

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI  
FAKULTA PRÁVNICKÁ**

**BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ  
SE ZAMĚŘENÍM NA ZVLÁŠTNÍ PRÁVA A POVINNOSTI  
VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

**RIGORÓZNÍ PRÁCE**

**Mgr. Eva Rajtmajerová**

**Plzeň 2021**

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

**FAKULTA PRÁVNICKÁ**

Katedra občanského práva

Obor: Občanské právo a civilní proces

**BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ  
SE ZAMĚŘENÍM NA ZVLÁŠTNÍ PRÁVA A POVINNOSTI  
VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

**RIGORÓZNÍ PRÁCE**

**Mgr. Eva Rajtmajerová**

**Plzeň 2021**

### **Čestné prohlášení**

„Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

**Plzeň, červen 2021**

.....

**Mgr. Eva Rajtmajerová**

### **Poděkování**

Ráda bych tímto poděkovala doc. JUDr. Tomášovi Dvořákovi, Ph.D., za cenné rady a opravdu velmi vstřícný přístup při zpracování této rigorózní práce.

Obsah

<b>ÚVOD</b>	<b>1</b>
<b>1. VLASTNICTVÍ A SPOLUVLASTNICTVÍ</b>	<b>5</b>
1.1 Pojmové vymezení vlastnického práva	5
1.2 Pojmové vymezení spoluvlastnictví	7
<b>2. HISTORIE BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ</b>	<b>12</b>
2.1 Období do přijetí ZovB	12
2.2 Období od přijetí ZovB do NOZ	14
<b>3. ZÁKLADY BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ</b>	<b>18</b>
3.1 Podstata bytového spoluvlastnictví dle NOZ a časová působnost	18
3.2 Předmět vlastnického práva v režimu dle ZovB	21
3.2.1 Jednotka	22
3.2.2 Společné části domu	23
3.3 Předmět vlastnického práva v režimu dle NOZ - jednotka	24
3.3.1 Dům	24
3.3.2 Byt a nebytový prostor	27
3.3.3 Společné části	28
<b>4. SPRÁVA DOMU A POZEMKU</b>	<b>31</b>
4.1 Správa domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků jednotek	35
4.1.1 Určení osoby správce	36
4.1.2 Pravidla fungování správy domu a pozemku	40
4.2 Společenství vlastníků	41
4.2.1 Založení společenství vlastníků	44
4.2.2 Vznik společenství vlastníků	47
4.2.3 Obligatorní orgány společenství vlastníků a jejich působnost	48
4.2.3.1 Statutární orgán	49
4.2.3.2 Shromáždění	51
4.2.4 Zrušení společenství vlastníků	56
4.3 Některá pravidla správy ve zvláštních případech	58
4.3.1 Zvláštní pravidla pro správu zakladatelem společenství	58
4.3.2 Zvláštní pravidla pro správu některými družstvy	61

<b>5. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY – úvod</b>	<b>63</b>
<b>6. OBECNÁ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK</b>	<b>65</b>
<b>6.1 Omezení vlastnického práva</b>	<b>67</b>
<b>6.2 Právo na soudní ochranu (vlastnické žaloby)</b>	<b>69</b>
<b>6.3 Práva a povinnosti vyplývající z plurality (spolu)vlastníků jednotky</b>	<b>71</b>
<b>7. ZVLÁŠTNÍ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY</b>	<b>74</b>
<b>7.1 Práva a povinnosti související se vznikem, změnou a zrušením bytového spoluvlastnictví</b>	<b>75</b>
7.1.1 Související se vznikem bytového spoluvlastnictví	75
7.1.2 Související se změnou parametrů bytového spoluvlastnictví	77
7.1.3 Související se zrušením bytového spoluvlastnictví	82
<b>7.2 Práva a povinnosti související s převodem jednotky</b>	<b>84</b>
7.2.1 Právo převést jednotku na jinou osobu	84
7.2.2 Předkupní právo	88
7.2.2.1 Předkupní právo dle § 3056 NOZ	89
7.2.2.2 Předkupní právo dle § 1124 NOZ	92
7.2.2.3 Předkupní právo dle § 1187 NOZ	95
7.2.2.4 Porušení a (ne)využití předkupního práva	97
7.2.3 Přednostní právo k jednotce	98
7.2.4 Převod vlastnického práva k jednotce z vlastnictví družstva	99
7.2.5 Převod vlastnického práva k jednotce v rodinné domácnosti	101
7.2.6 Přechod práv a povinností na nabyvatele jednotky	102
7.2.7 Vypořádání mezi osobou odpovědnou za správu a převodcem	105
7.2.8 Uplatňování práv z odpovědnosti za vady jednotky	105
<b>7.3 Právo rozdělit vlastnické právo k jednotce na podíly</b>	<b>106</b>
<b>7.4 Zvláštní práva a povinnosti při nakládání s jednotkou</b>	<b>108</b>
7.4.1 Právo výlučného užívání, správy a úprav bytu	108
7.4.2 Povinnosti související s užíváním, správou a úpravami bytu	110
7.4.3 Právo užívání společných částí	112
7.4.3.1 Právo společného užívání společných částí	113
7.4.3.2 Právo výlučného užívání společných částí	114
7.4.3.3 Právo užívání relativně společných částí	115

7.4.4 Povinnost provádět údržbu a drobné opravy společných částí _____	116
7.4.5 Povinnost nebránit změnám společných částí _____	117
<b>7.5 Povinnost dodržovat pravidla pro správu a další pravidla chování _</b>	<b>119</b>
<b>7.6 Práva a povinnosti informační povahy _____</b>	<b>122</b>
7.6.1 Informace o vlastníku a uživateli jednotky _____	122
7.6.1.1 Oznamovací povinnost podle § 1177 NOZ _____	122
7.6.1.2 Oznamovací povinnost podle Zákona o službách _____	124
7.6.1.3 Právo na sdělení údajů o vlastníku a uživateli jednotky _____	126
7.6.2 Informace o hospodaření a o vyúčtování služeb _____	127
7.6.2.1 Právo na informace o hospodaření a správě _____	127
7.6.2.2 Právo na informace týkající se vyúčtování služeb _____	129
<b>7.7 Povinnost podílet se na úhradě nákladů správy a služeb a právo na obdržení řádného vyúčtování _____</b>	<b>131</b>
7.7.1 Příspěvky na správu domu a pozemku _____	131
7.7.2 Zálohy na služby a vyúčtování _____	134
<b>7.8 Postavení vlastníka z právních jednání a ručení za dluhy _____</b>	<b>138</b>
7.8.1 Jednání učiněná před vznikem společenství vlastníků _____	138
7.8.2 Jednání učiněná po vzniku společenství vlastníků _____	141
7.8.3 Přejedání práv a povinností při zániku společenství _____	142
<b>7.9 Určení osoby odpovědné za správu a volební právo _____</b>	<b>143</b>
7.9.1 Určení osoby odpovědné za správu domu a pozemku _____	144
7.9.2 Právo být členem voleného orgánu společenství _____	145
<b>7.10 Právo podílet se na přijetí rozhodnutí v působnosti shromáždění _</b>	<b>147</b>
7.10.1 Právo na účast při rozhodování _____	148
7.10.2 Hlasovací právo _____	148
7.10.2.1 Výkon hlasovacího práva spoluvlastníky a manžely _____	151
7.10.2.2 Výkon hlasovacího práva zmocněnci vlastníků jednotek _____	154
7.10.2.3 Výkon hlasovacího práva právnickou osobou _____	156
7.10.3 Související práva (menšinových) vlastníků jednotek _____	157
7.10.3.1 Právo na svolání shromáždění _____	157
7.10.3.2 Právo na zařazení určitého bodu na pořad shromáždění _____	159
<b>7.11 Právo na soudní ochranu _____</b>	<b>160</b>
7.11.1 Návrh na přezkum přijatého usnesení shromáždění _____	160

7.11.1.1 Podmínky soudního přezkumu rozhodnutí shromáždění _____	161
7.11.1.1.1 Důležitý důvod pro přezkum rozhodnutí _____	161
7.11.1.1.2 Rozhodnutí o záležitosti ve věci správy domu a pozemku _____	163
7.11.1.1.3 Přehlasovaný vlastník _____	164
7.11.1.1.4 Prekluzivní lhůta k podání návrhu _____	165
7.11.1.2 Možnost podání návrhu na dočasný zákaz jednání _____	165
7.11.1.3 Pravomoc soudu rozhodnout o návrhu ve věci _____	166
7.11.2 Návrh na přezkum přijatého rozhodnutí jiného orgánu _____	171
7.11.3 Návrh na nahrazení shromážděním nepřijatého rozhodnutí _____	172
<b>7.12 Povinnost podrobit se vymáhání splnění povinností _____</b>	<b>174</b>
7.12.1 Předsoudní fáze _____	175
7.12.2 Nalézací řízení _____	176
7.12.3 Výkon rozhodnutí a exekuce _____	177
7.12.4 Insolvenční řízení _____	179
7.12.5 Zvláštní ustanovení o nařízení zpeněžení jednotky _____	181
<b>8. KOMPARACE SE SLOVENSKOU PRÁVNÍ ÚPRAVOU _____</b>	<b>186</b>
8.1 Zvláštní práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor _____	188
<b>ZÁVĚR _____</b>	<b>197</b>
<b>RESUME _____</b>	<b>200</b>
<b>Seznam použité literatury a pramenů _____</b>	<b>205</b>



## ÚVOD

Bytové spoluvlastnictví a vlastnictví jednotek představují dva pojmy, které jsou dnes poměrně značně skloňovány v souvislosti s problematikou uspokojování základní lidské potřeby, kterou je potřeba bytová. Vlastnictví jednotek se dostává do popředí zájmů a stává se jednou z nejvýznamnějších forem vlastnického bydlení na území České republiky, což má určitou spojitost jednak s menšími pořizovacími náklady oproti pořízení domu (neplatí však bezvýhradně) a jednak s tím, že bydlení v bytě je ideální pro všechny, kteří nemají čas nebo prostě jen nechtějí řešit údržbu, která se s vlastnictvím domu neodmyslitelně pojí a bývá o poznání většího rozsahu, než je tomu v případě údržby bytu. S vlastnictvím jednotek se však naopak pojí existence řady práv a povinností, jež nejsou v případě vlastnického práva k jiné věci myslitelná, neboť se jedná o práva a povinnosti zohledňující zvláštní právní povahu objektu vlastnického práva, a tedy speciální (spolu)vlastnickou konstrukci, která je založena na vlastnictví jednotek.

Předkládaná rigorózní práce se zabývá tématem bytového spoluvlastnictví právě se zaměřením na (zvláštní) práva a povinnosti vlastníků jednotek vycházející ze zákonného pojetí vlastnictví jednotky.

Jelikož je bytové spoluvlastnictví v § 1158 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**NOZ**“) modelováno jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, je nutné se nejprve zabývat vymezením pojmů *vlastnické právo* a *spoluvlastnictví*. Z tohoto důvodu je daným pojmům věnována první kapitola rigorózní práce. Bezprostředně na to následuje kapitola pojednávající o historickém vývoji bytového spoluvlastnictví. Tento historický vývoj není pestrý, neboť možnost existence institutu vlastnictví bytů (jednotek) byla v prvopočátcích popírána a později, přestože jej právní řád znal, byly preferovány jiné formy zajištění bytové potřeby. Patříčného rozmachu doznalo vlastnictví bytů (jednotek) až za účinnosti 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), (dále jen „**ZovB**“), z něhož posléze zákonodárce vycházel i při přípravě NOZ. Pro patrný vliv ZovB na podobu bytového spoluvlastnictví a pro pozoruhodný platný právní stav, který umožňuje existenci vlastnictví jednotek ve dvojím režimu – jednotky vymezené podle ZovB a jednotky vymezené podle NOZ, je ZovB tak věnována pozornost i v průběhu celé této rigorózní práce, vždy na místě, kde je to vhodné a účelné.

Ústředními pojmy samotného bytového spoluvlastnictví, jimiž jsou zejména byt (nebytový prostor), společné části a jednotka, se zabývá kapitola třetí této práce. Jejich vymezení je pro účely dalších částí zásadního charakteru, neboť ve vzájemné interakci s obsahem pojmu správa domu a pozemku udávají základní směr a hranice povoleného chování na straně vlastníka jednotky. Jednání, jež se dotýká společných částí anebo spadá pod pojem správa domu a pozemku ve smyslu § 1189 NOZ totiž náleží do pravomoci osoby odpovědné za správu domu a pozemku, v příslušných věcech je tak jednotlivý vlastník jednotky omezen ve volném jednání.

Správa domu a pozemku v sobě zahrnuje činnosti, jež mají být vykonávány v zájmu všech vlastníků jednotek s cílem pečovat o společný majetek a zajistit zachování, rozvoj a zlepšení společných částí, čemuž odpovídá potřeba mít řešenou otázku, který subjekt je k ní povinen a zároveň výlučně oprávněn. Tímto subjektem je osoba odpovědná za správu domu a pozemku, vůči níž vlastník uplatňuje a plní takřka všechna zvláštní práva a povinnosti plynoucí z vlastnictví jednotky a rovněž z existence bytového spoluvlastnictví. Předmětem čtvrté kapitoly této práce je právě pojednání o správě domu a pozemku a o osobě odpovědné za tuto správu.

Vzhledem k omezenému rozsahu této rigorózní práce nemohly být bohužel jmenované první čtyři kapitoly komplexně zpracovány, proto se autorka zaměřila především na základní atributy rozebírané problematiky a pojmů s tím, že naprostá většina této práce se věnuje platné právní úpravě práv a povinností vlastníka jednotky a rovněž zhodnocení jejích přínosů a případných nedostatků. Pouze v omezeném rozsahu se práce věnuje i obecným právům a povinnostem vlastníka jednotky, neboť tyto jsou tak široké škály, že se jimi nelze v bližších podrobnostech zabývat. Nadto je možné nalézt celou řadu odborných publikací zaměřených právě na problematiku obecných práv a povinností vlastníka věci.

V kapitole 7 této rigorózní práce se nachází problematika zvláštních práv a povinností vlastníků jednotek, jejíž komplexní zpracování je cílem této rigorózní práce. Mezi zvláštní práva a povinnosti vlastníků jednotek lze řadit specifická práva a povinnosti vlastníků jednotek, která zohledňují zvláštní právní povahu předmětu vlastnického práva, a tedy vyvěrají z existence bytového spoluvlastnictví. Autorka rigorózní práce mezi zvláštní práva a povinnosti vlastníků jednotek pro ucelenost řadila i některá další práva a povinnosti, jež sice nejsou typická výhradně pro bytové spoluvlastnictví a ze zákonné úpravy bytového spoluvlastnictví přímo nevyvěrají, přesto ale požívají při aplikaci v rámci bytového spoluvlastnictví určitých specifík,

respektive jsou se zvláštními právy a povinnostmi vlastníků jednotek úzce spojeny. U některých práv a povinností, jež svědčí (výlučným) vlastníkům věci i podílovým spoluvlastníkům se nadto někdy vedou i diskuse, zda mohou v poměrech bytového spoluvlastnictví vůbec obstát a existovat. Pro ucelenost výkladu proto bylo mnohdy nutné společně pojednat i o některých těchto právech a povinnostech vlastníků jednotek, byť se nejedná o práva a povinnosti imanentní pro institut bytového spoluvlastnictví.

Osmá kapitola rigorózní práce se věnuje základnímu srovnání české právní úpravy bytového spoluvlastnictví a zvláštních práv a povinností vlastníků jednotek se slovenskou právní úpravou vlastnictví bytů (nebytových prostor) a zvláštních práv a povinností vlastníků bytů (nebytových prostor). Slovenská právní úprava byla zvolena s ohledem na společný historický vývoj obou zemí, které po dobu několik desetiletí tvořily jeden stát. Částečně se proto překrývá vývoj právní úpravy příslušných institutů na území obou států, v souvislosti s čímž je zajímavé srovnat jejich současné právní úpravy.

Autorka předpokládá, že by se tato rigorózní práce, s ohledem na komplexní pojednání o zvláštních právech a povinnostech vlastníků jednotek, při zohlednění aktuálního právního stavu, mohla stát pomůckou zejména pro aplikační praxi. Byť je totiž problematika vlastnictví jednotek a také společenství vlastníků dlouhodobě středem pozornosti právní teorie a aplikační praxe, publikaci zabývající se do hloubky a komplexně zvláštními právy a povinnostmi vlastníků jednotek, to vše při zohlednění aktuální zákonné úpravy, bychom hledali marně. Podle názoru autorky je přitom takové publikace potřeba, a to z důvodu zajištění dostatečného povědomí na straně vlastníků jednotek (a i osoby odpovědné za správu domu a pozemku) o odpovídající platné právní úpravě práv a povinností vlastníků jednotek, když své opodstatnění tato rigorózní práce má i s ohledem na skutečnost, že účinností zákona č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (dále jen „*Novela č. 163/2020 Sb.*“), došlo k množství změn zákonné úpravy práv a povinností vlastníků jednotek. Tato Novela č. 163/2020 Sb. s sebou přinesla řadu nových pozitivních pravidel, někdy se ale může zdát být i nejasnou a neúplnou. Autorka této rigorózní práce z tohoto důvodu leckdy přistoupila k nastínění možných závěrů a pokusila se nalézt ten z nich, který snad nejlépe odpovídá vůli zákonodárce a současně smyslu a účelu zákonné úpravy coby celku. Vzhledem k neexistenci ustálené judikatury je ale

nutné některé vyslovené názory považovat za příspěvky autorky této práce do odborné diskuse nad aplikací dnes účinných ustanovení NOZ.

Při zpracování tématu se autorka snažila maximálně využít svých znalostí, zkušeností a praktických poznatků získaných z dosavadní právní praxe v oblasti bytového spoluvlastnictví a současně využít judikатурních závěrů dovozených za účinnosti ZovB i NOZ. Rigorózní práce zohledňuje změny v právní úpravě, k nimž došlo účinností Novely č. 163/2020 Sb., a to ke dni 1. 7. 2020.

Pro zpracování problematiky autorka použila metodu popisnou, normativní, logickou, analytickou a komparativní.

# 1. VLASTNICTVÍ A SPOLUVLASTNICTVÍ

## 1.1 Pojmové vymezení vlastnického práva

Vlastnické právo, jakožto základní právo každé osoby zakotvené v čl. 11 usnesení předsednictva České národní rady ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, uveřejněném pod č. 2/1993 Sb. (dále jen jako „**LZPS**“) a blíže upravené právními předpisy napříč celým právním řádem, nebylo dosud legislativou ani právní teorií uspokojivě pojmově vymezeno. Legislativa a právní teorie si zpravidla, pro účely pojmového uchopení a popsání vlastnického práva, vypomáhá samotným obsahem vlastnického práva. Vlastnické právo je proto v teorii obvykle charakterizováno prostřednictvím jednotlivých dílčích oprávnění, která vlastníkovému náleží, a jejichž výčet byl proveden také v ust. § 123 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „**ObčZ**“), které stanovilo, že vlastník „*je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním.*“ Uvedený výčet dílčích oprávnění vlastníka však nemůžeme považovat za úplný, jelikož vlastnické právo je natolik komplexní, že vlastník je ve své podstatě oprávněn na předmět vlastnictví (v mezích povolených právním řádem) působit jakýmkoliv vůbec myslitelným způsobem. Vzhledem k dané skutečnosti nemůže být vymezení vlastnického práva, za pomoci jakéhokoliv výčtu oprávnění vlastníka, dostatečné a úplné. Platná právní úprava upustila od těchto nezdařilých pokusů,<sup>1</sup> namísto toho v obecnosti toliko uvádí, že vlastník má v mezích právního řádu právo s vlastnictvím libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.<sup>2</sup> V § 1012 NOZ nalezneme nejen odkaz na obsah vlastnického práva (tzn. znak úplnosti), ale zároveň zakotvení dalších podstatných znaků vlastnického práva, které jsou obecně uznávanými, nespornými a vystihují podstatu vlastnického práva. Těmito znaky jsou *nezávislost, jednotnost, elasticita, trvalost* a jak bylo zmíněno shora, rovněž *úplnost*.<sup>3</sup>

Vlastník může na předmět svého vlastnictví působit libovolným způsobem, čemuž odpovídá znak **úplnosti**. Vlastník není v nakládání s předmětem vlastnictví,

---

<sup>1</sup> O vytvoření definice vlastnického práva se, pro v minulosti zpravidla nezdařilé pokusy, nepokouší již ani právní věda. Vlastnické právo je tak obsáhlým pojmem a vlastníkovému je ve vztahu k předmětu vlastnického práva přiznána tak široká škála nejrůznějších oprávnění, že vytvoření jednoduché, úplné a krátké definice není vůbec možné.

<sup>2</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1012.

<sup>3</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 260-261 [cit. 22. 03. 2020].

až na výjimky uvedené níže, žádným způsobem omezen a jeho dílčí vlastnická oprávnění nejsou ani legislativně vymezena. Je ponecháno zcela na vůli vlastníka, jaká vlastnická oprávnění se rozhodne (ne)realizovat, respektive jak bude na svůj předmět vlastnictví (ne)působit. Vlastník však obvykle vykonává právě ona typická vlastnická oprávnění, kterými jsou zmiňovaná oprávnění užívání, držení, požívání plodů a užitků včetně nakládání s předmětem vlastnictví. Existenci vlastnického práva není ani na újmu, pakliže vlastník určité dílčí vlastnické oprávnění pozbude (např. přenechá věc do nájmu jinému), vlastnické právo mu je i v takovém případě zachováno, a to v rozsahu vlastnických oprávnění, která je oprávněn vykonávat. Jakmile předmětná omezení pomínou, obnoví se vlastnické právo do původního rozsahu, což je projevem *elasticity* vlastnického práva. Na tomto místě je nutno zmínit, že ani v případě, kdy vlastník pozbude většinu, resp. dokonce veškerá svá vlastnická oprávnění (např. v důsledku prohlášení konkurzu na jeho majetek), nelze z dané skutečnosti dovozovat automatický zánik vlastnického práva, jelikož k takovému zániku může dojít jen na základě zákonem předvídaného důvodu, čímž je zaručena *trvalost* vlastnického práva.<sup>4</sup> Důležitým znakem je dále *nezávislost* vlastnického práva, která prospívá vlastníkovu v tom smyslu, že tento je oprávněn s předmětem vlastnictví nakládat nezávisle na moci kohokoliv jiného. *Jednotnost* vlastnického práva pak představuje sepětí práva vlastníka libovolně s předmětem vlastnictví nakládat a práva vlastníka zabránit každému jinému ve vměšování do jeho vlastnického práva (např. zabránit užívání věci třetí osobou).<sup>5</sup>

Vlastnické právo je tedy založeno na hodnotách a znacích popsaných shora, když základním rysem vlastnického práva je právě oprávnění vlastníka nakládat se svým vlastnictvím (předmětem vlastnictví, majetkovými hodnotami) podle svého volného uvážení a rozmyslu. Nicméně s ohledem na to, že každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech osob má garantováno totožný zákonný obsah a rozsah (čl. 11 odst. 1 LZPS), je potřeba stanovit určité obecné limity vlastnického

---

<sup>4</sup> Dalším názorným příkladem trvalosti vlastnického práva je případ vlastnictví pozemku, na němž bylo zřízeno, v souladu s § 17 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění účinném do 31. 12. 2006, věcné břemeno sloužící pro stavbu pozemní komunikace (dálnice, silnice a místní komunikaci). V situaci, kdy na pozemku byla zřízena např. dálnice, vlastník pozemku nebyl kontaktní, mohlo být zřízeno i pouhé věcné břemeno pro účely výkonu vlastnických práv k dálnici na pozemku vlastníka, aniž by bylo vlastníku vlastnické právo k pozemku odňato. Vzhledem k tomu, že povrch dálnice takřka splynul s pozemkem (ačkoliv je dálnice samostatnou stavbou), vlastníkovu v podstatě nezbyl žádný způsob možného využití pozemku, jen právo pozemek vlastnit, resp. převést jej na osobu jinou.

<sup>5</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 261-262 [cit. 22. 03. 2020].

práva tak, aby vedle sebe mohla taková vlastnická práva plnohodnotně existovat, a nebýt v důsledku jednání jednotlivých vlastníků navzájem rušena. Vlastníkovi věci se proto zakazuje jednání vymezené ve větě druhé ust. § 1012 NOZ,<sup>6</sup> a dále se mu stanovují určitá konkrétní omezení vlastnického práva (např. zákaz přímých imisí a zákaz nepřímých imisí dosahujících intenzity podle § 1013 NOZ). Důvodem omezení vlastnického práva může být rovněž ochrana přírodního bohatství (§ 68 odst. 1 a 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a § 20 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích), zahrnutí majetku do veřejného užívání (např. obecné užívání lesa dle § 19 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích), nezbytnost provedení stavby ve veřejném zájmu (např. § 3 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích nebo § 3 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury), resp. stav nouze či naléhavý veřejný zájem (např. § 1037 NOZ). Omezení vlastníka a vlastnického práva pak obsahují i další právní předpisy.<sup>7</sup>

## 1.2 Pojmové vymezení spoluvlastnictví

Rovněž v rámci spoluvlastnictví věci jsou práva jednotlivých osob určitým způsobem omezena, přičemž tato skutečnost je důsledkem rozdělení vlastnického práva k téže věci společně mezi více osob (spoluvlastníky). Omezení práv zde však není míněno ve smyslu, že by spoluvlastníci nebyli oprávněni se společnou věcí nakládat v rozsahu a za podmínek specifikovaných v čl. 1.1 této rigorózní práce. Spoluvlastníci naopak navenek (vůči třetím osobám) vykonávají vlastnická práva ve vztahu ke společné věci jako celku z pozice jediné osoby, a navenek se také za jedinou osobu považují.<sup>8</sup> Jednotlivému spoluvlastníkovi však nenáleží plné panství nad věcí,<sup>9</sup> a proto nemůže sám o sobě se společnou věcí nakládat způsobem, jímž by zasáhl do práv ostatních spoluvlastníků. K tomu důvodová zpráva k NOZ konstatuje: *„prodá-li jeden ze spoluvlastníků společnou věc, a to přesto, že je třeba spoluvlastníkem většinovým, zasáhne tím nutně do práv ostatních, což vede k neplatnosti smlouvy o koupi a prodeji atd. Z toho důvodu nejsou práva jednotlivých spoluvlastníků ke společné věci úplná a neomezená, ale nutně*

---

<sup>6</sup> „Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“

<sup>7</sup> SPÁČIL. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. s. 141–142.

<sup>8</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1116.

<sup>9</sup> VYCHOPENĚ. In: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 335.

omezená.“<sup>10</sup> Ani správu společné věci nelze realizovat toliko na základě vůle jediného spoluvlastníka, nýbrž se tak musí stát na podkladě spoluvlastníky řádně přijatého, co do procesu a potřebné většiny souhlasů, rozhodnutí.

V případě spoluvlastnictví, přičemž na tomto místě se zaměřujeme na *podílové spoluvlastnictví*, každému spoluvlastníku náleží ideální spoluvlastnický podíl na společné věci, který představuje určitou míru participace spoluvlastníka na vytvoření společné vůle spoluvlastníků, která je podkladem pro výkon vlastnických práv ke společné věci jako takové. Skutečnost, že spoluvlastnickým podílem je určena míra účasti spoluvlastníka na vytvoření společné vůle, je jakýmsi projevem omezeného postavení spoluvlastníka ve vztahu ke společné věci jako takové, když spoluvlastník jako jednatel nemá výlučné oprávnění rozhodovat o nakládání se společnou věcí, naopak je v právech omezen právy ostatních spoluvlastníků.

Od shora uvedeného je potřeba odlišit výkon vlastnických práv ve vztahu k samotnému spoluvlastnickému podílu, který je podle § 1121 NOZ ve výlučném vlastnictví konkrétně určeného spoluvlastníka. Tento spoluvlastník je oprávněn se svým spoluvlastnickým podílem nakládat dle svého uvážení za předpokladu, že tím nezpůsobí újmu ostatním spoluvlastníkům a zároveň jeho jednání nebude v rozporu s právním řádem ani smluvními omezeními dohodnutými spoluvlastníky (např. se zákazem zcizení a zatížení spoluvlastnického podílu ve smyslu § 1761 NOZ).<sup>11</sup> Je však potřeba zdůraznit, že spoluvlastnický podíl, v rámci ideálního podílového spoluvlastnictví, není tvořen právem spoluvlastníka k jakékoliv reálně vymezitelné části společně vlastněné věci.<sup>12</sup> Naopak spoluvlastník má práva k celé společné věci (viz § 1117 NOZ), avšak tato práva jsou limitována právy ostatních spoluvlastníků. Spoluvlastnický podíl proto představuje toliko míru participace spoluvlastníka na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví a na utváření společné vůle.<sup>13</sup> Tímto způsobem je tedy potřeba spoluvlastnický podíl vnímat, a to zejména v souvislosti s rozsahem a obsahem oprávnění, která lze vůči němu vykonávat.

S ohledem na charakter spoluvlastnického podílu, nemůže spoluvlastník vůči němu vykonávat některá dispoziční oprávnění, jako přenechat spoluvlastnický podíl do nájmu nebo pachtu, což je potvrzeno např. rozsudkem Nejvyššího soudu

---

<sup>10</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 292-293 [cit. 09. 04. 2020].

<sup>11</sup> KRÁLÍK. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. s. 470–472.

<sup>12</sup> V případě, že by vlastníkově náleželo vlastnictví k určité oddělitelné části, jednalo by se naproti tomu o spoluvlastnictví reálné.

<sup>13</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1122 odst. 1.



č. j. 26 Cdo 1513/2018 ze dne 12. 11. 2018: „*spoluvlastnický podíl vyjadřuje toliko rozsah, v jakém jednotliví spoluvlastníci vykonávají a nesou jinak shodná práva a povinnosti, která pro ně vyplývají z vlastnictví společné věci jako celku. U podílových spoluvlastníků jde tedy o tzv. ideální podíl na společné věci, nikoli o reálné vymezení vztahující se k určité části společné věci. Nedošlo-li k reálnému rozdělení spoluvlastněných pozemků, nemohl existovat jako samostatný předmět nájmu ideální podíl ve výši tří čtvrtin (reálně blíže neurčený) na těchto pozemcích, neboť je to pojmově vyloučeno.*“<sup>14</sup> Z obdobného důvodu, nelze ke spoluvlastnickému podílu zřídit ani věcné břemeno spočívající v povinnosti strpět nebo zdržet se něčeho (např. služebnost stezky, cesty a průhonu).<sup>15</sup> Tato jednání jsou vybočením z dispozičních oprávnění spoluvlastníka a jsou nepřipustným zásahem do práv spoluvlastníků ostatních.<sup>16</sup>

Jinak by byly shora popsané situace vykládány, pokud by spoluvlastník nakládal s reálným spoluvlastnickým podílem, tedy s určitou reálně vymezenou částí nedílné společné věci.<sup>17</sup> V tomto případě bychom hovořili o tzv. **reálném spoluvlastnictví**. Reálné spoluvlastnictví je v současné době vnímáno spíše jako teoretický institut, jelikož jeho výslovnou úpravu v NOZ (ani v ObčZ) nenalezneme a právní řád jej ve své čisté podobě neupravuje.<sup>18</sup> Speciální druhy spoluvlastnictví, tj. spoluvlastnictví bytové (§ 1158 a násl. NOZ) a spoluvlastnictví přídatné (§ 1223 a násl. NOZ), nicméně některé znaky reálného spoluvlastnictví vykazují, když ve prospěch totožné osoby svědčí právo k reálné (části) věci a současně k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na (části) věci. Oba tyto druhy spoluvlastnictví v sobě tedy kombinují znaky reálného a ideálního spoluvlastnictví. V případě bytového spoluvlastnictví je daný závěr podložen samotným charakterem jednotky, která v sobě zahrnuje prostorově vymezenou část věci (byt či nebytový prostor) a zároveň

---

<sup>14</sup> Shodně v usnesení Nejvyššího soudu ČR č.j. 28 Cdo 2731/2007 ze dne 23.08.2007.

<sup>15</sup> KRÁLÍK. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. s. 470.

<sup>16</sup> Z podstaty ideálního spoluvlastnictví je dále vyloučeno, aby spoluvlastník převedl reálnou část společné věci (jako takové), i kdyby ona část finančním ohodnocením odpovídala hodnotě spoluvlastnického podílu spoluvlastníka. K tomu blíže rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 15. 4. 1966, sp. zn. 4 Cz 22/66: „*Číselné vyjádření výše spoluvlastnického podílu naprosto neznamená, že by byl spoluvlastník výlučným vlastníkem určité hmotné části společné věci, třebaže by svou velikostí odpovídala výši jeho spoluvlastnického podílu.*“

<sup>17</sup> V teorii je jako příklad uváděno spoluvlastnictví pozemku rozděleného zídkami na několik částí, bez reálného rozdělení celku v rámci evidence katastru nemovitostí. ZUKLÍNOVÁ. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 74.

<sup>18</sup> Srov. KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2011, s. 23-24.

ideální spoluvlastnický podíl na společných částech věci (jednotka vymezená dle NOZ), popř. se jedná o vlastnické právo k jednotce a k ní neoddělitelně spojenému spoluvlastnickému podílu na společných částech (dle ZovB). Co se týče přídatného spoluvlastnictví, jeho charakteristickým znakem je, že určitá (společná) věc náleží společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci spolu vytváří místně i účelem vymezený celek, přičemž bez společné věci, jež slouží společnému účelu, není užívání samostatných věcí dobře možné.<sup>19</sup>

Právní teorie někdy zmiňuje také *bezpodílové spoluvlastnictví* definované jako spoluvlastnictví věci při současné neexistenci spoluvlastnických podílů (každá osoba má právo k celé věci). Rozdělení spoluvlastnictví na podílové a bezpodílové provedl naposledy ObčZ, jehož ust. § 136 odst. 2 ve znění účinném do 31. 07. 1998, znělo: „*Spoluvlastnictví je podílové nebo bezpodílové. Bezpodílové spoluvlastnictví může vzniknout jen mezi manžely.*“ Bezpodílové spoluvlastnictví manželů bylo posléze nahrazeno institutem společného jmění manželů, který je používán dodnes, přičemž odpovídající právní úpravu nalezneme v § 708 a násl. NOZ.

Pro účely komplexnosti základního pojmového výkladu je vhodné zcela okrajově zmínit institut společenství jmění, který je zakotven v § 1236 a násl. NOZ, a který svým umístěním evokuje dojem, že se jedná o zvláštní druh spoluvlastnictví. Tak tomu ale není, což lze podložit textem důvodové zprávy a charakterem daného institutu.<sup>20</sup> Jde o poměrně nový institut obsahující zvláštní (zastřešující) právní úpravu pro případy, kdy k věci nabude vlastnické právo více osob např. manželé, společenství dědiců a jiná podobná společenství s tím, že pokud není smlouvou, zákonem či jinou právní skutečností stanoveno jinak, má každý zúčastněný subjekt právo k celé věci.<sup>21</sup> Sama otázka vlastnického práva k věci je však oproti institutu spoluvlastnictví výrazně upozaděna, jelikož se primárně bere na zřetel existence specifického vztahu osob zúčastněných ve společenství jmění, kterýžto vztah ani

---

<sup>19</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1223 odst. 1. Typickým příkladem přídatného spoluvlastnictví je situace, kdy několik subjektů vlastní různé samostatné pozemky, přičemž ke všem těmto pozemkům je zajištěn přístup po jediné (společné) příjezdové cestě.

<sup>20</sup> Jasně rozlišení úpravy a jednotlivých institutů lze dovodit z důvodové zprávy k NOZ, která uvádí: „*Na rozdíl od spoluvlastnictví, které se vždy týká jediné věci a kdy spoluvlastníci jsou osobami, jejichž vzájemný poměr se odvozuje právě jen ze vztahu k téže věci, je společenství poměrem nejméně dvou osob, který na věcných předmětech nikterak závislý není. Společenství se k věcem může vztahovat, ale také nemusí. Zatímco spoluvlastnictví je závislé na existenci věci, společenství je na existenci věci nezávislé – rozhodně nezaniká se zánikem věci. [...] Zvláštní povahu společenství jmění zamýšlejí tato ustanovení vyjádřit.*“ In. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 324 [cit. 14. 04. 2020].

<sup>21</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1236.

nemusí být (resp. není) neoddělitelně spojen s vlastnictvím určité věci, přičemž věc může dokonce zaniknout nebo být zcizena, a to bez vlivu na existenci společenství jmění.

## 2. HISTORIE BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

### 2.1 Období do přijetí ZovB

Základy právního uchopení spoluvlastnictví lze shledat již v éře starověkého Říma, kdy římskoprávní úprava připouštěla, aby k téže věci vykonávalo vlastnické právo více osob. Stanovena byla bližší pravidla nejen ve vztahu k oprávněním jednotlivých spoluvlastníků ke spoluvlastnickým podílům a společné věci jako takové, ale rovněž způsob možného ukončení spoluvlastnictví a další související otázky.<sup>22</sup> Co se týče samotného bytového spoluvlastnictví, jeho existence nebyla ve starověkém Římě uznávána, a to z důvodu uplatňování superficiální zásady, dle níž stavba a byt nemohly být samostatnou věcí v právním smyslu a tudíž ani předmětem spoluvlastnictví. Potřeba bydlení byla v této době uspokojována prostřednictvím tří druhů bydlení, kterými byly: *domus* – několika pokojové domy bohatých Římanů, *deversoria* – noclehárny pro chudé a *insulae* – několika podlažní domy (zpravidla čtyř až pěti podlažní) s byty. Poslednímu druhu, a tedy domům s byty typu *insulae*, se pokoušeli zástupci tzv. idealistické teorie práva přiznat postavení věci v právním smyslu, avšak tyto závěry nebyly, s důrazem na znaky superficiální zásady, obecně přijaty.<sup>23</sup>

Bytové spoluvlastnictví doznalo svého rozkvětu zejména za období feudalismu, v němž nebyla superficiální zásada uznávána a v němž zároveň došlo k omezení možnosti výstavby nových domů stanovením a vytýčením prostorových hranic pro novou výstavbu. Rozvoj právní úpravy bytového spoluvlastnictví byl však následně utlumen, a to v období od 18. století až do počátku 20. století, kdy došlo k návratu římskoprávní superficiální zásady a bytové spoluvlastnictví bylo vnímáno jako omezení vlastnického práva a zároveň znehodnocení majetku, což mělo za následek upřednostňování institutu nájmu oproti vlastnictví bytu. Institut vlastnictví bytů byl proto ve většině evropských zemí upozaděn, respektive mnohdy zcela vymizel.<sup>24</sup> Na tomto místě je vhodné vyzdvihnout ustanovení čl. 664 francouzského Code civil (1804), jež umožňovalo dělené vlastnictví k domům, přičemž ve vztahu k panující

---

<sup>22</sup> Srov. KRÁLÍK. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. s. 390–391.

<sup>23</sup> SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, Praha: Leges, 2015, s. 15.

