je především monitoring těchto nežádoucích aktivit a případná úprava stanov, která může vést k jejich eliminaci. Stanovy mohou obsahovat ustanovení: „*člen společenství vlastníků je povinen*

vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. “Popřípadě jej rozvádět např.: „člen společenství je povinen oznamovat SVJ/správě domu jakoukoliv změnu v osobách užívajících bytovou jednotku, pokud jde o jejich počet, jména a adresu“, neboť nyní vyplývá z ustanovení § 1177 odst. 2 NObčZ pouze povinnost hlásit změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. Nebo mohou stanovy přímo obsahovat ustanovení: „člen společenství vlastníků je povinen neprovozovat ve své jednotce jakoukoliv činnost podnikatelského charakteru, zejména krátkodobé ubytování podnikatelským způsobem (ubytovací služby) či umístit do své jednotky kancelář/provozovnu pro styk s veřejností, ani takovou činnost umožnit třetí osob“.

Zásadním problémem je ovšem vymahatelnost takovýchto povinností. Teoreticky přichází v úvahu občanskoprávní žaloba na splnění informační povinnosti nebo na zdržení se užívání bytu k poskytování ubytovacích služeb, ovšem prakticky budou takové žaloby narážet na důkazní nouzi. Společenství by muselo prokazovat, že vlastník skutečně postupuje v rozporu se zákonem/stanovami, a to např. podrobnou evidencí ubytovávaných osob, svědeckými výpověďmi ostatních obyvatel domu atp. Důkazy navíc nesmí být opatřeny v rozporu s jinými zákonnými ustanoveními na ochranu obydlí nebo osobnosti. V konečném důsledku přichází v úvahu i postup uvedený v ustanovení § 1184 NObčZ, kterým na návrh SVJ či dotčených vlastníků jednotek může soudu nařídit prodej jednotky vlastníka, který porušuje povinnost mu uloženou vykonatelným rozhodnutím soudu.²¹³ V současnosti ovšem není dostupné žádné rozhodnutí soudu, na základě něhož by bylo možné předjímat úspěšnost takovýchto žalob.

I přes nejasnost restriktivních účinků takovýchto ustanovení stanov nelze úplně opomenout jejich možné preventivních účinky. Omezující ustanovení mohou potenciálního poskytovatele krátkodobého ubytování varovat, že v daném bytovém domě se jedná o aktivitu nevíтанou a mohou jej od jeho záměru odradit.

²¹³ ČERNÁ, O., HŘEBEČKOVÁ, B., Hotel v sousedově bytě právní vakuum, které se řeší. *Právní magazín výbor*, 2017, č. 3, str. 20-21.

Nejčastěji skloňovaným problémem vedle rušení nočního klidu je zvýšený nepořádek ve společných prostorách domu, množství odpadu a využívání výtahů, a s tím spojené zvýšení nákladů na provoz a údržbu domu. V kompetenci shromáždění SVJ (§ 1208 písm. e) NObčZ) je přijmout změnu rozúčtování těchto nákladů tak, aby vlastníci jednotek, které jsou využívány ke krátkodobému ubytování turistů, přispívali na tyto náklady ve vyšším poměru, než ostatní vlastníci, nebo že se jejich rozúčtování bude odvíjet od počtu osob v jednotce. K přijetí takové změny je podle NObčZ zapotřebí 100% hlasů všech vlastníků jednotek, čehož dosáhnout v domech, kde k takové aktivitě již dochází, bude velmi obtížné. Snazší to bude u teprve vznikajících SVJ nebo u těch, kde jsou zatím všichni vlastníci vůči takovýmto aktivitám vyhrazeni.

Problematické pak bude dokladování, ve které bytové jednotce a v jakém rozsahu ke krátkodobému ubytování dochází, a který vlastník tedy má na provoz a údržbu domu přispívat ve větším poměru a v jaké konkrétní výši. Jelikož to v konečném důsledku bude SVJ, kdo by měl soudně vymáhat neuhrazené zvýšené příspěvky na správu a údržbu domu (pro vlastníka není nic jednoduššího než je neuhradit), bude to právě SVJ, na kom bude břemeno prokázat, že právě v předmětném bytě docházelo v rozhodném období k poskytování krátkodobého ubytování nebo že jej užíval konkrétní počet osob.

