

## Společenství vlastníků ve světle rekodifikace civilního práva

Bc. Marek Ouředník<sup>1</sup>

Vážení vlastníci bytových jednotek, členové statutárních orgánů,

jistě Vaší pozornosti neunikla zpráva, že občanský zákoník, jakožto i celkové pojetí civilního práva, dozná v českém právním řádu výraznou změnu, jejíž účinnost nabude dnem 1. ledna 2014. Tato změna se bude týkat i bytového práva a všech otázek spojených se společenstvím vlastníků. Zbývá tedy ještě dostatek času k tomu, aby se každý dostatečně se všemi změnami seznámil, dovolávati se následně neznalosti práva není přípustné – *ignorantia iuris non excusat!*

*Zde mi dovoluji malé odbočení od merita věci. Nový občanský zákoník se stává v některých médiích terčem zcela neobjektivní kritiky. Nový občanský zákoník připravil prof. JUDr. Karel Eliáš a jeho tým a je nutné podotknout, že odvedli skutečný velký kus práce. Český právní řád si totiž jednotný kodex civilního práva zcela zaslouží. Napříště totiž nebude nutné rozhodovat se, zda uzavřít smlouvu a postupovat podle občanského či obchodního zákoníku, bude tedy možné postupovat pouze podle jednotného závazkového práva. Otázky nájmu a podnájmu nebytových prostor budou též již součástí jednoho občanského zákoníku. Dále je nový občanský zákoník přínosný v oblasti dědického práva, kde přisuzuje zůstaviteli, abych tak řekl, mnohem širší možnosti určení toho, jak bude po smrti naloženo s movitým či nemovitým majetkem. Oblast odpovědnosti za škodu jednoznačně směřuje k posílení práv a nároků poškozených. Vezměme si např. otázku rodinného práva. Otázky vzniku a zániku manželství upravuje zákon o rodině, ovšem majetkové vztahy manželů a institut společného jmění manželů upravuje občanský zákoník, čili v těchto věcech je nový občanský zákoník zcela komfortnějším právním předpisem, který v jednom kodexu pokrývá lidský život a všechny jeho aspekty od narození až do smrti.*

Občanský zákoník, jakožto kodex obecného práva soukromého, který známe jako zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník v platném znění, přestane být k výše uvedenému datu účinný a nahradí ho nový občanský zákoník, který byl ve sbírce zákonů publikován pod číslem 89/2012<sup>1</sup>. Zrušovací ustanovení, která jsou v novém občanském zákoníku uvedena v § 3080, zrušují např. tyto právní předpisy:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník atd.

Tedy vidíme, že především bytové právo a otázky spojené s vlastnictvím bytové jednotky nebude od počátku roku 2014 upravováno speciálním zákonem, nýbrž tyto budou implementovány do nového občanského zákoníku.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek jsou meritorně upraveny v § 1175 až 1184. Vlastník bytové jednotky bude mít podle § 1177 dvě notifikační povinnosti směrem k osobě odpovědné za správu domu:

---

<sup>1</sup> Nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., je k dispozici na <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

(1) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

(2) Vlastník jednotky oznámí 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.

Naproti těmto dvěma notifikačním povinnostem bude mít vlastník bytové jednotky právo na informace a to zejména dozvědět se jméno(a) a adresu(y) kteréhokoliv vlastníka či nájemce v domě a též se bude moci vlastník bytové jednotky seznámit s hospodařením osob(y) odpovědné za správu domu, včetně nahlížení do smluv či jiných dokumentů. Tato informační práva vlastníka jednotky jsou uvedena v § 1178 a § 1179:

#### § 1178

Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

#### § 1179

Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

Nový občanský zákoník samozřejmě pamatuje i na to, že je vlastník jednotky povinen přispívat na správu domu a pozemku. Dále se nový občanský zákoník též vypořádal s tím, že odměny osobám, které spravují dům, jakožto další náklady na správní činnost se rozvrhnou na každou bytovou jednotku stejným dílem, což ovšem současná praxe již odráží. Další povinností vlastníka jednotky bude i nadále placení záloh spojených s užíváním bytu a naproti tomu má právo požadovat předložení vyúčtování. Toto je uvedeno v § 1180 a §1181.

#### § 1180

(1) Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

(2) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

#### § 1181

(1) Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

(2) Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1.

Pro otázky soužití vysokého počtu osob v panelových domech jsou především rozhodující poklidné sousedské vztahy a zejména prastará právní zásada již starověkého Říma – *Neminem leadere!* Jedná se tedy o otázky prevence, ale též o aspekt, že vlastnictví nemovitosti zavazuje – k tomu např. § 1175, § 1176:

### § 1175

*(1) Vlastník jednotky má právo 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.*

*(2) Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.*

### § 1176

*Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku 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.*

Společenství vlastníků, které doposud upravuje především § 9 zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, bude v novém občanském zákoníku upravenou § 1194. Půjde tedy i nadále o právnickou osobu založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky – tedy stanu-li se vlastníkem jednotky, stávám se též členem společenství vlastníků. Zcizením bytové jednotky má práva a povinnosti člena společenství vlastníků zanikají (vyjma závazků ke společenství jednotek) a přecházejí na nabyvatele jednotky. Pro vlastníky jednotek je důležitý § 1194, odst. 2, který stanovuje, že za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

O orgánech společenství vlastníků je podrobněji upraveno v § 1205, kde se ponechává současná úprava, a sice že nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění. Statutárním orgánem je pak výbor, ledaže by nově stanovy určily, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků.