<sup>24</sup> DVOŘÁK, T. *Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda*. Právní rozhledy. 2007, č. 18, s. 670.

situaci, kdy například Německo pod vlivem názorů Savignyho uvedenou možnost zásadně zavrhovalo, bylo ustanovení Code civil v té době průlomové.<sup>25</sup>

Právní situace ohledně rozvoje vlastnictví bytů se ve světě zásadním způsobem změnila po první a druhé světové válce. Obě tyto války měly za následek značné poškození stávajícího bytového fondu, což v mnoha zemích vyvolalo potřebu nové legislativy směřující k úpravě bytového spoluvlastnictví. V Československu byly negativní dopady světových válek řešeny snahou o obnovu a rozšíření bytového fondu a mimo jiné přijetím nařízení vlády státu československého č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi (v době po první světové válce) a zákonem č. 163/1946 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče (v době po druhé světové válce). Uvedené právní předpisy směřovaly k zjištění informací o množství existujících nevyužitých bytů a k následnému uložení povinnosti vlastníkovi strpět za náhradu využití těchto bytů ze strany třetích osob k uspokojení jejich bytové potřeby.<sup>26</sup>

I přes úvahy o obnově bytového spoluvlastnictví to byl teprve zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který zavedl institut vlastnictví bytů do právního řadu Československa a umožnil tak reálnou dělitelnost nemovitostí. Uznáno však bylo pouze nabývání osobního vlastnictví k bytům občany (fyzickými osobami), a to takřka jen ze státního socialistického vlastnictví.<sup>27</sup> Nebylo možné převádět byty nacházející se v domech ve vlastnictví bytových družstev nebo v rodinných domech. Zároveň pak v důsledku nekvalitní zákonné úpravy vlastnictví bytů a upřednostnění institutu *osobního užívání bytů* (lze charakterizovat jako trvalé a dědičné nájemní právo k cizímu bytu s limitovanou výší nájemného, založené zejména na výhodách nájmu a vlastnictví, přiznávající uživatelům oprávnění srovnatelná s oprávněními vlastníka), nedoznal institut osobního vlastnictví bytů velkého rozmachu. O tom svědčí i fakt, že do počátku devadesátých let se nacházelo v osobním vlastnictví cca 30.000 bytů, tedy pouze cca 0,75 % bytového fondu.<sup>28</sup>

Po roce 1989 pak změna politických a hospodářských poměrů vedla k potřebě bytové spoluvlastnictví nově a komplexně upravit, když mj. ke dni 1. 1. 1992 došlo k významným změnám právního řádu, které ovlivnily vývoj tohoto institutu, a které

---

<sup>25</sup> PETR, P. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 42.

<sup>26</sup> SÝKOROVÁ P.: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, Praha: Leges, 2015, s. 18.

<sup>27</sup> Dále výstavbou domu občany dle ust. § 12 a násl. zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Za zmínku stojí, že v souladu s ust. § 4 zákona č. 52/1966 Sb. mohla mít osoba v osobním vlastnictví jen jeden byt nebo rodinný domek.

<sup>28</sup> PETR, P. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 15-21.

mají původ v novele ObčZ, konkrétně zákoně č. 509/1991 Sb., jenž nově upravil znění § 125 ObčZ, dále uzákonil možnost nabývání vlastnického práva k bytům a nebytovým prostorům také ze strany právnických osob a zrušil institut osobního užívání bytu a nahradil jej institutem nájmu. Téhož dne nabyt účinnosti zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „*Obchodní zákoník*“), který zásadně ovlivnil bytové družstevnictví, když jeho principům se měla podříditi existující družstva, resp. se měla transformovat na jinou podnikatelskou formu stanovenou Obchodním zákoníkem. Následně přijatý zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, měl pak za cíl upravit samotný postup přeměny (transformace) existujících družstev, jakož i postup směřující k restituci původních majetkových práv, převod vlastnictví k družstevním bytům ve prospěch jeho členů s existujícím nájemním právem, a dále vydání majetku Komunistické strany Československa a Socialistického svazu mládeže, který byl bez souhlasu federálního ministerstva financí ve prospěch družstev převeden v období po 1. 1. 1990.<sup>29</sup> Pro účely výkladu o bytovém spoluvlastnictví je podstatné, že zákon č. 42/1992 Sb., zakládal členům bytových družstev nárok na převod bytů do vlastnictví za předpokladu, že jsou nájemci příslušného bytu a zároveň vyzvou bytové družstvo v zákonem stanovené lhůtě k uzavření převodní smlouvy.

## 2.2 Období od přijetí ZovB do NOZ

Až do dne 30. 04. 1994 byl na našem území účinný zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který byt' znal institut vlastnictví bytů, vznikl za období nedemokratického uspořádání státu, čemuž odpovídal i způsob úpravy institutu vlastnictví bytů, když tato úprava nemohla vytvořit odpovídající právní rámec pro nově vznikající společenské vztahy. Také pro účely dokončení převodu družstevních bytů v souladu se zákonem č. 42/1992 Sb.,<sup>30</sup> privatizaci bytového fondu v komunálním vlastnictví a k využití předpokladu vytvořeného ustanovením § 125 odst. 1 ObčZ (ve spojení s ustanovením § 118 odst. 2 ObčZ), byl po dlouhých debatách přijat ZovB, jenž nabyt účinnosti dne 1. 5. 1994. ZovB zformoval základ pro učinění právních jednání směřujících k nakládání s byty a nebytovými prostory,

---

<sup>29</sup> Důvodová zpráva k zákonu 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů v družstvech. In: ASPI [online právní informační systém]. [cit. 08. 05. 2020] ID: LIT322281CZ.

<sup>30</sup> Což nebylo v podstatě možné bez takové právní úpravy realizovat. NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 3.

zakotvil podrobnější úpravu práv a povinností vlastníků jednotek, upravil jejich vzájemné vztahy a způsob společného rozhodování, společenství vlastníků jednotek (právníckou osobou ve smyslu 18 odst. 2 ObčZ s účinností teprve od 1. 7. 2000), práva a povinnosti stavebníka při výstavbě bytů nebo nebytových prostor v budově ve spoluvlastnictví a další související otázky (viz § 1 ZovB). Tento zákon přitom vycházel z demokratických principů, rovnosti vlastnického práva osob, kdy nebyl brán zřetel na to, zda se v pozici vlastníka nachází fyzická či právnická osoba, resp. stát.<sup>31</sup>

V souladu se závěry právní teorie, jakož i Ústavního soudu ČR, byla úprava ZovB postavena na dualistické koncepci a teorii o hlavním a vedlejším předmětu vlastnictví,<sup>32</sup> podle níž je za hlavní předmět spoluvlastnictví považována budova a za vedlejší předmět je považován byt nebo nebytový prostor, což nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru.<sup>33</sup> S ohledem na charakter a nové pojetí institutu vlastnictví bytu (jednotky), jakožto spoluvlastnictví budovy s byty či nebytovými prostory, musela být komplexně upravena celá řada souvisejících otázek, když této činnosti se ujali spíše poslanci nežli legislativci, což v souhrnu vedlo k problémům s užitím určitých ustanovení ZovB v praxi a ke vzniku řady sporných výkladových otázek. Také proto se ZovB stal předmětem četných snah o novelizace, když: (1) nález Ústavního soudu vyhlášený pod č. 280/1996 Sb., vypustil § 22 odst. 4 ZovB o převodu vlastnictví bytu ozbrojených složek, (2) zákon č. 97/1999 Sb., zakotvil nové znění § 24 odst. 10 ZovB a zrušil § 25 odst. 3 ZovB, čímž dal do souladu s Obchodním zákoníkem úpravu vypořádacího podílu nabyvatele jednotky u bytových družstev v domech, na jejichž výstavbu stát poskytl finanční výpomoc,

---

<sup>31</sup> Důvodová zpráva k zákonu 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), č. 72/1994 Dz. In: Beck-online [online právní informační systém]. Obecná část. [cit. 22. 03. 2020].

<sup>32</sup> Podpořeno i textem ust. § 1 odst. 1 ZovB: „*Tento zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.*“

<sup>33</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000. V právní teorii se však můžeme setkat i s opačnými názory o hlavním a vedlejším předmětu vlastnictví, kdy za hlavní předmět vlastnictví je naopak považována jednotka a za vedlejší předmět vlastnictví pak budova a pozemek. I tomuto názoru lze přisvědčit s ohledem na jeho podpůrný argument. Předmětem právních dispozic je totiž dle ZovB jednotka spolu s neoddělitelně spojeným spoluvlastnickým podílem na společných částech, což svědčí ve prospěch uvedených závěrů o hlavním a vedlejším předmětu vlastnictví. Viz: DVOŘÁK, T. *Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část*. Právní rozhledy. 2018, č. 10, s. 345.

(3) zákonem č. 103/2000 Sb.,<sup>34</sup> byla přijata řada významných změn, které se zejména dotkly úpravy společenství vlastníků jednotek, způsobu jeho fungování a povinnosti zapisování do obchodního rejstříku, (4) zákonem č. 451/2001 Sb., byl vytvořen rejstřík společenství vlastníků jednotek, čímž došlo k vyjmutí společenství z režimu podnikatele ve smyslu Obchodního zákoníku, (5) zákon č. 229/2001 Sb., uložil družstvu povinnost bezplatně převést spoluvlastnický podíl na (družstvem dříve bezplatně nabytém) pozemku, a to na nabyvatele jednotky – fyzickou osobu, (6) zákon č. 320/2002 Sb., novelizoval § 22 odst. 5 ZovB a stanovil jako podmínku převodu bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení, pokud byl (spolu) financován ze státních prostředků, souhlas Ministerstva pro místní rozvoj ČR, (7) zákonem č. 473/2003 Sb., byla zrušena možnost společenství vlastníků vést jednoduché účetnictví, (8) zákon č. 171/2005 Sb. snížil nezbytné kvorum hlasů pro přijetí rozhodnutí ve věcech modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu, kterými se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, když nově již postačoval souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků, (9) zákon č. 179/2005 Sb., do ZovB zakotvil nově § 30a, podle kterého i pro správce konkurzní podstaty platila určitá ustanovení ZovB, (10) dále se úpravy zakotvené v ZovB mj. dotkl zákon č. 296/2007 Sb., zákon č. 345/2009 Sb., a zákon č. 227/2009 Sb.<sup>35</sup>

Množství proběhlých novelizací ZovB však svědčí zejména o tom, že tento zákon byl pro společnost velice důležitým, hojně aplikovaným a diskutovaným. Dříve upozaděný institut se tak na území České republiky dostal do popředí zájmů s tím, že snahou bylo vytvořit pro společnost kvalitní právní prostředí, které by zakotvilo srozumitelná a výstižná pravidla, postihovalo všechny problémy spojené s bytovým vlastnictvím a umožnilo nerušený výkon vlastnického práva k bytům a nebytovým prostorům. V čase se objevovaly určité nedostatky zákonné úpravy (mj. v souvislosti s nedostatečným propojením úpravy ZovB s nařízením vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků

---

<sup>34</sup> Celým názvem 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. Dále pro zjednodušení jen „**Zákon č. 103/2000 Sb.**“.

<sup>35</sup> SCHÖNDELBAUEROVÁ. In: ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2009, s. 12-14.



jednotek), a také proto bylo snahou zákonodárců nahradit ZovB zákonem novým, za tímto účelem bylo vyhotoveno několik návrhů nového zákona o vlastnictví bytů. Nicméně v souvislosti s přípravami NOZ bylo od těchto snah upuštěno, přičemž právní úprava daného institutu byla vtělena právě do NOZ.

Lze uzavřít, že ZovB zásadním způsobem přispěl k rozvoji institutu vlastnictví bytů, když směřoval ke zlepšení právního prostředí a k podpoře vlastnictví bytů a nebytových prostorů. Některé nedostatky ale byly ZovB nadále vytýkány, a proto byl účinností NOZ zrušen (viz § 3080 NOZ). Nicméně, i přestože byl zrušen, nadále má částečný dopad na podobu bytového spoluvlastnictví a předmětu vlastnického práva v bytovém spoluvlastnictví, což ostatně vyplývá z § 3063 NOZ. Proto ZovB bude věnována průběžně pozornost i v následujících částech této rigorózní práce.

### 3. ZÁKLADY BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

#### 3.1 Podstata bytového spoluvlastnictví dle NOZ a časová působnost

Právní úpravu bytového spoluvlastnictví nalezneme v § 1158 a násl. NOZ, zařazenou mezi absolutní majetková práva, s přiznaným charakterem zvláštního druhu spoluvlastnictví. Vlastní úprava bytového spoluvlastnictví je v NOZ poměrně stručná, předpokládá totiž podpůrné užití obecných pravidel platných pro podílové spoluvlastnictví (v praxi se ale z této úpravy užije málo), jakož i jiných institutů, na něž je v zákoně odkazováno (přiměřeně se aplikují zejména ustanovení o spolku dle § 1221 NOZ a o společnosti dle § 1170 NOZ). Zároveň je kladen důraz na autonomii vůle vlastníků jednotek, kteří si v duchu stěžejní zásady soukromého práva „*co není zakázáno, je dovoleno*“ mohou podle svých potřeb ve stanovách upravit řadu otázek a formulovat bližší pravidla fungování společenství vlastníků a správy společné nemovité věci. To obdobně platí rovněž v době před vznikem společenství vlastníků, v níž hraje zásadní roli prohlášení vlastníka nebo smlouva o výstavbě. Některé dílčí otázky pak upravují rovněž zvláštní právní předpisy, jako 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 (dále jen „*Zákon o službách*“), nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „*BytSplN*“), nebo zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a změně některých zákonů (dále jen „*ZPVP*“), apod.

Bytové spoluvlastnictví je v ustanovení § 1158 odst. 1 NOZ definováno jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Z důvodové zprávy k NOZ pak vyplývá, že rovněž nová zákonná úprava se přiklání k dualistickému vnímání dvou objektů vlastnického práva (výlučného a společného).<sup>36</sup> Oba objekty jsou nicméně vtěleny pod obsah pojmu *jednotka*, což mezi nimi zakládá pevnou souvislost a neoddělitelnou spojitost.<sup>37</sup> Tento závěr podporuje i důvodová zpráva

---

<sup>36</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 302-303 [cit. 24. 05. 2020].

<sup>37</sup> Dle Zítka je z nové úpravy „*patrné určité přiblížení se východiskům teorie dualisticko-monistické, která, na rozdíl od teorie čistě dualistické, posiluje chápání obsahu bytového vlastnictví v jeho jednotě a celistvosti.*“ (Viz: ZÍTEK, A. *Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2012, č. 8, s. 292). S tímto názorem autorka vyslovuje souhlas, jelikož pro (čistou) dualistickou koncepci je významné rozlišování dvou objektů vlastnického práva, toto rozlišování je však v NOZ opozaděno z důvodu nového vnímání obsahu pojmu *jednotka*.

k NOZ, podle níž je hlavním účelem právní úpravy zajistit subjektům právo užívat a požívat prostorově vyčleněné části domu, avšak předpokladem a nezbytnou podmínkou daného práva je současná existence spoluvlastnictví společných částí (domu a pozemku).<sup>38</sup> Pod pojmem jednotka jsou tak spojeny obě práva (objekty) tvořící jeden celek. Daná skutečnost představuje významné odchýlení od dosavadní právní úpravy zakotvené v ZovB, když nové pojetí obsahu pojmu jednotka mělo zřejmě přinést zjednodušení právní úpravy, a to za současného znovuzavedení superficiální zásady (§ 3054 NOZ). Nejde však zdaleka o jedinou změnu, již s sebou NOZ v oblasti bytového spoluvlastnictví přinesl, příkladem lze uvést právě i rozšíření a konkretizaci práv a povinností vlastníků jednotek.

Z důvodu odchylky nové právní úpravy od ZovB, zejména co se týče věcné podstaty jednotek, bylo přijato ustanovení § 3063 NOZ, které směřuje k zachování právní povahy jednotek vzniklých za účinnosti ZovB a k zachování jednotného režimu jednotek v jednom bytovém domě.<sup>39</sup> Podle § 3063 NOZ tedy platí, že pokud nějaká osoba nabyla vlastnické právo aspoň k jedné jednotce v domě za účinnosti a dle ZovB, vznikne i v době účinnosti NOZ vlastnické právo k dalším jednotkám v daném domě podle dosavadních právních předpisů. Zvolená právní úprava tedy nezasahuje do právního režimu jednotek vymezených podle ZovB, tento zůstává zachován, což má ale za následek, že na našem území existují dva druhy bytového spoluvlastnictví s odlišně vymezeným předmětem právních vztahů.<sup>40</sup> Bytové spoluvlastnictví, jehož předmětem je jednotka vymezená dle ZovB, se v zásadě řídí právní úpravou NOZ (§ 3028 odst. 2 NOZ), avšak s uplatněním následujících výjimek: (a) právní režim jednotek, společných částí domu a pozemku se posuzuje podle ZovB, což má mimo jiné dopad na způsob vymezení předmětu převodu ve smlouvě, (b) společenství vlastníků jednotek vzniklá dle § 9 ZovB byla povinna dle § 3041 NOZ přizpůsobit své vnitřní poměry nové zákonné úpravě.<sup>41</sup> Vlastníci jednotek jsou samozřejmě oprávněni jednotky dobrovolně úpravě NOZ přizpůsobit a vymezit je podle § 1159 NOZ, tato možnost je však připuštěna pouze v rámci speciálního právního procesu (změnou prohlášení vlastníka), a to ještě s nezbytným

---

<sup>38</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 302 [cit. 24. 05. 2020].

<sup>39</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 595 [cit. 24. 05. 2020].

<sup>40</sup> Zákodárce tedy nezvolil nevhodnou konstrukci dříve stanovenou v § 31 ZovB. Účinností ZovB totiž začali být všichni vlastníci bytů a nebytových prostor považováni za vlastníky jednotek podle ZovB a zároveň jim byla stanovena povinnost uvést veškeré existující právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemku do souladu s ustanoveními ZovB.

<sup>41</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – I. část*. Právní rozhledy. 2018, č. 10, s. 344.

souhlasem všech vlastníků jednotek,<sup>42</sup> což takřka vylučuje uskutečnění dané změny v praxi.

V teoretických kruzích byl na počátku účinnosti NOZ mnohdy učiněn závěr, že se právní režim jednotek ve smyslu ZovB neuplatní tehdy, pokud před účinností NOZ došlo ke vkladu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, aniž by byl realizován převod první jednotky do vlastnictví třetí osoby, což by mělo vyplývat ze vzájemného vztahu § 5 a § 7 ZovB, ze kterého lze usuzovat na vznik vlastnictví jednotek současným vkladem prohlášení vlastníka a vkladem vlastnického práva k první jednotce.<sup>43</sup> Tento závěr však není správný, naopak je nutno jej vyhodnotit jako pro praxi problematický a nevyhovující smyslu a účelu NOZ. Ačkoliv se v literatuře setkáme s názory směřujícími k tomu, že vlastnictví jednotek dle ZovB vznikalo až převodem prvé jednotky (někteří právní teoretici ani nepřipouštějí možnost samostatného vkladu prohlášení vlastníka bez paralelního převodu vlastnického práva k prvé jednotce v domě, resp. opačnou praxi katastrálních úřadů kritizují),<sup>44</sup> je naopak nezbytné souhlasit s názory, že bytové spoluvlastnictví podle ZovB mohlo vzniknout i samotným konstitutivním zápisem prohlášení do katastru nemovitostí, když tento postup byl v souladu se ZovB.<sup>45</sup> Pokud došlo k povolení vkladu prohlášení do katastru nemovitostí, bylo evidováno vlastnictví v podobě jednotek (s podíly na společných částech), bez ohledu na skutečnost, zda existovala pluralita vlastníků, či nikoliv. Nelze než zcela souhlasit s argumentem Dvořáka, že z povahy věci nemůže být dovozováno, že by se povolením vkladu prohlášení do katastru nemovitostí „evidovalo vlastně něco, co po právu neexistuje (jednotky), a naopak se přestalo evidovat to, co dosud je (budova).“<sup>46</sup> Je tedy zcela nepřijatelné, aby v případě, kdy byla jednotka vymezena dle ZovB a odpovídajícím způsobem zapsána do katastru nemovitostí, na ní bylo v souvislosti s § 3063 NOZ

---

<sup>42</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 9. 2016, sp. zn. 7 Cmo 315/2016.

<sup>43</sup> KABELKOVÁ. In. KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 334.

<sup>44</sup> FIALA např. uvádí: „Je však třeba výslovně zdůraznit, že zákon nepočítá s tím, že by se podle úpravy účinné od 1. 7. 2000 měl provádět samostatný vklad prohlášení o vymezení jednotek do katastru nemovitostí. Prohlášení by mělo být již pouze povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě (§ 4 odst. 1 zákona).“ In.: NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J. HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 67. Obdobně PRAŽÁK: „Návrh na vklad však nelze podat samostatně, bez návrhu na vklad převodu prvé jednotky v domě, ani o něm nebude samostatně a odtrženě rozhodováno!“ In.: PRAŽÁK, Z.: *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha: Leges. 2010. s. 59.

<sup>45</sup> BEZOUŠKA. In. BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vydání. Nakladatelství ANAG, spol. s r.o., 2013, s. 165.

<sup>46</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 118.

nahlíženo jako na neexistující. To by pro vlastníka totiž znamenalo, že by byl nucen provést změnu prohlášení a vymezit jednotky způsobem odpovídajícím pojetí NOZ, neboť v katastru nemovitostí založené prohlášení vlastníka vymezilo jednotky ještě podle pravidel stanovených v ZovB. Takový postup je holý nesmysl, a proto zápis prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí je z pohledu § 3063 NOZ dostatečný.<sup>47</sup>

Lze shrnout, že se § 3063 NOZ uplatní pro všechny případy originálního vzniku vlastnictví jednotek dle některého způsobu stanoveného v ZovB přede dnem nabytí účinnosti NOZ.<sup>48</sup> V případech, na něž dopadne § 3063 NOZ však nejde o nic více, nežli o zodpovězení otázky způsobu vzniku a charakteru předmětu vlastnictví, a tedy o určení toho, zda je předmětem vlastnictví jednotka vymezená podle NOZ (jeden vlastnický objekt) či jednotka vymezená dle ZovB, ke které se neoddělitelně váže spoluvlastnický podíl na společných částech. Dané ustanovení tak formuluje právní pravidlo, kterým se určuje povaha předmětu vlastnického práva, nikoliv však obsah subjektivních práv a povinností vlastníka, k nimž se aplikuje § 3028 odst. 2 NOZ. Z toho jednoznačně vyplývá, že od účinnosti NOZ náleží všem vlastníkům jednotek shodná práva a povinnosti, která pro ně plynou z ustanovení § 1175 a násl. NOZ, a to zcela bez zřetele na skutečnost, zda jde o bytové spoluvlastnictví vzniklé ještě za účinnosti ZovB, nebo již za účinnosti NOZ.<sup>49</sup>

### 3.2 Předmět vlastnického práva v režimu dle ZovB

V případě předmětu vlastnického práva určeného ve smyslu ZovB platí, že sestává ze dvou od sebe neoddělitelných objektů, a tedy z jednotky představované bytem nebo nebytovým prostorem coby prostorově vymezenou částí domu a současně ze spoluvlastnického podílu na společných částech domu (popř. pozemku pod ním). Spoluvlastnický podíl na společných částech domu sleduje

---

<sup>47</sup> Lze odkázat rovněž na výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví NOZ, podle kterého: „je nutné, aby došlo k zápisu prohlášení vlastníka budovy vkladem do katastru nemovitostí s účinky nejpozději k 31. prosinci 2013; ve vztahu k § 3063 NOZ není rozhodující, zda dojde do 31. prosince 2013 zároveň i k převodu alespoň jedné jednotky z vlastníka budovy na další osobu, postačí totiž, aby došlo obecně ke vzniku vlastnictví alespoň k jedné jednotce, přičemž již samotným vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí vzniká vlastnictví jednotky (spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu), resp. vlastnictví ke všem vymezeným jednotkám. In: REDAKCE. Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 2 In: Beck-online [online právní informační systém]. [cit. 28. 5. 2020].

<sup>48</sup> ČÁP. In: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1405.

<sup>49</sup> ELIÁŠ, K. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů.* Právník, 2013, roč. 152, č. 1, s. 45.

právní osud jednotky, převodem vlastnického práva k jednotce by tak na nabyvatele jednotky mělo ze zákona přejít i vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na společných částech domu (popř. pozemku pod ním).

### 3.2.1 Jednotka

Pokud jde o definici základních pojmů, mělo by být na tomto místě zřejmě vycházeno z § 2 písm. b), c) a h) ZovB, který stanovil, že za jednotku se považuje byt nebo nebytový prostor, jakožto vymezené části budovy, přičemž bytem se pak rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou z rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, nebytovým prostorem se rozumí místnost (resp. soubor místností) sloužící v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu k jiným účelům než k bydlení. Ke stejnému závěru dospěla i dřívější judikatura, jež definovala byt jako soubor místností (resp. obytnou místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení.<sup>50</sup> Dovídala, že při posouzení otázky, zda je soubor místností (resp. obytná místnost) bytem, je nezbytné vycházet ze stavebně právních předpisů, jelikož rozhodující je kolaudační stav, nikoliv faktický způsob jejich užívání.<sup>51</sup> Samotné určení vlastníka je tedy v tomto smyslu vázáno na stavebně právní stav, když při jeho nezohlednění může být katastrálním úřadem návrh na zápis jednotky zamítnut. Pro účely zápisu jednotky vymezené dle ZovB proto v návodu pro správu katastru nemovitostí nalezneme úpravu dokládání způsobu jejího využití, a to kolaudačním souhlasem, kolaudačním rozhodnutím, oznámením o záměru započít s užíváním jednotky se souhlasem stavebního úřadu apod.<sup>52</sup>

Jednotka může vzniknout v budově, která je pojmově vymezena v § 2 písm. a) ZovB, podle něhož se jedná o trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, naplňující další definiční znaky stanovené v tomto ustanovení. Považována je za ni dokonce i pouhá sekce, pokud splňuje zákonem stanovené znaky samostatnosti (samostatný vchod, číslo popisné, stavebně technické uspořádání umožňující plnění funkcí budovy) a pokud vlastník projevil vůli bytové spoluvlastnictví v pouhé sekci založit. V případech, kdy bytové spoluvlastnictví vzniklo v sekci do 31. 12. 2013, trvá jeho existence a právní povaha rovněž po nabytí účinnosti NOZ, přičemž v této sekci mohou vznikat i další jednotky dle ZovB, například rozdělením jednotky nebo vymezením dosavadní společné části sekce jako jednotky dle ZovB.

<sup>50</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000.

<sup>51</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3824/2008.

<sup>52</sup> Čl. 5.5.2.1.1.3 Návodu pro správu katastru nemovitostí, č. j. ČÚZK-03030/2016-22 ze dne 10. února 2016. [online], [cit. 30.5.2020].

### 3.2.2 Společné části domu

Demonstrativní výčet společných částí domu provádí § 2 písm. g) ZovB, v němž je uvedeno, že se společnými částmi rozumí: „*části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).*“ Zjednodušeně lze shrnout, že se jedná o prostory sloužící ke společnému užívání, přičemž rozdělit je lze na ty, které objektivně svým stavením určením musí sloužit společnému užívání (např. střecha, schodiště) a společné části určené ke společnému užívání projevem vůle (např. vyčleněním místnosti coby kolárny), bez ohledu na to, zda jsou prostory užívány vlastníky jednotek, nebo i jinými osobami.<sup>53</sup>

ZovB rozlišuje dvě skupiny společných částí domu, a to absolutně společné (tedy společné vždy všem vlastníkům jednotek) a relativně společné (společné jen některým vlastníkům jednotek). První skupina musí ze své podstaty existovat a být vymezena v každém bytovém domě, spoluvlastnický podíl na absolutně společných částech určuje rozsah práv a povinností jednotlivých vlastníků, bez takového určení nemůže bytové spoluvlastnictví podle ZovB vůbec existovat.<sup>54</sup> Relativně společné části naopak nemusejí být v domě vymezeny, pokud se tak však v rámci prohlášení stane, zakládá se (konstitutivně) vlastníkům několika jednotek oprávnění užívat určitou společnou část, vůči které je jim samostatně stanoven spoluvlastnický podíl. Relativně společná část případně může sloužit i ve prospěch jediné jednotky, což si lze představit například v případě balkónů a lodžii přiléhajících ke konkrétní jednotce, na které je přístup jen skrze takovou jednotku. Význam pro rozlišení obou skupin společných částí souvisí dále se skutečností, že vůči oběma se zvlášť vymezuje spoluvlastnický podíl, jehož velikost se musí nutně lišit, ačkoliv způsob výpočtu se shoduje (§ 8 odst. 2 ZovB). Předmětem evidence katastru nemovitostí je pak toliko podíl na absolutně společných částech, nikoliv údaje o relativně společných částech, které je možné zjistit z dokumentů založených ve sbírce

<sup>53</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 8. 12. 2004, sp. zn. III. ÚS 23/04.

<sup>54</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část*. Právní rozhledy. 2018, č. 10, s. 350-351.

listin.<sup>55</sup> Závěrem je nutno dodat, že relativně společné části vzniklé do 31. 12. 2013 zůstávají zachovány i po nabytí účinnosti NOZ, není dokonce vyloučen vznik nových relativně společných částí v domě, v němž doposud existují jednotky podle právního režimu ZovB.

Zakotvení relativně společných částí domu však není praktické a postrádá své opodstatnění, jelikož obdobného výsledku (možnosti výhradního užívání) lze dosáhnout tím, že právo užívat určitou absolutně společnou část domu bude svědčit jen vlastníkům některých jednotek, tj. prostřednictvím výlučného užívání některé společné části určitou skupinou vlastníků jednotek, nikoliv formou spoluvlastnictví několika vlastníků jednotek k určité společné části domu.<sup>56</sup> Pro úplnost nutno dodat, že účinností NOZ byl do právního řádu výslovně ukotven institut výlučného užívání společné části, jehož použitelnost pro jednotky v právním režimu dle ZovB dovodil Nejvyšší soud ČR ve svém usnesení ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1301/2019. Lze toho však docílit jen postupem podle ustanovení § 1169 NOZ, tedy zakotvením příslušné klauzule v prohlášení vlastníka, jiný způsob vzniku není možný.

### **3.3 Předmět vlastnického práva v režimu dle NOZ - jednotka**

V případě předmětu vlastnictví určeného ve smyslu NOZ platí, že je jím jednotka, která v sobě zahrnuje nejen byt nebo nebytový prostor, ale také podíl na společných částech nemovité věci. Oproti ZovB se tak jedná o pojem širší, jehož součástí je jak byt anebo nebytový prostor, tak spoluvlastnický podíl na společných částech, přičemž jako nedělitelnému celku je mu výslovně zákonem přiznán charakter nemovité věci. Pro účely vymezení jednotky je pak potřeba přiblížit význam základních pojmů, mezi které patří dům, byt a nebytový prostor a společné části.

#### **3.3.1 Dům**

Z druhé věty § 1158 odst. 1 NOZ vyplývá, že aby bytové spoluvlastnictví mohlo vůbec vzniknout, musí být součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty, tedy vlastnické právo k domu (nemovité věci) musí být rozděleno minimálně

---

<sup>55</sup> Pokud však ve prospěch jednotky svědčí relativně společná část s určitelnou podlahovou plochou, zohlední se tato skutečnost při výpočtu podílu na absolutně společných částech domu. Používá se tedy fikce, že se o tuto plochu jednotka zvětšila, čehož následkem je pak zvýšení výměry podlahové plochy jednotky a spoluvlastnického podílu na absolutně společných částech domu. NOVOTNÝ. In: NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J. HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 55–56.

<sup>56</sup> SCHÖNDELBAUEROVÁ, In: ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2009, s. 62.



mezi dvě jednotky. Co se rozumí pojmem dům<sup>57</sup> a součástí jaké nemovité věci může dům být už NOZ blíže neurčuje. Bez pochybností se jedná o určitý druh stavby, a proto si lze v pomoci definicí zakotvenou v § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a zejména pak definicí budovy dle § 2 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí<sup>58</sup> (dále jen „**Katastrální zákon**“), podle něhož je budovou „*nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“<sup>59</sup> Optikou soukromého práva a NOZ není nicméně vznik bytového spoluvlastnictví zapovězen ani v podzemním domě se samostatným účelovým určením.<sup>60</sup> Zápis do katastru nemovitostí však nelze v takovém případě realizovat, pokud tento podzemní dům částečně nevystupuje nad terén a nevyhovuje tak definici nadzemní stavby výše. Katastrální zákon totiž úmyslně opomíjí přiznat charakter budovy (pro účely vlastní evidence) rovněž podzemním stavbám se samostatným účelovým určením, byť tyto jsou v souladu s NOZ samostatnými nemovitými věcmi. Dle důvodové zprávy ke Katastrálnímu zákonu je totiž evidence takovýchto staveb (včetně případných jednotek nacházejících se uvnitř) zcela nereálná z důvodu nedostatečné technické připravenosti úřadů.<sup>61</sup>

Při vymezení pojmu dům se nelze bez dalšího spokojit s výkladovými závěry některých teoretiků,<sup>62</sup> kteří s argumentací podpořenou základními zásadami soukromého práva, zejména za pomoci ustanovení § 1 odst. 2 NOZ, dovozují, že vznik bytového spoluvlastnictví a společenství vlastníků jednotek je možný rovněž v sekci, pokud splňuje určité podmínky samostatnosti, jako tomu bylo dle § 2 písm. a) ZovB a dříve podpořeno judikaturou Nejvyššího soudu ČR. Takový výklad je velmi problematický, jelikož byt je dům rozdělen na sekce, jde nadále právně

---

<sup>57</sup> ZovB dříve užíval pojem „budova“, který vymezil ve svém ust. § 2 písm. a).

<sup>58</sup> KABELKOVÁ, In. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. I. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1178.

<sup>59</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. l).

<sup>60</sup> Dvořák uvádí, že dělenou nemovitostí v rámci bytového spoluvlastnictví může být podzemní dům (stavba) se samostatným účelovým určením (§ 498 odst. 1 NOZ). Viz: DVOŘÁK, T. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekodifikaci soukromého práva – základní otázky. STUDIA IURIDICA Cassoviensia.* ISSN 1339-3995. Ročník 5.2017. Číslo 1. str. 85 [cit. 1. 6. 2020].

<sup>61</sup> Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), č. 256/2013 Dz. In: Beck-online [online právní informační systém]. K § 3. [cit. 1. 6. 2020].

<sup>62</sup> SCHÖNDELBAUEROVÁ, In. KABELKOVÁ, E., SCHÖNDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář.* 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 205; se závěry souhlasí rovněž např. SÝKOROVÁ In. *Bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví určité nemovité věci.* bulletin-advokacie.cz [online], cit. [01. 06. 2020].

i technicky o jednu stavbu.<sup>63</sup> Je pravdou, že NOZ možnost vzniku takového bytového spoluvlastnictví výslovně nezakazuje a zároveň nikterak neomezuje výklad pojmu dům (jakýmkoliv základními parametry domu, což může právní teoretiky vést k širšímu vnímání se současným zahrnutím sekci). Na danou situaci je však potřeba nahlížet optikou, že NOZ vůbec nezakotvil jakýkoliv právní rámec pro to, aby v sekci bytové spoluvlastnictví mohlo vzniknout (nepřevzal obdobu úpravy § 2 písm. a) druhé věty ZovB). Neexistuje tudíž žádné ukotvení základních požadavků na sekce, přičemž s ohledem na jejich charakter toliko části jediného domu (jediné nemovité věci) nelze předpokládat, že odpovídající zápis prohlášení vlastníka bude vůbec ze strany katastrálních úřadů proveden.<sup>64</sup> Pro účely vkladu do katastru nemovitostí je tedy nezbytné sekci domu povýšit a učinit z ní samostatnou stavbu (dům), čehož lze dosáhnout rozdělením stavby na více staveb.<sup>65</sup>

S ohledem na znovuzavedení superficiální zásady je dům zpravidla součástí pozemku (resp. součástí práva stavby), nikoliv tak samostatnou nemovitou věcí. Bytové spoluvlastnictví však může vzniknout rovněž v domě, který si uchoval charakter samostatné nemovité věci podle § 3055 NOZ, čemuž odpovídá mimo jiné znění § 8 písm. e) Katastrálního zákona. V této souvislosti pak vyvstává otázka existence předkupního práva dle § 3056 NOZ mezi vlastníky jednotek a vlastníky pozemku, a tedy otázka, zda vlastníku jednotky náleží předkupní právo k pozemku, a naopak zda vlastníku pozemku náleží předkupní právo k jednotce. Danou otázku si zodpovíme v kap. 7.2.2.1 rigorózní práce. Nutno doplnit, že je-li dům umístěn na cizím pozemku, je vlastník pozemku oprávněn požadovat vydání bezdůvodného obohacení, a pokud se dům nachází v bytovém spoluvlastnictví, jsou osobami, které musí bezdůvodné obohacení vydat, všichni vlastníci jednotek v domě.<sup>66</sup>

---

<sup>63</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část*. Právní rozhledy. 2018, č. 10, s. 348.

<sup>64</sup> V tomto směru jsou již katastrální úřady poučeny ze svých chyb, kterých se dopustily za účinnosti ZovB, a to ve znění platném do 30. 6. 2000, ve kterém nebyla upravena možnost vzniku bytového spoluvlastnictví v rámci pouhé sekce. Přesto docházelo ze strany katastrálních úřadů na podkladě návrhů vlastníků k provedení vkladu vlastnického práva a k zápisům údajů z prohlášení vlastníka budovy, ačkoliv se tato prohlášení nedotýkala budovy jako celku, nýbrž toliko určité sekce. Jelikož vlastník nakládal do 30. 06. 2000 pouze s částí nemovité věci (sekcí), nikoliv s věcí celou, neměl být správně vklad proveden. Až přijetím novely ZovB - Zákona č. 103/2000 Sb. a přiznáním sekci charakteru budovy pro účely ZovB, již tento postup nebyl protiprávní. (DVOŘÁK, T. *Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část*. Právní rozhledy. 2018, č. 10, s. 348).

<sup>65</sup> Postup předvídaný v čl. 5.3.5 Návodu pro správu katastru nemovitostí, č. j. ČÚZK-03030/2016-22 ze dne 10. února 2016. [online], [cit. 3.6.2020].

<sup>66</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3630/2010.

### 3.3.2 Byt a nebytový prostor

Pojem „byt“ není speciálně v zákonné úpravě bytového spoluvlastnictví definován, výslovně je v § 1159 NOZ jen poukazováno na hlavní vlastnost bytu, tedy na to, že jde o prostorově oddělenou část domu.<sup>67</sup> Tato prostorově oddělená část musí být od zbylého prostoru společné nemovité věci skutečně oddělitelná a oddělená.<sup>68</sup> Co se rozumí prostorovým ohraničením bytu je podpůrně rozvedeno v § 2 BytSplN, přičemž z hlediska faktické oddělitelnosti je významné stavební řešení, tj. stavební uspořádání konkrétního domu.<sup>69</sup>

Za přiměřené aplikace jiných ustanovení je možné usoudit rovněž na další vlastnosti bytu. V této souvislosti je nutné zmínit § 2236 odst. 1 NOZ, který se sice týká nájmu bytu, lze jej však analogicky použít a za jeho pomoci byt definovat jako část domu sestávající se z místnosti nebo souboru místností tvořící obytný prostor a sloužící k bydlení.