Teoreticky nejjednodušším řešením se jeví umístění a provozování kamerového systému bez možnosti nahrávání a ukládání záznamu do společných prostor. Muselo by však být zajištěno sledování výstupů z kamer 24 hodin denně 7 dní v týdnu. V takovém případě by nešlo o zpracování osobních údajů, přesto by bylo třeba dbát na zajištění ochrany osobnosti a soukromí jednotlivých vlastníků jednotek.²¹⁴ Praktičtější řešení by byl kamerový systém s nahrávacím zařízením, který by ovšem musel vyhovovat veškerým požadavkům právní úpravy ochrany osobních údajů a ochrany osobnosti a soukromí. Dle mého názoru by zákonným důvodem zpracování osobních údajů byla dle čl. 6 odst. 1 f) Nařízení GDPR nezbytnost zpracování pro účely oprávněných zájmů správce, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu

²¹⁴ TAHOTNÁ, L., Kamerové systémy z hlediska ochrany osobních údajů. In: epravo.cz [online]. Publikováno 08. 09. 2017 [cit. 2018-08-10]. Dostupné online na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/kamerove-systemy-z-hlediska-ochrany-osobnich-udaju-106300.html>

údajů vyžadující ochranu osobních údajů. Vždy by tak záleželo na tom, zda kamerový systém nezasahuje nadměrně do práv a svobod subjektů údajů, tj. nesnímá i vnitřní prostory bytů. Všichni vlastníci jednotek by také mohli udělit souhlas se zpracováním svých osobních údajů, čímž by byl vyřešen problém, zda kamery nezasahují příliš do ochrany osobnosti a soukromí. Lze ovšem pochybovat o tom, zda by vlastníci jednotek vůbec takový souhlas udělili, a zda by nebylo zapotřebí získat souhlas i od všech návštěvníků domu.

Za předpokladu, že by byl kamerový systém provozován v souladu s ochranou osobních údajů, ochranou osobnosti a soukromí, bylo by ze záznamu možné jednoduše identifikovat vlastníka jednotky a prokázat mu tím, že provozuje krátkodobé ubytování, a tudíž je povinen se přispívat ve větším poměru na správu a údržbu domu.

Dalším účinným nástrojem společenství pro dodržení povinností ze strany vlastníků by mohlo být také ukládání sankcí - pokut. Tyto snahy se objevily i před účinností NObčZ, tehdejší literatura ovšem zastávala názor, že ukládání vlastní sankce pouze na základě zákona není možné.²¹⁵ Jedním z hlavních argumentů byl odkaz na ustanovení říkající, že: „*nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.*“²¹⁶

Vzhledem ke své právní povaze jsou stanovy společenství považovány za smlouvu *sui generis* přijímanou zvláštní, zákonem stanovenou procedurou.²¹⁷ Nejspíše i kvůli tomu v minulosti vyvstala otázka, zda lze možnost ukládat sankce zakotvit do stanov společenství jako smluvní pokutu. Za účinnosti OZ bylo možné sjednání smluvní pokuty pouze v písemné formě, tento požadavek ovšem stanovy nenaplňovaly. Oproti tomu dle ustanovení § 2048 a násl. NObčZ již není pro ujednání o smluvní pokutě vyžadována písemná forma.

S ohledem k tomu, že smluvní pokuta musí být ujednána, není pochyb o tom, že v případě jejího začlenění do stanov, bude její ujednání platné pro všechny vlastníky jednotky, kteří se daného hlasování na shromáždění zúčastnili a hlasovali pro její začlenění. To by ovšem znamenalo, že pro všechny ostatní

²¹⁵ DVOŘÁK, T., *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 296-297.

²¹⁶ Čl. 2 odst. 4 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky a čl. 2 odst. 3 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod.

²¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 08. 2003, sp. zn. 29 Odo 146/2003.

vlastníky jednotek by ujednání o smluvní pokutě nebylo účinné. Lze si ovšem jen těžko představit, že by problémoví vlastníci jednotek s ujednáním o smluvní pokutě souhlasili. Otázkou ovšem zůstává, zda případné zdržení se hlasování či hlasování proti, a zároveň nepodání žaloby na neplatnost usnesení shromáždění, nebylo možné vykládat jako konkludentní souhlas. Obdobné by platilo i pro vlastníky jednotek, kteří se shromáždění neúčastnili, ač o jeho konání a programu byli řádně informováni, a kteří, rovněž následné usnesení shromáždění nerozporovali u soudu.

Další otázkou je, zda lze obecně za ujednání smluvní pokuty považovat i konkludentní souhlas s ujednáním ve formě nápisu na dveřích ke společným částem (např. terase) odkazující na příslušná ustanovení pravidel pro užívání společných částí, ve kterých je zakotvena možnost uložení sankce. Nápis na dveřích by mohl vypadat následovně: *„Vstupem na terasu se vstupující osoba zavazuje dodržovat Pravidla pro užívání společných částí (toho konkrétního domu). V případě porušení těchto pravidel bere vstupující osoba na vědomí, že jí může být uložena pokuta v souladu s příslušnými ustanoveními pravidel.“* Pokud opět odhlédneme od problematického vymáhání uložené pokuty, nelze přehlédnout preventivní účinky takového postupu.

Současný právní stav nenabízí jednoduché a účinné řešení problémů spojených s poskytováním ubytování přes Airbnb a podobné portály. Když pomineme, že hotely a jím podobná zařízení musejí splňovat řadu výše uvedených podmínek a dále také hygienické standardy atd., přičemž byty poskytované ke krátkému ubytování řadu z nich nesplňují, pořád je třeba se vypořádat se zásahy do vlastnictví ostatních vlastníků jednotek. U řady z výše navržených řešení není zcela jasná jejich reálná vynutitelnost, příp. bude nutná jejich modifikace a vyřešení dílčích otázek spočívá na tom, jak se k dané problematice postaví soudy.

Závěr

Ve své práci jsem se zabýval komplexně problematikou bytového spoluvlastnictví, od samotného pojmu bytové spoluvlastnictví a jeho kořenů v dávné minulosti přes vývoj právní úpravy na našem území až k současnému pojetí.

Při zpracování této práce jsem vycházel s výjimkou historických souvislostí z aktuálního znění právních předpisů upravujících bytové spoluvlastnictví, tzn. NObčZ a BytZ. Dalšími zdroji mé práce byla především komentářová literatura a odborné články. Vedle toho jsem vycházel i ze závěrů rozhodnutí Nejvyšších soudů a Ústavního soudu.

Svou práci jsem rozdělil na celkem pět kapitol, přestože původně byly zamýšleny pouze čtyři, pro lepší přehlednost a návaznost jsem se nakonec rozhodl, vyčlenit z první kapitoly Vznik bytového spoluvlastnictví dle NObčZ do samostatné kapitoly.

V úvodní kapitole této práce jsem se věnoval samotnému pojmu bytové spoluvlastnictví a jeho význačnému postavení při uspokojování základních lidských potřeb a práv. Do úvodní kapitoly jsem velmi stručně zahrnul i historický kontext vzniku tohoto právního institutu, neboť pro pochopení samotné podstaty bytového spoluvlastnictví je nezbytné se soustředit na prvotní záměry, které ve výsledku vedly až k vytvoření komplexního právního institutu. Po stručné historické genezi bytového spoluvlastnictví a jeho problematickému přijetí právní teorií jsem se přesunul k současné právní úpravě a k definici klíčových pojmů, na kterých je bytové spoluvlastnictví založeno, tzn. byt či nebytový prostor, společné části, jednotka.