Způsobilým být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný (§ 15, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.: *Svéprávnost je způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem, právně jednat – dosud se jedná o způsobilost k právním úkonům dle §8 a 9 zákona č. 40/1964 Sb.*) a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání<sup>2</sup>.

Členství v nejvyšším orgánu – shromáždění – a aspekty jeho svolávání upravují § 1206 a §1207, dále zde nalezneme úpravu počtu hlasů nutných ke konkrétním právním úkonům shromáždění:

### § 1206

*(1) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.*

*(2) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.*

---

<sup>2</sup> V tomto případě je nutné přihlídnout k § 6, odst. 2, zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), který říká, že za bezúhonnou se pro účely tohoto zákona nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchán v souvislosti s podnikáním anebo s předmětem podnikání

## § 1207

(1) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

(2) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

Působnost shromáždění upravuje § 1208:

## § 1208

Do působnosti shromáždění patří

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
  1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
  3. o změně podlahové plochy bytu,
  4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  5. o změně podílu na společných částech,
  6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- g) udělování předchozího souhlasu
  1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
  3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Pokud bude existovat relevantní důvod, může se přehlasovaný vlastník jednotky domáhat soudní ochrany a to dle § 1209. Tato ochrana spočívá v tom, že přehlasovaný vlastník navrhne soudu, aby o záležitosti rozhodl, a v rámci toho může též navrhnout, aby bylo dočasně zastaveno veškeré jednání, které je konáno dle napadeného rozhodnutí. Tento návrh je ovšem nutné uplatnit u soudu v tříměsíční lhůtě ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl. Marným uplynutím lhůty toto právo zaniká.

§ 1211 až 1214 upravují možnost rozhodovat i mimo schůzi shromáždění a to v případech, kdy svolaná schůze shromáždění nebyla pro nízký počet přítomných vlastníků jednotek usnášení schopná a též v jiných případech, pokud to připouštějí stanovy. Takové rozhodování vyžaduje především nutnost seznámit vlastníky jednotek s návrhy usnesení, podklady potřebnými pro jeho posouzení. Platnost takového rozhodování vyžaduje prostou/kvalifikovanou většinu všech vlastníků jednotek (ledaže stanovy určují něco jiného) – takový souhlas je vyjádřen na listině, která obsahuje plné znění návrhu rozhodnutí, vlastnoruční podpis vlastníka jednotky a uvedení dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno. Statutární orgán poté vyhlásí výsledky hlasování spolu s přijatým usnesením.

Ještě k samotným stanovám společenství vlastníků. Stanovy jsou beze sporu velmi zásadním dokumentem právní povahy, který upravuje především vnitřní práva a povinnosti osob, které jsou závazné pro vlastníky jednotek. Proto jsou statutární orgány nabádány k tomu, aby bylo stanovám věnováno potřebné pozornosti, aby pokud možno upravovaly a pamatovaly na všechna relevantní práva a povinnosti vlastníků jednotek. Pokud by se společenství vlastníků rozhodla měnit stanovy po 1. 1. 2014, pak je nutné přihlédnout k odst. 2, § 1200, který stanovuje sice taxativní výčet toho co se ve stanovách musí objevit, tedy jakési esenciální náležitosti stanov, nicméně nic nebrání tomu, aby stanovy byly obsahově i nad rámec tohoto ustanovení, samozřejmě vyjma ustanovení, která by byla v rozporu s právním řádem České republiky:

*(2) Stanovy obsahují alespoň*

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

Předpokládám, že práva a povinnosti, která budou od 1. 1. 2014 napříště upravena v novém občanském zákoníku nezpůsobí žádné výkladové potíže. Tak jak jsem sám prostudoval příslušná ustanovení, která upravují činnost společenství vlastníků a dotýkají se práv a povinností vlastníků jednotek, dospěl jsem k závěru, že jsou srozumitelná a zcela explicitní. Co se bytových družstev týče, jakožto i obchodních společností samozřejmě také, i tato oblast dozná rekonstrukce. Jak již bylo zmíněno, k začátku roku bude zrušen obchodní zákoník a obchodní společnosti budou nově upraveny zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

K Vaší pozornosti doporučím následující literaturu:

- (1) Občanský zákoník 2014, 1. Vydání, Nakladatelství ANAG, ISBN 978-80-7263-734-8
- (2) Právní rozhledy 13-14/2012, JUDr. Jan Hrnčář

---

<sup>i</sup> Autor je místopředsdou Výboru Společenství pro dům Vlastina 846/40, Praha 6