Shora uvedená definice je použitelná i ve vztahu k „nebytovému prostoru“ s jistou odlišností v účelu užití daného prostoru. Nebytový prostor je tedy rovněž prostorově oddělenou částí domu sestávající se z místnosti nebo souboru místností, v tomto případě se však jedná o jiný než obytný prostor. V právní úpravě bytového spoluvlastnictví jsou tyto dva pojmy (byt a nebytový prostor) postaveny naroveň, čemuž odpovídá znění § 1158 odst. 2 NOZ, dle něhož se ustanovení bytového spoluvlastnictví uplatní stejně pro byt i nebytový prostor. Pokud je tedy v rámci této rigorózní práce hovořeno toliko o bytu, lze stejné závěry vztáhnout i na nebytový prostor, není-li výslovně stanoveno jinak.

Oproti dosavadní úpravě zakotvené v ZovB již není zdůrazňována vázanost na stavebně-právní stav prostoru, což ve svém důsledku znamená, že vlastník domu může volně stanovit, zda prostorově oddělená část domu bude určena jako byt nebo nebytový prostor, a to dokonce i rozporně s rozhodnutím (kolaudací) stavebního úřadu a s veřejným právem, přesto však takové určení vlastníka domu bude platné a katastrální úřad by jej měl v řízení o povolení vkladu respektovat.<sup>70</sup> Za případné

<sup>67</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 303 [cit. 10. 06. 2020].

<sup>68</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1122 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 18.

<sup>69</sup> FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 3.

<sup>70</sup> Čemuž odpovídá rovněž čl. 5.5.3.1.1.3 Návodu pro správu katastru nemovitostí, č. j. ČÚZK-03030/2016-22 ze dne 10. února 2016. [online], [cit. 30.5.2020], v němž je konstatováno, že způsob využití jednotky se zapisuje podle účelu využití jednotky uvedeného v prohlášení vlastníka nebo ve smlouvě o výstavbě, aniž by byla potřeba jakéhokoliv jiného dokumentu (naproti tomu znění čl. 5.5. 2.1.1.3 u jednotek vymezený dle ZovB).

porušení veřejnoprávních předpisů však mohou být osoby stíženy odpovídajícími sankcemi veřejného práva, resp. sankcemi soukromého práva – zejm. odpovědností za vadné plnění apod.<sup>71</sup>

### 3.3.3 Společné části

Společnými částmi jsou části nemovité věci odlišné od bytu či nebytového prostoru, které mají ze své povahy sloužit vlastníkům všech jednotek společně,<sup>72</sup> přičemž povinně se musí jednat minimálně o: „*pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.*“<sup>73</sup> V citovaném ust. § 1160 odst. 2 jde o částečně určitou definici, která obsahuje základní pravidla pro posouzení charakteru části (věci), jakožto společné všem vlastníkům, aniž by byly uváděny jejich bližší příklady. Katalog společných částí zakotvil teprve prováděcí předpis, tedy nařízení BytSplN, kteréžto nařízení pojem společné části konkretizuje ve svých ustanoveních § 4 až § 6.

Mezi právními teoretiky se vedou dosud diskuse o povaze jmenovaného nařízení BytSplN. Nalézt lze závěr o jeho kogentním charakteru, když uváděno je, že ustanovení § 5 a § 6 tohoto nařízení toliko zpřesňují § 1160 NOZ, přičemž v těchto paragrafech vyjmenované části musí být vždy společnými, vlastník je nicméně oprávněn okruh společných částí rozšířit (nikoliv zúžit).<sup>74</sup> K obdobnému závěru dospěl i Pražák.<sup>75</sup> Jenže je potřeba podotknout, že v souladu s § 1222 NOZ měl prováděcí právní předpis za úkol toliko stanovit, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společnými, tedy zakotvit vyvratitelné právní domněnky společných částí, což odpovídá i závěrům Eliáše. Ten uvedl, že nebude vyloučeno, aby se prohlášení vlastníka, smlouva o výstavbě, popř. jiný konstitutivní právní akt

---

<sup>71</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 303-304 [cit. 10. 06. 2020].

<sup>72</sup> Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1160 odst. 1 NOZ.

<sup>73</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1160 odst. 2.

<sup>74</sup> RŮŽIČKA, P. *Jak aplikovat ustanovení o. z. o společných částech domu*. Bulletin advokacie. 2019, č. 12, s. 32.

<sup>75</sup> „*Toto nařízení má vzhledem k ust. § 9 odst. 2 NOZ přednost před ustanovením občanského zákoníku. V části určující společné části domu je toto nařízení závazné, nelze je porušit a nelze se od něj odchýlit v tom smyslu, že by některé tam uvedené společné části byly prohlášením určeny jako části, které nejsou společné. [...] Opačně však ano, i jiné části konkrétního domu lze jako společné označit.*“ In: PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1122 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 22.

odchýlil od vymezení daného prováděcího předpisu.<sup>76</sup> K obdobnému závěru došla i Dobrovolná.<sup>77</sup> Dle důvodové zprávy k NOZ ani není v možnostech podzákoného předpisu „stanovit donucujícím způsobem, které části nemovité věci se musí stát po vzniku jednotek částmi společnými, protože tím by se ústavně nepřipustným způsobem zasáhlo do autonomie vůle soukromých osob. [...] Vymezí-li je prováděcí předpis vyvratitelnou právní domněnkou, půjde o návod dostatečný, ale nikoli přepjatě omezující.“<sup>78</sup>

Zákonodárce tak jednoznačně stanovil, u kterých pravidel se předpokládá jejich konkretizace, resp. doplnění stran kompetentního orgánu. Nařízení vlády by nemělo překročit takto stanovené meze zmocnění, přepisovat je či přeformulovat. Shodně se závěry Sýkorové je proto potřeba nařízení BytSplN vykládat konformně s NOZ,<sup>79</sup> případně vztah BytSplN a NOZ posoudit pomocí principu „*lex superior derogat inferiori*“, a dospět tak k závěru, že stanovení společných částí v nařízení má povahu vyvratitelné právní domněnky, což vede k dispozitivnosti příslušných ustanovení BytSplN. Daný závěr však nesměřuje k výkladu, že by snad v případě veškerých takto vyjmenovaných společných částí bylo ponecháno na vůli vlastníka, zda je vymezí jako společné, či nikoliv. Nutné je totiž vždy posoudit charakter části nemovité věci s ohledem na znění kogentního ustanovení § 1160 NOZ, přičemž při takovém zhodnocení většina vyjmenovaných částí nepochybně naplní charakter povinně společných částí definovaných v § 1160 NOZ. Také proto vůči nim nebude možné určit jinak a odchýlit se tak od právní úpravy obsažené v nařízení BytSplN.

V souladu s NOZ mohou některé společné části sloužit i pouze vlastníku jedné nebo více jednotek v domě. Na tomto místě hovoříme o tzv. právu výlučného užívání společné části, jenž v sobě zahrnuje oprávnění společnou část užívat a ostatní osoby z užívání této společné části vyloučit. Nařízení BytSplN výslovně uvádí, že pokud jsou balkony, lodžie, terasy, atria (vč. dveří) přístupné pouze z bytu, jsou ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.<sup>80</sup> Právo výlučného užívání však může být zřízeno k řadě dalších společných prostor, u kterých to jejich povaha připouští (např. kolárna, kočárkárna); nelze jej naopak založit ve vztahu ke společným částem, které musí ze své povahy sloužit vlastníkům všech jednotek.

<sup>76</sup> ELIÁŠ, K. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. Právník, 2013, roč. 152, č. 1, s. 41.

<sup>77</sup> DOBROVOLNÁ. In. SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ E., VITOUL V, ŠTĚPÁNOVÁ S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 18 a s. 20.

<sup>78</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 322 [cit. 30. 06. 2020].

<sup>79</sup> SÝKOROVÁ P.: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, Praha: Leges, 2015, s. 70.

<sup>80</sup> Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění, § 5 odst. 1 písm. f).

Jeho vznik je spojen se zakotvením příslušné klauzule v prohlášení vlastníka, jiný postup není možný.<sup>81</sup> Uvedený závěr byl podpořen i Nejvyšším soudem ČR, který ve svém usnesení ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1301/2019 potvrdil neplatnost rozhodnutí společenství vlastníků, které schválilo výlučné užívání společné části ve prospěch vlastníka jediné jednotky. Soud dospěl k závěru, že vyhrazení společné části domu (popř. pozemku) k výlučnému užívání některému ze spoluvlastníků je rozhodnutím, které nutně souvisí se spoluvlastnickým vymezením a výkonem spoluvlastnického práva, a proto je lze učinit pouze postupem podle § 1169 NOZ, tedy změnou prohlášení vlastníka.

---

<sup>81</sup> DVOŘÁK, T. *Práva vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2017, č. 9, s. 324.

## 4. SPRÁVA DOMU A POZEMKU

Pohledem na shora uvedené lze bytové spoluvlastnictví charakterizovat jako specifický spoluvlastnický systém, který je založen rozdělením nemovité věci na byty, jakožto její reálně vymežitelné části, a dále na společné části nacházející se v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytů. Speciální spoluvlastnická konstrukce pak vyžaduje zvláštní úpravu pravidel chování vlastníka jednotky, když výkon jeho vlastnického práva musí být z povahy věci nutně omezen, a to v rozsahu, ve kterém je nutné respektovat potřebu hospodaření se společnou věcí (společnými částmi).<sup>82</sup> Za účelem zajištění řádné péče o společnou věc a zachování či zlepšení společných částí je proto právem regulován způsob správy domu a pozemku prováděný zvláštním subjektem namísto jednotlivých spoluvlastníků.

ZovB zavedl do našeho právního řádu institut společenství vlastníků, když ve smyslu jeho zcela původního významu (ve znění § 11 ZovB účinném od 1. 5. 1994 do 30. 6. 2000) se jednalo o pouhý soubor všech vlastníků jednotek utvořený k okamžiku, k němuž jednotky v budově vlastnila více než jedna osoba (vznikla pluralita vlastníků). Společenství vlastníků však nebylo právnickou osobou, nemělo právní osobnost a oprávnění jednat za vlastníky. Tehdy platné ustanovení § 9 ZovB svěřilo činnost správy, provozu a oprav společných částí osobě správce, se kterým jednotliví vlastníci jednotek uzavírali smlouvu o správě, kterážto smlouva správce k činnosti správy teprve zplnomocnila. Současně ZovB umožnil vlastníkům zřídit, a to pro účely zajištění správy domu, právnickou osobu podle zvláštního zákona.<sup>83</sup> Tato právnická osoba se pak stala správcem.

Zkušenosti získané při praktické aplikaci shora uvedených ustanovení však potvrdily, že nastíněný systém fungování správy a provozu domu není dostatečný, a to zejména právě z důvodu, že správce k výkonu správy nutně potřeboval pověření udělené ze strany všech vlastníků jednotek, resp. že vlastníci mohli dle tehdejšího § 10 ZovB založit jakoukoliv právnickou osobu, což často vedlo k zakládání občanských sdružení, tj. právnických osob pro výkon správy zcela nevhodných. Novelou ZovB provedenou Zákonem č. 103/2000 Sb. bylo proto nově upraveno společenství vlastníků coby právnická osoba zvláštního typu<sup>84</sup> zapisovaná do

---

<sup>82</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.

<sup>83</sup> ČÁP. In. ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2009, s. 95.

<sup>84</sup> Důvodová zpráva k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým

veřejného rejstříku. V některých bytových domech však nadále existovalo společenství vlastníků bez právní osobnosti (subjektivity), což platilo v situacích, kdy účinností Zákona č. 103/2000 Sb. (viz přechodná ustanovení, čl. II odst. 2) nevzniklo ex lege společenství vlastníků jednotek s právní osobností, respektive nevzniklo později při naplnění zákonných podmínek. Společenství vlastníků bez právní osobnosti bylo spojováno zejména s bytovým spoluvlastnictvím, v němž platil tzv. odložený vznik společenství vlastníků dle § 9 odst. 4 ZovB, když se v těchto případech nadále používala ustanovení § 9, § 11 a § 15 odst. 2 ZovB ve znění platném do 30. 6. 2000.

Pro úplnost je potřeba dodat, že Zákon č. 103/2000 Sb. bez náhrady odstranil dosavadní institut správce, což vedlo k nejasnostem, která pravidla se aplikují v případě správy domu tehdy, kdy dosud nevzniklo společenství vlastníků z důvodů nenaplnění zákonných podmínek dle § 9 odst. 4 ZovB. Pro takové případy ZovB odkazoval pouze na přiměřenou aplikaci § 11 odst. 1 až 6 ZovB, kterážto úprava pokryla pouze problematiku rozhodování vlastníků jednotek, nikoliv však způsob vystupování vůči třetím osobám.<sup>85</sup> Samotný výkon správy společných částí domu zákonodárce nejspíš mínil přenechat osobě pověřené správou, kterážto musela být obligatorně označena v prohlášení vlastníka. Pravidla pro jednání ve věcech správy a rozsah oprávnění však ZovB neupravoval. Proto musel být správce k zastupování vlastníky výslovně zmocněn.<sup>86</sup>

Společenství vlastníků jednotek s právní osobností bylo právnickou osobou se specifickým charakterem pro její vnitřní režim a rovněž pro vnější vztahy, když mezi její charakteristické znaky patřilo, že: (1) společenství vznikalo přísně účelově ke správě společné věci a k výkonu dalších činností stanovených v ZovB (popř. zvláštními předpisy), (2) společenství vznikalo ex lege, pokud v domě existovalo minimálně pět jednotek a došlo k naplnění podmínek určených v § 9 odst. 3 ZovB nebo v § 9 odst. 4 ZovB, se kterými zákon spojoval vznik společenství vlastníků, (3) členství ve společenství vznikalo zcela nezávisle na vůli osob, jelikož bylo

---

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, č. 103/2000 Dz). In: Beck-online [online právní informační systém]. K bodu 8 (§ 9 až 11). [cit. 16. 08. 2020].

<sup>85</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 351–352.

<sup>86</sup> FIALA. In: NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J. HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 190.



neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky; členství tak vzniklo a zaniklo bez dalšího společně s převodem (přechodem) vlastnického práva k jednotce, nebylo možné jej ukončit jakýmkoliv jiným způsobem, (4) společenství mělo tzv. speciální právní subjektivitu, kdy mu byla v rámci ZovB (resp. zvláštního předpisu) výslovně přiznána práva a uloženy povinnosti, přičemž pouze v hranicích takto určených bylo oprávněno právně jednat a nabývat majetek.<sup>87</sup>

Shrňme-li, společenství vlastníků bylo ex lege vznikající soukromoprávní korporací s výslovně vymezeným účelem činnosti a nuceným, relativně vázaným členstvím,<sup>88</sup> kdy v okamžiku naplnění zákonem určených podmínek tato právnická osoba vznikla a vlastníci se stali jejími členy se všemi důsledky z toho plynoucími, a to bez ohledu na jakoukoliv jimi projevenou vůli. Vlastníci jednotek si mnohdy ani neuvědomili, že v rámci jejich bytového spoluvlastnictví již nastala situace, která zapříčinila vznik společenství vlastníků, také proto nejednali podle zákonem určených pravidel, neřídili se vzorovými stanovami, první shromáždění mnohdy svolali až se značným odstupem apod.<sup>89</sup>

Dané pojetí společenství vlastníků ve smyslu účelově zakládané (vznikající) právnické osoby složené výhradně a povinně ze všech vlastníků jednotek v domě, se v základních parametrech osvědčilo, a také proto zákonodárce při přípravě NOZ z dosavadní úpravy vycházel. Z důvodu prosazení stěžejní zásady soukromého práva, kterou je autonomie vůle osob, však tento institut musel doznat výrazných změn. Zároveň bylo potřeba důkladněji upravit pravidla fungování správy v době před vznikem společenství vlastníků, kteroužto správu vykonává nově správce dle § 1191 až § 1993 NOZ, tj. osoba oprávněná a povinná ke správě přímo ze zákona bez potřebného zplnomocnění ze strany vlastníků jednotek.

Tomuto zvláštnímu subjektu (správci a společenství vlastníků) náleží výkon části vlastnických práv spoluvlastníků nemovité věci, kteří nejsou oprávněni ve věcech správy jednat samostatně, nicméně na správě přesto zpravidla participují, a to zejména hlasováním o přijetí rozhodnutí o některých důležitých záležitostech, nikoliv ovšem vlastním projevem vůle vůči třetím osobám. Vlastníci jednotek se svým hlasováním podílejí na přijetí rozhodnutí ve věcech vyhrazených do působnosti shromáždění podle § 1208 NOZ, nikoliv však již nutně na ostatních

---

<sup>87</sup> HOLEJŠOVSKÝ. In. HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 61–64.

<sup>88</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 250.

<sup>89</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 318 [cit. 30. 06. 2020].

záležitostech spadajících pod správu domu a pozemku, pokud není stanoveno jinak. V ostatních záležitostech je oprávněn rozhodnout správce, statutární či jiný orgán společenství samostatně. Správce ani společenství vlastníků nejsou vázáni příkazy jednotlivých vlastníků, nýbrž pouze usneseními shromáždění (popř. rozhodnutími přijatými ve věcech, které náleží do působnosti shromáždění dle § 1191 odst. 2 NOZ v době před vznikem společenství) coby kolektivní vůlí vlastníků, která byla přijata a projevena zákonem předvídaným způsobem. To platí i tehdy, dá-li příkaz osoba, jež vykonává vlastnické právo k jednotce, k níž náleží (popř. je její součástí) nadpoloviční podíl na společných částech.<sup>90</sup>

Co spadá pod činnosti správy domu a pozemku vymezuje § 1189 odst. 1 NOZ, podle něhož se jedná o vše, co nenáleží vlastníku jednotky (zřejmě míněno ve smyslu § 1175 NOZ) a „*co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.*“<sup>91</sup> Druhý odstavec § 1189 NOZ pak zakládá vyvratitelnou domněnku, že se tato správa vztahuje i na společné části přenechané do výlučného užívání jen některému spoluvlastníku.

Správa domu a pozemku v sobě zahrnuje obrovskou škálu nejrůznějších činností, jež jsou vykonávány v zájmu všech vlastníků s cílem pečovat o společný majetek a zajistit zachování, rozvoj a zlepšení společných částí. Souhrnné vymezení zakotvené v § 1189 NOZ pak (na základě zmocnění dle § 1222 NOZ) blíže rozvádí nařízení BytSplN, které prostřednictvím demonstrativního výčtu uvádí, zejména jaké činnosti lze charakterizovat coby spadající pod pojem správa domu a pozemku, přičemž tyto člení na činnosti provozního a technického charakteru (§ 7 BytSplN) a činnosti správní (§ 8 BytSplN). Některá z oprávnění osoby odpovědné za správu domu a pozemku jsou dále specifikována v § 9 až § 11 BytSplN.

Lze konstatovat, že jde o veškerou v úvahu přicházející činnost související s hospodařením se společnými částmi, a to spočívající nejen v zajištění samotného

---

<sup>90</sup> DVOŘÁK, T. *Práva vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2017, č. 9, s. 324.

<sup>91</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1189 odst. 1.

provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn těchto společných částí,<sup>92</sup> ale rovněž ve vlastní správní činnosti a uzavírání souvisejících smluv. Nepochybně sem náleží rovněž zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí, pojištění domu, nájem společných částí, uzavření smlouvy s osobou zajišťující dílčí činnosti správy domu a pozemku dle § 11 BytSplN, respektive i pracovněprávní smlouvy s takovou osobou (např. uklízečka), stanovení a vybírání finančního plnění dle § 1180 a § 1181 NOZ včetně případného vyúčtování a vypořádání, vedení účetnictví a seznamu vlastníků jednotek popř. jiných osob dle § 1178 odst. 1 NOZ, plnění informační povinnosti vůči všem vlastníkům jednotek, zastupování vlastníků jednotek v některých soudních sporech (viz § 1196 odst. 2 NOZ),<sup>93</sup> uplatňování a vymáhání splnění povinností po jednotlivých vlastnících jednotek apod.

Pod správu domu a pozemku naopak nespádají činnosti, které ve vlastním zájmu a v rozsahu oprávnění dle § 1175 NOZ provádí sám vlastník jednotky, když jejich výkon osobě odpovědné za správu domu a pozemku nepřísluší.

#### **4.1 Správa domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků jednotek**

Ačkoliv lze činnost správy domu a pozemku částečně přenechat třetí osobě (účetní, uklízečce, smluvnímu správci apod.), vůči vlastníku jednotky zůstává partnerem správce (ve smyslu dle § 1191 NOZ), nebo společenství vlastníků jednotek, vůči této osobě vlastník jednotky uplatňuje svá práva a plní povinnosti.<sup>94</sup> Správce a společenství vlastníků jednotek jsou tedy jakousi vztyčnou osobou ve věcech správy, přičemž podle toho, která z vyjmenovaných osob správu vykonává, se uplatní zvláštní zákonná pravidla pro fungování správy. NOZ totiž rozlišuje dva režimy správy domu a pozemku, a to správu bez společenství vlastníků jednotek a správu po vzniku společenství vlastníků jednotek. Odlišnosti těchto dvou režimů spočívají zejm. v různém určení dokumentů rozhodných pro stanovení závazných pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí (§ 1191 odst. 1 NOZ); dále v odlišném způsobu rozhodování o věcech spadajících pod tuto správu a jednání navenek. Tato úprava má však dosah i do samotného rozličného postavení vlastníků jednotek, což se projevuje zejména v jiných účincích právního jednání

---

<sup>92</sup> Srov. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění, § 7 písm. a).

<sup>93</sup> Dále je připuštěno, aby společenství vlastníků podalo negatorní žalobu (dle § 1042 NOZ), a to vůči osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem. (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017).

<sup>94</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 315-316 [cit. 11. 07. 2020].

týkajícího se správy domu a pozemku v právní sféře vlastníků (kap. 7.8 rigorózní práce).

#### 4.1.1 Určení osoby správce

Režim správy domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků jednotek se aplikuje v rámci každého bytového spoluvlastnictví, v němž neexistuje vzniklé společenství vlastníků jednotek. Pro účely posouzení použitelnosti dané úpravy přitom není vůbec rozhodné, zda skutečnost, že společenství dosud nevzniklo, je v souladu či rozporu s ustanoveními NOZ. Nelze totiž připustit, aby pouhý fakt, že vlastníci jednotek otáli se splněním své povinnosti podle § 1198 NOZ, paralyzoval fungování bytového spoluvlastnictví a zajišťování hospodaření se společnou věcí.<sup>95</sup> Neustále tedy musí subjekt odpovědný za správu domu a pozemku existovat, přičemž pokud takovým subjektem není společenství vlastníků jednotek, realizuje správu v souladu s § 1191 a násl. NOZ osoba správce.

Uvedený požadavek na nepřetržitý výkon správy se projevuje primárně tak, že již v prohlášení vlastníka musí být povinně určena osoba prvního správce, která bude po vzniku bytového spoluvlastnictví činnost správy provádět, a to až do okamžiku vzniku společenství vlastníků jednotek (pokud ji nenahradí další správce dle § 1193 NOZ). Vznik bytového spoluvlastnictví a vznik společenství totiž nesplývá v jeden okamžik, společenství vlastníků vždy vzniká až s určitou časovou prodlevou.

Povinnost určit prvního správce v prohlášení výslovně vyplývá z ustanovení § 1193 NOZ, které obsahuje rovněž omezení týkající se volného výběru prvního správce. V případě, že některé osobě při vzniku jednotek náleží podíl na společných částech větší než poloviční, jde o tzv. většinového vlastníka, který je ex lege vždy správcem (§ 1193 odst. 2 NOZ). Vychází se z toho, že většinový vlastník by byl v případě nefunkčního hospodaření se společnou věcí nejvíce dotčen, když jeho spoluvlastnický podíl na společných částech je největší, proto je v jeho vlastním zájmu řádný výkon správy domu a pozemku.<sup>96</sup> Předpokládá se rovněž, že z těchto důvodů bude většinový vlastník osobou nejvíce ochotnou činnost správy zajišťovat. Prohlášení vlastníka tedy určí prvním správcem povinně tzv. většinového vlastníka,

---

<sup>95</sup> Porušení takové povinnosti sankcionuje § 1198 odst. 2 NOZ nemožností převodu vlastnického práva k jednotce ve prospěch dalšího vlastníka, a to až do doby prokázání vzniku společenství vlastníků.

<sup>96</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 30 [cit. 18. 07. 2020].

neměl-li by většinový vlastník po vzniku bytového spoluvlastnictví existovat, určí se v prohlášení prvním správcem jakákoliv jiná osoba.

Vlastníci jednotek jsou oprávněni, v souladu s § 1193 odst. 1 NOZ, provádět volbu nového správce a správce odvolávat, dané právo se jim však aktivuje teprve v okamžiku, kdy v domě přestane být osoba většinového vlastníka (§ 1193 odst. 2 NOZ). Dokud totiž některé osobě svědčí postavení většinového vlastníka, je ex lege správcem, a to případně i proti své vlastní vůli, respektive vůli ostatních vlastníků jednotek. Do postavení většinového vlastníka coby správce může zasáhnout pouze soud, kterému zákon stanovuje pravomoc většinového vlastníka odvolat a jmenovat správce nového, a to na návrh jakéhokoliv (i většinového) vlastníka jednotky, pokud je k takovému rozhodnutí soudu dán důležitý důvod (§ 1193 odst. 3 NOZ).<sup>97</sup> NOZ nikterak nepřibližuje, co lze považovat za důležitý důvod pro odvolání většinového vlastníka, vždy tedy musí jeho existenci soud zhodnotit dle okolností konkrétního případu, přičemž si lze představit např. odvolání z důvodu zdravotních potíží většinového vlastníka a související neschopnosti správu činit, odvolání pro zásadní ztrátu důvěry na straně ostatních vlastníků (např. jelikož se správce dopustil trestného činu proti majetku) apod.

Uvedené platí i pro soudem jmenovaného správce, který nemůže ze své funkce libovolně odstoupit a o jehož odvolání může rozhodnout pouze soud, a to na návrh samotného správce,<sup>98</sup> pokud soudu prokáže, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby v pozici správce setrval.<sup>99</sup> Návrh na odvolání soudem jmenovaného správce může podat i jakýkoliv (jiný) vlastník jednotky, v takovém případě se zřejmě uplatní věta první § 1193 odst. 3 NOZ, přičemž ze strany (jiného) vlastníka jednotky bude muset být prokazován důležitý důvod pro odvolání soudem jmenovaného správce.

Ze zákonných ustanovení vyplývá, že činnost soudem jmenovaného správce by měla být pouze dočasná, a trvat pouze po dobu, po kterou soudem odvolaný

---

<sup>97</sup> Návrh na odvolání většinového vlastníka (správce) musí obsahovat zároveň návrh na jmenování správce nového, s doloženým souhlasem navržené osoby se jmenováním na pozici správce. Soud je návrhem vázán a může s ním naložit pouze tak, že mu vyhoví či jej zamítne. (In: DVOŘÁK, T. *Správa domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2019, č. 8, s. 270).

<sup>98</sup> Soud není povinen správcem jmenovat pouze osobu z řad vlastníků jednotek, a proto je aktivní legitimace k podání žaloby dána výslovně i ve prospěch správce, bez ohledu na jeho vlastnické právo k některé jednotce vymezené v předmětném domě. Pokud se jedná o věcnou příslušnost soudu, dle usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 17. 2. 2020, sp. zn. Ncp 122/2020 jsou k projednání a rozhodnutí věci v prvním stupni příslušné okresní soudy.

<sup>99</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1193 odst. 3, věta druhá.

většinový vlastník drží v domě nadpoloviční podíl na společných částech. V závěru § 1993 odst. 3 NOZ je totiž stanoveno, že přestane-li: „*být soudem odvolaný správce většinovým vlastníkem, zvolí vlastníci jednotek bez zbytečného odkladu nového správce.*“ Ačkoliv soudem jmenovaný správce zůstává ve funkci až do okamžiku zvolení nového správce, což vyplývá z další věty totožného ustanovení, vlastníci jednotek by měli provést volbu bez zbytečného odkladu poté, co původní odvolaný většinový vlastník ztratí své zvláštní postavení, tj. přestane být vlastníkem jednotky s podílem na společných částech větším než polovičním.

Vlastníci jednotek potom, co původní většinový vlastník ztratí nadpoloviční podíl na společných částech, mohou bez větších omezení volně rozhodovat o změně v osobě správce, a to případně i opakovanou volbou a odvoláním osoby, když musí dodržet toliko pravidlo spočívající v tom, že mezi okamžikem odvolání správce a volbou nového správce nesmí vzniknout časová prodleva, tedy musí proběhnout současně (§ 1193 odst. 1 NOZ).<sup>100</sup> Sám zvolený správce však zřejmě není oprávněn ze své funkce odstoupit, nebyla-li by zajištěna kontinuita správy, s ohledem na jeho postavení se nepoužije ani § 1193 odst. 3 NOZ, jelikož není většinovým vlastníkem nebo soudem jmenovaným správcem. Pokud má tedy zájem ve své funkci skončit, musí přemluvit vlastníky jednotek, aby jej nahradili správcem novým. V určitých (skutkově omezených) případech je aplikovatelný § 1209 NOZ s tím, že ale správce nevlastní jednotku v domě ani není dle tohoto ustanovení aktivně legitimovaný k podání návrhu k soudu. Uvedená konstrukce tedy může zvoleného správce dostat do velmi překerní situace, přičemž z praktického hlediska by bylo vhodné rozšířit možnost stanovenou v § 1193 odst. 3 NOZ rovněž na oprávnění zvoleného správce požádat soud o své odvolání a jmenování nového správce.

Nejednoznačné se může zdát posouzení otázky postupu (a použitelnosti shora uvedených ustanovení) v případě, kdy při vzniku bytového spoluvlastnictví nebyla žádná osoba většinovým vlastníkem (prvním správcem se stala v prohlášení určená jiná osoba), nicméně v průběhu doby se vlastnické právo k více jednotkám spojilo v rukách téhož subjektu, který v tento okamžik získal nadpoloviční podíl na společných částech domu. Dle § 1192 NOZ ve znění do 30. 06. 2020 platilo, že osoba mající takový podíl na společných částech se stala ex lege správcem, bez

---

<sup>100</sup> Uvedenou změnu právní úpravy zavedenou účinností Novely č. 163/2020 Sb., je nutno hodnotit kladně. Z dosavadní textace § 1192 odst. 1 NOZ bylo totiž dovozováno, že i v případě, kdy vlastníci jednotek provedli volbu správce (tehdy, kdy žádný vlastník nebyl většinovým), jednou provedená volba se stala pro vlastníky jednotek závazná, přičemž odvolání správce by bylo možné jen soudem a opět při prokázání důležitého důvodu.

ohledu na to, zda příslušný podíl nabyla při vzniku, nebo až v průběhu existence bytového spoluvlastnictví. Původnímu správci bez dalšího zanikla funkce správce a na jeho místo vstoupil většinový vlastník.

Znění důvodové zprávy k Novele č. 163/2020 Sb. nasvědčuje tomu, že by měl být dosavadní postup uplatněn i po provedení novelou plánovaných změn NOZ (ode dne 1. 7. 2020), když uvádí, že došlo k: „*zachování principu, že většinový vlastník je povinen (do ztráty majority) být správcem domu a pozemku*“<sup>101</sup> a dále rozvádí, že: „*pokud existuje v bytovém domě většinový vlastník, je tento vždy správcem ze zákona. Tímto se zdůrazňuje vlastnické uspořádání vztahů v bytovém domě. Jedná se o projev odpovědnosti většinového vlastníka za řádné fungování domu. Právě většinový vlastník by byl nikoli řádným fungováním domu nejvíce dotčen – jeho podíl na společných částech je největší.*“<sup>102</sup> Dovidit z toho tedy lze, že většinový vlastník, coby osoba držící nadpoloviční podíl na společných částech, by měl být ex lege správcem vždy, bez ohledu na to, kdy daný spoluvlastnický podíl nabyl. Dle § 1193 odst. 2 NOZ však platí, že má-li: „*některý vlastník jednotky při vzniku jednotek podíl na společných částech větší než poloviční, jde o většinového vlastníka, který je vždy správcem*“, což svědčí pro výklad opačný. Ustanovení § 1193 odst. 2 NOZ totiž definuje většinového vlastníka paralelně pomocí časového milníku, k němuž musí osoba nadpoloviční podíl na společných částech vlastnit.

Lze proto dovodit, že většinovým vlastníkem – správcem by tak neměl být kdokoliv, kdo získal nadpoloviční podíl na společných částech, ale pouze ten, kdo příslušný spoluvlastnický podíl držel již k okamžiku vzniku jednotek (bytového spoluvlastnictví). Pozitivum tohoto výkladu by mělo spočívat v tom, že vlastníky určenému správci automaticky nezanikne funkce tehdy, pokud se v domě teprve v době po vzniku bytového spoluvlastnictví objeví vlastník jednotky s podílem na společných částech větším než polovičním, což podporuje aplikaci stěžejní zásady soukromého práva, tedy zásadu autonomie vůle osob, kdy je dána přednost určení správce projevem vůle vlastníků jednotek v domě.

Je ale možné argumentovat tím, že odlišování mezi postavením většinových vlastníků na podkladě jakéhosi časového testu není víceméně důvodné, vždyť právě většinovému vlastníku jde o řádný výkon správy vždy nehledě na to, kdy příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech nabyl. Ostatně ani zákonodárce

---

<sup>101</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 29 [cit. 18. 07. 2020].

<sup>102</sup> Tamtéž. s. 30 [cit. 19. 07. 2020].

pravděpodobně nezamýšlel dosáhnout uvedeného výsledku, tj. nepřiznat postavení ex lege správce tomu, kdo nabude nadpoloviční podíl na společných částech v době existence bytového spoluvlastnictví. Autorka této rigorózní práce se proto domnívá, že přes nastíněnou formulaci § 1193 odst. 2 NOZ bude v teorii zastáván názor, že vlastník jednotky s nadpolovičním podílem na společných částech je ex lege vždy správcem domu.<sup>103</sup> Zákonná textace však ve prospěch tohoto závěru nesvědčí.

#### 4.1.2 Pravidla fungování správy domu a pozemku

V případě správy bez vzniku společenství vlastníků jednotek se pro správu domu a pozemku a užívání společných částí užijí pravidla obsažená v prohlášení vlastníka, respektive ve stanovách založeného společenství vlastníků v situaci, kdy prohlášení vlastníka tato pravidla neobsahuje.<sup>104</sup> Je-li tedy společenství vlastníků založeno, nemusí být příslušná pravidla duplicitně zahrnuta i v prohlášení, jelikož tato pravidla jsou obligatorní součástí stanov (viz § 1200 odst. 2 písm. f) NOZ). Dokud však stanovy společenství přijaty nejsou, musí být pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí obsažena v prohlášení vlastníka coby jeho (relativně) obligatorní náležitost.

Pro rozhodování ve věcech správy se pak užijí § 1191 odst. 2 a § 1192 NOZ. O záležitostech správy rozhoduje správce převážně samostatně, navenek vlastníky jednotek zastupuje, přičemž jakýkoliv předchozí souhlas, zmocnění nebo pověření vlastníků jednotek se nevyžaduje.<sup>105</sup> Není však žádoucí, aby toto oprávnění správci svědčilo bez dalšího a nebylo právem ohraničeno, jelikož některé záležitosti spadající pod správu jsou natolik zásadního charakteru, že mohou mít značný dopad na právní postavení (všech) vlastníků jednotek, a nelze tak přehlížet vůli vlastníků. Proto je blíže konkretizováno, že správce samostatně zajišťuje správu a rozhoduje o záležitostech, pokud se nejedná o záležitosti náležející do působnosti shromáždění společenství, v takových případech je totiž nutný souhlas vlastníků dle § 1191 odst. 2 NOZ. O všech ostatních záležitostech spadajících pod správu domu a pozemku podle § 1189 NOZ (nepatřících do působnosti shromáždění),<sup>106</sup> je správce oprávněn

---

<sup>103</sup> Tendenci k takovému závěru lze již ostatně seznat z publikace: FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 287.

<sup>104</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1191 odst. 1.

<sup>105</sup> DVOŘÁK, T. *Správa domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2019, č. 8, s. 268.

<sup>106</sup> Nutno zdůraznit, že správce je oprávněn ke všem činnostem spadajícím pod správu domu a pozemku dle § 1189 NOZ. Nedůsledná provázanost ustanovení § 1189 a § 1192 NOZ ve znění účinném do 30. 06. 2020 totiž přinášela značné výkladové problémy, neboť nebylo zřejmé, zda je



rozhodnout sám. Postavení správce je tak podobné postavení statutárního orgánu společenství vlastníků,<sup>107</sup> jelikož těmto svědčí shodný okruh otázek, o nichž mohou rozhodnout samostatně.

K právnímu jednání v záležitostech patřících do působnosti shromáždění je správce oprávněn pouze tehdy, kdy k němu disponuje souhlasem podle § 1191 odst. 2 NOZ. V případě, že správce překročí své oprávnění a učiní právní jednání bez potřebného souhlasu, zaváže svým jednáním pouze sebe, nikoliv ostatní vlastníky jednotek (§ 1192 NOZ).

Z důvodu, že ve smyslu § 1193 odst. 2 NOZ je ex lege správcem většinový vlastník, a tedy osoba s nadpolovičním spoluvlastnickým podílem na společných částech (viz kap. 4.1.1 této rigorózní práce), formuluje NOZ zvláštní pravidlo, jehož účelem je zabránit, aby většinový vlastník mohl jednoduše přehlasovat vlastníky menšinové. Upraveno je proto hlasování nejen dle velikosti podílů, ale zároveň dle hlav, přičemž k přijetí rozhodnutí je potřeba souhlasu většiny hlasů všech vlastníků jednotek a zároveň souhlasu většiny všech vlastníků jednotek, ledaže je stanovami nebo prohlášením vyžadován počet vyšší; ustanovení § 1209 není dotčeno.<sup>108</sup> Pro hlasování podle podílů se použije obecné pravidlo zakotvené v § 1206 odst. 1 NOZ (tj. vlastníkovi náleží počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech), pro hlasování dle hlav platí bezvýjimečné pravidlo, že jednomu vlastníku náleží jeden hlas, a to bez ohledu na množství jím vlastněných jednotek. K přijetí rozhodnutí je tedy potřeba kumulativního získání obou většin, což nejen zajišťuje to, že většinový vlastník nedokáže prosadit vlastní vůli na úkor ostatních vlastníků jednotek, ale současně menšinoví vlastníci nemohou zneužít svého počtu (co do hlav) na úkor vlastníka většinového.<sup>109</sup>

## 4.2 Společenství vlastníků

V rámci takřka každého bytového spoluvlastnictví dříve či později vznikne společenství vlastníků, jakožto právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Vzniku společenství vlastníků podle platné právní úpravy

---

správce oprávněn samostatně jednat ve věcech, jež nejsou nutné k zachování spravovaného majetku. Ačkoliv byl obecně v odborných kruzích přijímán závěr, že činnost správce splývá s vymezením správy ve smyslu § 1189 NOZ, účinností Novely č. 163/2020 Sb. byly veškeré případné pochybnosti odstraněny.

<sup>107</sup> ČÁP. In: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 566.

<sup>108</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1191 odst. 2.