Druhá kapitola této práce byla zpočátku věnována vývoji právní úpravy na našem území, neboť se domnívám, že k pochopení současné právní úpravy je třeba se pozastavit nad právní úpravou předcházející. Řada nejasností a nedostatků současné právní úpravy totiž pramení právě z minulosti. Ve druhé kapitole byla dále provedena komparace právní úpravy bytového spoluvlastnictví obsažené v BytZ a NObčZ. Zásadní změnou v právní úpravě je koncepční změna v právní konstrukci nové jednotky. Mezi další změny právní úpravy, kterými se v této kapitole zabývám, patří změny spíše technického rázu, neboť konkretizují a doplňují předchozí právní úpravu. Do této kapitoly jsem zařadil určení podílů na

společných částech nemovitosti, zavedení dvoufázového vzniku společenství vlastníků jednotek a dále změny v rozhodování shromáždění společenství. Vzhledem k rozsahu této práce nebylo možné zahrnout veškeré změny v právní úpravě, proto jsem se zaměřil jen na ty změny, které se výrazně odrážejí v praxi.

Ve třetí kapitole jsem se zaměřil na současnou právní úpravu obsaženou v NObčZ, zejm. na jednotlivé způsoby vzniku bytového spoluvlastnictví, resp. vzniku vlastnictví k jednotce. Následně jsem podrobněji analyzoval prohlášení vlastníka a výčet jeho obsahových náležitostí. V souvislosti s tím, že prohlášení vlastníka obsahuje často chyby (např. ve výpočtech podlahových ploch nebo určení podílů na společných částech) či obsahuje neurčité vymezení jednotky, zaměřil jsem se v této kapitole i na následky nedostatků v prohlášení. Vzhledem k omezené možnosti zpětného zneplatnění prohlášení a nutnosti dle prohlášení postupovat je část této kapitoly věnována i postupu při změně prohlášení vlastníka. Dále jsem se podrobněji věnoval smlouvě o výstavbě, jejím obsahovým náležitostem, určení spoluvlastnických podílů na nemovité věci a právům a povinnostem vůči třetím osobám. Od smlouvy o výstavbě jsem se přesunul ke specifikům spojeným s převodem jednotky. Mezi které patří zejm. předkupní právo nájemce bytu. Další část této kapitoly je věnována právům a povinnostem vlastníka jednotky v rámci bytového spoluvlastnictví a dále obecně správě domu a pozemku. Poslední podkapitola této kapitoly je věnována způsobům zrušení bytového spoluvlastnictví.

V návaznosti na obecnou úpravu správy domu a pozemku jsem se ve čtvrté kapitole věnoval právní úpravě společenství vlastníků jednotek, podrobně jsem popsal postup založení a vznik SVJ, dále jsem se blíže věnoval jednotlivým orgánům společenství, jejich působnosti, hlasování. Poslední část této kapitoly jsem věnoval zrušení a zániku SVJ. Zřejmým záměrem zákonodárce bylo sjednotit vznik SVJ se vznikem dalších právnických osob. Tento postup zákonodárce lze hodnotit jako přínosný, neboť tak bude definitivně zamezeno dříve častému „bezvládí“ společenství, spočívajícím v tom, že pro společenství, která nepřijala vlastní stanovy, platily stanovy vzorové, aniž by si to společenství často uvědomovala.

V poslední kapitole se věnuji podrobněji jednotlivým nejasnostem a úskalím současné právní úpravy, které vyvolávají v praxi řadu problémů. Mezi

kteří patří zejména povinnost uvést první členy statutárního orgánu ve stanovách, přestože již tyto údaje dávno nemusí odpovídat realitě. Dále zda a v jakých případech je pro změnu stanov vyžadována forma veřejné listiny. Tato otázka vyvolala v právní obci značný rozruch, když Vrchní soud v Praze a v Olomouci vydaly ohledně této otázky protichůdná rozhodnutí. Úprava přechodu dluhů v rámci převodu jednotky vyvolává také řadu dosud najisto nezodpovězených otázek. Poslední podkapitola této práce je věnována problému, který vyvolává v současné době ostré diskuze jak mezi veřejností, tak i mezi odborníky. Tím je rozrůstající se fenomén poskytování jednotek ke krátkodobému ubytování přes Airbnb a podobné webové portály. V práci jsou uvedeny způsoby regulace samotným společenstvím.