<sup>109</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 29 [cit. 19. 07. 2020].

musí předcházet založení společenství, tedy aktivní jednání vlastníků jednotek.<sup>110</sup> Až k okamžiku zápisu do příslušného veřejného rejstříku dané společenství vlastníků vzniká, v tento okamžik se stává osobou odpovědnou za správu domu a pozemku a nahrazuje původního správce. Tato změna v osobě odpovědné za správu domu a pozemku však zpravidla nemá vliv na trvání závazků dříve vzniklých a souvisejících se správou. Jde-li se o závazky, z nichž byli vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně, práva a povinnosti z nich ze zákona přechází na společenství vlastníků dnem jeho vzniku s tím, že vlastníci jednotek následně ručí společně a nerozdílně za jejich splnění (solidárně), ledaže věřitel vysloví souhlas s ručením vlastníků za dluhy v poměru podle § 1194 odst. 2 NOZ (individuálně).<sup>111</sup>

Společenství vlastníků náleží od okamžiku vzniku právní osobnost, která je však ze zákona omezena. Stejně jako tomu bylo za účinnosti ZovB se totiž jedná o subjekt s přísně účelově vymezeným předmětem činnosti. Účelem společenství vlastníků je konkrétně zajišťování správy domu a pozemku, když v mezích tohoto účelu je oprávněno právně jednat s vlastníky jednotek, jakož i se třetími osobami (§ 1196 NOZ). Při naplňování svého účelu pak může rovněž nabývat majetek a nakládat s ním (§ 1195 odst. 1 NOZ), když tento majetek může být představován movitými i nemovitými věcmi<sup>112</sup> určenými ke správě domu a pozemku, příjmy společenství vlastníků, mezi které mohou náležet např. úroky z bankovních účtů, úroky z prodlení se splněním povinností ze strany třetích osob nebo ze strany vlastníků jednotek, pojistná plnění apod.<sup>113</sup> Mezi příjmy společenství vlastníků naopak nelze řadit např. nájemné z pronájmu společné části, jelikož byť by byly tyto platby hrazeny na účet společenství, náleží vlastníků jednotek, coby spoluvlastníkům pronajatých společných částí.<sup>114</sup>

Oprávnění společenství vlastníků jsou tak zákonem výslovně ohraničena. Nad rámec výše uvedeného nesmí společenství vlastníků podnikat, podílet se na

---

<sup>110</sup> TRČKOVÁ, CELLAR. *Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014*. Bulletin advokacie. 2014, č. 5, s. 23.

<sup>111</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1195 odst. 2.

<sup>112</sup> Viz např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 10. 2002, č. j. 30 Ca 44/2002-16, ve kterém je uvedeno, že pod výkon správy domu a pozemku může spadnout i nabytí pozemku, např. 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.“

<sup>113</sup> SCHÖNDELBAUEROVÁ. In. KABELKOVÁ, E., SCHÖNDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 211.

<sup>114</sup> KABELKOVÁ. In. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1210.

podnikání či jiné činnosti podnikatelů, stát se společníkem či členem podnikatele.<sup>115</sup> Společenství vlastníků je dále zakázáno, pod sankcí zdánlivosti právního jednání, provést jednání spočívající v zajištění dluhu jiné osoby. Z uvedeného platí jediná výjimka, a to pro společenství vlastníků vzniklá po převodu jednotek z vlastnictví právnické osoby podle § 1188 NOZ do vlastnictví jejich členů, pokud si tato právnická osoba vzala úvěr na opravu, údržbu nebo stavební úpravu domu. Tehdy může společenství vlastníků se souhlasem všech jeho členů dluh z úvěru zajistit, převzít nebo k němu přistoupit.<sup>116</sup>

Popsaným způsobem jsou chráněny zájmy všech vlastníků jednotek, jelikož tito nemohou ovlivnit vznik svého členství ve společenství vlastníků, když nadto se se členstvím pojí ručení za dluhy společenství vlastníků. Společenství vlastníků tak může provádět pouze činnosti odpovídající zákonem stanovenému účelu (předmětu činnosti), jelikož členství v něm není založeno na dobrovolnosti, přičemž případná jiná činnost by mohla vlastníky jednotek finančně ohrozit.<sup>117</sup>

V souvislosti s uvedeným tvrzením, že vlastníci jednotek nemohou ovlivnit vznik svého členství ve společenství, lze odkázat na § 1194 odst. 2 NOZ, dle něhož platí, že členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Toto členství proto vzniká přímo ze zákona, bez ohledu na vůli vlastníků jednotek. Totožné pravidlo platí o zániku členství, neboť k zániku členství dochází ex lege k okamžiku pozbytí vlastnického práva k jednotce. Proces vzniku a zániku členství ve společenství vlastníků se tak uskutečňuje bez ohledu na (ne)souhlas dotčených osob, vždy je ale samozřejmě ponecháno na jejich uvážení, zda se vůbec vlastníky jednotky stanou, respektive v tomto svém postavení setrvají.

Pro úplnost je potřeba úvodem dodat, že zákonná ustanovení týkající se společenství vlastníků (§ 1194 a násl. NOZ) neobsahují komplexní úpravu všech právních otázek a záležitostí, které je v souvislosti s existencí a fungováním této právnické osoby nutno v praxi řešit. Předpokládá se totiž, že vlastníci jednotek, kteří nejlépe znají poměry v domě, zakotví bližší potřebná pravidla přímo ve stanovách společenství vlastníků tak, aby správa domu a pozemku byla vykonávána co nejlépe a v souladu s jejich představami. Nadto dle § 1221 odst. 1 NOZ platí, že nevyplývají z ustanovení o společenství vlastníků (resp. ze stanov) něco jiného, aplikují se

---

<sup>115</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1194 odst. 1 věta druhá.

<sup>116</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1195 odst. 3 a odst. 4.

<sup>117</sup> ČÁP. In: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 572.

přiměřeně ustanovení o spolku, a to zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích rozporu rozhodnutí s dobrými mravy. Neužijí se naopak ustanovení o shromáždění delegátů ani o dílčích členských schůzích.

#### 4.2.1 Založení společenství vlastníků

Zákonná úprava společenství vlastníků ukotvená v NOZ respektuje tradiční koncept dvoufázovosti, dle něhož je od sebe odlišován okamžik soukromoprávního založení (přijetí zakladatelského právního jednání) a okamžik vzniku společenství vlastníků (zápis do veřejného rejstříku).<sup>118</sup>

Společenství vlastníků jednotek se v souladu s § 1200 odst. 1 NOZ zakládá schválením stanov, které představují jeho zakladatelské právní jednání a musí obsahovat náležitosti stanovené v § 1200 odst. 2 NOZ. Tento postup zakládání společenství vlastníků upravoval NOZ už od počátku své účinnosti, nicméně nadto stanovil, že některá právní jednání směřující přímo k samotnému vzniku bytového spoluvlastnictví musí náležitosti stanov povinně obsahovat, což vedlo k zakládání společenství vlastníků provedením<sup>119</sup> tohoto (složeného) právního jednání, nikoliv způsobem separátního rozhodování o schválení stanov společenství. Právní teorie tak rozeznávala tři základní typy právních jednání, jež vedla k založení společenství vlastníků, a to (1) prohlášení vlastníka podle § 1166 NOZ obsahující náležitosti stanov, (2) smlouvu o výstavbě podle § 1170 NOZ obsahující náležitosti stanov, (3) separátní hlasování o schválení stanov podle § 1200 NOZ.<sup>120</sup> Zákon výslovně rozlišoval mezi uvedenými způsoby zakládání společenství vlastníků i tím, že v ust. § 1200 odst. 3 NOZ pro ně stanovil různé požadavky na formu stanov.<sup>121</sup>

Uvedená koncepce zakládání společenství vlastníků jednotek, podle které se v mnohých případech stanovy staly součástí jiného právního jednání, však trpěla

---

<sup>118</sup> RONOVSÁ, K., BÍLKOVÁ, J. In: LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. Komentář. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 637.

<sup>119</sup> Zde je ale nutno doplnit výhradu ve smyslu, že byť byly stanovy společenství součástí složeného právního jednání, k založení společenství nemohlo dojít dříve než k okamžiku vzniku jednotek. To ostatně dovozuje i Holejšovský, podle něhož teprve vznikem vlastnického práva k jednotkám je dán předpoklad pro stanovami upravenou správu domu a pozemku dle § 1194 odst. 1 NOZ a § 1189 NOZ. In: NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 172.

<sup>120</sup> HOLEJŠOVSKÝ. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. s. 773–775.

<sup>121</sup> Jenom stanovy společenství vlastníků založeného hlasováním o schválení stanov dle § 1200 odst. 1 NOZ musely mít formu notářského zápisu (a jen touto formou bylo možné stanovy změnit), pro ostatní způsoby založení společenství vlastníku uvedené pravidlo neplatilo. In: Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 7. 2015, sp. zn. 7 Cmo 79/2015.

nedostatky. Mimo jiné ze zákonné dikce nebylo zřejmé, jakým postupem a jakými většinami vlastníků jednotek je potřeba provést změnu stanov tehdy, dotýkala-li se změna ne separátně vydaných a přijatých (odhlasovaných) stanov. Pochybnostem se snažilo předejít výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 01. 2014, které k tomu shrnulo: „*ačkoli byly stanov součástí prohlášení, není nutné následnou změnu stanov spojovat též se změnou prohlášení vlastníka. Stanovy mají zvláštní režim, i když jsou obligatorně např. součástí smlouvy o výstavbě. Pro změnu těchto stanov není vyžadován souhlas všech, kteří uzavřeli smlouvu o výstavbě.*”<sup>122</sup> Zákonný text dále ponechával prostor pro diskuse o tom, zda naplněním podmínek stanovených v § 1166 odst. 2 a § 1170 odst. 2 písm. d) NOZ nastává povinnost založit společenství vlastníků, a zda může být společenství založeno také v situaci vlastnictví všech jednotek jedinou osobou.<sup>123</sup> Proto Novela č. 163/2020 Sb. změnila stávající právní úpravu zakládání společenství vlastníků.

Podle platné zákonné úpravy se společenství vlastníků zakládá schválením stanov, jež mají povahu samostatného dokumentu. Minimální obsahové náležitosti stanov jsou upraveny v § 1200 odst. 2 NOZ, přičemž k jejich schválení může dojít některým z následujících způsobů:

- (1) na ustavující schůzi většinou hlasů všech vlastníků jednotek,
- (2) shodou všech vlastníků jednotek na obsahu stanov, nebo
- (3) přijetím stanov jediným vlastníkem všech jednotek.<sup>124</sup>

V případě využití některého z prvních dvou jmenovaných způsobů schválení stanov se vyžaduje provedení příslušného notářského zápisu (o rozhodnutí orgánu či o právním jednání). Forma notářského zápisu naopak není požadována v případě, kdy společenství vlastníků zakládá jediný vlastník všech jednotek. Popsaný rozdíl zákonodárce odůvodňuje tím, že se vychází z dosavadního znění NOZ (účinného do 30. 06. 2020), dle kterého nebyl notářský zápis potřeba při založení společenství vlastníků prohlášením vlastníka. Ačkoliv založení společenství přímo prohlášením vlastníka již v současné době není zákonem upraveno, zachovává se požadavek na

---

<sup>122</sup> REDAKCE. Výkladové stanovisko č. 14 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 - k problematice náležitostí stanov SVJ v prohlášení v NOZ. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 1. In: Beck-online [online právní informační systém]. [cit. 20. 8. 2020].

<sup>123</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 19 [cit. 20. 08. 2020].

<sup>124</sup> Zvláštní úprava schválení stanov je dále zakotvena v ustanovení § 24 odst. 2 ZPVP. K tomu blíže kap. 4.3.2 této rigorózní práce.

formu stanov v situaci, kdy se společenství vlastníků zakládá přijetím stanov jedním vlastníkem všech jednotek.<sup>125</sup> Zákonodárce totiž rovněž předpokládá, že „*k založení společenství vlastníků jediným vlastníkem bude zpravidla docházet ve stejné době jako k rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám prohlášením vlastníka této nemovité věci.*“<sup>126</sup> Tato výjimka, při které nemusí mít stanovy formu veřejné listiny, je odůvodněna okamžikem, k němuž obvykle jediný vlastník všech jednotek stanovy přijme.

Zvláštní režim zakládání společenství vlastníků je stanoven v § 1199 NOZ pro situaci, kdy je v domě méně než pět jednotek. V takovém případě může být společenství vlastníků založeno pouze se souhlasem všech vlastníků jednotek, resp. přijetím stanov jediným vlastníkem všech jednotek. Tedy až v domě s minimálně pěti jednotkami lze přistoupit ke schválení stanov na ustavující schůzi pouhou většinou hlasů všech jednotek.

Osobami oprávněnými (resp. povinnými) k založení společenství vlastníků jsou dle § 1200 NOZ sami vlastníci jednotek, resp. jediný vlastník všech jednotek, když z použité terminologie *vlastníci jednotek* lze dovodit, že ke schválení stanov může být přistoupeno až po vzniku jednotek. Rozdělení práva k nemovité věci na jednotky a vznik bytového spoluvlastnictví je tak předpokladem k tomu, aby mohlo být rozhodnuto o založení společenství vlastníků coby osoby odpovědné za správu domu a pozemku.<sup>127</sup>

V návaznosti na to je nutné poukázat na skutečnost, že § 1198 odst. 1 NOZ upravuje nejzazší okamžik, ke kterému musí být společenství vlastníků založeno. V souladu s § 1198 odst. 1 NOZ platí, že nebylo-li společenství založeno již dříve, založí jej vlastníci jednotek v domě, v němž se nachází aspoň pět jednotek, z nichž aspoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků. Pokud daná struktura v domě nastane, jsou vlastníci jednotek povinni společenství založit a jeho vznik prokázat katastrálnímu úřadu, v opačném případě nebude povolen vklad vlastnického práva k jednotce převáděné dalšímu vlastníku.<sup>128</sup> Pro vyloučení všech pochyb je nutné uvést, že vzniku bytového spoluvlastnictví překročení stanovených limitů (§ 1198 odst. 1 NOZ) nikterak nepřekáží, přičemž při rozdělení nemovité věci na jednotky

---

<sup>125</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 33 [cit. 20. 08. 2020].

<sup>126</sup> Tamtéž. [cit. 20. 08. 2020].

<sup>127</sup> ČÁP, J., *Charakteristika základních změn při založení SVJ podle novely OZ 2020*. Zdroj: Verlag Dashöfer [online]. [cit. 10. 05. 2021].

<sup>128</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1198 odst. 2.

může dojít ke vzniku libovolného počtu jednotek s jakýmkoliv počtem různých vlastníků a správa může být vykonávána i bez vzniku společenství vlastníků, dokud se vlastníci nerozhodnou jej založit, aniž by mělo docházet k převodu vlastnického práva k další jednotce na dalšího nového vlastníka (srov. § 1198 odst. 2 NOZ).<sup>129</sup>

V této souvislosti je nutné poznamenat, že někteří teoretici zastávají opačný názor na tuto problematiku, a tedy dovozují, že stanovy lze přijmout také paralelně s prohlášením vlastníka, rozdíl oproti dosavadní praxi by po 01. 07. 2020 měl podle jejich názoru zřejmě spočívat zejména v tom, že stanovy již nebudou tvořit součást prohlášení vlastníka či smlouvy o výstavbě.<sup>130</sup> Závěry tohoto typu pravděpodobně vychází z dlouholeté zažité praxe a ze skutečnosti, že důvodová zpráva k Novele č. 163/2020 Sb. změnu úpravy odůvodňuje stroze a odvolává se na nutnost vyjmout stanovy z jiného právního jednání,<sup>131</sup> aniž by se výslovně zmiňovala i o tom, že má dojít také k posunu v okamžiku, kdy nejdříve lze k přijetí zakladatelského právního jednání přistoupit.

Uvedený výklad ale není souladný se zněním § 1200 odst. 1 NOZ, když do doby vzniku jednotek v domě neexistuje osoba, která by byla oprávněna stanovy vydat a schválit. Nadto je logické, že stanovy mohou být přijaty nejdříve při vzniku jednotek, jelikož teprve dnem jejich vzniku současně vzniká potřeba zajistit správu domu a pozemku ve smyslu § 1189 NOZ, když jen za tímto účelem může být společenství založeno. Má-li někdo obavy z aplikace § 1198 odst. 2 NOZ a omezení převodu vlastnického práva, tuto hrozbu lze jednoduše eliminovat tak, že vlastníci jednotek přistoupí k založení společenství vlastníků a jeho prvozápisu do veřejného rejstříku obratem po rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na jednotky.

#### 4.2.2 Vznik společenství vlastníků

Společenství vlastníků vzniká podle § 1204 NOZ dnem zápisu do veřejného rejstříku, konkrétně do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Tento zápis má konstitutivní charakter, tedy až ke dni jeho provedení nabývá společenství vlastníků právní osobnost a získává postavení osoby odpovědné za správu domu a pozemku.

---

<sup>129</sup> ČÁP, J., *Založení a vznik SVJ podle novely OZ 2020*. Zdroj: Verlag Dashöfer [online]. [cit. 10. 05. 2021].

<sup>130</sup> Novotný uvádí, že právní úprava obsažená v § 1198 NOZ může „být pro práva vlastníků jednotek nebezpečná a je třeba plnění uvedených povinností věnovat maximální pozornost, pokud možno společenství založit už současně s vydáním prohlášení vlastníka. In. SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck. 2021. s. 950.

<sup>131</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 20 [cit. 21. 08. 2020].

Zákon neurčuje, v jakém okamžiku může společenství vlastníků vzniknout, z logiky věci plyne, že teprve po jeho založení. Zákon nebrání vzniku společenství vlastníků jednotek ani v okamžiku, kdy je původní vlastník ještě vlastníkem všech jednotek v domě.<sup>132</sup> V takovém případě je možné společenství vlastníků založit (přijetím stanov jediným vlastníkem všech jednotek), není tedy důvod bránit jeho následnému vzniku.<sup>133</sup>

Jde-li o lhůtu, ve které musí být společenství vlastníků po svém založení do veřejného rejstříku zapsáno, tato není zákonem stanovena. Lze soudit na to, že zápis by měl být proveden bez zbytečného odkladu od založení společenství vlastníků, stanovy ale mohou určit jinak.

Základ úpravy zápisu společenství vlastníků jednotek do veřejného rejstříku je zakotven v § 120 NOZ, řízení o zápisu a další bližší podrobnosti upravuje zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů (dále jen „**ZoVŘ**“). Řízení se zahajuje na návrh, jenž za založené společenství vlastníků podávají všichni členové výboru (předseda společenství), a to povinně na formuláři, jehož náležitosti jsou stanoveny vyhláškou Ministerstva spravedlnosti.<sup>134</sup> Podobu návrhu upravuje § 22 ZoVŘ, dle něhož lze návrh podat v listinné nebo elektronické podobě s tím, že je nutné dodržet požadavky na způsob podepisování stanovené v odstavci druhém a třetím tohoto ustanovení. K řízení je věcně příslušný krajský soud, v jehož obdobu se nachází obecný soud společenství vlastníků, místní příslušnost soudu se tedy řídí sídlem založeného společenství vlastníků.

Kromě rejstříkového soudu může zápis společenství vlastníků provést také notář, a to za podmínek stanovených v § 108 a násl. ZoVŘ.

#### **4.2.3 Obligatorní orgány společenství vlastníků a jejich působnost**

Společenství vlastníků, jakožto právnická osoba, je v souladu s § 20 NOZ organizovaným útvarem, tedy subjektem práva s uspořádanou vnitřní strukturou. Ve společenství vlastníků o zásadních otázkách rozhoduje, a to na základě projevu vůle jednotlivých vlastníků jednotek, nejvyšší orgán – shromáždění. Vedle toho je

---

<sup>132</sup> DVOŘÁK, T.; *Založení a vznik společenství vlastníků jednotek po rekonstrukci soukromého práva – mnoho problémů a málo uspokojivých odpovědí*. [online], s. 17 [cit. 22. 8. 2020].

<sup>133</sup> Tyto závěry byly přijímány i před účinností Novely č. 163/2020 Sb. Viz usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 29. 5. 2018, sp. zn. 8 Cmo 9/2018.

<sup>134</sup> Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů, ve znění pozdějších předpisů, § 18, § 21 a § 40.



povinně vytvářen orgán statutární – výbor či předseda společenství vlastníků, jehož členové jsou oprávněni společenství vlastníků zastupovat ve všech záležitostech (§ 164 odst. 1 NOZ), vystupovat za ně navenek. Z hlediska zákonné povinnosti vytvořit některé orgány se jedná o orgány obligatorní, které musí povinně existovat v každém společenství vlastníků.<sup>135</sup>

Kromě toho mohou stanovy zřídit další orgány, těmto ale není možné založit působnost vyhrazenou shromáždění či statutárnímu orgánu.<sup>136</sup> Vlastníci jednotek tedy při tvorbě stanov mohou dle uvážení zřídit orgány další (fakultativní), limitováni jsou pouze tím, že těmto dalším orgánům nelze udělit působnost vyhrazenou orgánu obligatornímu. Ve stanovách pak musí být pečlivě stanovena působnost a pravomoc dalších orgánů, jakož i počet členů a další podrobnosti, a to minimálně v rozsahu stanoveném v § 1200 odst. 2 písm. d) NOZ. V aplikační praxi je nejčastěji zřizována kontrolní komise nebo revizor, lze nicméně zřídit orgány různorodého charakteru, a to dle potřeby společenství vlastníků.

#### 4.2.3.1 Statutární orgán

Statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor, ledaže stanovy určí, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků.<sup>137</sup> Stanovy nemohou obsahovat úpravu obou možných typů statutárního orgánu, vždy musí být určen pouze jeden z nich, případná změna vyžaduje změnu stanov.

Statutárnímu orgánu společenství vlastníků náleží v souladu s § 163 NOZ veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří orgánu jinému. Statutárnímu orgánu je primárně přiznána tzv. *vnější působnost* (§ 164 odst. 1 NOZ), když výhradně statutární orgán je oprávněn společenství vlastníků navenek ve všech záležitostech zastupovat.<sup>138</sup> Druhým okruhem působnosti je *vnitřní působnost*, pod kterou spadá zajišťování vnitřního chodu společenství vlastníků, uplatňování práv a plnění povinností vůči vlastníkům jednotek a ostatním orgánům společenství.<sup>139</sup> Konkrétní jednotlivé činnosti spadající pod působnost statutárního orgánu zákon neurčuje, bližší úprava je tudíž záležitostí stanov (§ 1200 odst. 2 písm. d) NOZ). Do působnosti statutárního orgánu

<sup>135</sup> HOLEJŠOVSKÝ. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. s. 792 – 793.

<sup>136</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1205 odst. 1, věta třetí.

<sup>137</sup> Tamtéž, § 1205 odst. 1, věta druhá.

<sup>138</sup> Shodně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007.

<sup>139</sup> HOLEJŠOVSKÝ. In: NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 207.

obecně náleží plnění úkolů stanovených shromážděním, zajišťování běžné činnosti týkající se společenství vlastníků a rozhodování ve věcech spadajících pod předmět činnosti společenství vlastníků.<sup>140</sup> Pokud nejsou zřízeny žádné fakultativní orgány společenství vlastníků, lze jednoduše konstatovat, že je statutární orgán oprávněn rozhodovat ve všech záležitostech, které nejsou zákonem nebo stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, resp. si je do působnosti shromáždění samo nevyhradilo. Pokud jsou fakultativní orgány zřízeny, dochází k určitému zúžení působnosti statutárního orgánu. Stanovy však nesmí založit fakultativnímu orgánu nikdy působnost, jež je statutárnímu orgánu vyhrazena. Pod vyhrazenou působnost statutárního orgánu je řazena jeho působnost vnější, tedy zastupování společenství vlastníků ve všech záležitostech (§ 164 NOZ).

Výboru i předsedovi společenství, coby statutárnímu orgánu, patří obsahem a rozsahem shodná vnější i vnitřní působnost, tyto orgány se nicméně liší tím, jakým způsobem vlastně příslušná rozhodnutí přijímají a jakým způsobem členové orgánu právnickou osobu zastupují. Předseda společenství, tj. individuální statutární orgán, logicky přijímá rozhodnutí a vykonává veškerou činnost statutárního orgánu sám. U kolektivního orgánu, kterým je výbor, tomu může být různými způsoby, přičemž přesné uspořádání záleží na úpravě stanov. Pokud však stanovy neurčují jinak, užije se § 156 NOZ, podle něhož statutární orgán rozhoduje ve sboru, tj. za přítomnosti nebo jiné účasti většiny svých členů, a tedy za takové většiny je usnášeníschopný. Pro přijetí rozhodnutí je nutná většina hlasů zúčastněných členů statutárního orgánu s tím, že každému členovi náleží pouze jeden hlas (§ 156 odst. 1 NOZ). V souladu s § 164 odst. 2 NOZ dále platí, že neobsahují-li stanovy zvláštní úpravu, zastupuje společenství každý člen statutárního orgánu samostatně.

V případě předsedy společenství vlastníků se provádí volba jen jedné osoby, která má postavení statutárního orgánu. Naopak výbor coby kolektivní orgán, se skládá ze dvou a více členů s tím, že žádný maximální ani minimální počet není zákonem stanoven. Počet členů statutárního orgánu nicméně musí být vždy určen ve stanovách a ideálně by měl být lichý.

Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán je ve smyslu § 152 odst. 2 NOZ orgánem voleným, vztahují se na něho ustanovení NOZ o orgánech volených, čehož důsledkem je vznik řady povinností na straně členů statutárního orgánu. Základem

---

<sup>140</sup> ČÁP, J. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2011, s 179.

je povinnost oznamovací dle § 153 NOZ, povinnost výkonu funkce s péčí řádného hospodáře podle § 159 odst. 1 NOZ, povinnost osobního výkonu funkce člena podle § 159 odst. 2 NOZ a ručební povinnost podle § 159 odst. 3 NOZ.

Co se týče povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře, pro všechny členy statutárního orgánu i předsedu společenství platí následující základní pravidla, která jsou dovozena judikaturou:<sup>141</sup>

- (a) tito odpovídají za řádný výkon vlastní funkce, nikoliv za výsledek své činnosti. Jednají-li s péčí řádného hospodáře, nejsou povinni společenství hradit škodu, byť by v důsledku takového jednání vznikla;
- (b) aby dostáli povinnosti péče řádného hospodáře, musí jednat mj. s potřebnými znalostmi a informovaně, tj. při rozhodování užít rozumně dostupné informační zdroje a na jejich základě pečlivě zvážit možné výhody i nevýhody existujících variant rozhodnutí;
- (c) součástí péče řádného hospodáře je rovněž povinnost loajality, tj. povinnost dát při rozhodování přednost zájmům společenství vlastníků před svými osobními zájmy a před zájmy třetích osob;
- (d) nemusí být vybaveni všemi odbornými znalostmi, schopnostmi a dovednostmi, které jsou potřebné pro výkon veškerých činností náležejících do působnosti statutárního orgánu. Nemají-li potřebné odborné znalosti, jsou povinni zajistit přítomnost osoby, jež příslušnými znalostmi disponuje;
- (e) při výběru třetí osoby musí postupovat řádně, tj. musí vybírat tak, jak by činila rozumně pečlivá osoba, musí vybrané osobě vymezit jasné zadání a poskytnout jí veškerou potřebnou součinnost, musí ji řídit (odpovědnost za zadání, vedení a součinnost) a výkon delegované působnosti přiměřeně kontrolovat (osobně i prostřednictvím řádně nastavených kontrolních mechanismů).

#### **4.2.3.2 Shromáždění**

Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění tvořené všemi vlastníky jednotek v domě. Shromáždění je tedy kolektivním nevoleným orgánem, v němž je rozhodováno ve sboru na základě projevu vůle vlastníků jednotek. Nachází-li se ve společenství vlastníků jediný vlastník všech jednotek, působnost shromáždění vykonává tento vlastník.<sup>142</sup>

---

<sup>141</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2019, sp. zn. 27 Cdo 90/2019.

<sup>142</sup> Viz. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1206 odst. 3.

Jak bylo již uvedeno shora, v souladu s § 1194 odst. 2 NOZ je členství ve společenství vlastníků neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, což platí i pro samotné členství (účastenství) v nejvyšším orgánu společenství vlastníků. Každý vlastník jednotky je proto oprávněn se shromáždění účastnit a podílet se na přijetí rozhodnutí svými hlasy s tím, že počet hlasů každého vlastníka jednotky odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech.<sup>143</sup> Právo účastnit se shromáždění a podílet se na přijetí rozhodnutí shromáždění patří k úplně základním právům všech vlastníků jednotek, které nejenže vlastníci mohou vykonávat osobně, ale i prostřednictvím jiné osoby (tj. mohou udělit plnou moc k zastoupení). Tehdy, kdy se jednotka nachází v podílovém spoluvlastnictví či společném jmění manželů, je dokonce zákonem stanovena povinnost zmocnit tzv. společného zástupce, který bude vykonávat práva těchto osob na shromáždění.

Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o záležitostech, které jsou mu svěřeny do výlučné působnosti zákonem a stanovami, popř. o těch záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí samo svým usnesením vyhradí. Zákonný rozsah působnosti shromáždění je upraven v § 1208 NOZ výčtem jednotlivých záležitostí:

*„a) změna stanov,*

*b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,*

*c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,*

*d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,*

*e) rozhodování*

*1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,*

*2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,*

*f) udělování předchozího souhlasu*

*1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,*

---

<sup>143</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1206 odst. 1.

2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.<sup>144</sup>

Svolání shromáždění k zasedání je povinností statutárního orgánu. Způsob, jakým statutární orgán shromáždění svolá, ale není zákonem podrobně upraven, proto by měl být blíže specifikován ve stanovách. Jestliže stanovy některou otázku neupravují, přičemž z ustanovení o společenství vlastníků nevyplývá jinak, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, v tomto případě ustanovení týkající se členské schůze spolku.

Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.<sup>145</sup> Stanovy mohou obsahovat úpravu přísnější ve smyslu, že určí povinnost svolat shromáždění ve frekvencích častějších. Dokonce i sami vlastníci jednotek mohou ovlivnit četnost zasedání shromáždění a obsah projednávaných záležitostí. Podle § 1207 odst. 1 NOZ a § 1207 odst. 3 NOZ je totiž statutární orgán povinen vyhovět následujícím požadavkům, pokud je předloží aspoň dva vlastníci jednotek mající více než jednu čtvrtinu všech hlasů. Primárně mohou tyto vlastníci podat podnět ke svolání shromáždění k zasedání. V případě nečinnosti statutárního orgánu, jsou oprávněni svolat shromáždění, a to na náklad společenství vlastníků.<sup>146</sup> Druhým oprávněním takto početné skupiny vlastníků jednotek je, že mohou v době před rozesláním pozvánky na shromáždění požadovat zařazení určité záležitosti na pořad shromáždění. Za předpokladu, že je k takové záležitosti navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno, je statutární orgán povinen pořad shromáždění o požadovaný bod rozšířit.<sup>147</sup>

<sup>144</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1208.

<sup>145</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1207 odst. 1.

<sup>146</sup> Přiměřeně použitelné je ustanovení § 248 odst. 2, věta druhá NOZ, podle níž může žadatel svolat zasedání sám, pokud statutární orgán nesvolal zasedání do třiceti dnů od doručení podnětu.

<sup>147</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1207 odst. 1 a odst. 3.

Shromáždění je podle § 1206 odst. 2 NOZ usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, přičemž k přijetí rozhodnutí se zpravidla vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon požadují vyšší počet hlasů.

Zvláštní zákonná úprava usnášeníschopnosti je zakotvena v § 1210 NOZ, kteréžto ustanovení upravuje institut tzv. náhradního shromáždění. Pokud stanovy konání náhradního shromáždění připouští, lze jej svolat, přičemž toto náhradní shromáždění je schopné se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, jenž disponují alespoň 40 % všech hlasů.<sup>148</sup> Vzhledem však ke skutečnosti, že jde o tzv. náhradní shromáždění, mělo by mu zřejmě předcházet řádné shromáždění, které však nebylo z důvodu nízké přítomnosti vlastníků jednotek schopné se usnášet.<sup>149</sup> Neurčují-li stanovy bližší pravidla pro konání náhradního shromáždění, patrně se přiměřeně použije § 257 NOZ upravující náhradní zasedání členské schůze spolku. V takovém případě mj. platí, že statutární orgán nebo ten, kdo původní zasedání shromáždění svolal, může svolat náhradní shromáždění pozvánkou ve lhůtě patnácti dnů od konání původního shromáždění s tím, že náhradní shromáždění musí proběhnout nejpozději do šesti týdnů ode dne, na který bylo původní shromáždění svoláno. Na náhradním shromáždění nemůže být rozhodováno o záležitostech nezařazených na pořad shromáždění původního.<sup>150</sup>

Zákon dále upravuje tzv. rozhodování mimo zasedání (§ 1211 a násl. NOZ), tedy rozhodování per rollam. Případy, ve kterých lze přijmout rozhodnutí způsobem per rollam se rozdělují na dvě skupiny. Za prvé, bez ohledu na znění stanov, může každé společenství vlastníků přijmout rozhodnutí per rollam, není-li dříve svolané zasedání shromáždění usnášeníschopné. V takovém případě může osoba, která je oprávněná shromáždění svolat, písemně navrhnout, aby o stejných záležitostech vlastníci jednotek rozhodli mimo zasedání. Druhou skupinu tvoří tzv. jiné případy, v nichž lze mimo zasedání rozhodnout jenom pokud to výslovně připouští stanovy.

---

<sup>148</sup> I v tomto případě zřejmě platí § 1206 odst. 2, věta druhá NOZ, že k přijetí rozhodnutí je nutný souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy či zákon vyžadují počet hlasů vyšší.

<sup>149</sup> Vyplývá rovněž z důvodové zprávy k Novele č. 163/2020 Sb.: „Navržená úprava tak má být nápomocna řešení nežádoucích (leč v praxi četných) stavů, kdy se shromáždění není schopno sejít, přesto však je potřeba o nezbytných otázkách fungování společenství rozhodnout.“ In.: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. [online]. s. 37 [cit. 23. 08. 2020].

<sup>150</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 257 odst. 1 a odst. 2.

Podstatnou roli tedy, zejména co se týče druhé skupiny případů rozhodování per rollam, hraje úprava zakotvená ve stanovách. NOZ sice výslovně připouští, aby stanovy obsahovaly úpravu rozhodování mimo zasedání v tzv. jiných případech, nikterak však nevymezuje, jak ve stanovách mohou být vlastní podmínky a tzv. jiné případy pro rozhodování mimo zasedání vymezeny. Lze konstatovat, že stanovy by měly určit bližší podrobnosti postupu přijetí rozhodnutí per rollam a současně srozumitelné a určité podmínky pro samotnou možnost využití tohoto postupu, tedy bližší úpravu tzv. jiných případů, za nichž lze k rozhodování per rollam přistoupit. Podle Pražáka mohou stanovy dokonce určit, že společenství je oprávněno touto formou rozhodnout úplně o všech záležitostech.<sup>151</sup> Naopak Horák tvrdí, že se tak „nemůže stát kdykoli a o jakékoli otázce [...]ve vyjmenovaných případech bude možné, aby se statutární orgán obracel přímo na vlastníky s návrhem na hlasování“.<sup>152</sup> Přestože NOZ v této souvislosti vlastní úpravu stanov nikterak neomezuje a lze tak zcela souhlasit s názorem Pražáka, přijetí rozhodnutí způsobem per rollam je v některých situacích nevhodné, např. z důvodu potřeby projednat důležité záležitosti v kolektivu vlastníků jednotek, posuzovat společně podkladové materiály, seznámit se s osobou volenou na pozici člena orgánu apod.<sup>153</sup> Alespoň z důvodu ochrany vlastníků jednotek před zneužitím tohoto institutu by proto bylo na místě ve stanovách konkretizovat, ve kterých případech je možné rozhodnutí mimo zasedání přijmout, respektive tento postup pro přijetí rozhodnutí o některých důležitých záležitostech zcela vyloučit. Připomínky ve smyslu, že vlastníci jednotek mnohdy neprojevují zájem na tom se setkat, a proto by společenství vlastníků měla mít možnost přijímat rozhodnutí per rollam o všech záležitostech, nejsou víceméně důvodné. K řešení těchto situací slouží právě tzv. náhradní shromáždění (§ 1210 NOZ), resp. rozhodování způsobem per rollam podle první skupiny pro neschopnost svolaného shromáždění se usnášet (§ 1211 odst. 1, věta první NOZ).

Ve vztahu k první skupině případů, ve kterých lze přijmout rozhodnutí per rollam lze rovněž doporučit, aby stanovy upravily podrobnosti postupu přijímání rozhodnutí per rollam a zejména pak délku lhůty, v níž musí oprávněná osoba učinit vlastníkům jednotek návrh na rozhodování způsobem per rollam. Z textu NOZ byla

---

<sup>151</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1122 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 206.

<sup>152</sup> HORÁK. In: NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s.259.

<sup>153</sup> ČÁP.; In: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 627.

totiž Novelou č. 163/2020 Sb. vypuštěna lhůta k učinění návrhu v délce 1 měsíce ode dne, kdy mělo původní shromáždění na zasedání rozhodovat. V souvislosti s její absencí a absencí jakéhokoliv časového milníku pro rozhodování způsobem *per rollam* může vznikat řada potíží v aplikační praxi,<sup>154</sup> proto je vhodné si lhůtu ve stanovách blíže upravit.

Písemný návrh na přijetí rozhodnutí mimo zasedání musí dle § 1211 odst. 3 NOZ obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě pro vyjádření vlastníka jednotky. Neurčují-li stanovy delší lhůtu pro vyjádření, platí, že lhůta činí 15 dní, přičemž tato vždy běží od doručení návrhu tomu vlastníkov, který se má k návrhu vyjádřit. Zcela klíčové je proto, aby návrh byl jednotlivým vlastníkům doručován způsobem, z něhož lze jednoznačně určit, kdy byl konkrétnímu vlastníku doručen a kdy mu tak uplynula lhůta k vyjádření.

K platnosti hlasování *per rollam* se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky, které musí být učiněno v souladu s požadavky ustanovení § 1212 NOZ a stanovami. Vlastníci jednotek se k návrhu vyjadřují písemně s vlastnoručním podpisem, a to na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí s tím, že uvedou i přesné datum, v němž se k návrhu vyjádřili. Z vyjádření by mělo být zřejmé stanovisko vlastníka, tedy zda s návrhem souhlasí či nesouhlasí (resp. se zdržuje hlasování).<sup>155</sup> Naopak, pokud se vlastník jednotky nevyjádří k předloženému návrhu vůbec, pohlíží se na něho jako na osobu, která s návrhem vyslovila nesouhlas. Vzhledem k této úpravě se v podstatě všichni vlastníci jednotek (ať konáním nebo opomenutím) podílejí na rozhodování, a také proto se v souladu s § 1214 NOZ většina potřebná pro přijetí rozhodnutí počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se na základě zákona počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. Při rozhodování *per rollam* se tedy neposuzuje otázka usnášeníschopnosti.

#### **4.2.4 Zrušení společenství vlastníků**

Ustanovení § 1215 odst. 1 NOZ určuje, že společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Tato právní úprava je logická, neboť zrušením bytového spoluvlastnictví již nadále nepřetrvává potřeba společné správy domu a pozemku v režimu pravidel bytového spoluvlastnictví,

---

<sup>154</sup> HORÁK. § 1211 [Návrh na rozhodnutí mimo zasedání]. In. Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1026.

<sup>155</sup> HORÁK. In: NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva.* 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 261.



a proto v rozhodný okamžik přímo ze zákona dochází ke zrušení právnické osoby, jejímž striktním účelem je právě tato správa společné věci.

Společenství vlastníků v zásadě nelze zrušit rozhodnutím vlastníků jednotek v době trvání bytového spoluvlastnictví, s výjimkou naplnění zvláštních podmínek stanovených v § 1215 odst. 2 NOZ. Vezmeme-li doslova znění tohoto ustanovení, lze konstatovat, že společenství vlastníků může být zrušeno rozhodnutím vlastníků pokud:

- a) bylo založeno dobrovolně, nebo
- b) počet jednotek v domě klesl na méně než pět, nebo
- c) počet vlastníků jednotek klesl na méně než pět.

Zákonodárce měl zjevně v úmyslu umožnit dobrovolné zrušení společenství vlastníků v době, kdy není splněna některá zákonná podmínka pro povinné založení společenství vlastníků uvedená v ustanovení § 1198 odst. 1 NOZ, což je výslovně konstatováno v důvodové zprávě k Novele č. 163/2020 Sb.<sup>156</sup> Je ale zcela očividné, že tyto podmínky § 1215 odst. 2 NOZ důsledně nereflektuje, načež správně by mělo znít tak, že společenství vlastníků může být zrušeno rozhodnutím vlastníků pokud:

- a) bylo založeno dobrovolně a ke dni rozhodnutí o zrušení společenství nejsou splněny podmínky pro povinnou existenci podle § 1198 odst. 1 NOZ, nebo
- b) počet jednotek v domě klesl na méně než pět, nebo
- c) počet vlastníků jednotek klesl na méně než čtyři.

Přijetí rozhodnutí o dobrovolném zrušení společenství nenáleží do působnosti žádného orgánu společenství a nelze mu předmětnou působnost ani svěřit, jelikož § 1215 odst. 2 NOZ výslovně požaduje rozhodnutí přijaté vlastníky jednotek, a tedy společenství lze zrušit výhradně jen se souhlasem všech vlastníků jednotek.<sup>157</sup>

Společenství vlastníků coby právnická osoba zapisovaná do veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek zaniká až výmazem z tohoto rejstříku, proto by měl být výmaz po zrušení společenství bez prodlení iniciován. Při dobrovolném zrušení a zániku společenství vlastníků je nutné dbát i na to, aby byla zachována kontinuita výkonu správy domu a pozemku společenstvím vlastníků a správcem ve smyslu, že by nemělo dojít k časovému prodlení při nástupu (volbě) správce, neboť bytové spoluvlastnictví se nemůže ocitnout bez osoby odpovědné za správu domu a pozemku. V § 1215 odst. 2 NOZ je nadto stanoveno, že při dobrovolném zrušení

---

<sup>156</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 38 [cit. 28. 02. 2021].

<sup>157</sup> DVOŘÁK, T. *Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek*. Právní rozhledy, 2021, č. 6, s. 214.

společenství vlastníků jsou vlastníci jednotek povinni přijmout pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.

V této souvislosti je potřeba upozornit na ustanovení § 1216 NOZ, podle něhož práva a povinnosti společenství vlastníků přechází dnem jeho zániku na vlastníky jednotek, a to v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech. O důsledcích uvedeného pravidla bude blíže pojednáno v kap. 7.8.3 této rigorózní práce.

Pro úplnost je vhodné doplnit, že právní teoretici nejsou sjednoceni v názoru, zda lze společenství vlastníků zrušit soudem z některého zákonem stanoveného důvodu (§ 172 NOZ a § 268 NOZ), popř. zrušit jej při splnění rozvrhového usnesení či zrušení konkursu proto, že majetek společenství vlastníků je zcela nepostačující. Filip<sup>158</sup> a Holejšovský<sup>159</sup> zastávají názor, že v obou zmíněných situacích je zrušení společenství teoreticky přípustné. Naproti tomu Dvořák uvedenou možnost striktně odmítá s odůvodněním, že zrušení společenství vlastníků brání existence bytového spoluvlastnictví, na níž je vázána existence společenství vlastníků s tím, že výjimku představuje situace, kdy bytové spoluvlastnictví zanikne v průběhu insolvenčního řízení, což má za následek zrušení společenství *ex lege*. Po skončení insolvenčního řízení pak musí dojít k zániku společenství.<sup>160</sup>

### 4.3 Některá pravidla správy ve zvláštních případech

Ze shora nastíněné úpravy existují určitá odlišná zákonná pravidla týkající se bytového spoluvlastnictví:

- a) v němž činnost správce vykonává zakladatel společenství, který byl přede dnem účinnosti Novely č. 163/2020 Sb., správcem domu a pozemku podle § 1202 NOZ (ve znění do 30. 06. 2020);
- b) v němž činnost správce vykonává takové družstvo, které se řídí zvláštními ustanoveními zakotvenými v ZPVP (zejména § 24 ZPVP).

#### 4.3.1 Zvláštní pravidla pro správu zakladatelem společenství

Účinností Novely č. 163/2020 Sb. došlo bez náhrady ke zrušení ustanovení § 1202 a § 1203 NOZ, která obsahovala zvláštní úpravu správy domu a pozemku

---

<sup>158</sup> FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 350.

<sup>159</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J. § 1216 [Přechod práv a povinností]. In. Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck. 2021. s. 1033.

<sup>160</sup> DVOŘÁK, T. *Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek*. Právní rozhledy, 2021, č. 6, s. 214 – 215.

pro období od založení společenství vlastníků do okamžiku jeho vzniku. Podle § 1202 odst. 1 NOZ platilo, že dokud měl některý zakladatel společenství vlastníků většinu hlasů, byl správcem domu a pozemku. Přestal-li být většinovým vlastníkem, byl v souladu s § 1203 NOZ povinen podat nejpozději do 60 dnů návrh na zápis společenství do veřejného rejstříku a nejpozději do 90 dnů svolat shromáždění. Podat návrh na zápis společenství do veřejného rejstříku bylo ale možné i dříve, tj. před ztrátou většiny hlasů správce, což potvrdil Nejvyšší soud v usnesení ze dne 10. 4. 2019, sp. zn. 27 Cdo 4069/2017, kde konstatoval: „§ 1202 odst. 1 o. z. toliko určuje osobu správce pro přechodné období po založení společenství vlastníků a nijak - a to ani ve spojení s § 1203 o. z. - neomezuje oprávněné osoby v podání návrhu na prvozápis společenství vlastníků jednotek do veřejného rejstříku. Ustanovení § 1202 odst. 1 o. z. tudíž nevymezuje žádnou „povinnou“ dobu, po kterou by toto přechodné období muselo trvat.“

Zrušená ustanovení byla speciálními nejen ve vztahu k ust. § 1191 až § 1193 NOZ, ale také k § 1198 NOZ. V souladu s návodem pro správu katastru nemovitostí katastrální úřady při převodu jednotek nevyžadovaly prokázání vzniku společenství vlastníků, bylo-li společenství založeno, a to dokud správce domu dle § 1202 NOZ disponoval většinou hlasů. Vznik společenství vlastníků nemusel být prokazován ani v následujících 60 dnech od ztráty většiny hlasů, když lhůta běžela od právních účinků vkladu vlastnického práva, na základě kterého ztratil zakladatel většinu hlasů.<sup>161</sup>

Na situace, kdy byl k okamžiku účinnosti Novely č. 163/2020 Sb. správcem domu a pozemku většinový vlastník (zakladatel společenství vlastníků) ve smyslu § 1202 NOZ, dopadají přechodná ustanovení této novely, konkrétně čl. II odst. 2 a 3.

V souladu s čl. II odst. 2 Novely č. 163/2020 Sb. platí, že zakladatel, který byl přede dnem účinnosti této novely správcem dle § 1202 NOZ, vykonává nadále správu domu a pozemku, a to až do vzniku společenství vlastníků. Při správě domu a pozemku se postupuje dle § 1191 až § 1193 NOZ ve znění účinném ode dne 01. 07. 2020. Pro přijímání rozhodnutí o těch záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, ale platí zvláštní zákonné pravidlo, když shromáždění je „způsobilé usnášet se za přítomnosti většiny všech vlastníků jednotek a přítomnosti vlastníků

---

<sup>161</sup> Návod pro správu katastru nemovitostí, č. j. ČÚZK-03030/2016-22 ze dne 10. února 2016. [online]. [cit. 17. 10. 2020], čl. 5.5.3.4.2.3.

*jednotek, kteří mají většinu všech hlasů a k přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek a souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší.*<sup>162</sup> Ve srovnání s obecnou úpravou, která se nachází v § 1191 odst. 2 NOZ, je tak významné, že se většiny nutné k přijetí rozhodnutí počítají z přítomných vlastníků jednotek. Tato odchylka nejspíš vychází z toho, že v případě tohoto bytového spoluvlastnictví se předpokládá, že se před vznikem společenství bude v domě koncentrovat často větší množství různých vlastníků jednotek (oproti jinému bytovému spoluvlastnictví, na které se bez dalšího užije § 1198 NOZ).

V souladu s čl. II odst. 3 Novely č. 163/2020 Sb. platí, že se návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku podá nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy zakladatel společenství, který byl přede dnem účinnosti Novely č. 163/2020 Sb. správcem domu a pozemku dle § 1202 NOZ, ztratí většinu hlasů. Při převodech vlastnického práva k jednotkám by tak měly katastrální úřady postupovat v zásadě shodně, jak tomu bylo doposud (srov. čl. 5.5.3.4.2.3. návodu pro správu katastru nemovitostí, č. j. ČÚZK-03030/2016-22 ze dne 10. února 2016). Je vhodné rovněž uvést, že návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku lze podat i před ztrátou příslušné většiny hlasů.

Teprve vznikem společenství vlastníků je správce zproštěn své funkce. To ale neznamená, že by správce nemohl být nahrazen jinou osobou – správcem, je-li to slučitelné se zvláštní úpravou zakotvenou v přechodných ustanoveních Novely č. 163/2020 Sb. Zde je potřeba říct, že čl. II odst. 2 této novely výslovně odkazuje na použití § 1193 NOZ. Nepochybně se tak použije § 1193 odst. 3 NOZ o možnosti vzniku/zániku funkce správce soudním rozhodnutím. Není ale zcela zřejmé, zda lze provést změnu správce i volbou (§ 1193 odst. 1 věta druhá NOZ) nebo zda ex lege dojde ke změně správce rovněž při převodu či přechodu spoluvlastnického podílu na společných částech (tj. většiny hlasů). Při standardním postupu, tj. při dodržení povinnosti stanovené v čl. II odst. 3 Novely č. 163/2020 Sb., to možné spíše není, neboť: (a) čl. II odst. 3 Novely č. 163/2020 Sb. stanovil, že se většina hlasů a její ztráta posuzuje ve vztahu ke správci, který byl *přede dnem účinnosti této novely* správcem – tj. nikoliv k osobě, která by nabyla příslušný podíl teprve po dni 01. 07.

---

<sup>162</sup> Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, část první, čl. II Přechodná ustanovení, odst. 2.

2020 a (b) právo zvolit nového správce se vlastníkům jednotek aktivuje teprve poté, co správce přestane být většinovým vlastníkem (§ 1193 odst. 2 věta druhá NOZ).

#### **4.3.2 Zvláštní pravidla pro správu některými družstvy**

Z obecné zákonné úpravy existují dále zvláštní pravidla týkající se bytového spoluvlastnictví, jehož objektem je budova původně nacházející se ve vlastnictví bytového družstva vymezeného v § 24 odst. 1 nebo § 24 odst. 2 ZovB (dále také jen „SBD“ a „LBD“), resp. jeho právního nástupce, pokud dané družstvo bylo správcem domu dle § 9 ZovB ve znění účinném do 30. 06. 2000,<sup>163</sup> a pokud do okamžiku účinnosti NOZ ex lege nevzniklo společenství vlastníků, tj. podíl SBD či LBD na společných částech nepoklesl pod jednu čtvrtinu. V takovém případě se aplikuje § 24 ZPVP (popř. ve spojení s čl. II odst. 1 zákona č. 177/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů).

V případě aplikace ZPVP platí, že SBD nebo LBD je ze zákona správcem domu, ačkoliv jeho spoluvlastnický podíl na společných částech nemusí dosahovat ani nadpoloviční většiny. Družstvo pak zůstává ex lege osobou správce, v souladu s § 24 odst. 4 ZPVP až do okamžiku vzniku společenství vlastníků jednotek.<sup>164</sup>

Společenství vlastníků, jakožto právnická osoba, je zde zakládáno a vzniká poměrně po dlouhé době od vzniku bytového spoluvlastnictví. Neuplatní se totiž § 1198 odst. 1 NOZ, v souladu s nímž jsou vlastníci jednotek povinni společenství vlastníků založit nejpozději k okamžiku, kdy v domě existuje alespoň pět jednotek, z nichž jsou alespoň čtyři ve vlastnictví čtyř různých vlastníků. V souladu s § 24 odst. 2 ZPVP je správce povinen shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků svolat nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy správci byly doručeny listiny dokládající skutečnost, že se jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu snížil na méně než jednu polovinu. Za situace, kdy spoluvlastnický podíl správci poklesl pod jednu polovinu již před účinností NOZ, uplatní se přechodné ustanovení ZPVP zakotvené zákonem č. 177/2018 Sb. (zákon účinný od 1. 9. 2018), v souladu s nímž měl správce povinnost svolat shromáždění vlastníků za účelem založení společenství vlastníků nejpozději do 24 měsíců ode

---

<sup>163</sup>Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 24 odst. 1.

<sup>164</sup>Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 8. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1518/2019.

dne nabytí účinnosti tohoto zákona, tedy tato povinnost měla být splněna nejpozději dne 1. 9. 2020.<sup>165</sup> Dle § 24 odst. 2 ZPVP je statutární orgán povinen podat do 30 dnů od založení společenství vlastníků návrh na jeho zápis do příslušného veřejného rejstříku.

Správce tak může vykonávat činnost poměrně po dlouhou dobu, po kterou jednotky užívají ve většině členové družstva, kteří byt nemohou hlasovat na schůzi vlastníků, mají zpravidla shodný zájem na řádné správě domu a pozemku. Také proto je upraven jiný způsob rozhodování ve věcech správy domu a pozemku, když v § 24 ZPVP není zakotveno hlasování podle hlav vlastníků jednotek (§ 1191 odst. 2 NOZ), nýbrž toliko hlasování podle podílů na společných částech, což platí i ve vztahu ke schválení stanov společenství vlastníků.<sup>166</sup> Speciálně je rovněž upravena odpovědnost vlastníků jednotek z právních jednání týkajících se společných částí domu do okamžiku vzniku společenství vlastníků.

Poté, co společenství vlastníků vznikne, řídí se další správa domu výhradně příslušnými ustanoveními NOZ o společenství vlastníků.<sup>167</sup>

---

<sup>165</sup> Zákon č. 177/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, čl. II odst. 1.

<sup>166</sup> Ačkoliv členové družstva užívají společné části, přispívají na vzniklé náklady a vytváří finanční rezervy pro případ oprav, nemohou vlastním jménem rozhodovat o záležitostech spadajících pod správu domu a pozemku způsobem, že by hlasovali na schůzi vlastníků. Podílejí se toliko na utvoření vůle družstva (hlasováním na schůzi samosprávy), když toto družstvo hlasuje na schůzi vlastníků ve prospěch svých členů. Nicméně z titulu, že členové družstva zde mají zvláštní postavení, kdy na řádné správě domu a pozemku mají fakticky stejný zájem jako vlastníci jednotek, považují zřejmě zákonodárci za vhodnější, aby nebylo hlasováno dle podílů na společných částech a zároveň dle hlav vlastníků (dle § 1191 odst. 2 NOZ), ale aby se zachovalo hlasování toliko podle podílů. (In: FERL, D., Pozměňovací návrh k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, Sněmovní tisk 411, *Úprava hlasování ve smíšených domech*, [online]. [cit. 15. 08. 2020]). Dané rozlišování považuje autorka rigorózní práce za víceméně nedůvodné, neboť pro aplikační praxi je v podstatě nerozhodné, zda je většinovým vlastníkem družstvo nebo jakákoliv jiná osoba.

<sup>167</sup> DVOŘÁK T. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 259.

## 5. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY – úvod

Vymezení práv a povinností vlastníka jednotky se prolíná celým právním řádem, když v nejzákladnějších rysech úpravu nalezneme v LZPS, zejména v čl. 11 odst. 1 LZPS, jenž garantuje všem vlastníkům právo na ochranu jejich vlastnického práva, zároveň je v čl. 11 odst. 3 LZPS stanoveno, že vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých či v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Bližší úpravu práv a povinností vlastníka jednotky nalezneme v různých právních předpisech, a to zejména v NOZ, Zákoně o službách a ZPVP.

Vlastníci jednotek jsou dokonce povinni některá svá práva a své povinnosti upravit a konkretizovat ve stanovách společenství vlastníků, jde totiž dle § 1200 odst. 2 písm. c) NOZ o obligatorní náležitost stanov. V těchto stanovách, popřípadě v prohlášení vlastníka se dále stanovují pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí. Předpokládá se tak podrobnější úprava práv a povinností vlastníků jednotek ve stanovách společenství vlastníků či v prohlášení vlastníka, jakož i bližší úprava způsobu jejich uplatňování.

Na konkrétní podobu práv a povinností vlastníků jednotek mají samozřejmě dopad rozhodnutí, která jsou přijímána při provádění správy domu a pozemku, tedy výslednou podobu práv a povinností vlastníků ovlivňují rovněž rozhodnutí přijatá společenstvím vlastníků či správcem dle § 1191 a násl. NOZ. Typické je to tehdy, kdy NOZ určuje povinnost vlastníka přispívat na správu domu a pozemku (§ 1180 NOZ) nebo hradit zálohy na služby (§ 1181 NOZ), nicméně až příslušné rozhodnutí stanoví konkrétní výši povinné platby, tj. formuluje konečnou podobu povinnosti vlastníka jednotky.

V tomto smyslu se prolínají práva a povinnosti vlastníků jednotek také v následujících podkapitolách této rigorózní práce, v nichž je pojednáno o právech a povinnostech vlastníků vyplývajících zejm. z ustanovení NOZ, pozornosti však neujde ani úprava práv a povinností, která se nachází v některých jiných právních předpisech, respektive stanovách společenství vlastníků s případnou konkretizací v rozhodnutích dotýkajících se otázek správy domu a pozemku.

Pro přehlednost výkladu je nutné práva a povinnosti vlastníků jednotek rozdělit do skupin. Převzato bylo proto členění dvou základních skupin: (1) obecná práva a povinnosti vlastníků jednotek, jež plynou již ze samotného titulu vlastnictví věci, (2) zvláštní práva a povinnosti vlastníků jednotek, která jsou imanentní pro

institut vlastnictví jednotek.<sup>168</sup> Mezi zvláštní práva a povinnosti vlastníka jednotky autorka této rigorózní práce řadí nadto i další práva a povinnosti, je-li to vhodné s ohledem na jejich charakter, neboť i když nejsou typická výhradně jen pro bytové spoluvlastnictví a ze zákonné úpravy bytového spoluvlastnictví přímo nevyvěrají, přesto požívají při aplikaci v poměrech bytového spoluvlastnictví určitých specifik, respektive se zvláštními právy a povinnostmi vlastníků jednotek úzce souvisejí.

---

<sup>168</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 197.



## 6. OBECNÁ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Shora bylo uvedeno, že pod obecná práva a povinnosti vlastníků jsou řazena práva a povinnosti plynoucí ze samotného titulu vlastnictví určité věci. Úvodem je však nutno podotknout, že vlastníka jednotky, jako každou jinou osobu, stíhá i řada jiných (obecných) povinností bezprostředně nesouvisejících s vlastnictvím určité věci. Obdobné platí rovněž pro rozsah práv, kterými vlastník jednotky disponuje. Taková práva a povinnosti vyvěrají primárně ze základních zásad soukromého práva, když každý je povinen jednat v právním styku poctivě a nesmí zneužít svých práv (§ 6 a § 8 NOZ). Dále lze příkladem uvést obecnou prevenční povinnost, podle které se každý musí chovat tak, aby jeho (ne)konání nevedlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo vlastnictví jiného (§ 2900 NOZ), kterážto povinnost je ve vztahu k vlastníku jednotky blíže rozvinuta ustanovením § 1175 NOZ. Vlastník jednotky je dále oprávněn na svůj dluh poskytnout částečné plnění ve smyslu § 1930 odst. 2 NOZ a v případě prodlení se splněním peněžitého dluhu je povinen uhradit věřiteli úrok z prodlení dle § 1970 NOZ (obojí relevantní zejména kvůli dluhům, jež vlastníku jednotky vznikají vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku) apod. Obdobných práv a povinností nalezneme v právu bezpočet, není tedy prostor se jimi na tomto místě blíže a samostatně zabývat, některá však budou zmíněna ve výkladu o zvláštních právech a povinnostech vlastníka jednotky, jelikož mnohdy se tato práva a povinnosti prolínají a doplňují.

Na tomto místě se tedy zabýváme již jen obecnými právy a povinnostmi vlastníka jednotky plynoucími ze samotného titulu vlastnictví určité věci. Obecná práva a povinnosti vlastníka jednotky vycházejí z obecného pojetí vlastnického práva (viz kap. 1.1 této rigorózní práce), tj. především z práva v mezích právního řádu s vlastnictvím libovolně nakládat a jiné z toho vyloučit (§ 1012 NOZ), tato jsou však zásadně modifikována vzhledem k povaze předmětu vlastnického práva, jímž je jednotka vymezená dle NOZ nebo ZovB, a vzhledem k existenci speciálního (nuceného) spoluvlastnictví ke společným částem nemovité věci.<sup>169</sup>

Obecná právní úprava práv a povinností vlastníka jednotky se tedy nachází v ustanoveních § 1011 a násl. NOZ o vlastnickém právu s tím, že vlastník jednotky je oprávněn v mezích právního řádu (s přihlédnutím zejména k § 1175 a násl. NOZ o zvláštních právech a povinnostech vlastníka jednotky) s jednotkou libovolně

---

<sup>169</sup> FIALA. In. NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J. HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 197.

nakládat, tedy zejména ji držet, užívat, požívat plody a užítky a jakkoliv s ní jinak nakládat. Veškerá vlastnická práva může vlastník jednotky realizovat sám, ale také může některé z nich přenechat jiné osobě. Vlastník jednotky je tak mimo jiné oprávněn dát jednotku do nájmu, vypůjčit jednotku nebo zřídit k jednotce služebnost bytu. Přitom platí, že jakékoliv obligační i věcné právo nebo povinnost vzniká, mění se nebo zaniká ve vztahu ke všem součástem jednotky (jednotka dle NOZ), respektive vzniká, mění se nebo zaniká jak k jednotce, tak k neoddělitelně spojenému spoluvlastnickému podílu na společných částech (jednotka dle ZovB), ledaže z povahy věci plyne něco jiného.<sup>170</sup>

Toto pravidlo platí příkladem pro vznik, změnu či zánik zástavního práva, neboť jednotka je způsobilým předmětem zástavního práva a může se stát zástavou. Zástavní právo totiž nelze realizovat zpeněžením jen některé součásti jednotky vymezené dle NOZ, resp. nelze zpeněžit odděleně jednotku nebo spoluvlastnický podíl na společných částech u jednotky dle ZovB. Daný postup by popíral základní zásadu bytového spoluvlastnictví, a to nerozlučnou spojitost vlastnického práva k bytu a spoluvlastnickému podílu na společných částech v rukách totožné osoby. Pokud bude změnou prohlášení k jednotce připojen podíl na zatíženém pozemku, zástavní právo se nutně realizuje zpeněžením jednotky (vč. podílu na společných částech v případě jednotky dle ZovB), přičemž až ze samotného výtěžku se oddělí část odpovídající hodnotě zástavy v době jejího spojení v souladu s § 1350 odst. 2 NOZ.<sup>171</sup> Obdobné pravidlo platí tehdy, jeli zastavena sama jednotka, pak v případě, že dojde k připojení nového pozemku, rozšiřuje se zástavní právo automaticky i na spoluvlastnický podíl na tomto novém pozemku.<sup>172</sup>

Ze shora uvedeného je zřejmé, že ačkoliv se na vlastnické právo k jednotce aplikuje právní úprava vztahující se obecně k vlastnickému právu, povaha předmětu vlastnictví (jednotky) ovlivňuje rozsah a způsob výkonu těchto vlastnických práv. Vlastník nemůže právně jednat ve vztahu k jediné složce předmětu vlastnictví, tedy odděleně k bytu a spoluvlastnickému podílu na společných částech nemovité věci. To však neplatí bezvýjimečně, lze si totiž představit situace, za kterých lze platně

---

<sup>170</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekonstrukci soukromého práva – základní otázky*. STUDIA IURIDICA Cassoviensia. ISSN 1339-3995. Ročník 5.2017. Číslo 1., s. 82, 83 a 88 [cit. 12. 09. 2020].

<sup>171</sup> NOVÁK, J., MALÝ, L., *Složky bytové jednotky, zástavní právo na jedné z nich a jeho realizace*. [online]. [cit. 13. 09. 2020].

<sup>172</sup> DVOŘÁK, T. *Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č. 72/1994 Sb.* Právní rozhledy. 2009, č. 18, s. 649.

právně jednat i toliko k některé části jednotky, a to za předpokladu, že to povaha věci a typ právního jednání umožňuje. V teorii se příkladem uvádí, že v případě jednotky vymezené dle NOZ tvořené několika (dvěma a více) byty, lze pronajmout jen některého z těchto bytů.<sup>173</sup>

## 6.1 Omezení vlastnického práva

Vlastnické právo k jednotce může být omezeno nejen na základě souhlasu jejího vlastníka (např. zřízením služebnosti bytu, přenecháním do nájmu), nýbrž rovněž na základě zákona. Právo vlastníka jednotky je totiž ohraničeno právy jiných osob, ať už se jedná o práva vlastnická nebo např. právo na ochranu zdraví a života. Právě ochrana práv třetích osob je pak reflektována v zákonných ustanoveních, jež obsahují omezení vlastnického práva různého charakteru, když povinností každého vlastníka jednotky je pak toto omezení strpět.<sup>174</sup>

Právní úpravu omezení vlastnického práva obsahuje zejména § 1013 a násl. NOZ, přičemž ve vztahu k vlastníku jednotky jsou použitelná taková z omezení, která jsou slučitelná s povahou předmětu vlastnictví. V souvislosti s vlastnictvím jednotky je relevantní zejména § 1013 NOZ, podle něhož je vlastník povinen zdržet se všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku, což platí i pro vnikání zvířat. Ačkoliv specifikované ustanovení zmiňuje imise vnikající na pozemek, Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 17. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2359/2018 výslovně konstatoval, že tato omezení lze na základě přiměřenosti aplikovat rovněž ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví. Vlastník jednotky tedy nesmí užívat byt (nebytový prostor) ani společné části takovým způsobem, kterým by podstatně a nad míru přiměřenou místním poměrům omezil jejich užívání ostatním vlastníkům jednotek (resp. jiným oprávněným uživatelům prostor). Přímé imise jsou přitom podle § 1013 odst. 1 NOZ, pokud k nim není dán zvláštní právní důvod, zakázané, a to bez ohledu na jejich míru a stupeň obtěžování souseda.

---

<sup>173</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekodifikaci soukromého práva – základní otázky*. STUDIA IURIDICA Cassoviensia. ISSN 1339-3995. Ročník 5.2017. Číslo 1., s. 88 [cit. 26. 09. 2020].

<sup>174</sup> ŠTĚPÁNOVÁ, In. SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ E., VITOUL V, ŠTĚPÁNOVÁ S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 87.

Imise mohou mít různorodou povahu, a proto jejich komplexní výčet nelze provést, v rozhodovací praxi soudů se však setkáme např. s imisemi spočívajícími v hluku, jakožto snad nejčastější imisí vůbec,<sup>175</sup> s odvětráváním sklepní místnosti s kotlem dveřmi do společných prostor,<sup>176</sup> s užíváním společných částí ze strany jednoho vlastníka způsobem, který brání jejich užívání ostatními vlastníky<sup>177</sup> nebo užíváním jednotky v rozporu s jejím určením.<sup>178</sup> Vždy přitom musí imise dosahovat určité kvality stanovené v § 1013 odst. 1 NOZ, v opačném případě se jedná o imise, které jsou dotčené osoby povinny snášet.

Vlastník jednotky je povinen snášet další omezení svého vlastnického práva, některá mohou, oproti omezením vyplývajícím ze susedských vztahů (§ 1013 a násl. NOZ), dosahovat vyšší intenzity. Podle § 1037 NOZ platí, že ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu lze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít cizí jednotku, pokud účelu nelze dosáhnout jinak, přičemž předchozího souhlasu vlastníka nebo ingerence soudu není potřeba. Při splnění zákonných podmínek, tedy v zájmu řešení závažné situace, může každá třetí osoba užít cizí byt (jednotku). Závažnou situací může být např. ohrožení majetku vlastníka jiné věci v důsledku havárie v bytě, přímé ohrožení života člověka požárem v bytě, využití prostorů při teroristickém útoku apod. Použití cizí byt lze však i za podmínek stanovených blíže ve zvláštních právních předpisech, když vstoupit a užít byt mohou osoby, které jsou tímto zvláštním předpisem k tomu za určitých okolností zmocněny. Jde např. o vstup oprávněné úřední osoby dle § 172 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), pracovníka orgánu ochrany veřejného zdraví dle § 88 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, příslušníka hasičského záchranného sboru dle § 28 zákona č. 320/2015 Sb., o Hasičském záchranném sboru České republiky a o změně některých zákonů (zákon o hasičském sboru) atd.<sup>179</sup>

Omezení vlastnického práva k jednotce může spočívat rovněž v nuceném zřízení věcného břemene (např. vedení inženýrské sítě na pozemku, který přináleží k jednotce), a to vše za podmínek stanovených zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí vlastnického nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon

---

<sup>175</sup> Například hlasitá hra na hudební nástroj (rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 27. 2. 1987, sp. zn. 3 Cz 4/87) nebo hlučné slovní projevy susedů (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 583/2011).

<sup>176</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2359/2018.

<sup>177</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2062/2010.

<sup>178</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010.

<sup>179</sup> ŠTĚPÁNOVÁ. In. SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ E., VITOUL V, ŠTĚPÁNOVÁ S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 87-89.

o vyvlastnění) a v dalších souvisejících zvláštních předpisech.<sup>180</sup> Vyvlastnění je zcela krajní formou omezení vlastnického práva, k níž lze přistoupit pouze za náhradu a z důvodu naplnění veřejného zájmu, a pokud jsou bezvýjimečně splněny všechny zákonné podmínky, mezi které mimo jiné patří, že vlastníku musí být primárně předložen návrh smlouvy o získání práv k věci, tedy vyvlastnitel se nejprve musí pokusit získat potřebná práva dohodou. Až tehdy, kdy se vyvlastniteli nepodaří v zákonem stanovené lhůtě smlouvu uzavřít, může přistoupit k podání návrhu na vyvlastnění, o němž rozhoduje věcně a místně příslušný vyvlastňovací (správní) úřad.<sup>181</sup>

## 6.2 Právo na soudní ochranu (vlastnické žaloby)

Vlastník jednotky se může domáhat ochrany proti každému, kdo zasahuje neprávem do jeho vlastnického práva nebo je ruší jinak než tím, že věc vlastníkovu zadržuje,<sup>182</sup> a to prostřednictvím tzv. *negatorní žaloby*. Negatorní žaloba je žalobou na plnění, kterou žalobce uplatňuje splnění hmotněprávní povinnosti, jež rušiteli vznikla tím, že neoprávněně zasáhl do vlastnického práva jiné osoby. Rušiteli však může vzniknout jen povinnost zdržet se zásahu a odstranit jeho následky.<sup>183</sup> Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1626/96 platí, že negatorní žaloba „přichází v úvahu tam, kde neoprávněné rušení vlastníka ze strany rušitele trvá, resp. pokračuje, anebo tam, kde sice již přestalo, avšak existuje konkrétní nebezpečí jeho opakování v budoucnu. Samotný, i když vyslovený, záměr s takovou neoprávněnou činností začít, nemůže opodstatňovat žalobu na zdržení se rušivé činnosti, jestliže k ní zatím nedošlo.“ Pokud se tedy jedná pouze o hrozbu budoucího rušení vlastnického práva, může vlastník jednotky podat žalobu na určení, že třetí osoba není oprávněna příslušný zásah do vlastnického práva provést, prokáže-li na takovém určení naléhavý právní zájem.

---

<sup>180</sup> Dle § 2 písm. a) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí vlastnického nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), se vyvlastněním rozumí, „odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.“ Nejenomže je tedy možné na základě tohoto zákona zřídit k jednotce věcné břemeno, dokonce je za splnění zákonných podmínek přípustné odnětí vlastnického práva k jednotce, resp. k součásti jednotky (např. jednomu z pozemků, který k jednotce přináleží).

<sup>181</sup> Dle § 5 odst. 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí vlastnického nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), se splnění této podmínky v některých specifických situacích nevyžaduje.

<sup>182</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1042.

<sup>183</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 3. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2162/99.

Aktivně věcně legitimován k podání negatorní žaloby je dotčený vlastník jednotky, který je rušen ve svém vlastnickém právu, jde-li o neoprávněný zásah do společných částí, je potřeba za dotčené vlastníky považovat všechny vlastníky jednotek v domě.<sup>184</sup> Negatorní žalobu někdy může podat i společenství vlastníků. Pro zhodnocení otázky, zda společenství náleží aktivní věcná legitimace k podání negatorní žaloby je rozhodující, zda k neoprávněnému zásahu dochází ve vztahu ke společným částem. Pokud o zásah do společných částí jde, je společenství vlastníků aktivně věcně legitimováno,<sup>185</sup> v opačném případě nikoliv.

Pasivně věcně legitimována je naopak osoba, která jakkoliv ruší pokojný výkon vlastnického práva.<sup>186</sup> Nejvyšší soud vyslovil, že žaloba proti obtěžování imisemi může být úspěšně podána „*jak proti přímému rušiteli, tak i proti vlastníku nemovitosti, který ji přenechal jinému k činnosti, ze které rušení vzchází; je pak věci tohoto vlastníka, aby přímému rušiteli v dalším rušení zabránil.*“<sup>187</sup> Tento závěr byl za účinnosti NOZ Nejvyšším soudem potvrzen s odůvodněním, že rušený vlastník mnohdy nemá možnost zjistit totožnost osoby, která jeho právo přímo ruší, a je tak odkázán na evidenci katastru nemovitostí.<sup>188</sup> Vlastník jednotky má samozřejmě právo žádat osobu odpovědnou za správu domu a pozemku o sdělení jména a bydliště osob, kterým vlastník jednotky přenechal byt k užívání (§ 1178 odst. 2 NOZ). Seznam osob vedený osobou odpovědnou za správu domu a pozemku však mnohdy není vůbec kompletní, jelikož jeho obsah je závislý na splnění oznamovací povinnosti ze strany vlastníků jednotek dle § 1177 NOZ, kteroužto povinnost často vlastníci jednotek opomíjejí včas a řádně splnit.

Právo na ochranu vlastnického práva bývá realizováno rovněž tzv. **žalobou reivindikační**, která směřuje vůči osobě, jež bez právního důvodu jednotku užívá. Zásah do vlastnického práva tedy v tomto případě spočívá v neoprávněném užívání jednotky, přičemž vlastník se žalobou domáhá toho, aby rušitel jednotku vyklidil. Aktivně věcně legitimován k podání reivindikační žaloby je vlastník jednotky,<sup>189</sup>

---

<sup>184</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 26 Cdo 287/2018.

<sup>185</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010.

<sup>186</sup> WINTEROVÁ. In: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 137.

<sup>187</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005.

<sup>188</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 5667/2017.

<sup>189</sup> Nutno dodat, že negatorní ani reivindikační žalobu nelze zamítnout jen proto, že žalobce není jako vlastník jednotky zapsán v katastru nemovitostí (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99). Pokud tedy např. bude v katastru nemovitostí přepsáno vlastnické právo ve prospěch třetí osoby na základě absolutně neplatné či zdánlivé smlouvy, může vlastník (převodce) tuto žalobu přesto podat. Lze si představit i situaci, kdy žalobu podá osoba, která vlastnické právo k jednotce vydržela.

jehož jednotka je neoprávněně užívána. Aktivní legitimace k podání žaloby může svědčit i společenství vlastníků, pokud jde o vyklizení společné části nemovité věci užívané třetí osobou bez právního důvodu.<sup>190</sup> Pasivně legitimován je pak zásadně ten, kdo byt (jednotku) nebo společné části nemovité věci neoprávněně užívá, bez ohledu na skutečnost, zda je užívá bez právního důvodu už od samého počátku nebo zda na počátku právní důvod dán byl, avšak tento později odpadl.

Právní teorie v souvislosti s vlastnickými žalobami hovoří o publiciánské žalobě a ochraně oprávněného detentora, když tomu odpovídající právní úprava se nachází v ustanoveních § 1043 a § 1044 NOZ. Ten, kdo nabyt držbu vlastnického práva k jednotce poctivě, řádně a pravým způsobem (domnělý vlastník) nebo jednotku užívá z jiného právního důvodu (např. nájemce), je oprávněn domáhat se ochrany proti rušiteli dle § 1040 až § 1042 NOZ. Na domnělého vlastníka se totiž hledí jako na vlastníka proti tomu, kdo mu věc zadržuje nebo ho jinak ruší, a to bez právního důvodů, nebo s právním důvodem stejně silným či slabším (označováno jako publiciánská žaloba z lepšího práva).<sup>191</sup> Detentor pak svou věcnou legitimaci odvozuje od vlastníka jednotky, kdy žalobu uplatňuje vlastním jménem a pro sebe, pouze však po dobu, po kterou trvá jeho obligační titul.<sup>192</sup>

### **6.3 Práva a povinnosti vyplývající z plurality (spolu)vlastníků jednotky**

Nejenomže se ve vztahu k právní úpravě bytového spoluvlastnictví, právům a povinnostem vlastníka užijí obecná ustanovení o vlastnickém právu, rovněž lze podpůrně použít některá ustanovení týkající se podílového spoluvlastnictví, pokud aplikace daného ustanovení není v rozporu s povahou bytového spoluvlastnictví. Úprava platná pro podílové spoluvlastnictví se však uplatní spíše výjimečně, když mnoho ustanovení je pro bytové spoluvlastnictví nepoužitelných, respektive jsou použitelná za zcela ojedinělých situací. Například si nelze dost dobře představit, že by se vlastník jednotky, navzdory nesouhlasu ostatních vlastníků jednotek, domáhal oddělení z bytového spoluvlastnictví. Oddělení z bytového spoluvlastnictví je sice po teoretické a právní stránce za určitých okolností proveditelné, ale v praxi k němu takřka nemůže dojít, neboť je nutně potřeba existence souhlasu všech vlastníků

---

<sup>190</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3372/2007.

<sup>191</sup> SPÁČIL, J. *Vlastnické žaloby v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2014, č. 20, s. 689.

<sup>192</sup> WINTEROVÁ. In. ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 140.

jednotek a zvláštního charakteru oddělované části (např. oddělované jednotky jsou vymezeny dle ZovB v části budovy, která by mohla tvořit samostatnou sekci).