Zákonodárce takřka na poslední chvíli upustil od původního záměru ponechat úpravu bytového spoluvlastnictví zvláštnímu zákonu a zahrnul jej v rámci rekonstrukce soukromého práva do občanského zákoníku. Odpověď na otázku, zda toto rozhodnutí bylo šťastné či nikoli, se pravděpodobně nikdy nedozvíme. I přes skutečnost, že se jedná o jednu z nejsložitějších oblastí celého soukromého práva, současná právní úprava čítá něco přes šedesát paragrafů. Oproti předchozí právní úpravě obsahuje současná právní úprava méně definic a vzhledem k zásadě dispozitivnosti uvolňuje otěže zákona, neboť v mnoha ohledech je nově na vůli adresátů, jak si konkrétní záležitosti upraví. S tímto uvolněním ovšem zákonitě vyvstávají i nové otázky, na které bude muset právní obec teprve odpovědi najít.

S účinností NObčZ doznala právní úprava bytového spoluvlastnictví řady změn, v důsledku čehož většina dosavadní judikatury není nadále použitelná. Celý proces dotváření práva prostřednictvím rozhodnutí soudů, tak v mnoha ohledech začíná od začátku. Přestože jsem v rámci jednotlivých kapitol a podkapitol došel k určitým závěrům, s určitostí veškeré nejasnosti a úskalí současné právní úpravy vyřeší až rozhodovací praxe soudů.

Resume

The aim of this thesis is to analyze current legislation of co-ownership of a unit as a specific legal entity which was newly enacted during the recodification of civil and commercial law in the new Civil Code (Law No. 89/2012 Coll) that came into force on the 1st of January 2014. Previous regime of co-ownership of a unit had been regulated by a separate law No. 72/1994 Coll.

The thesis begins with a definition of co-ownership of unit and gives a brief excursion into the historical development of this legal entity and then define key words. Even if co-ownership of unit does not have deep roots in our history in my opinion it's very important to be aware of development of given legislation because it should help everyone to understand better current legal regulation of co-ownership of unit. The thesis therefore continues with brief outline of the historical development across the territory of today's Czech Republic. Then it continues with comparison of the two regimes of the co-ownership of a unit - the previous one regulated by law No 72/1994 Coll and the current one regulated by law No. 89/2012 Coll. This thesis analyses the conceptual and technical differences between the two regimes that are, despite the apparent similarity of these regimes, considerable.

The third chapter focuses on more precise specifics of current legislation and its possible advantages and also disadvantages compared to the previous legislation. In the fourth chapter the main focus is on basic aspects of establishment and formation of unit owners' associations and system of bodies and basic documents of an association, its membership and members rights and duties. In the last chapter the thesis deals with the specific issues of Law No. 89/2012 Coll which appear to be very problematic in practical use, for example in association with short-term leases or rents of units with Airbnb or processes of changing basic documents of an association of unit owners.

Seznam zdrojů

Literatura

- DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 364. ISBN 978-80-7357-280-8.
- FIALA, J. *Bytové vlastnictví v České republice*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995.
- KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 360. ISBN 978-80-7400-444-5.
- LUBY, Š. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, str. 518.
- NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEŠOVSKÁ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 413. ISBN 978-80-7400-602-9.
- PETR, P. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 140. ISBN 978-80-7400-665-4.
- PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 256. ISBN 978-80-7502-025-3.
- SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 164. ISBN 978-80-7552-679-3.
- SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Věcná práva. § 976 – 1474*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1280. ISBN 978-80-7400-499-5.
- SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 224. ISBN 978-80-7502-096-3.
- PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Disertační práce. Brno: Masarykova universita, Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Josef Fiala, Csc., 2012, s. 22.

Odborné články

- CEPL, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, č. 11, s. 1030 – 1048.
- ČERNÁ, O., HŘEBEČKOVÁ, B., Hotel v sousedově bytě právní vakuum, které se řeší. *Právní magazín výbor*, 2017, č. 3, str. 20-21.
- DVOŘÁK, T. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7, s. 229.
- DVOŘÁK, T. Změna prohlášení vlastníka podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 15 – 16, s. 553 -557.
- DVOŘÁK, T. Založení a vznik společenství vlastníků jednotek po rekonstrukci soukromého práva – mnoho problémů a málo uspokojivých odpovědí. *Právní listy*, 2017, č. 2, s. 13.
- ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, č. 1, s. 37-38.
- MUSIL, J. Jak se formovala sociologie bydlení. *Sociologický časopis*, 2005, č. 2, s. 212.
- PĚCHA, F. K zásahům veřejné moci do smluvních převodů nemovitostí. *Právní rozhledy*, 2009, č. 17, s. 625.

Internetové zdroje

- Český úřad zeměměřický a katastrální, Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky, 2018 (stav k 31. 12. 2017)
In: https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenska_pudniho_fondu_2018.aspx
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 DZ. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>
- ELIÁŠ, K., Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie.*, str. 9. [online]. Publikováno 26. 11. 2013 [cit. 2018-08-06]. Dostupné online na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/problematicka-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-a-jejich-vyklad?browser=mobi>

- JANEČEK, T., Povinnost společenství vlastníků přizpůsobit stanovy nové právní úpravě. In: epravo.cz [online]. Publikováno 17. 06. 2016 [cit. 2018-08-10]. Dostupné online na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/povinnost-spolecenstvi-vlastniku-prizpusobit-standovy-nove-pravni-uprave-101758.html>
- NATELSON, Robert, G. Comments on the Histography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma city University Law Review*, jaro 1987, vol. 12, num. 1, str. 18, Dostupné online na: http://scholarship.law.umt.edu/faculty_lawreviews/43.
- TAHOTNÁ, L., Kamerové systémy z hlediska ochrany osobních údajů. In: epravo.cz [online]. Publikováno 08. 09. 2017 [cit. 2018-08-10]. Dostupné online na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/kamerove-systemy-z-hlediska-ochrany-osobnich-udaju-106300.html>
- Výkladové stanovisko č. 12 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 01. 2014 – k formě plné moci k zastupování před orgánem právnické osoby a k rozhodování jediného společníka. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-12.pdf>
- Výkladové stanovisko č. 14 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 01. 2014 – k problematice náležitostí stanov SVJ v prohlášení NOZ. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-14.pdf>
- Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 01. 2014 – problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. Dostupné z WWW: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_Pavla.pdf.

Právní předpisy a další

- Vyhláška č. 120/1976 Sb., o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech.
- Sdělení Ministerstva zahraničních věcí č. 14/2000 Sb. m. s., Evropská sociální charta ve znění sdělení č. 15/2000 Sb. m. s., dodatkový protokol k Evropské sociální chartě.

- Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb., o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících, ve znění od 01. 10. 1994 do 31. 10. 1998.
- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.
- Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.
- 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).
- Zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů.
- Zákon č. 103/2000 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, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- Zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění 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, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.
- Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.
- Nařízením vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností.
- Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
- vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Judikatura ČR

- Nález Ústavního soudu ČR ze dne 21. 06. 2000, publikovaný pod č. 231/2000 Sb.
- Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13. 03. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 01. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 08. 2003, sp. zn. 29 Odo 146/2003.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 01. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2195/2003.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 11. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3372/2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 04. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4670/2008.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 06. 2010, sp. zn. 28 Cdo 622/2010.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3281/2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 05. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 04. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010.

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 03. 2016 sp. zn. 29 ICdo 34/2015.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 30. 04. 2008, sp. zn. 3 As 10/2008.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 26. 06. 2008, sp. zn. 2 As 39/2007.
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 09. 2012, sp. zn. 29 Cdo 874/2011, ze dne 18. 09. 2012.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 03. 12. 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 07. 2015 sp. zn. 7 Cmo 79/2015.
- Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 22. 09. 2015, sp. zn. 8 Cmo 278/2015.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 10. 2015 sp. zn. 7 Cmo 229/2015.
- Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 28. 06. 2016, sp. zn. 8 Cmo 202/2016.
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. 12. 2001, č. j. 30 Ca 180/2001-30.
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 08. 10. 2002, č. j. 30 Ca 44/2002-16.
- Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27. 10. 2017, č. j. 50 A 44/2017 – 30.