Ustanovení týkající se podílového spoluvlastnictví se ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví použijí podpůrně a spíše ojediněle. Zmiňována jsou však zejména kvůli tomu, že samotné vlastnické právo k jednotce může náležet společně několika osobám, tedy podílovým spoluvlastníkům. Právní vztahy mezi spoluvlastníky se pak řídí právní úpravou zakotvenou v § 1115 a násl. NOZ. Spoluvlastníci o osudu společné věci (jednotky) a výkonu vlastnických práv k ní rozhodují podle pravidel stanovených v § 1126 a násl. NOZ, když potřebná většina hlasů k přijetí rozhodnutí je rozdílná podle toho, o jak důležité záležitosti je rozhodováno. Navenek přitom spoluvlastníci nakládají s jednotkou jako jediná osoba, takto jednájí a vykonávají svá práva i vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku (dle § 1185 odst. 2 NOZ skrze zmocněného společného zástupce). S tím souvisí i to, že z příslušných právních jednání jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně dle § 1127 NOZ.<sup>193</sup>

Jednotka může být rovněž ve společném jmění manželů, kterým společně náleží postavení vlastníka jednotky. Na vzájemné vztahy manželů k jednotce se tak použijí ustanovení § 708 a násl. NOZ o manželském majetkovém právu s tím, že o právních jednáních manželé nerozhodují podle velikosti svého podílu (za trvání společného jmění manželů podíly mezi manžely neexistují), nýbrž podle pravidel blíže stanovených v § 708 a násl. NOZ. Správa společného jmění manželů může mít různorodou formu odlišnou podle toho, zda společné jmění podléhá zákonnému režimu, anebo smluvenému režimu, anebo režimu založenému rozhodnutím soudu. Budeme-li se zabývat úpravou společného jmění v zákonném režimu, což je v praxi nejběžnější režim, kterému společné jmění většiny manželů podléhá, platí následná pravidla. Z ustanovení § 714 odst. 1 NOZ vyplývá, že každý z manželů je oprávněn právně jednat samostatně tehdy, pokud se jedná o záležitost týkající se společného jmění a jeho součástí, kterou lze považovat za běžnou. V ostatních případech musí jednat manželé společně, resp. se souhlasem druhého manžela. Podobně, jako je to u podílových spoluvlastníků, příslušná a řádně učiněná právní jednání zavazují a opravňují oba manžele společně a nerozdílně (§ 713 odst. 3 NOZ). Vůči osobě

---

<sup>193</sup> Od uvedeného je potřeba odlišit výkon vlastnických práv k samotnému spoluvlastnickému podílu, který je v souladu s § 1121 NOZ ve výlučném vlastnictví konkrétně určeného spoluvlastníka.



odpovědné za správu domu a pozemku manželé vykonávají svá práva v souladu s § 1185 odst. 2 NOZ skrze zmocněného společného zástupce.

## 7. ZVLÁŠTNÍ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY

Pod zvláštní práva a povinnosti vlastníka jednotky lze řadit specifická práva a povinnosti vlastníka jednotky, která zohledňují zvláštní právní povahu předmětu vlastnického práva, a tedy speciální (spolu)vlastnickou konstrukci, která je založena na vlastnictví jednotek. Zvláštní práva a povinnosti odpovídají dále zvláštnímu druhu správy domu a pozemku, a to jak z hlediska formy (správa je zajišťována osobou odpovědnou za správu domu a pozemku), tak z hlediska obsahu (činnosti spadající pod správu domu a pozemku). Specifická právní úprava práv a povinností odpovídá stejně tak zvláštnímu způsobu přijímání rozhodnutí ve věcech správy domu a pozemku.<sup>194</sup> Zjednodušeně lze shrnout, že pod zvláštní práva a povinnosti spadají veškerá práva a povinnosti, jež vyvěrají z existence bytového spoluvlastnictví.

Pro úplnost pak autorka této rigorózní práce uvádí, že mezi zvláštní práva a povinnosti vlastníků jednotek řadila i některá práva a povinnosti, jež byť nejsou typická výhradně pro bytové spoluvlastnictví a z úpravy bytového spoluvlastnictví přímo nevyvěrají, přesto požívají při aplikaci v poměrech bytového spoluvlastnictví určitých specifik, respektive se zvláštními právy a povinnostmi vlastníka jednotky úzce souvisejí.

Úvodem je ještě potřeba podotknout, že ačkoliv je v této kapitole rozvedena řada práv a povinností, neznamená to, že by se musela veškerá popisovaná práva a povinnosti aplikovat u všech vlastníků jednotek. Rozsah práv a povinností se může u jednotlivých vlastníků odlišovat, což vyplývá i z povahy některých práv a povinností. Je například logické, že povinnosti týkající se výlučně užívaných částí se nevztahují na vlastníky jednotek, kteří nemají žádnou společnou část nemovité věci přenechanou k výlučnému užívání; zvláštní práva a povinnosti mohou nadto doznat určité modifikace ze strany vlastníků jednotek, popř. osoby odpovědné za správu domu a pozemku, pokud to připouští povaha zvláštních práv a povinností (např. může být rozhodnuto, že příspěvek na správu domu a pozemku nebude po určitou dobu vybírán apod.). Není ani vyloučeno, že vlastník jednotky se rozhodne některá práva vůbec nevykonávat, což je přípustné s výhradou, že se tak nesmí stát na úkor práv jiných osob (např. vlastník mající nadpoloviční podíl na společných

---

<sup>194</sup> ČÁP. In. ČÁP, J., *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2009, s. 187-188.

částech by porušil práva ostatních vlastníků jednotek, rozhodl-li by se nevykonávat svá hlasovací práva).<sup>195</sup>

Další výklad je rozdělen do následujících (pod)kapitol:

- a. práva a povinnosti související se vznikem, změnou a zrušením bytového spoluvlastnictví,
- b. práva a povinnosti související s převodem jednotky,
- c. právo rozdělit vlastnické právo k jednotce na podíly,
- d. zvláštní práva a povinnosti při nakládání s jednotkou,
- e. povinnost dodržovat pravidla pro správu a další pravidla chování,
- f. práva a povinnosti informační povahy,
- g. povinnost podílet se na úhradě nákladů správy a služeb a právo na obdržení řádného vyúčtování,
- h. postavení vlastníka z právních jednání a ručení za dluhy,
- i. určení osoby odpovědné za správu a volební právo,
- j. právo podílet se na přijetí rozhodnutí v působnosti shromáždění,
- k. právo na soudní ochranu,
- l. povinnost podrobit se vymáhání splnění povinností.

## **7.1 Práva a povinnosti související se vznikem, změnou a zrušením bytového spoluvlastnictví**

Mezi zvláštní práva a povinnosti lze řadit práva a povinnosti související se vznikem, změnou a zrušením bytového spoluvlastnictví, tedy se samotnou tvorbou (spolu)vlastnických vztahů a stanovením základní „kostry“ a základních pravidel bytového spoluvlastnictví, resp. se změnou či zrušením bytového spoluvlastnictví.

### **7.1.1 Související se vznikem bytového spoluvlastnictví**

Zcela okrajově, jelikož v této kapitole popsaná práva a povinnosti časově předchází okamžiku vzniku bytového spoluvlastnictví, je potřeba uvést následující. I samotné založení bytového spoluvlastnictví je projevem realizace práva ze strany vlastníka nemovité věci, jenž se rozhodl vlastnické právo k nemovité věci přeměnit na bytové spoluvlastnictví. Jde tak o právo založit bytové spoluvlastnictví, přeměnit své vlastnické právo k nemovité věci<sup>196</sup> na vlastnické právo k jednotkám.

---

<sup>195</sup> DVOŘÁK, T. *Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb.* In: ASPI [online právní informační systém]. s. nestránkováno. Čl. I. bod I.1 Úvodní výklady. [cit. 06. 12. 2020]. ID: LIT36025CZ.

<sup>196</sup> Nemovitá věc musí splňovat podmínku stanovenou v § 1158 odst. 1 NOZ.

Zásadním institutem právní úpravy vzniku bytového spoluvlastnictví je bez pochyb prohlášení vlastníka, což představuje dokument, který obsahuje úpravu základních parametrů bytového spoluvlastnictví.<sup>197</sup> Prohlášení vlastníka totiž musí obligatorně obsahovat náležitosti stanovené v § 1166 NOZ, popř. není-li založeno společenství vlastníků, musí prohlášení vlastníka obsahovat rovněž: pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí podle § 1191 odst. 1 NOZ a určení prvního správce podle § 1193 odst. 1 NOZ. To samozřejmě neplatí pro prohlášení vlastníka provedené dle ZovB, když náležitosti tohoto prohlášení se v základu nadále řídí příslušnými ustanoveními ZovB.

Nejenže založení bytového spoluvlastnictví je realizací vlastnického práva, v některých případech může jít dokonce o plnění povinnosti, a to buď povinnosti stanovené zákonem, převzaté smluvním ujednáním nebo určené v jednostranném právním jednání.

Zákonná povinnost založit bytové spoluvlastnictví platí pro SBD, LBD a jejich univerzální právní nástupce, pokud: (a) tato družstva procházela povinnou transformací dle zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a (b) minimálně jednomu členu družstva, jemuž svědčí právo nájmu k družstevnímu bytu (nebytovému prostoru) vznikl zákonný nárok na převod tohoto bytu (nebytového prostoru) do jeho osobního vlastnictví postupem dle § 23 a násl. ZovB.

Povinnost založit bytové spoluvlastnictví může mít rovněž smluvní základ, vlastník nemovité věci totiž na sebe tuto povinnost může dobrovolně převzít. Dokonce i jednostranné právní jednání může obsahovat povinnost založit bytové spoluvlastnictví, jejíž nesplnění se negativně projeví ve sféře povinného. To je situace pořízení pro případ smrti ve formě závěti, jelikož zůstavitel je oprávněn svému závětnímu dědici v rámci vedlejších ujednání podle § 1551 NOZ takovou povinnost založit;<sup>198</sup> její splnění pak má buď odkládací nebo rozvazovací účinek ve vztahu ke vzniku či trvání, popř. i rozsahu dědického práva závětního dědice.<sup>199</sup>

---

<sup>197</sup> Ve vztahu k jednotlivým způsobům vzniku jednotek (bytového spoluvlastnictví), jakož i bližším náležitostem samotného prohlášení vlastníka je nutné odkázat na § 1163 a násl. NOZ.

<sup>198</sup> DVOŘÁK, T. *Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2020, č. 13-14, s. 473.

<sup>199</sup> BÍLEK. § 1552 [Neúčinnost vedlejší doložky]. In. FIALA, R., DRÁPAL, L. a kol. *Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475-1720)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2015, s. 220.

### 7.1.2 Související se změnou parametrů bytového spoluvlastnictví

Změnou bytového spoluvlastnictví se, pro účely dalšího výkladu, rozumí změna mající dopad na základní parametry bytového spoluvlastnictví, tedy takové parametry, které musí být nezbytně určeny již při vzniku bytového spoluvlastnictví, jelikož jsou určující pro samotný „charakter“ a podstatu tohoto institutu. Budeme se tedy zabývat změnou prohlášení vlastníka,<sup>200</sup> když i provedení změny prohlášení vlastníka je pak považováno za jeden ze způsobů, jímž vlastníci jednotek realizují své vlastnické právo k věci.

Prohlášení vlastníka může být po dobu existence bytového spoluvlastnictví změněno projevem vůle vlastníků jednotek, a to postupem upraveným v ustanovení § 1169 NOZ. Jmenované ustanovení upravuje minimální požadavky schvalovacího procesu vedoucího ke změně prohlášení vlastníka s tím, že ze znění konkrétního prohlášení vlastníka může vyplývat i přísnější režim schvalování jeho změn. Pokud však prohlášení vlastníka neurčuje přísněji, platí pro změnu prohlášení vlastníka pravidla zakotvená v § 1169 NOZ, přičemž lze úvodem předestřít, že tato zákonná úprava je sama o sobě již poměrně přísná. Reflektuje totiž skutečnost, že prohlášení vlastníka hraje v bytovém spoluvlastnictví zcela zásadní roli, jeho obsah podstatně ovlivňuje právní vztahy vlastníků jednotek. Nastaveny jsou proto určité ochranné mechanismy, jež mají chránit zájmy jednotlivých vlastníků, rovněž ale i zájmy osob oprávněných z věcných práv váznoucích na jednotkách. Zákon nicméně správně neurčuje, že všechny změny prohlášení musí být provedeny se souhlasem všech vlastníků jednotek. Takové ustanovení by sice jistě ochránilo jednotlivé vlastníky jednotek před nežádanými změnami prohlášení, nicméně v praxi by se málokdy podařilo jakoukoliv změnu prohlášení vlastníka prosadit a schválit.

Zákon v § 1169 NOZ rozlišuje dva základní postupy směřující k řádnému provedení změny prohlášení vlastníka, a to (skupiny) změn prohlášení:

- (1) se souhlasem většiny hlasů všech vlastníků jednotek (§ 1169 odst. 2 NOZ),
- (2) se souhlasem všech vlastníků jednotek, jejichž práv a povinností se změna dotkne, přičemž k účinnosti změny prohlášení je nutný souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek (§ 1169 odst. 1 NOZ).

---

<sup>200</sup> Na tomto místě se nebudeme zabývat změnou jiných dokumentů, zejm. v úvahu přicházejícími stanovami společenství vlastníků jednotek, ačkoliv nepochybně taktéž obsahují řadu základních údajů týkajících se bytového spoluvlastnictví. Některé obligatorní náležitosti stanov se dokonce kryjí s (relativně obligatorními) náležitostmi prohlášení vlastníka (pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí).

V případě první skupiny změn prohlášení je nerozhodné, zda a kterých osob se změna prohlášení vlastníka dotkne, souhlas těchto osob se totiž nevyžaduje, postačí pouze souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Jde tedy zřejmě o proces zjednodušený oproti skupině druhé, nicméně okruh záležitostí, jež mohou být tímto zjednodušeným postupem v prohlášení vlastníka změněny, je omezen, když jejich taxativní výčet nalezneme v § 1169 odst. 2, písm. a) až c) NOZ. Ke změně prohlášení tedy postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek pouze tehdy, pokud se změna týká.<sup>201</sup>

- (a) společných částí, nedochází-li zároveň ke změně velikosti podílu na společných částech a nejde-li o společné části přenechané do výlučného užívání některého vlastníka jednotky,<sup>202</sup> nebo
- (b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka,<sup>203</sup> nebo
- (c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li obsažena v prohlášení vlastníka.

Jestliže se změna prohlášení týká záležitosti, kterou nelze pod některý ze shora uvedených bodů podřadit, je nutné postupovat podle pravidel platných pro druhou skupinu změn prohlášení vlastníka. Podle § 1169 odst. 1 NOZ přitom platí, že ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek, jejichž práv a povinností se má změna prohlášení dotknout. Udělení souhlasů ze strany dotčených vlastníků jednotek tedy představuje jakousi první fází změny prohlášení, která musí být splněna v případě všech změn prohlášení uskutečňovaných podle § 1169 odst. 1 NOZ; samozřejmě za předpokladu, že se vůbec změna prohlášení skutečně práv a povinností některého vlastníka jednotky dotkne. Množina změn prohlášení dotčených osob nicméně může být různá, vždy totiž záleží na charakteru konkrétní změny prohlášení vlastníka a jejím přesahu do práv a povinností vlastníků

---

<sup>201</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1169 odst. 2.

<sup>202</sup> Pod tuto kategorii změn prohlášení vlastníka lze řadit případy, kdy se sice mění společné části, nicméně žádnému vlastníku jednotky se nemění velikost podílu na společných částech, přičemž nejde ani o změnu týkající se společné části přenechané do výlučného užívání některého vlastníka jednotky. Typicky se bude jednat o přístavby výtahů, změny účelu užívání společných částí, které nejsou ve výlučném užívání některého vlastníka jednotky (např. sklep se mění na kočárkárnu), rozšíření budovy při zachování podílů na společných částech apod. (In: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 20 [cit. 28. 09. 2020]).

<sup>203</sup> Za stejných podmínek může dojít i ke změně účelu užívání bytu (resp. nebytového prostoru) za předpokladu, že o změnu užívání jeho vlastníka požádal. Není totiž možné, aby vlastníci jednotek o změně účelu užívání bytu rozhodli, aniž by s takovou změnou vlastníka příslušného bytu souhlasil. Ze žádosti o změnu užívání bytu mělo nepochybně vyplývat, jakou změnu v užívání si vlastníka bytu (jednotky) přeje, tj. jaký má být účel užívání bytu vymezený v prohlášení po změně. Jen v souladu s tímto určením lze rozhodnout o změně prohlášení dle § 1169 odst. 2 NOZ, nelze vlastníkovi vnutit jinou změnu účelu užívání bytu, než o kterou požádal.

jednotek. Určité změny prohlášení se dotýkají práv a povinností pouze některých vlastníků jednotek (např. sloučení jednotek, změna podílu na společných částech týkající se některých vlastníků jednotek apod.), určité změny se naopak promítají v právech a povinnostech všech vlastníků jednotek (změna podílu na společných částech týkající se všech vlastníků jednotek apod.).<sup>204</sup>

Bezvýhradně všichni změnou dotčení vlastníci musí se změnou prohlášení souhlasit, a to v písemné formě. Změna prohlášení však nenabude účinnosti, dokud s ní nevysloví souhlas vlastníci jednotek disponující minimálně většinou hlasů (počítáno ve vztahu k hlasům úplně všech vlastníků jednotek). Hlasy těch vlastníků jednotek, kteří jsou změnou prohlášení dotčeni, se samozřejmě do celkového počtu potřebného k přijetí daného rozhodnutí započítávají. Pokud tedy dotčení vlastníci představují převahu (disponují alespoň 51 % hlasů ve vztahu k celku), postačí toliko hlasy těchto dotčených vlastníků jednotek, přičemž hlasy ostatních vlastníků nejsou nutné.<sup>205</sup> I vzhledem k této skutečnosti je zřejmé, že popsany postup (požadovaný k tomu, aby změna nabyla účinnosti) by byl zcela nadbytečný v situaci, kdy jsou změnou prohlášení vlastníka dotčeni vlastníci všech jednotek, kteří všichni musí ke změně udělit písemný souhlas. Proto se dané pravidlo (o nabytí účinnosti nejdříve okamžikem schválení většinou hlasů všech vlastníků) v těchto situacích neaplikuje.

Podle § 1169 odst. 3 NOZ platí, že pro přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka se uplatní § 1209 NOZ přiměřeně, což se nepochybně vztahuje na přezkum obou postupů směřujících ke změně prohlášení (dle § 1169 odst. 1 NOZ i dle § 1169 odst. 2 NOZ).

Ze zákonné dikce § 1169 NOZ není na první pohled zcela zřejmé, zda se ve vztahu k oběma postupům užije rovněž pravidlo zakotvené pouze v § 1169 odst. 1, větě třetí NOZ, dle něhož se ke změně prohlášení vyžaduje písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se změna dotkne jejích práv a povinností. Závěr nemůže být jiný než, že uvedené pravidlo platí bezvýjimečně pro všechny změny prohlášení vlastníka prováděné v souladu s § 1169 NOZ.<sup>206</sup> Dotkne-li se tak změna

---

<sup>204</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 20 [cit. 28. 09. 2020].

<sup>205</sup> DVOŘÁK, T. *Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2020, č. 13-14, s. 477 - 478.

<sup>206</sup> Ačkoliv je výslovně zakotveno toliko v souvislosti s druhou skupinou změn prohlášení vlastníka (§ 1169 odst. 1 NOZ), ani pro první skupinu není aplikace tohoto pravidla vyloučena. Odlišnosti mezi skupinami by měly spočívat v různém procesu schvalování změn prohlášení mezi samotnými vlastníky jednotek. Ani v jednom případě by však nemělo, bez písemného souhlasu osoby oprávněné z věcných práv, být změnou prohlášení zasaženo do jejích práv či povinností.

prohlášení práv a povinností příslušné osoby oprávněné z věcného práva, lze změnu prohlášení vlastníka provést pouze s písemným souhlasem této osoby.

Závěrem je nutné doplnit, že žádný vlastník jednotky není povinen souhlas ke změně prohlášení udělit, což platí i pro všechny osoby oprávněné z věcného práva, a proto se nelze úspěšně domáhat, aby soud nahradil chybějící projev vůle některé z těchto osob.<sup>207</sup> V případě nečinnosti vlastníků jednotek může k ingerenci soudu, směřující ve vztahu ke změně prohlášení vlastníka, dojít pouze v těchto dvou situacích:

(a) odstranění vady prohlášení vlastníka dle § 1168 odst. 1 NOZ,

(b) změna určení velikosti podílu na společných částech dle § 1162 NOZ.

**Ad (a)** Vymezuje-li prohlášení vlastníka jednotku neurčitým či nesprávným způsobem, jde o vadu prohlášení, jež je povinen odstranit původce prohlášení, a to bez zbytečného odkladu poté, co jej na vadu upozornil ten, kdo má na opravě prohlášení právní zájem. V případě nečinnosti původce prohlášení mohou tuto vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením. Nedojde-li k tomu, rozhodne o odstranění vady prohlášení soud na návrh osoby, která na tom prokáže právní zájem.<sup>208</sup>

Původcem prohlášení je zřejmě osoba, jež rozhodla o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na jednotky a za tím účelem vyhotovila prohlášení vlastníka. Původce prohlášení je oprávněn o změně prohlášení sám rozhodnout jen do doby, než dojde k převodu vlastnického práva k jednotkám na další vlastníky, jelikož poté se může změna prohlášení vlastníka, byť se jedná o změnu opravného charakteru, dotýkat práv jiných vlastníků jednotek v domě. Dotčení vlastníci jednotek musí být nepochybně zahrnuti do procesu odstraňování vad prohlášení, přičemž nepodaří-li se změnu prohlášení vlastníka směřující k nápravě vadného prohlášení dohodou vlastníků provést, může prohlášení opravit soud na návrh toho, kdo na tom má právní zájem.<sup>209</sup>

Právo podat návrh dle § 1168 odst. 1 NOZ se nepromlčuje.<sup>210</sup> Mezi základní náležitosti návrhu náleží mj. popis vad prohlášení vlastníka a dosavadního jednání s vlastníky jednotek o odstranění vad, vyličení skutečností svědčících pro závěr, že

<sup>207</sup> DVOŘÁK, T. *Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2020, č. 13-14, s. 476.

<sup>208</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1168 odst. 1.

<sup>209</sup> FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 56 – 57.

<sup>210</sup> DVOŘÁK, T. *Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2020, č. 13-14, s. 480.



navrhovatel je osobou s právním zájmem na odstranění vady prohlášení a určení, čeho se navrhovatel domáhá včetně formulace požadované opravy prohlášení.<sup>211</sup>

**Ad (b)** Tehdy, kdy jsou podíly na společných částech určeny se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu (nejsou určeny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů nebo jako stejné), je vlastníku jednotky umožněno se za stanovených podmínek domáhat změny velikosti podílu na společných částech u soudu. Nezbytnými podmínkami pro odpovídající soudní ochranu dle § 1162 NOZ jsou:<sup>212</sup>

- podstatná změna okolností,
- zjevně nespravedlivé určení podílu na společných částech,
- příčinná souvislost mezi předchozími dvěma body,
- vlastník jednotky nedosáhl změny velikosti podílu mimosoudní cestou.

Změnou okolností se rozumí změna poměrů oproti těm, které vedly k určení podílu na společných částech se zřetelem k zvláštní povaze, rozměrům a umístění bytu. Tato změna musí být podstatná, tj. musí se jednat o výraznou změnu původní situace, kdy se nový stav významně odchyluje od stavu předchozího.<sup>213</sup> Posouzení toho, zda jde o podstatnou změnu okolností je však záležitostí konkrétního případu, podstatná změna okolností může vyvstat např. z toho, že k bytu dříve přístupnému z bočního vchodu budovy se probourá vstup do společných prostor, či se přístup do společných částí vlastníku bytu naopak zazdí.<sup>214</sup>

Související nezbytnou podmínkou je zjevně nespravedlivé určení velikosti podílu na společných částech, když k této zjevné nespravedlnosti musí dojít právě v příčinné souvislosti s podstatnou změnou okolností. Posouzení toho, zda se jedná o zjevnou nespravedlnost, je věcí každého případu, vždy musí jít o nespravedlnost výraznou, očividnou a patrnou na první pohled.<sup>215</sup>

Pokud má vlastník jednotky zájem na změně velikosti podílu na společných částech, je povinen domáhat se nejprve změny podílu mimosoudní cestou tak, že iniciuje změnu prohlášení podle § 1169 NOZ. Proces změny prohlášení se pak řídí

---

<sup>211</sup> FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 57.

<sup>212</sup> KABELKOVÁ. In. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. I. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1183.

<sup>213</sup> KABELKOVÁ. In. KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. I. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 41-42.

<sup>214</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1122 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 30.

<sup>215</sup> KABELKOVÁ. In. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. I. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1183.

pravidly stanovenými v § 1169 NOZ. Se změnou prohlášení musí souhlasit všichni vlastníci jednotek, jejichž práv a povinností se změna dotkne, což jsou povětšinou (nikoliv výlučně) všichni vlastníci jednotek. Nedojde-li na návrh vlastníka jednotky k odpovídající změně prohlášení, může se obrátit na soud s návrhem na rozhodnutí o změně prohlášení v části určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech. Návrh se podává proti ostatním vlastníkům jednotek (i proti vlastníkům jednotek, kteří se změnou souhlasili), přičemž musí obsahovat také určení způsobu, jakým má soud rozhodnout. Jestliže soud zhodnotí, že jsou podíly stanoveny právě se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění jednotky a že jsou splněny podmínky vyjmenované shora, je povinen o změně podílů na společných částech rozhodnout. Formulací návrhu není vázán, neboť je povinen objektivně posoudit spravedlnost určení podílů se zřetelem na potřeby vlastníků jednotek a může tak na základě svého uvážení i rozhodnout, že se změna prohlášení, co do velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech, provede jinak, než jak navrhl vlastník jednotky.<sup>216</sup>

### 7.1.3 Související se zrušením bytového spoluvlastnictví

Ustanovení § 1217 a násl. NOZ umožňuje vlastníkům jednotek dosáhnout zrušení bytového spoluvlastnictví, a tedy stavu, kdy se na dům *de iure* bude pohlížet opět jako na jednotný celek.<sup>217</sup> Mezi zvláštní práva vlastníků jednotek je proto nutné zařadit rovněž právo vlastníků jednotek společně rozhodnout o zrušení bytového spoluvlastnictví a o jeho přeměně na „obyčejné“ (spolu)vlastnictví nemovité věci. Nezbytným předpokladem zrušení bytového spoluvlastnictví je pak právě společná a souhlasná vůle všech vlastníků jednotek, neboť žádný vlastník se nemůže úspěšně domáhat toho, aby o zrušení bytového spoluvlastnictví, napříč nesouhlasnou vůli ostatních vlastníků jednotek, rozhodl soud.

Podkladem pro zrušení bytového spoluvlastnictví tedy může být, v souladu s čl. 5.5.1.4.1 návodu pro správu katastru nemovitostí,<sup>218</sup> některé z následujících tří právních jednání:

- (a) dohoda všech vlastníků jednotek o přeměně bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví k nemovité věci (viz § 1217 odst. 1 NOZ),

<sup>216</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1122 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 31–32.

<sup>217</sup> HORÁK. In: NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 276.

<sup>218</sup> Návod pro správu katastru nemovitostí, č. j. ČÚZK-03030/2016-22 ze dne 10. února 2016. [online]. [cit. 17. 10. 2020].

(b) dohoda manželů o přeměně bytového spoluvlastnictví na vlastnictví nemovité věci, pokud jsou všechny jednotky ve společném jmění těchto manželů (viz § 1217 odst. 2 NOZ), nebo

(c) prohlášení jediného vlastníka všech jednotek o změně vlastnického práva k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci (§ 1218 NOZ), přičemž veškerá z nich musí být učiněna v písemné formě. Pro všechny varianty vyjmenovaných právních jednání dále platí, že je k jejich platnosti nutný souhlas osoby oprávněné z věcného práva zatěžujícího jednotku, a že k zániku bytového spoluvlastnictví dochází teprve okamžikem provedení příslušného zápisu v katastru nemovitostí (byly-li jednotky předmětem evidence katastru nemovitostí, nikoliv vždy totiž jednotky vznikají teprve zápisem do katastru nemovitostí - § 1163 a § 1165 NOZ).

Co se týče nutnosti písemného souhlasu osoby oprávněné z věcného práva, samozřejmě jde o podmínku platnou jen pro bytové spoluvlastnictví, v němž se nachází jednotka zatížená ve prospěch jiné osoby věcným právem (§ 1219 NOZ). Podle některých teoretiků je legitimita tohoto požadavku sporná, když postavení oprávněných osob se toliko v důsledku zrušení bytového spoluvlastnictví v zásadě nemění, jejich oprávnění trvají nadále, a i osoba povinná z věcného práva zůstává totožná.<sup>219</sup> Vztáhneme-li tuto myšlenku na nejčastější typ zatížení jednotky, tedy zástavní právo, lze zhodnotit danou úvahu jako za víceméně správnou, jelikož zrušením bytového spoluvlastnictví, není-li dohodnuto jinak, se zástavní právo váznoucí na jednotce zapíše k příslušnému spoluvlastnickému podílu na nemovité věci, odpovídajícímu velikosti podílu, jímž vlastník zatížené jednotky disponoval ve vztahu ke společným částem.<sup>220</sup> Nelze nicméně bez dalšího konstatovat, že se postavení zástavního věřitele vlastně nijak nemění, když samotná povaha zástavy doznává zásadní změny, a když tato změna může vést rovněž ke zhoršení možnosti zástavního věřitele své zástavní právo realizovat. Pro zástavního věřitele je mnohdy daleko výhodnější mít zástavní právo zřízené na jednotce, jelikož tato se zpeněžuje lépe než pouhý ideální spoluvlastnický podíl na domě coby celku. Zrušení bytového spoluvlastnictví však může teoreticky vést ke zhoršení postavení osob oprávněných

---

<sup>219</sup> HORÁK. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. s. 844.

<sup>220</sup> Čl. 5.5.1.4.3 Návodů pro správu katastru nemovitostí, č. j. ČÚZK-03030/2016-22 ze dne 10. února 2016. [online]. [cit. 17. 10. 2020]. Pro úplnost nutno doplnit, že v případě služebnosti, která by zatěžovala jednotku, zapíše katastrální úřad služebnost nově s vazbou k celé nemovité věci.

i z jiných věcných práv, zákonný požadavek na písemný souhlas oprávněných osob má tak nepopiratelný ochranný prvek.

Závěrem je potřeba doplnit, že žádný z vlastníků jednotek není povinen se zrušením bytového spoluvlastnictví souhlasit, což platí rovněž pro osoby oprávněné z věcného práva. Nelze se proto ani úspěšně domáhat, aby soud nahradil chybějící projev vůle některé z těchto osob.

## **7.2 Práva a povinnosti související s převodem jednotky**

Přestože samotný převod vlastnického práva nepochybně patří mezi obecná práva vlastníka jednotky ve smyslu kap. 6 této rigorózní práce, v poměrech bytového spoluvlastnictví vykazuje realizace daného práva určité zvláštnosti, které budou předmětem této kapitoly. Danou problematikou se tedy nebudeme zabývat zcela komplexně, když nepovšimnuta zůstane většina obecných ustanovení NOZ, přičemž veškerou pozornost věnujeme toliko zvláštním aspektům práv a povinností souvisejícím s převodem vlastnického práva k jednotce.

### **7.2.1 Právo převést jednotku na jinou osobu**

Vlastník jednotky je oprávněn své vlastnické právo k jednotce převést na třetí osobu, načež právě smluvní převod vlastnického práva k jednotce představuje, z pohledu nabyvatele jednotky, nejčastější způsob nabytí jednotky vůbec. Pro to, aby převod vlastnického práva mohl být úspěšně realizován, je povinností stran do smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce zakomponovat minimálně níže vyjmenované obligatorní náležitosti.

Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce může mít různou podobu odvíjející se od konkrétních podmínek převodu; obligatorní obsahové náležitosti smlouvy nicméně dovodíme z obecné právní úpravy právního jednání (§ 545 a násl. NOZ) a z obligatorních náležitostí stranami užitého smluvního typu, jímž je typicky kupní, darovací nebo směnná smlouva. Jak bylo předestřeno v kapitole 3.1 této rigorózní práce, a to v souvislosti s výkladem o časové působnosti zákonné úpravy bytového spoluvlastnictví (§ 3063 NOZ), obsah převodní smlouvy ovlivňuje rovněž skutečnost, zda je převáděna jednotka vymezená dle NOZ nebo jednotka vymezená dle ZovB společně se spoluvlastnickým podílem na společných částech.

V komentářové literatuře se můžeme setkat s dnes již překonaným závěrem, že na převod jednotek vymezených dle ZovB se aplikují příslušná ustanovení ZovB,

tj. že náležitosti převodní smlouvy musí vycházet z § 6 ZovB.<sup>221</sup> Za původce daného výkladu lze označit Expertní skupinu Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, která tento závěr vyslovila ve stanovisku ze dne 19. 4. 2013, což bylo následně reflektováno rovněž v Pokynech č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. 12. 2013.<sup>222</sup> Uvedený závěr po určitou dobu v praxi převládal, jelikož katastrálními úřady, které se řídily jmenovanými pokyny jakožto interním normativním aktem nadřízeného správního orgánu, dodržování ustanovení ZovB zakotvující náležitosti smlouvy o převodu jednotky požadovaly.<sup>223</sup>

Samotná Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti následně své původní stanovisko zásadně přehodnotila, přičemž ve svém upraveném stanovisku ze dne 16. 1. 2014 uvedla následující: „*Na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností NOZ bude po účinnosti NOZ dopadat i nadále ZoVB co se týče vymezení předmětu převodu vlastnického práva (tj. budou převáděny jednotky vymezené dle § 2 ZoVB). Povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce (a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce) se již budou řídit novou právní úpravou.*“<sup>224</sup> K tomuto závěru se přiklonil i Nejvyšší soud, který v rozsudku ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015 konstatoval, že § 3063 NOZ lze smysluplně vyložit pouze tak, že se jednotka vzniklá podle ZovB musí ve smlouvě vymežit v souladu se ZovB, v ostatním se však aplikují toliko příslušná ustanovení NOZ.

Ze závěrů předchozího odstavce, jež jsou dnes v právní teorii i v katastrální praxi přijímány a lze je hodnotit jako správné, vychází i další výklad o obligatorních náležitostech převodní smlouvy, kteréžto náležitosti jsou v podstatě totožné pro převodní smlouvu týkající se jednotky podléhající právnímu režimu NOZ i ZovB, s pouhou odlišností týkající se způsobu, jímž musí být jednotka (resp. veškeré části předmětu převodu) ve smlouvě vymezena.

---

<sup>221</sup> ČÁP. In: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 537.

<sup>222</sup> Příslušná prvotní znění stanoviska Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy a Pokynů č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního již nejsou veřejně dostupná.

<sup>223</sup> SÝKOROVÁ P.: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, Praha: Leges, 2015, s. 98.

<sup>224</sup> REDAKCE. Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 2. In: Beck-online [online právní informační systém]. [cit. 18. 10. 2020].

Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce musí vedle obecných náležitostí (identifikace smluvních stran, datování a podpisů účastníků) obsahovat i další speciální náležitosti, z nichž řada vyplývá ze základních náležitostí projevu vůle (zejména z podmínky určitosti projevu vůle co do jeho obsahu, zamýšlených právních následků a předmětu jednání), další vyplývají z použitého smluvního typu a jiné jsou obligatorní náležitostí vkladové listiny ve smyslu katastrálních předpisů.

Mezi základní náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce náleží následující:

- (a) označení nemovité věci, v níž je jednotka vymezena (budova, pozemek či právo stavby), a to údaji dle katastru nemovitostí,
- (b) označení jednotky jejím číslem a pojmenováním (tj. údaji dle katastru nemovitostí),<sup>225</sup>
- (c) při převodu jednotky vymezené dle ZovB:
  - a. určení spoluvlastnického podílu na společných částech domu,
  - b. určení spoluvlastnického podílu na pozemku a označení tohoto pozemku údaji dle katastru nemovitostí, což platí také ve vztahu k funkčně souvisejícím pozemkům a vedlejším stavbám, které tvoří společné části, resp. jsou v přídatném spoluvlastnictví,
- (d) při převodu jednotky vymezené dle NOZ:
  - a. určení spoluvlastnického podílu na společných částech, jež tvoří součást jednotky,
  - b. označení pozemku, na němž je budova postavena údaji katastru nemovitostí, což platí také ve vztahu k souvisejícím pozemkům, jež tvoří společné části, resp. jsou v přídatném spoluvlastnictví,
- (e) údaj, zda dochází k převodu celé jednotky nebo toliko spoluvlastnického (ideálního) podílu na jednotce. Je-li převáděn spoluvlastnický podíl na jednotce, musí smlouva obsahovat rovněž určení jeho konkrétní výše,
- (f) údaj o úplatnosti nebo neúplatnosti převodu, případně určení výše úplaty nebo způsob stanovení její výše,

---

<sup>225</sup> Doporučováno je rovněž uvedení konkrétního umístění převáděné jednotky v domě, nicméně se nejedná o nezbytnou náležitost, pokud lze přesto převáděnou jednotku jednoznačně a nezaměnitelně identifikovat. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3992/2010 dále platí, že „je-li převáděná jednotka ve smlouvě označena (mimo jiné) i číslem, shodným s číslem uvedeným v katastru nemovitostí (a v prohlášení vlastníka budovy), a není-li v budově jiná jednotka téhož čísla (nemůže-li tak dojít k záměně převáděné jednotky s jinou jednotkou), není důvod, aby pouze pro absenci této náležitosti byla dovozována [...] neplatnost smlouvy.“

(g) další náležitosti stanovené zákonem pro použitý smluvní typ.<sup>226</sup>

V souvislosti se smlouvou o převodu vlastnického práva k jednotce je nutné se v krátkosti zabývat samotným výkladem právního jednání. Dle ustanovení § 574 NOZ totiž platí, že je na veškerá právní jednání potřeba pohlížet spíše jako na platná než jako na neplatná. Totožné pravidlo již dlouhodobě prosazuje i Ústavní soud, který mj. ve svém nálezu ze dne 14. 04. 2005, sp. zn. I. ÚS 625/03 konstatoval, že: *„Základním principem výkladu smluv je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s ním spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy. Neplatnost smlouvy má být tedy výjimkou, nikoliv zásadou.“* To ve svém důsledku znamená, že absence některé ze shora uvedených náležitostí smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce vymezené dle ZovB nebo NOZ nemusí být sankcionována neplatností smlouvy (popř. zdánlivostí) za předpokladu, že může být nedostatek (absence oné náležitosti) odstraněn výkladem a nebudou tak o příslušném obsahu vůle stran a smlouvy (nadále) pochybnosti.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 20. 09. 2016, sp. zn. 21 Cdo 4662/2015 konstatoval, že neuvedení výše spoluvlastnického podílu na společných částech, jenž náleží k vlastnictví jednotky vymezené dle ZovB, nepředstavuje bez dalšího překážku vkladu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí a neplatnost smlouvy, pokud výkladem smlouvy lze bez pochybností určit, jaké nemovité věci se smlouva týká, a že úmysl smluvních stran spočíval i v převodu spoluvlastnického podílu na společných částech. K obdobnému právnímu závěru dospěl i Ústavní soud v nálezu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. II. ÚS 2124/14. Nadto je potřeba uvést, že ani v případě jednotky vymezené podle NOZ nezpůsobí absence údaje o výši spoluvlastnického podílu na společných částech sama o sobě neurčitost smlouvy, když v tomto případě je spoluvlastnický podíl přímou součástí jednotky a ve své podstatě by tak jeho absence neměla působit žádné potíže.

Ani nedodržení požadavku vyplývajícího z § 8 Katastrálního zákona, který upravuje způsob povinného označování nemovitých věcí ve vkladových listinách (mj. převodní smlouvě), nemusí představovat takovou vadu v identifikaci předmětu převodu, která by měla negativní vliv na samotnou platnost nebo dokonce existenci

---

<sup>226</sup> Autorka se při vymezení obligatorních náležitostí převodní smlouvy částečně inspirovala výčtem provedeným v následujícím článku: DVOŘÁK, T. *Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2015, č. 2, s. 45.

dané smlouvy.<sup>227</sup> Ústavní soud dovedil, že při zkoumání srozumitelnosti a určitosti právního jednání je potřeba zhodnotit, zda příslušný nedostatek smlouvy skutečně zakládá vadu umožňující záměnu předmětu převodu, nebo zda jde jen o nepřesné či neúplné označení předmětu převodu. Pokud k záměně předmětu převodu dojít nemůže, neovlivní vada, která spočívá v pouhém neúplném označení jednotky dle katastrálních předpisů, platnost smlouvy.<sup>228</sup> To nicméně neznamená, že ona platná převodní smlouva nemůže přesto představovat listinu nezpůsobitou k provedení potřebného zápisu do katastru nemovitostí a že návrh na provedení vkladu nebude pro nedostatek náležitostí vkladové listiny zamítnut.

V souvislosti s náležitostmi převodní smlouvy nelze opomenout na její náležitosti týkající se formy. V souladu s ustanovením § 560 NOZ platí, že převodní smlouva musí mít povinně písemnou formu, v opačném případě se jedná o smlouvu neplatnou.

### 7.2.2 Předkupní právo

Obsahem předkupního práva je právo oprávněného, aby mu povinný nabídl určitý předmět ke koupi, bude-li jej chtít prodat či jinak zcizit třetí osobě, a tomuto právu korespondující povinnost povinného učinit nabídku předkupního práva, kterážto povinnost dospěje k okamžiku, kdy povinný uzavře smlouvu s třetí osobou (viz § 2143 NOZ). Podle účinků předkupního práva je rozlišováno předkupní právo závazkové a věcné, dle způsobu jeho vzniku předkupní právo smluvní a předkupní právo zákonné.<sup>229</sup> V rámci bytového spoluvlastnictví se přitom můžeme setkat se všemi druhy vyjmenovaných předkupních práv.

Pokud se jedná o předkupní právo smluvní, je ponecháno na vůli subjektů vstupujících do smluvních vztahů, zda toto předkupní právo k jednotce vůbec zřídí, a zda se bude jednat (co do účinků) o předkupní právo závazkové či věcné. Ujednání o předkupním právu přitom může mít různou podobu, být obsaženo v samostatné smlouvě uzavřené mezi vlastníkem jednotky a zájemcem o její nabytí, nebo se může jednat jen o vedlejší ujednání při kupní smlouvě nebo při jiném smluvním typu. Obecnou právní úpravu vzniku a způsobu realizace smluvního předkupního práva (nehledě na užitý smluvní typ zakotvující předkupní právo) obsahuje § 2140 a násl. NOZ.

<sup>227</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008.

<sup>228</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 19. 3. 2002, sp. zn. I. ÚS 222/2000.

<sup>229</sup> FIALA. In: HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*. 3. podstatně rozšířené vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. s. 860.



Problematika zákonného předkupního práva je o poznání složitější. Rovněž v případě zákonného předkupního práva se aplikuje § 2140 a násl. NOZ, danou obecnou zákonnou úpravu však lze použít pouze podpůrně a samozřejmě nejsou relevantní ustanovení, která upravují vznik předkupního práva. Vznik předkupního práva totiž zakládají speciální zákonná ustanovení, která nadto často stanoví rovněž určitá zvláštní pravidla postupu při realizaci předkupního práva, a to odchylně od obecných ustanovení (§ 2140 a násl. NOZ). Tato zvláštní ustanovení se nacházejí na různých místech NOZ, přičemž v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím činí mnohdy zásadní potíže právě posouzení otázky, která z nich je možné při převodu vlastnického práva k jednotce použít. Dále se proto budeme zabývat problematikou:

- (a) předkupního práva dle § 3056 NOZ,
- (b) předkupního práva dle § 1124 NOZ,
- (c) předkupního práva dle § 1187 NOZ.

#### **7.2.2.1 Předkupní právo dle § 3056 NOZ**

Jelikož se NOZ navrátil k superficiální zásadě, bylo potřeba nutně reagovat na stav trvající od r. 1951, kdy byl právní režim pozemků a staveb naopak oddělen. S ohledem na zákaz retroaktivity a ochranu práv vlastníků pozemků a staveb nebylo možné postupovat jinak, než právní spojení pozemku a stavby v jedinou nemovitou věc odložit až do doby, kdy se vlastnické právo k pozemku a vlastnické právo ke stavbě sjednotí v rukách téže osoby (viz § 3058 NOZ).<sup>230</sup> Za účelem postupného sjednocování vlastnického práva k pozemku i stavbě zakládá § 3056 NOZ vlastníku pozemku zákonné předkupní právo ke stavbě a naopak vlastníku stavby zákonné předkupní právo k pozemku, resp. k příslušné části pozemku dle druhého odstavce tohoto ustanovení.

V této souvislosti vyvstává otázka existence předkupního práva dle § 3056 NOZ mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku, a tedy otázka, zda vlastníku jednotky náleží předkupní právo k pozemku a vlastníku pozemku předkupní právo k jednotce.

Bezouška zastává názor, že vlastníkům pozemku nenáleží předkupní právo k jednotkám, naopak vlastníkům jednotek předkupní právo k pozemku náleží.<sup>231</sup>

---

<sup>230</sup> Pokud již ke dni nabytí účinnosti NOZ vlastnické právo ke stavbě i vlastnické právo k pozemku náleželo téže osobě, došlo účinností NOZ k tomu, že se stavba stala součástí pozemku (viz § 3054 NOZ).

<sup>231</sup> BEZOUŠKA. In. BEZOUŠKA. P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vydání. Nakladatelství ANAG, 2013, s. 166.

Dle názoru autorky rigorózní práce lze nalézt jediný podpůrný argument svědčící ve prospěch tohoto výkladu. Při převodu vlastnického práva k jednotce vymezené dle NOZ nedochází pouze k převodu spoluvlastnického podílu na společné věci, nýbrž k převodu vlastnického práva k samostatné věci (jednotce), resp. v režimu ZovB se převádí vlastnické právo k jednotce, jíž následuje spoluvlastnický podíl na společných částech. Předmět převodu tudíž nemá povahu pouhého spoluvlastnického podílu na společné věci; vlastník pozemku ani nemůže uplatňovat předkupní právo jen ke spoluvlastnickému podílu na stavbě. Naopak při převodu vlastnického práva k pozemku dochází k nakládání přímo s pozemkem (popř. podílem na něm). Uvedený právní závěr je ale nutné považovat za nepřesvědčivý, jelikož při jeho užití by v praxi došlo k nedůvodnému rozlišení mezi právy a povinnostmi vlastníků jednotek a pozemku.

Eliáš k dané problematice uvádí, že jelikož předkupní právo zatěžuje stavbu, a naopak opravňuje vlastníka stavby, nemůže být uplatňováno mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem jednotky vymezené dle ZovB či NOZ, jelikož tyto jednotky nejsou stavbou. Z toho pak plyne, že převod jednotky předkupním právem upraveným v § 3056 NOZ není nijak omezen.<sup>232</sup> K obdobnému závěru dospěla také Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, jež v odůvodnění vlastního stanoviska rozvedla, že snahou „*zavedení superficiální zásady do NOZ bylo, aby předmětem občanskoprávních vztahů byl jen pozemek, jehož součástí je stavba. Ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ ale hovoří jen o stavbě a bytová jednotka per se stavbou není.*“<sup>233</sup> Dále je v uvedeném stanovisku konstatováno, že předkupní právo náleží jen (spolu)vlastníkovi celé stavby, což ale vlastník jednotky není.<sup>234</sup> Podobně argumentuje také Pražák<sup>235</sup> nebo Sýkorová.<sup>236</sup>

Autorka této rigorózní práce se přiklání spíše k právnímu názoru Dvořáka, který uvádí, že shora uvedené nepřesvědčivě odlišuje (spolu)vlastnictví stavby od spoluvlastnictví společných částí stavby a přehlíží smysl a účel zákona, jenž tenduje ke spojení vlastnického práva k pozemku a stavbě u stejného subjektu. Vlastník

---

<sup>232</sup> ELIÁŠ, K. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. Právník, 2013, roč. 152, č. 1, s. 46.

<sup>233</sup> REDAKCE. Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 5. In: Beck-online [online právní informační systém]. [cit. 25. 10. 2020].

<sup>234</sup> Tamtéž. [cit. 25. 10. 2020].

<sup>235</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1122 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 244.

<sup>236</sup> SÝKOROVÁ P.: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, Praha: Leges, 2015, s. 104.

jednotky je spoluvlastníkem společných částí a výlučným vlastníkem vymezené části stavby (bytu nebo nebytového prostoru), není tedy důvodu postupovat jiným způsobem, než jako u jiného případu spoluvlastnictví stavby a pozemku. Předkupní právo podle § 3056 NOZ tak zcela dopadá i na vztah vlastníka jednotky nacházející se v samostatné stavbě a vlastníka pozemku pod ní.<sup>237</sup>

Ačkoliv se tak předkupní právo dle § 3056 NOZ užije, je samo o sobě nutně velmi omezené. Nejvyšší soud ČR totiž v rozsudku ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018-II. konstatoval, že § 3056 NOZ: „nelze vykládat extenzivně a z jeho textu nevyplývá, že by se vztahovalo na převod spoluvlastnického podílu. Pravidlo tam uvedené lze vztáhnout jen na případy, kdy v důsledku uplatnění předkupního práva dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené [...]. Tak tomu bude zásadně tehdy, je-li předmětem převodu buď celá stavba, či celý pozemek, ale i v případě, že se převádí spoluvlastnický podíl k některé z těchto nemovitostí, a bude-li úspěšně uplatněno předkupní právo, dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené.“ O předkupním právu lze proto uvažovat jen tehdy, pokud by následkem odkoupení spoluvlastnického podílu bylo skutečné sjednocení vlastnictví, nikoliv toliko zvýšení spoluvlastnického podílu na nemovité věci.

Převezmeme-li závěry rozsudku na posuzovaný případ odlišného vlastníka pozemku a jednotky, lze uvažovat o tom, že by předkupní právo dle § 3056 NOZ mohlo najít své místo příkladem v situaci:

- a) jediného vlastníka všech jednotek v domě, který uplatní předkupní právo při převodu vlastnického práva k celému pozemku,
- b) kdy se v domě nacházejí jednotky ve vlastnictví toliko dvou osob s tím, že pozemek výlučně náleží jen jednomu z vlastníků jednotek. Rozhodl-li by se vlastník, jemuž nenáleží vlastnické právo k pozemku, převést všechny své jednotky na třetí osobu, náleželo by druhému vlastníku předkupní právo k jednotkám z titulu § 3056 NOZ.

O existenci předkupního práva podle § 3056 NOZ lze tedy teoreticky uvažovat, avšak jen ve velmi ojedinělých případech. Jak by k problematice předkupního práva v poměrech bytového spoluvlastnictví přistoupil soud, nelze říct, neboť absentuje přiléhavá judikatura, která by se danou otázkou ve vztahu k vlastníkovi jednotky

---

<sup>237</sup> DVOŘÁK, T. *Malá úvaha o (ne) existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku.* [online], [cit. 6. 6. 2020].

a vlastníkoví pozemku zabývala. S ohledem na striktní závěry citovaného rozsudku Nejvyššího soudu ČR a poměrně restriktivní výklad § 3056 NOZ lze pochybovat o tom, že nějaké relevantní rozhodnutí bude v nejbližší době vůbec vydáno.

#### **7.2.2.2 Předkupní právo dle § 1124 NOZ**

S problematikou předkupního práva vlastníků jednotek souvisí otázka, zda vlastníci jednotek mají při převodu jednotky předkupní právo vůči sobě navzájem. V této souvislosti je tedy primárně nutné zhodnotit, zda se při převodu jednotek podpůrně aplikuje § 1124 NOZ, které upravuje předkupní právo mezi jednotlivými podílovými spoluvlastníky.

V obecné rovině je nutné zopakovat, že ustanovení týkající se podílového spoluvlastnictví se ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví použijí podpůrně. Pokud však aplikace konkrétního ustanovení odporuje povaze bytového spoluvlastnictví či zvláštnímu charakteru předmětu vlastnického práva, není možné jeho aplikaci připustit. To je ostatně případ i ustanovení § 1124 NOZ, jelikož toto upravuje toliko předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu na společné věci, přičemž charakter předmětu převodu v rámci bytového spoluvlastnictví je zcela odlišný. Při převodu vlastnického práva k jednotce dle NOZ i dle ZovB totiž nedochází k převodu toliko spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, nýbrž:

- a) v případě převodu jednotky vymezené dle NOZ jde o převod samostatné nemovité věci, jejíž součástí je podíl na společných částech,
  - b) převáděnou jednotku vymezenou podle ZovB bezpodmínečně následuje neoddělitelně s ní spojený spoluvlastnický podíl na společných částech,
- povaha předmětu převodu tak nepřipouští, aby se § 1124 NOZ v rámci bytového spoluvlastnictví aplikoval.

Samozřejmě zcela jiná situace je tehdy, pokud vlastnické právo k samotné jednotce náleží společně několika osobám, nebo pokud se s vlastnictvím jednotky pojí určitý spoluvlastnický podíl na jiné nemovité věci. Ve vztahu k takové jednotce nebo jiné nemovité věci vůči sobě subjekty uplatňují svá práva z titulu podílového spoluvlastnictví věci, přičemž při převodu spoluvlastnického práva na této věci jim vzniká předkupní právo dle § 1124 NOZ. Pro vyloučení všech pochybností je však nutné uvést, že v tuto chvíli se již dostáváme do roviny jiných právních vztahů, kdy vystupujeme z režimu bytového spoluvlastnictví (tzn. předkupního práva subjektů pojícího se k samotnému vlastnictví jednotky), přičemž pojednáváme o předkupním

právu, které vlastníci jednotek uplatňují z titulu podílového spoluvlastnictví určité věci.

Již za účinnosti ObčZ představoval v praxi velké potíže stav, kdy prohlášení vymezilo garáž jako jedinou jednotku, přičemž některým (resp. všem) vlastníkům jiných jednotek náležel rovněž spoluvlastnický podíl na této jednotce – garáži. Při převodu vlastnického práva k jednotce – garáži byl převodce totiž nucen postupovat podle § 140 ObčZ a nabídnout odkup podílu na garáži ostatním spoluvlastníkům této garáže.<sup>238</sup> Obdobná situace panovala po určitou dobu i za účinnosti NOZ, a to konkrétně v období od 1. 1. 2018 – 30. 6. 2020, po které ustanovení § 1124 NOZ zakládalo předkupní právo takřka shodného rozsahu a kvality, jako tomu bylo dříve ve smyslu § 140 ObčZ. Vlastník jednotky byl tedy oprávněn libovolně převést své vlastnické právo k jednotce (bytu) na třetí osobu, avšak spoluvlastnický podíl na garáži musel nejprve nabídnout ostatním spoluvlastníkům garáže.<sup>239</sup> Pokud některý ze spoluvlastníků uplatnil své předkupní právo k podílu na garáži, stávající režim se rozštěpil, přičemž jednotka (byt) se tak stala hůře zcizitelnou a samozřejmě se snížila i její hodnota.<sup>240</sup> Shodné komplikace nastávaly při převodu podílu ke sklepu (jednalo-li se o nebytovou jednotku) či k pozemku nacházejícímu se v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek.

Účinností Novely č. 163/2020 Sb. (tj. od 1. 7. 2020) získalo ustanovení § 1124 NOZ nazpět podobu, kterou mělo již v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017. Tímto došlo k podstatnému omezení existence předkupního práva mezi podílovými spoluvlastníky, což je však správně a odpovídá základní zásadě NOZ, a to zásadě autonomie vůle, s čímž koresponduje základní předpoklad, že každý pečuje o své věci, práva a povinnosti samostatně. Zákonné předkupní právo náleží jen tam, kde je to nutné z určitého závažného důvodu.<sup>241</sup> Závažným důvodem může být i ochrana těch osob, jejichž spoluvlastnický vztah byl založen tak, že spoluvlastníci nemohli od počátku vlastní práva a povinnosti ovlivnit. Na tuto situaci pamatuje právě § 1124 NOZ, dle něhož platí, že pokud bylo „*spoluvlastnictví založeno porízením*

---

<sup>238</sup> DVOŘÁK, T. *Garáž jako jednotka a jako společná část domu podle zákona č. 72/1994 Sb.* Právní rozhledy. 2010, č. 2, s. 50.

<sup>239</sup> Samozřejmě při prodeji bytové jednotky nebyl vlastník jednotky (bytu) povinen převést rovněž vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na nebytové jednotce, nicméně zpravidla se tak dělo současně, jelikož převodce měl zájem na prodeji obou vlastnických objektů.

<sup>240</sup> TĚGL, P. *Vybrané problémy první novely občanského zákoníku, část II.* In: [pravni prostor.cz](http://pravni prostor.cz) [online]. [cit. 25. 10. 2020].

<sup>241</sup> ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*, 2. vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2013, s. 36.

*pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednávají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“*

Současné znění ust. § 1124 NOZ ve většině případech odstranilo dosavadní potíže při převádění jednotek společně se spoluvlastnickým podílem na garáži, sklepu nebo pozemku (popř. jiné samostatné nemovité věci ve spoluvlastnictví více osob). Takové předkupní právo nicméně nebylo zcela zrušeno, přičemž nadále bude moci vzniknout, pokud budou splněny podmínky dle § 1124 NOZ, což se však bude dít ve zcela výjimečných případech.

Vzhledem ke skutečnosti, že v průběhu účinnosti NOZ docházelo poměrně po krátkých časových intervalech ke změnám právní úpravy vztahující se ke vzniku předkupního práva v rámci podílového spoluvlastnictví, stojí na tomto místě zmínit závěry uvedené v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4212/2019-III. ze dne 29. 4. 2020. Nejvyšší soud posuzoval, zda předkupní právo spoluvlastníků podle § 1124 NOZ ve znění účinném od 1. 1. 2018 – 30. 6. 2020 dopadá rovněž na převod věci na základě smlouvy uzavřené před tímto datem,<sup>242</sup> pokud k účinnému převodu vlastnického práva (vkladem do katastru nemovitostí) došlo až v době nové právní úpravy. Byť příslušná novela NOZ<sup>243</sup> neobsahovala žádné přechodné ustanovení upravující problematiku časové působnosti, dospěl Nejvyšší soud k závěru, že má přednost ochrana legitimního očekávání účastníků smlouvy v to, že obsah uzavřené smlouvy nebude modifikován pozdější změnou právní úpravy. Jelikož se předkupní právo stává dospělým již uzavřením smlouvy (viz § 2143 NOZ), otázka vzniku předkupního práva se posuzuje právě podle právní úpravy účinné v době uzavření smlouvy s koupěchtivým. Obdobný závěr platí ostatně i dle Novely č. 163/2020 Sb., která výslovně normuje, že pokud dospěla „*povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, trvá předkupní právo předkupníka i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.*“<sup>244</sup>

<sup>242</sup> V posuzovaném případě byla smlouva s koupěchtivým uzavřena dne 28. 12. 2017.

<sup>243</sup> Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.

<sup>244</sup> Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, část první, čl. II Přechodná ustanovení, odst. 4.

### 7.2.2.3 Předkupní právo dle § 1187 NOZ

Předtím než se pustíme do vlastního výkladu o zákonném předkupním právu nájemců ve smyslu § 1187 NOZ, zabrousíme úvodem do předchozí právní úpravy obsažené v § 22 ZovB, která se stala inspiračním zdrojem současné zákonné úpravy dopadající na ochranu nájemců před prodejem bytu jiné osobě, jde-li o první převod vlastnického práva k jednotce od prvního vlastníka jednotka (respektive původního vlastníka budovy).

Ustanovení § 22 ZovB vycházelo z tzv. dvoufázového postupu, kdy nájemci bytu (fyzické osobě) po časově omezenou dobu náleželo právo první koupě (§ 22 odst. 1 ZovB) a právo přednostní koupě (§ 22 odst. 2 ZovB) bytu, přičemž v případě jeho nezájmu o převod bytu do vlastnictví, při splnění podmínek určených v § 22 ZovB, mohlo dojít k převodu vlastnického práva k bytu jiné osobě než nájemci.<sup>245</sup>

První fáze ochrany nájemce spočívala v povinnosti dosavadního vlastníka bytu (popř. vlastníka budovy), pokud se rozhodl byt (jednotku) převést na jiného,<sup>246</sup> učinit nájemci nabídku na převod bytu do vlastnictví. Doručením nabídky nájemci počala běžet šestiměsíční lhůta, v níž mohl nabídku přijmout. Nepřijetí nabídky pak vlastníku umožnilo převést byt (jednotku) jiné osobě, při tomto převodu však musel respektovat přednostní právo nájemce dle § 22 odst. 2 ZovB. Nesplnění první fáze procesu<sup>247</sup> či nedodržení povinných náležitostí nabídky stanovených zákonem,<sup>248</sup> přitom mělo za následek absolutní neplatnost převodní smlouvy, a to pro rozpor právního úkonu se zákonem.<sup>249</sup>

Pokud nájemce nabídku jemu řádně adresovanou podle § 22 odst. 1 ZovB v zákonné šestiměsíční lhůtě nepřijal, pak marným uplynutím této lhůty nastoupila druhá ochranná fáze a započala běžet další zvláštní lhůta tentokrát v délce jednoho roku, po kterou nájemci náleželo právo na přednostní nabytí vlastnického práva k bytu, které mělo charakter předkupního práva.<sup>250</sup> Jestliže vlastník bytu učinil třetí osobě nabídku prodeje bytu (jednotky) s konkrétními parametry převodu (vč. ceny)

---

<sup>245</sup> SCHÖNDELBAUEROVÁ. In: ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2009, s. 293-294.

<sup>246</sup> Vlastník nebyl povinen učinit nájemci nabídku, pokud si chtěl vlastnické právo k bytu podržet. Z § 22 odst. 1 ZovB totiž sice vyplývalo nájemcovo právo první koupě, nicméně dané ustanovení nezakládalo právo na vlastní převod bytu (jednotky) tehdy, kdy jej vlastník převést na jiného nechtěl. To platilo i tehdy, kdy vlastník převáděl jiné jednotky v tomtéž domě, neboť každá jednotka měla samostatný právní osud a s převodem některé z nich nebylo možné spojovat nárok na převod jiných. In: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 293/2008.

<sup>247</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2003, sp. zn. 28 Cdo 412/2003.

<sup>248</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 1411/2008.

<sup>249</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2003, sp. zn. 28 Cdo 412/2003.

<sup>250</sup> Srov. DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 178.

nebo pokud přijal takovou nabídku učiněnou třetí osobou, byl povinen adresovat nájemci nabídku na realizaci předkupního práva.<sup>251</sup> Nájemce měl zákonnou lhůtu v délce tří měsíců na to, aby předkupní právo využil a uzavřel s vlastníkem převodní smlouvu, načež nevyužití nabídky zapříčinilo trvalý zánik daného předkupního práva.<sup>252</sup> Nesplnění druhé fáze procesu přitom mělo za následek vznik druhotných práv nájemce ve smyslu ustanovení § 603 odst. 3 ObčZ, dle něhož bylo-li předkupní právo porušeno, mohl se nájemce buď po nabyvateli bytu domáhat, aby mu jej nabídl ke koupi, anebo mu zůstalo zachováno předkupní právo.

Naproti tomu právní úprava obsažená v § 1187 NOZ již poskytuje nájemci ochranu toliko jednostupňovou, přičemž se jedná o období právní ochrany původně zakotvené v § 22 odst. 2 ZovB. Shodně se jedná o ochranu nájemce vztahující se pouze k prvnímu převodu vlastnického práva k jednotce od původního vlastníka (po vzniku bytového spoluvlastnictví), kdy má nájemce časově omezené předkupní právo k pronajaté jednotce, jejíž součástí je byt. Předkupní právo je nicméně širší a vztahuje se rovněž na případ nájmu nebytového prostoru, pokud byl tento pronajat v souvislosti s nájmem bytu a nachází se v tomtéž domě<sup>253</sup> (typicky se bude jednat o garáže nebo sklepy). Při posouzení existence předkupního práva se klade důraz na věcnou a funkční souvislost nájmu bytu a nebytového prostoru, nikoliv však na to, zda byly oba pronajaty na základě jedné smlouvy.<sup>254</sup> To v důsledku znamená, že nájem bytu a nebytového prostoru ani nemusí vzniknout v tentýž okamžik, přesto bude moci být v určitých situacích konstatován vznik předkupního práva ve smyslu § 1187 NOZ i k nebytovému prostoru.

Privilegované postavení mají pouze fyzické osoby, které jsou nájemci dané jednotky k okamžiku jejího prvního převodu, bez ohledu na to, zda jim svědčilo postavení nájemce i v době vzniku bytového spoluvlastnictví. Předkupní právo proto nesvědčí osobám, které sice bydlí v bytě nebo užívají nebytový prostor, avšak jejich nájemní vztah již skončil, přičemž tyto osoby odmítají dané prostory vyklidit. Ochranu před prvním prodejem jednotky ve smyslu § 1187 NOZ nepoužívá ani ten, kdo je sice nájemcem jednotky, avšak ta se již nenachází ve vlastnictví té osoby, již

---

<sup>251</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1820/2008.

<sup>252</sup> Nedošlo-li však k prodeji bytu třetí osobě a zákonná lhůta jednoho roku ještě neuplynula, mohl vlastník budovy (jednotky) sice prodat byt osobě další, tzn. jiné třetí osobě, avšak opět pouze při zachování předkupního práva dosavadního nájemce. In: Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. 5. 1998, sp. zn. 20 Co 553/97.

<sup>253</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1187 odst. 1.

<sup>254</sup> SCHÖNDELBAUEROVÁ. In: KABELKOVÁ, E., SCHÖNDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 160.



vlastnické právo k jednotce vzniklo rozdělením vlastnického práva k domu nebo pozemku.<sup>255</sup>

Předkupní právo nájemce je časově omezené, přičemž zaniká, nevyužije-li jej nájemce do šesti měsíců od účinnosti nabídky k uplatnění předkupního práva (zpravidla se stane účinnou doručením do dispoziční sféry nájemce, účinnost však může být stanovena i na pozdější okamžik).<sup>256</sup>

#### **7.2.2.4 Porušení a (ne)využití předkupního práva**

Pro smluvní i zákonné předkupní právo jsou relevantní ustanovení § 2140 a násl. NOZ, přičemž v případě zákonného předkupního práva se tato z logiky věci použijí pouze podpůrně a jsou relevantní jen ta z nich, která se dotýkají postupu při realizaci předkupního práva a důsledků jeho porušení, pokud se daná úprava nepřičí zvláštním ustanovením týkajícím se zákonného předkupního práva. Kupříkladu § 2147 NOZ upravuje obligatorní obsahové náležitosti písemné nabídky k uplatnění předkupního práva, která musí obsahovat veškeré podmínky převodu. Při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu převodní smlouvy, kterou vlastník jednotky uzavřel s jejím zamýšleným nabyvatelem.

Porušení předkupního práva, tj. nenabídnutí věci předkupníkovi k nabytí, může mít pro převodce a někdy rovněž pro nabyvatele jednotky negativní důsledky, tj. zapříčinit vznik povinností „sekundární povahy“. Tomu pak odpovídají různá předkupní práva, která se od sebe odlišují podle toho, zda došlo k porušení předkupního práva věcného nebo závazkového.

V případě porušení předkupního práva věcného<sup>257</sup> se uplatní § 2144 NOZ, podle něhož se předkupník může po nástupci druhé strany (původního vlastníka), jenž věc nabyt koupí nebo jiným způsobem postaveným na roveň ustanovením o předkupním právu, domáhat, aby mu danou věc za příslušnou úplatu převedl do vlastnictví,<sup>258</sup> respektive se domáhat náhrady škody. Nejvyšší soud konstatoval, že právě v rámci ustanovení § 2144 NOZ může předkupník požadovat na vlastníku, aby mu za příslušnou úplatu věc převedl, a protože má předkupník přímo zákonem upraven způsob, jak se v případě porušení předkupního práva domoci vlastnictví

<sup>255</sup> KABELKOVÁ, In. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. I. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1201.

<sup>256</sup> DVOŘÁK, T. *Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku.* Právní rozhledy. 2015, č. 2, s. 49.

<sup>257</sup> Pro vyloučení všech pochybností je nutné uvést, že předkupní práva dle § 3056, § 1124 a § 1187 NOZ jsou předkupními právy věcnými.

<sup>258</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2144 odst. 1.

jednotky, je dle názoru Nejvyššího soudu vyloučena úvaha o neplatnosti smlouvy porušující předkupní právo.<sup>259</sup> Takový závěr Nejvyššího soudu lze samozřejmě tolerovat jen, pokud porušení předkupního stojí samo o sobě, a tedy nepřistoupila další okolnost, která by neplatnost (zdánlivost) právního jednání způsobila. Rovněž porušení předkupního *práva závazkového* není samo o sobě důvodem neplatnosti právního jednání. Předkupník má nicméně slabší pozici, když mu náleží jen právo na náhradu škody způsobenou porušením závazkové povinnosti, nikoliv však právo domáhat se po nabyvateli věci toho, aby mu ji nabídl ke koupi.<sup>260</sup>

Nutno doplnit, že věcné předkupní právo zůstává zachováno tehdy, pokud nástupce nabude vlastnické právo způsobem, na který se věcné předkupní právo neaplikuje<sup>261</sup> či pokud předkupník nabídnutou věc nekoupí.<sup>262</sup> U obou zmíněných pravidel je nutné brát zřetel na zvláštní povahu předkupního práva nájemce zakotveného v § 1187 NOZ, když toto realizací prvního převodu vlastnického práva k jednotce zaniká, přičemž dle názoru právních teoretiků se povinnost dle § 1187 NOZ použije pouze pro případ úplatného prvního převodu vlastnického práva k jednotce.<sup>263</sup>

Za zmínku stojí, že pokud koupěchtivý věděl o existenci předkupního práva nebo musel-li o něm vědět, platí, že je smlouva uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva ze strany předkupníka.<sup>264</sup> Tato podmínka vědomosti o předkupním právu je jistě naplněna, je-li předkupní právo zapsáno na nemovitosti (jednotce) v katastru nemovitostí. Co se týče předkupního práva dle § 3056 NOZ, § 1124 NOZ a § 1187 NOZ, tato se do katastru nemovitostí nezapisují, přesto by měla být osoba koupěchtivá při převodech jednotek obezřetná, neboť případná faktická nevědomost tkívá toliko z neznalosti zákonů a o možné existenci daného předkupního práva by mohla být dána k její tíži.

### 7.2.3 Přednostní právo k jednotce

Z povahy § 1188 NOZ vyplývá, že se v tomto případě nejedná o zákonné předkupní právo, nýbrž o úplný zákaz jakéhokoliv převodu vlastnického práva

---

<sup>259</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015; obdobně rovněž usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2247/2017.

<sup>260</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 12. 2016, sp. zn. 14 Cmo 493/2016.

<sup>261</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2144 odst. 2.

<sup>262</sup> Tamtéž, § 2144 odst. 3.

<sup>263</sup> DVOŘÁK, T. *Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2015, č. 2, s. 49.

<sup>264</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2145.

k jednotce na osobu odlišnou od nájemce, jsou-li kumulativně splněny následující čtyři zákonné podmínky:

1. vznik jednotky v nemovité věci, která je ve (spolu)vlastnictví právnické osoby,
2. člen či společník této právnické osoby se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovitosti (pozemku, domu či jednotky samotné),
3. člen či společník je nájemcem jednotky,
4. právnická osoba se rozhodla příslušnou jednotku převést.<sup>265</sup>

Uvedené pravidlo platí rovněž tehdy, pokud se na pořízení nemovité věci podílel právní předchůdce společníka nebo člena.<sup>266</sup>

Přednostní právo k jednotce se aplikuje ve vztahu k bytovým i nebytovým jednotkám ve (spolu)vlastnictví právnické osoby kterékoliv právní formy (spolek, korporace, družstvo atd.) a její členy či společníky, přičemž vůbec nezáleží na tom, zda nájemcem jednotky je právnická či fyzická osoba, pakliže jsou kumulativně splněny všechny čtyři shora vyjmenované podmínky.

Jelikož popisované přednostní právo k jednotce není svým charakterem předkupním právem, neaplikují se při jeho porušení sankce uvedené v § 2140 a násl. NOZ, nýbrž v tomto případě je jediným možným následkem absolutní neplatnost právního jednání směřujícího k převodu vlastnického práva k jednotce na třetí osobu. Platný převod vlastnického práva k jednotce na třetí osobu by byl možný jen se souhlasem nájemce, kterému náleží uvedené přednostní právo.<sup>267</sup>

#### **7.2.4 Převod vlastnického práva k jednotce z vlastnictví družstva**

Zvláštní právní režim platí pro převody družstevních jednotek z vlastnictví SBD a LBD, kterážto družstva vznikla přede dnem 1. 1. 1992 a prošla povinnou transformací dle zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.

Ustanovení § 23 ZovB zakotvilo zákonnou povinnost uzavřít se členem – fyzickou osobou – nájemcem družstevního bytu či nebytového prostoru, jež se svou

---

<sup>265</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1122 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 95-96.

<sup>266</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1188.

<sup>267</sup> FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 133.

majetkovou účastí v družstvu podílel na pořízení bytu nebo nebytového prostoru,<sup>268</sup> smlouvu o jeho převodu do osobního vlastnictví, pakliže člen v zákonem stanovené lhůtě k převodu družstvo vyzval. Výzva musela být podána konkrétně ve lhůtě od 28. 1. do 28. 7. 1992 (§ 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech) nebo ve lhůtě od 1. 5. do 30. 6. 1995 (§ 23 odst. 2 ZovB). Pokud člen družstva podal výzvu k převodu včas, docházelo (resp. dochází) i nadále za účinnosti NOZ k převodům bytů a nebytových prostorů za podmínek určených v § 24 a násl. ZovB s tím, že promlčecí lhůta vymahatelnosti zákonného práva na převod vlastnického práva k jednotce z vlastnictví družstva uplynula dne 31. 12. 2020 (v případě později podané žaloby může družstvo uplatnit námitku promlčení nároku).<sup>269</sup>

V situaci, kdy člen daného družstva výzvu v zákonné lhůtě nepodal, i přesto může být převod bytu nebo nebytového prostoru do osobního vlastnictví realizován, v tomto případě je nutné rozlišovat, zda se jedná z pohledu družstva o povinný nebo dobrovolný převod vlastnického práva k jednotce.

Družstvo je povinno, nedošlo-li k promlčení nároku, byt či nebytový prostor nájemci převést tehdy, kdy jsou splněny všechny shora vyjmenované podmínky (s výjimkou doručení včasné výzvy družstvu), a kdy o povinnosti převodu rozhodla členská schůze družstva nebo je tato povinnost zakotvena ve stanovách družstva, přičemž dané rozhodnutí bylo přijato nebo změna stanov byla schválena nejpozději do 31. 12. 2013. V tomto případě vznikla družstvu povinnost převod realizovat za shodných podmínek, jako tomu bylo v případě povinnosti převodu existující na základě zákonného nároku podle ZovB. Pokud příslušné jednostranné rozhodnutí nebo změna stanov byla družstvem schválena později (tj. po 1. 1. 2014), realizují se převody na dobrovolném základu a volné úvaze družstva, přičemž na vlastní převod se aplikují ustanovení ZPVP (což platí bez dalšího pro SBD; pro převody z vlastnictví LBD se ZPVP použije analogicky v rozsahu, v němž tomu nebrání zákonná díkce nebo povaha věci).<sup>270</sup>

V případě ostatních bytových družstev, která vznikla v období po 1. 1. 1992, se ZovB ani ZPVP při převodu vlastnického práva k jednotce nepoužijí. Převody podléhají klasickému režimu s tím, že je nutné zachovat právo člena družstva

---

<sup>268</sup> Daná podmínka majetkové účasti na pořízení bytu nebo nebytového prostoru neplatí pro převod bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví lidových bytových družstev. In. DVOŘÁK T. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 145.

<sup>269</sup> DVOŘÁK T. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 145 a 157.

<sup>270</sup> Tamtéž. s. 145-146 a 190-191.

(nájemce) na převod jednotky do vlastnictví za podmínek dle § 1188 NOZ a podle § 751 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).<sup>271</sup>

### 7.2.5 Převod vlastnického práva k jednotce v rodinné domácnosti

Za zmínku stojí rovněž omezení ve volném nakládání s jednotkou zakotvené v § 747 NOZ, dle něhož platí, že má-li aspoň jeden manžel právo nakládat s bytem, v němž se nachází rodinná domácnost manželů či rodiny, přičemž tohoto bytu je nezbytně potřeba k bydlení manželů nebo rodiny, musí se manžel zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit. Zejména manžel nesmí bez souhlasu druhého manžela byt (jednotku) zcizit, nebo zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů či rodiny, ledaže zajistí manželovi nebo rodině po všech stránkách obdobné bydlení. Právní jednání učiněné v rozporu s danými zákonnými pravidly je relativně neplatné.

Účelem dané právní úpravy je ochrana rodiny, respektive jejích jednotlivých členů před vlastním právním jednáním jednoho manžela, který by jinak mohl volně nakládat s jednotkou (bytem), v níž se nachází rodinná domácnost. Uvedená právní úprava upřednostňuje zájmy rodiny a manželů, což se nutně promítá do postavení třetích osob, jejichž dobrá víra v oprávnění manžela samostatně jednat není brána nijak na zřetel. Podle důvodové zprávy k NOZ může ochrana třetí osoby spočívat pouze ve standardních prostředcích,<sup>272</sup> míněn je zejména nárok na náhradu škody podle § 579 odst. 2 NOZ.<sup>273</sup> Z pohledu třetí osoby jde o citelné negativum, neboť pokud je jednotka ve vlastnictví jediné osoby, nemůže v praxi existenci manželství náhledem do katastru nemovitostí ani zjistit. O to více není schopna identifikovat, zda se v bytě nachází rodinná domácnost. Pro všechny situace, kdy se třetí osoba dozví o okolnostech, které by i jen potencionálně mohly vést k naplnění § 747 NOZ, lze doporučit, aby tato získala s uskutečněním příslušného právního jednání souhlas obou manželů, resp. aby si ve smlouvě ošetřila zvláštní způsob úhrady kupní ceny tak, aby měla před vlastním provedením transakce prostor pro bližší zjištění, zda je byt nezbytně nutný k bydlení manželů či rodiny.

<sup>271</sup> ČÁP. In: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 551.

<sup>272</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 184 [cit. 28. 02. 2021].

<sup>273</sup> Podle § 579 odst. 2 NOZ je ten, kdo způsobil neplatnost právního jednání, povinen nahradit škodu z toho vzniklou straně, která o neplatnosti právního jednání nevěděla.

## 7.2.6 Přejchod práv a povinností na nabyvatele jednotky

Přejchodem práv a povinností, jenž se pojí s vlastnictvím jednotky na jejího nabyvatele, se dříve zabýval § 20 odst. 3 ZovB, v němž bylo stanoveno, že práva a závazky týkající se společných částí domu a pozemku, zejména pak zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na nového vlastníka jednotky nabytím vlastnického práva k této jednotce. Toto zákonné ustanovení ve spojení s § 15 odst. 4 ZovB<sup>274</sup> přinášelo v rovině právní teorie nejasnosti a protichůdné odpovědi na zcela základní otázku, zda na nabyvatele jednotky přechází také splatné pohledávky společenství vlastníků vůči dosavadnímu vlastníku jednotky, pokud jsou daná práva a povinnosti spojena s vlastnictvím jednotky a spoluvlastnictvím společných částí, nebo jestliže se společných částí domu a pozemku týkají. Posouzení této právní otázky se dostalo až k Nejvyššímu soudu, který porovnával jednotlivé závěry právních teoretiků, přičemž ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 242/2009 ze dne 8. 12. 2010 se ztotožnil s názorem, že při zodpovězení zmíněné otázky je nutné postupovat restriktivně.<sup>275</sup> Nejvyšší soud zhodnotil, že z ustanovení § 20 odst. 3 ZovB ani z § 15 odst. 4 ZovB nelze dovodit přechod závazku platit splatné dosud nezaplacené dluhy na zálohách, jelikož ačkoliv je výčet práv a závazků uvedených v § 20 odst. 3 ZovB (zástavní práva a věcná břemena) demonstrativní, neznamená to, že takto přecházejí všechna práva a závazky spojené s vlastnictvím jednotky, nýbrž přechází pouze ty, jenž mají věcněprávní povahu, nebo o nichž to zákon výslovně stanoví.

Daná právní konstrukce však vedla v praxi ke vzniku řady problémů, jelikož pokud se nový vlastník jednotky dobrovolně nezavázal dosavadní dluhy původního vlastníka vůči společenství vlastníků uhradit, mohlo se společenství jejich úhrady úspěšně domáhat pouze vůči původnímu vlastníku, a nový vlastník jednotky zůstal zcela mimo dosah. Naproti tomu § 1186 NOZ osobám odpovědným za správu domu a pozemku přiznává zásadně výhodnější postavení, neboť při převodu vlastnického práva k jednotce a při splnění v § 1186 NOZ jmenovaných podmínek na nabyvatele jednotky ex lege dluhy převodce přejdou (nabyvatel se stane přímým dlužníkem), přičemž převodce jednotky zůstane z dluhů vůči osobě odpovědné za správu domu

<sup>274</sup> Ustanovení § 15 odst. 4 ZovB stanovilo: „Při vypořádání závazku právnické osoby vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám, které uhradil jako zálohy podle odstavce 2.“

<sup>275</sup> Nejvyšší soud se přiklonil k názoru Fialy publikovanému v díle NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J. HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 244-245., podle něhož „Na místě bude spíše restriktivní výklad, aby nabyvatel byl zavázán spíš méně než více. Zejména je nutno vyloučit přechod splatných dluhů nabyvatele jednotky vůči společenství, ledaže by došlo k jejich převzetí podle § 531 ObčZ.“

a pozemku zavázán, a to z titulu zákonného ručitelství. Osoba odpovědná za správu domu tak získá dva dlužnické subjekty, vůči kterým může pohledávku uplatnit. Ve smyslu § 2021 NOZ je nicméně nutné nejprve požadovat splnění dluhu po přímém dlužníku (nabyvateli jednotky) s tím, že nesplní-li přímý dlužník dluh v přiměřené lhůtě, lze se jeho splnění domáhat rovněž po ručiteli.

Co se týče samotných podmínek pro přechod dluhů, ustanovení § 1186 odst. 2 NOZ k tomu stanoví, že při „převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li a mohl-li je nabyvatel zjistit.“ Z citované zákonné textace je zřejmé, že popsany přechod dluhů je možný pouze u převodu jednotky, nikoliv u jejího přechodu, nadto se výslovně vyjmenovávají dluhy původního vlastníka, které na nabyvatele jednotky dle daného ustanovení mohou přejít.<sup>276</sup> Neměly by tudíž nadále vznikat pochybnosti, jak tomu bylo do účinnosti Novely č. 163/2020 Sb. o tom, zda na nabyvatele přecházejí i jiné dluhy, než dluhy na neuhrazených příspěvcích na správu domu a pozemku. V této souvislosti je nutné zmínit rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 774/2019 zabývající se problematikou přechodu dluhů dle § 1186 odst. 2 NOZ ve znění účinném do 30. 06. 2020, v němž soud dovodil, že ve smyslu této původně platné zákonné úpravy na nabyvatele jednotky mohly přejít pouze dluhy spočívající v nezaplacených příspěvcích na správu domu a pozemku. Proto tehdy, kdy byl převod jednotky realizován do dne 30. 06. 2020, je potřeba brát uvedené závěry v potaz, neboť soudy z nich budou pravděpodobně vycházet, jelikož pro účely aplikace § 1186 odst. 2 NOZ by měl být rozhodující okamžik převodu bytové jednotky.

Důvodová zpráva k NOZ uvádí, že dluhy, které mají přejít na nabyvatele jednotky, jsou jakousi závadou nezapisovanou do veřejného seznamu.<sup>277</sup> Taková závada na jednotce se však nechová jako typická závada ve smyslu § 1107 NOZ a § 1108 NOZ, neboť nezaniká, pokud dluh nepřejde spolu s vlastnickým právem

---

<sup>276</sup> Samozřejmě dané ustanovení nevylučuje přechod i jiných práv a povinností, kterýžto přechod může být založen jinými zákonnými ustanoveními, zejména obecnou právní úpravou zakotvenou v § 1107 odst. 1 NOZ: „Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.“

<sup>277</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 314 [cit. 28. 02. 2021].

(§ 1107 odst. 2 NOZ) a ani nepřechází v případě přechodu vlastnického práva k jednotce (§ 1108 NOZ).<sup>278</sup>

Pro zachování právní jistoty nabyvatele jednotky je v § 1186 odst. 2 NOZ stanoveno, že dluhy na něho přecházejí, měl-li a mohl-li je zjistit. Také proto § 1186 odst. 3 NOZ zakotvuje převodci povinnost doložit nabyvateli existenci svých dluhů podle § 1186 odst. 2 NOZ, popřípadě doložit jejich neexistenci, a to vše potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Se souhlasem převodce může osoba odpovědná za správu domu a pozemku vydat potvrzení o (ne)existenci dluhů přímo nabyvateli jednotky. Dále platí vyvratitelná domněnka, že nabyvatel nemohl dluhy zjistit, pokud nebyly v potvrzení osoby odpovědné za správu uvedeny, resp. pokud osoba odpovědná za správu potvrzení bez zbytečného odkladu nevydala, ačkoliv o něj byla požádána.<sup>279</sup> Jelikož se jedná o domněnku vyvratitelnou, lze prokázat opak, a tedy že dluhy nabyvatel jednotky zjistit mohl, respektive mu byly dokonce známy, ať už přímo od převodce jednotky nebo na základě jiné skutečnosti, přičemž v tomto případě na nabyvatele dluhy přešly, přestože jejich existenci nezjistil přímo z potvrzení osoby odpovědné za správu domu a pozemku.

Judikaturou je dovozeno, že při převodu vlastnického práva k jednotce musí rovněž nabyvatel vyvinout potřebnou snahu k získání informací o existenci dluhů vázoucích na jednotce. Pokud naopak není nabyvatel jednotky dostatečně důrazný před uzavřením smlouvy a netrvá na doložení potvrzení osoby odpovědné za správu domu a pozemku ve smyslu § 1186 NOZ, postupuje v hrubém rozporu s běžnou opatrností a nelze dospět k závěru, že nemohl zjistit existenci dluhů na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění.<sup>280</sup>

Jakmile se nabyvatel jednotky stane platně jejím vlastníkem, dojde za shora uvedených podmínek k přechodu dluhů na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění.<sup>281</sup> V tomto okamžiku již osoba odpovědná za správu domu samozřejmě nepotřebuje souhlas původního vlastníka (převodce) k tomu, aby doložila novému

---

<sup>278</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 557/2019.

<sup>279</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1186 odst. 3.

<sup>280</sup> Rozhodnutí Okresního soudu v Trutnově ze dne 17. 10. 2017, sp. zn. 116 C 11/2017.

<sup>281</sup> Co se týče přechodu dluhů na příspěvcích na správu domu a pozemku, Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2016, sp. zn. IV. ÚS 3108/15 příkladem vyslovil, že na nabyvatele jednotky může podle § 1186 NOZ přejít rovněž závazek z úvěru od banky čerpaného za účelem opravy budovy, respektive povinnost podílet se na jeho splácení formou skládání příspěvků do fondu oprav.



vlastníku existenci dluhů vzniklých za již proběhlé období, jelikož v té době je již nový nabyvatel přímým dlužníkem z těchto dluhů.

### **7.2.7 Vypořádání mezi osobou odpovědnou za správu a převodcem**

Pro úplnost je nutné zmínit, že v souladu s § 1186 odst. 1 NOZ není osoba odpovědná za správu domu při převodu vlastnického práva k jednotce ze zákona povinna vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojené nebo související s užíváním bytu; může se tak nicméně stát na základě žádosti/souhlasu zainteresovaných subjektů.

Povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu může vyplývat i z jiného aktu, uvažovat lze mimo jiné o úpravě zakotvené ve stanovách společenství vlastníků, respektive prohlášení vlastníka. Pokud však není určeno jinak, příspěvky na správu domu se při změně vlastnického práva k jednotce nevypořádávají a zálohy na služby se vyúčtovávají po konci zúčtovacího období.

Ačkoliv příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu mohou být při převodu jednotky vypořádány, je vhodné odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2013, sp. zn. 29 Cdo 3160/2011, konkrétně na vyslovený právní názor, že by nemělo dojít k narušení poměru, v němž se vlastníci jednotek podílejí na nákladech spojených se správou domu a pozemku. Pakliže tedy mají být vypořádány příspěvky na správu, musí být zajištěno, aby se nabyvatel jednotky řádně podílel na všech nákladech na správu domu a pozemku, a to v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak (blíže viz kap. 7.7.1 této rigorózní práce). Na místě je tudíž, aby nabyvateli jednotky byla stanovena povinnost doplatit na příspěvcích na správu domu co nejdříve tolik, aby dorovnal příspěvky, které složili jiní vlastníci jednotek podílející se nákladech ve stejném poměru jako nabyvatel jednotky.

### **7.2.8 Uplatňování práv z odpovědnosti za vady jednotky**

V souvislosti s převodem vlastnického práva k jednotce je nutné se závěrem zabývat uplatňováním práv z odpovědnosti za vady jednotky. Pokud jednotka trpí vadami, náleží jejímu nabyvateli práva z vadného plnění,<sup>282</sup> načež k jejich uplatnění je oprávněn primárně on sám coby vlastník jednotky. Práva z vadného plnění může

---

<sup>282</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2012, sp. zn. 29 Cdo 874/2011.

uplatnit nejen ve vztahu k vadám bytu, ale z titulu spoluvlastnictví společných částí je oprávněn uplatnit také právo z odpovědnosti za vady související se společnými částmi, a to bez ohledu na velikost vlastního spoluvlastnického podílu na nich.<sup>283</sup> Pokud se však vady projevují na společných částech a zasahují do vlastnických práv více vlastníků jednotek, je vhodnější přenechat uplatnění práv z vadného plnění na společenství vlastníků,<sup>284</sup> které v daných případech v souladu s § 1196 odst. 2 NOZ zastupuje vlastníky jednotek. Právo na zastoupení vlastníka jednotky společenstvím vlastníků se vztahuje nejen na uplatnění vad při koupi věci, ale také na uzavření smlouvy o dílo podle § 2615 a násl. NOZ.<sup>285</sup>

Společenství vlastníků může samo (smluvně) nabýt a poté vlastním jménem vykonávat právo na bezplatné odstraňování vad společných částí domu, jež se projeví v dohodnuté době. Uvedené právo lze řadit pod činnost správy domu, neboť jeho realizace splňuje účel činnosti společenství vlastníků při zabezpečování oprav společných částí.<sup>286</sup> Uvedený závěr by měl obdobně platit i pro správce coby osobu odpovědnou za správu domu a pozemku.

### 7.3 Právo rozdělit vlastnické právo k jednotce na podíly

Součástí výkonu vlastnického práva je rovněž právo vlastníka své vlastnické právo k věci rozdělit na spoluvlastnické podíly. Toto právo však může být v rámci bytového spoluvlastnictví vyloučeno, a je-li tomu tak, nesmí vlastník jednotky své vlastnické právo k jednotce na spoluvlastnické podíly rozdělit. Lze usuzovat na to, že vznik podílového spoluvlastnictví může být vyloučen zejména prohlášením vlastníka, smlouvou o výstavbě, dohodami o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví či společného jmění manželů, stanovami společenství vlastníků, popřípadě jiným právním jednáním zavazujícím vlastníka jednotky.<sup>287</sup> Takovýto zákaz by neměl mít schopnost zabránit rozdělení jednotky na spoluvlastnické podíly v případech, kdy je jednotka aktivem pozůstalosti,<sup>288</sup> s výjimkou případu, kdy by mělo být založeno vlastním projevem vůle zůstavitele, tj. pořízením pro případ smrti. Ustanovení

---

<sup>283</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 5. 2016, sp. zn. 33 Cdo 4540/2015.

<sup>284</sup> FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 344.

<sup>285</sup> KABELKOVÁ, In. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. I. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1210.

<sup>286</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 26 Cdo 811/2015.

<sup>287</sup> OBŠASNÍK. In. PŠENKO, R., OBŠASNÍK, L. *Vyznejte se v paragrafech bydlení*. Brno: Nakladatelství BizBooks ve společnosti Albatros Media a.s., 2014, s. 84.

<sup>288</sup> Shodně KINDL. In. KINDL, M., ROZEHNAL, A., a kol. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2019, s. 778.

§ 1185 odst. 1 NOZ tedy dopadá na všechny situace, kdy by vlastník jednotky zakládal podílové spoluvlastnictví svým projevem vůle (smlouvou, závětí apod.), nepředstavuje naopak omezení pro případy, kdy by mělo podílové spoluvlastnictví vzniknout na základě jiné právní skutečnosti (děděním ze zákona, vypořádáním společného jmění manželů domněnkou podle § 741 NOZ apod.).<sup>289</sup>

Ve vztahu k podílovému spoluvlastnictví je vhodné uvést, že spoluvlastníci jsou v souladu s § 1127 NOZ z právního jednání týkajícího se jednotky oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Uvedené ustanovení zakládá mj. pasivní solidaritu spoluvlastníků s tím, že se uplatní režim zakotvený v ustanovení § 1872 NOZ. Pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku to znamená, že splnění dluhu může žádat na všech spoluvlastnících, jen na některých, nebo na kterémkoliv z nich dle svého uvážení, a to bez ohledu na velikost spoluvlastnického podílu na jednotce. Velikost podílu však může hrát roli při následném regresu mezi spoluvlastníky.<sup>290</sup>

V této souvislosti Nejvyšší soud konstatoval: „*Náklady, jejichž vynaložení je nutnou podmínkou pro zachování společné věci, resp. (společného) vlastnického práva k ní, jsou povinni platit všichni spoluvlastníci jednotky, bez ohledu na to, zda jednotku (byt) užívají, či nikoliv, přičemž nedohodli-li se jinak, je v jejich vzájemném vztahu podíl na platbách dán výší jejich spoluvlastnických podílů. Sem patří zejména náklady spojené se správou domu a pozemku. Platba za dodávky tepla má však povahu smíšenou; zčásti představuje náklad na zachování společné věci [...]; zčásti však teplo slouží jen tomu, kdo v bytě bydlí, k pohodě bydlení. Proto se na nákladech na vytápění bytu v rozsahu nezbytně nutném k jeho zachování musí podílet i ten spoluvlastník, který byt neužívá.*“<sup>291</sup> Jde ale o způsob vypořádání mezi jednotlivými spoluvlastníky navzájem s tím, že ve vztahu k osobě odpovědné za správu domu a pozemku nemá tato úprava vliv a uplatní se pravidlo zakotvené v § 1127 NOZ ve spojení s § 1872 NOZ.

Spoluvlastníci samozřejmě společně disponují stejnými právy jako ostatní vlastníci jednotek. Jelikož se na spoluvlastníky navenek nahlíží jako na jediného vlastníka jednotky (srov. § 1116 NOZ), není možné, aby jednotliví spoluvlastníci vykonávali vlastnická práva vůči osobě odpovědné za správu domu samostatně. Proto jsou spoluvlastníci povinni, v souladu s § 1185 odst. 2 NOZ, zmocnit jednoho

---

<sup>289</sup> DVOŘÁK, T. *Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví*. Právní rozhledy. 2014, č. 8, s. 274.

<sup>290</sup> Srov. KRÁLÍK. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. s. 485–487.

<sup>291</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2466/2018-I.

společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku. O společném zástupci spoluvlastníků bude pojednáno v kap. 7.10.2.1 této rigorózní práce.

## **7.4 Zvláštní práva a povinnosti při nakládání s jednotkou**

Dispoziční právo, tj. právo s věcí nakládat, lze rozdělit na dispoziční právo právní (právo vlastníka jednotku zcizit, zatížit, pronajmout atd.) a dispoziční právo faktické (právo faktického nakládání s předmětem vlastnického práva, a tedy právo provést stavební úpravy bytu atd.).<sup>292</sup> Dispozičním právem právním se zabýváme v jiné podkapitole rigorózní práce, proto bude následovat pojednání o dispozičním právu faktickém a o právu užívání bytu a společných částí.

### **7.4.1 Právo výlučného užívání, správy a úprav bytu**

Modifikaci dispozičních práv vlastníka jednotky obsahuje § 1175 NOZ, podle něhož platí, že vlastníku jednotky náleží právo svobodně spravovat, výlučně užívat a stavebně upravovat svůj byt, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, poškodit nebo změnit společné části.

Vlastník jednotky má tudíž právo výlučně užívat, právo svobodně spravovat a stavebně upravovat byt, a to vše podle svých potřeb a představ a při splnění níže uvedených tří základních podmínek:

1. vlastníku jednotky nesmí ztížit jakémukoliv jinému vlastníku jednotky výkon stejných dispozičních práv. V tomto případě jde o reflexi obecné povinnosti dle § 1012 NOZ, popř. zákazu imisí dle § 1013 NOZ. Při posuzování otázky (ne)porušení vlastníkoví povinnosti bude aplikována, v daných obecných ustanoveních zakotvená, zásada proporcionality.<sup>293</sup> Lze proto konstatovat, že vlastníku jednotky se rušení jiné osoby nesmí dopustit v míře nepřiměřené (místním) poměrům;<sup>294</sup>

---

<sup>292</sup> ŠTĚPÁNOVÁ. In. SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ E., VITOUL V, ŠTĚPÁNOVÁ S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 72.

<sup>293</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2066/2019.

<sup>294</sup> Je dále nutné poukázat na usnesení Městského soudu v Praze ze dne 21. 11. 2019, sp. zn. 80 Cm 8/2018, v němž se soud zabýval tím, zda stanovy společenství mohou obsahovat omezení možnosti pronajmout byt krátkodobě nebo k poskytování ubytovacích služeb (Airbnb). Soud rozhodl, že není v rozporu se zákonem, pokud stanovy takové generální omezení vlastnického práva obsahují, jelikož všichni vlastníci mají právo na nerušené bydlení v bytě, přičemž poskytování ubytovacích služeb může nad míru přiměřenou poměrům toto vlastnické právo jiných vlastníků rušit (rušení nočního klidu, poškozování společných částí, ponechávání nepořádku ve společných částech). Autorka této rigorózní práce dodává, že proti rozhodnutí Městského soudu v Praze bylo podáno včasné odvolání, o kterém dosud nebylo rozhodnuto; první jednání bylo nařazeno na den 12. 10. 2021. Zda vyslovený

2. vlastník jednotky nesmí ohrozit, poškodit nebo změnit společné části. Tento zákaz je mnohdy v teorii spojován s povinnostmi, které se týkají provádění stavebních úprav bytu, jde však o generální klauzuli dopadající na veškeré užívání bytu jeho vlastníkem. Vlastník jednotky tak nesmí nejen aktivním jednáním (stavebními úpravami) zasahovat do společných částí, rovněž ani pasivním jednáním nesmí ohrozit, poškodit nebo změnit společné části (např. musí opravit vadu na věci nacházející se v bytě, jež by mohla způsobit poškození společných částí). Nutno doplnit, že povinnost údržby (správy) vlastního bytu nadto blíže rozvádí § 1175 odst. 2 NOZ;
3. vlastník jednotky je povinen dodržovat stavebně – právní předpisy, stanovy společenství a prohlášení vlastníka a dále musí zohlednit povahu věci.<sup>295</sup>

Budeme-li se zabývat vlastními (stavebními) úpravami prováděnými v bytě, lze tyto rozdělit do tří základních skupin:<sup>296</sup>

- (a) úpravy bytu dovolené podle § 1175 NOZ,
- (b) úpravy zasahující do vlastnického práva jiného vlastníka jednotky,
- (c) úpravy zasahující do společných částí.

Úpravami dovolenými ve smyslu § 1175 NOZ jsou takové úpravy, které nemají vliv na vzhled domu a nezasahují do společných částí ani do vlastnických práv jiných vlastníků jednotek. Vyjdeme-li z § 5 BytSplN, ve kterém nalezneme podpůrné vymezení společných částí nemovité věci, vlastník jednotky je kupříkladu oprávněn provést výmalbu vnitřních stěn, výměnu podlahových krytin v bytě, úpravu nebo vybourání nenosných příček uvnitř bytu, jde-li o příčky neohraničující byt apod.<sup>297</sup>

Mezi úpravy zasahující do vlastnického práva jiného vlastníka, tedy svou povahou mezi (stavební) úpravy prováděné v rozporu se zákonem, můžeme zařadit zejména obecně všechny stavební úpravy, jež ruší vlastníka v užívání bytu nad míru

---

názor obtojí tak bude záležet na zhodnocení Vrchního soudu v Praze. Co se týče autorky rigorózní práce, dle jejího názoru by nemělo být takové ustanovení ve stanovách obsaženo, neboť sankcionuje všechny vlastníky jednotek a omezuje jejich vlastnické právo dle § 1175 odst. 1 NOZ. Pokud pouze některý vlastník ztěžuje jinému vlastníku výkon stejných dispozičních práv, měla by být záležitost řešena zcela jiným způsobem, konkrétně podáním negatorní žaloby, nikoliv generálním zákazem postihujícím všechny vlastníky jednotek v domě.

<sup>295</sup> DVOŘÁK, T. *Práva vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2017, č. 9, s. 321.

<sup>296</sup> ŠTĚPÁNOVÁ. In. SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ E., VITOUL V, ŠTĚPÁNOVÁ S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 73-74.

<sup>297</sup> „Úprava spočívající jen ve změně vnitřní dispozice jednotky se totiž nijak ostatních vlastníků jednotek nedotýká, nemá žádný dopad na jejich práva chráněná zákonem a z hlediska významu a účelu prohlášení není tato změna nijak důležitá.“ In: rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013.

přiměřenou poměrům. Lze si i představit, že vlastník neoprávněně zasáhne svými stavebními pracemi do příčky ohraničující jeho byt od bytu jiného vlastníka s tím, že rozšíří prostor vlastního bytu na úkor bytu jiného.<sup>298</sup> V posledně zmíněném případě jde nadto o stavební úpravy zasahující do společných částí dle § 5 BytSplN, tudíž i z tohoto důvodu protiprávní.

Shora bylo uvedeno, že vlastník jednotky není oprávněn provádět úpravy, které by mohly ohrozit, poškodit nebo změnit společné části. Dané pravidlo přitom dopadá plně na veškeré společné části daného bytového spoluvlastnictví. Není tedy rozhodné, zda jde o společné části, které užívá jen určitý vlastník jednotky z titulu, že jenom jemu jsou přístupné z bytu (např. balkón), zda se jedná o společné části přenechané k výlučnému užívání (např. místnost v přízemí vyhrazená k výlučnému užívání některému vlastníku apod.), nebo zda jde o společné části domu, jež mohou užívat vlastníci všech jednotek (výtahy ve společných částech, schody, chodby). Příkladem lze odkázat na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2019, sp. zn. 26 Cdo 381/2019, v němž je konstatováno, že vybudování nového vchodu ve společné svislé konstrukci je nežádoucí změnou společné části domu, jež se příčí příslušným ustanovením NOZ. Je tedy zřejmé, že pokud by se vlastník s bytem nacházejícím se v přízemí rozhodl namísto okna zbudovat vlastní vchod do bytu, nemohl by tak bez dalšího učinit, jelikož by tímto zasáhl do společných částí domu.

#### **7.4.2 Povinnosti související s užíváním, správou a úpravami bytu**

Nejenomže vlastníkovi náleží právo svobodně byt spravovat, zároveň je mu uložena povinnost správu bytu provádět aspoň v takovém rozsahu, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu podle § 1175 odst. 2 NOZ. Jde o zákonnou povinnost vlastníka jednotky svůj byt udržovat, když tato vlastníkova povinnost vyplývá z charakteru bytu jako prostorově oddělené části domu, kterou ohraničují (a která v sobě i zahrnuje) společné části domu. Z toho pak plyne důležitost péče o byt, jelikož vlastník jednotky v rámci péče o svůj byt zpravidla pečuje i o společné části, včetně o dobrý vzhled domu.<sup>299</sup>

Ačkoliv je vlastník jednotky oprávněn byt výlučně a rovněž libovolně užívat (pokud způsob užívání neodporuje mj. veřejnoprávním předpisům a kolaudačním rozhodnutím), při určitých způsobech užívání je mu v § 1182 odst. 3 NOZ uložena

<sup>298</sup> ŠTĚPÁNOVÁ. In. SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ E., VITOUK V, ŠTĚPÁNOVÁ S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 73.

<sup>299</sup> NOVOTNÝ. In. NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 80.

zvláštní informační povinnost vůči osobě odpovědné za správu domu. Podle daného ustanovení platí, že vlastník jednotky je povinen osobě odpovědné za správu domu předem oznámit podnikání či jinou činnost v bytě, která by mohla vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na nikoli přechodnou dobu. Tato povinnost byla do NOZ zavedena účinností Novely č. 163/2020 Sb., přičemž po pravém účelu a důvodu jejího zařazení do zákonného textu bychom v důvodové zprávě k Novele pátrali marně. Primární účel spočívá zřejmě v dostatečném zajištění informovanosti osoby odpovědné za správu o (v budoucnu) probíhajících činnostech v domě, jistě však tato oznamovací povinnost bude plnit v praxi i určité vedlejší funkce. Lze si představit situaci, že osoba odpovědná za správu domu na podkladě poskytnutých informací rozhodne o změně rozúčtování některých nákladů za služby v souladu s § 5 Zákona o službách tak, aby vlastník jednotky za ně hradil více než doposud, když například z důvodu častějšího nepořádku ve společných prostorách je potřeba frekventovanějších služeb úklidové firmy. Je rovněž možné, že se zvláštní užívání bytu promítne do výše příspěvků na správu domu a pozemku dle § 1180 odst. 1 NOZ tohoto vlastníka jednotky. Změna výše příspěvku na správu domu a pozemku (oproti pravidlům stanoveným v § 1180 odst. 1 NOZ) by však musela být provedena prostřednictvím změny prohlášení vlastníka, což je v rukách samotných vlastníků jednotek (osoba odpovědná za správu domu o změně prohlášení není oprávněna rozhodnout).

Pokud má vlastník jednotky v úmyslu stavebně upravit svůj byt, je v souladu s § 1182 odst. 1 NOZ povinen danou skutečnost předem oznámit osobě odpovědné za správu domu a pozemku. Také tato oznamovací povinnost byla zavedena teprve Novelou č. 163/2020 Sb., když v tomto případě je účel oznamovací povinnosti nepochybný a zákonodárce lze ocenit, že povinnost takové důležitosti do zákona zakotvil. Nadále by tak nemělo být běžnou praxí, že se osoba odpovědná za správu domu a pozemku o stavebních pracích dozví až v době, kdy jsou tyto práce v bytě fakticky prováděny (např. z hluku v domě). Osoba odpovědná za správu domu by tedy měla o plánovaných stavebních pracích vědět dříve, než začnou být na místě realizovány, což této osobě dává určitý časový prostor, aby zhodnotila jejich důsledky a případně zabránila konání stavebních úprav, pokud by tyto ohrozily, poškodily nebo změnily společné části. Oznamovací povinnost je tak důležitá pro vlastní kontrolu a předejití provádění neoprávněných zásahů do společných částí a předejití vzniku škod, jakož i případných soudních sporů. Byť je možné, že mnozí

vlastníci jednotek danou oznamovací povinností plnit nebudou, jelikož je k tomu nemotivuje žádná přímá sankce spojená s nedodržením včasného oznámení stavebních prací, nelze vyloučit vznik odpovědnosti za škodu způsobenou v příčinné souvislosti s porušením této zákonné povinnosti.

Ve vztahu k oznamovací povinnosti dle § 1182 odst. 1 NOZ lze doporučit, aby v pravidlech platných pro konkrétní bytové spoluvlastnictví (zejm. stanovách společenství nebo prohlášení) bylo blíže upraveno, s jakým minimálním časovým předstihem musí vlastník oznámení osobě odpovědné za správu domu a pozemku adresovat, jelikož touto otázkou se NOZ nezabývá. Z logiky věci a účelu ustanovení by mělo být oznámení učiněno s dostatečným časovým předstihem před realizací stavebních úprav. Neboť účelem oznamovací povinnosti dle § 1182 odst. 1 NOZ je možnost posoudit důsledky stavebních úprav na společné části, jak uvádí důvodová zpráva k Novele č. 163/2020 Sb.,<sup>300</sup> mělo by oznámení obsahovat základní údaje o plánovaných stavebních úpravách uvnitř bytu. I rozsah sdělovaných informací lze rozvinout ve stanovách společenství (či prohlášení vlastníka).

Bez ohledu na skutečnost, zda vlastník jednotky splnil svou oznamovací povinnost popsanou v předchozím odstavci, je povinen podle § 1182 odst. 2 NOZ umožnit osobě odpovědné za správu domu a pozemku ověření toho, zda úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části. Podmínkou vzniku povinnosti je, aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku vlastníka jednotky předem k jejímu splnění (ústně nebo písemně) vyzvala. Vlastník jednotky danou povinností může splnit například tak, že osobě odpovědné za správu domu a pozemku předloží stavební dokumentaci, je-li stavebními předpisy vyžadována (viz § 7 písm. d) BytSpLN), popř. umožní přístup do bytu za účelem ověření daných skutečností.<sup>301</sup>

### **7.4.3 Právo užívání společných částí**

Každému vlastníku jednotky, a tedy vlastníku jednotky vymezené dle ZovB i vlastníku jednotky vymezené dle NOZ, náleží spoluvlastnický podíl na společných částech. Společné části lze přitom rozčlenit do třech základních skupin, a to:

- (1) společné části užívané vlastníky všech jednotek,
- (2) společné části ve výlučném užívání některých vlastníků jednotek,
- (3) relativně společné části užívané jen některými vlastníky jednotek,

---

<sup>300</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 24 [cit. 28. 02. 2021].

<sup>301</sup> Tamtéž. [cit. 28. 02. 2021].



Některé společné části jsou tedy užívány všemi vlastníky jednotek v domě, jiné jenom určitou skupinou vlastníků, v návaznosti na což je další výklad rozdělen do několika podkapitol.

#### **7.4.3.1 Právo společného užívání společných částí**

Vlastníci jednotek jsou oprávněni spoluužívat veškeré společné části domu a pozemku s výjimkou těch společných částí, jež jsou v prohlášení vlastníka určeny jako relativně společné části (v souladu s pravidly stanovenými v ZovB), nebo jež jsou prohlášením vlastníka přenechány k výlučnému užívání některým vlastníkům jednotek. Ve společném užívání nemohou být společné části, které ze společného užívání sice prohlášení vlastníka (chybně) nevylučuje, nicméně tyto z povahy věci ani nemohou být užívány nikým jiným než vlastníkem některé konkrétní jednotky. V posledním zmíněném případě jde například o situaci, kdy společnou část může užívat jen vlastník konkrétní jednotky, jelikož jenom jemu je z jeho bytu společná část přístupná (např. balkón, terasa, společná část instalovaná v bytě atd.). Naopak některé společné části jsou takového charakteru, že právo jejich užívání musí svědčit všem vlastníkům jednotek, a to i pokud by snad prohlášení vlastníků určilo jinak. Jde například o obvodové zdi, střechu, krov, základové konstrukce atd.<sup>302</sup>

Pakliže jde o rozsah, v němž jsou jednotliví vlastníci jednotek oprávněni spoluužívat společné části, tento NOZ blíže nestanovuje, řešení dané problematiky je ponecháno na samotném prohlášení vlastníka (§ 1191 odst. 1 NOZ) a stanovách společenství vlastníků (§ 1200 odst. 2 písm. f) NOZ). Jestliže stanovy ani prohlášení neupravují jinak, uplatní se podpůrná pravidla vztahující se k užívání věci nacházející se v podílovém spoluvlastnictví (§ 1115 a násl. NOZ), tj. každý vlastník jednotky je oprávněn k užívání společných částí v rozsahu velikosti vlastního spoluvlastnického podílu na společných částech.<sup>303</sup>

Podle § 1175 odst. 1 NOZ platí, že vlastník jednotky nesmí svým užíváním společné části ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejného užívacího práva. Při posuzování otázky (ne)překročení vlastníkovou užívacího práva se bude postupovat opět podle zásady přiměřenosti, a tedy vlastník jednotky se takového rušení jiného vlastníka jednotky nesmí dopustit v míře nepřiměřené místním poměrům. Obdobně k dané problematice přistupovaly soudy i za účinnosti ZovB, když např. v usnesení

---

<sup>302</sup> DVOŘÁK, T. *Práva vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2017, č. 9, s. 322 - 323.

<sup>303</sup> Tamtéž. s. 323.

Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2062/2010 je uvedeno, že rozpory „*při užívání společných prostor musí být podrobeny především kritériu přiměřenosti (proporcionality); je třeba chránit, aby některý ze spoluvlastníků neužíval společné prostory takovým nežádoucím způsobem, který by nad míru přiměřenou poměrům ztěžoval či bránil užívání týchž prostor ostatními a eventuálně jim zamezoval nebo komplikoval využití těch [...] prostor, které užívají výlučně.*“ Bohaté judikатурní závěry dovozené za účinnosti ZovB, které souvisejí s realizací vlastnickova práva užívat společné části, by proto měly být aplikovatelné i za účinnosti NOZ (pokud z povahy věci neplyne jinak), což platí rovněž ve vztahu k řešení otázky aktivní legitimace k podání negatorní žaloby, kterou mohou podat nejen vlastníci jednotek, ale rovněž společenství vlastníků (kap. 6.2 této rigorózní práce).

Nutno doplnit, že vlastník jednotky sice může užívat společné části, pakliže se však jedná o společné části užívané společně všemi vlastníky jednotek, jsou jeho práva omezena jen na užívání společných částí, kdy vlastník jednotky samostatně ani neprovádí jejich správu, údržbu, úpravu či opravu. Na vlastníka jednotky nadto dopadá obecný zákaz ve smyslu, že nesmí užíváním společných částí způsobit poškození společných částí, nebo společné části ohrozit nebo změnit.

#### **7.4.3.2 Právo výlučného užívání společných částí**

V souladu s § 1166 NOZ musí prohlášení vlastníka vždy obsahovat určení a popis společných částí domu a pozemku, přičemž může (nemusí) dále obsahovat případné určení, které společné části jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky. V souladu s NOZ tedy prohlášení vlastníka může založit vlastníku určité jednotky (resp. vlastníkům více určitých jednotek) oprávnění výlučně užívat konkrétně vymezenou společnou část s tím, že právu výlučného užívání odpovídá právo ostatní (neoprávněné) osoby z užívání těchto společných částí vyloučit. Takto jsou z užívání společných částí vyloučeni i všichni vlastníci jednotek, jimž dané právo výlučného užívání nenáleží, přestože jim zůstává zachováno spoluvlastnictví i těchto společných částí.

Vlastník jednotky může užívat společné části jemu vyhrazené k výlučnému užívání s tím, že nesmí svým užíváním vyhrazených společných částí ztížit jinému vlastníku výkon jeho užívacích práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit (jakékoliv) společné části. Nutno doplnit, že dle § 1189 odst. 2 NOZ se má za to (vyvratitelná právní domněnka), že správa společných částí vyhrazených k výlučnému užívání

spadá pod obsah činnosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku s tím, že ve smyslu § 1175 odst. 2 NOZ vlastník jednotky provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy výlučně užívaných společných částí.

Ze zákonné textace (§ 1166 NOZ) vyplývá, že právo výlučného užívání se zřizuje ve prospěch vlastníka určité jednotky, tzn. že právo výlučného užívání je spojeno s vlastnictvím konkrétní jednotky, k níž dané právo náleží (není vázáno na konkrétně vyjmenované osoby). Převodem vlastnického práva k jednotce tak dojde i k převodu práva výlučného užívání na nabyvatele jednotky, se kterou je právo výlučného užívání některých společných částí spojeno.

Závěrem je nutné doplnit, že právo výlučného užívání společné části může vzniknout pouze jeho zakotvením v prohlášení vlastníka, nelze jej řádně sjednat bez dodržení pravidel stanovených v § 1169 NOZ (popř. v § 1166 NOZ při zakládání bytového spoluvlastnictví). Případná neformální dohoda by sice mohla být platná a založit určitým vlastníkům jednotek právo užívání společných částí nad jejich rozsah oprávnění (a tedy užívání širší, než v rozsahu oprávnění podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech), nejde však o právo výlučného užívání v zákonem přiznanému smyslu. Tato dohoda nesmí omezit práva vlastníků jednotek na užívání společných částí, kteří s ní nevyslovili souhlas. Souhlasit by s ní proto měli zpravidla všichni vlastníci jednotek, pokud z povahy věci neplyne něco jiného, což s sebou samozřejmě může přinést poměrně zásadní problém tehdy, kdy dojde ke změně vlastnické struktury v domě.

#### ***7.4.3.3 Právo užívání relativně společných částí***

V domech, v nichž se doposud nacházejí jednotky vymezené podle ZovB, se lze setkat s existencí relativně společných částí domu. V souladu s § 4 ZovB totiž prohlášení vlastníka mohlo a dodnes může<sup>304</sup> obsahovat stanovení společných částí budovy, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek (relativně společné části). Dané ustanovení prohlášení vlastníka tedy může založit vlastníkům několika jednotek oprávnění užívat konkrétně vymezenou společnou část, a to při současném stanovení zvláštního spoluvlastnického podílu na těchto společných částech (blíže viz kap. 3.2.2 této rigorózní práce).

Důsledkem zakotvení relativně společných částí je tedy právo oprávněných vlastníků jednotek, kteří mají relativně společné části ve spoluvlastnictví, tyto části

---

<sup>304</sup> Respektive v těchto domech může být založeno, změněno či zrušeno ještě i za účinnosti NOZ.

spolužívat, a to opět v rozsahu velikosti svého spoluvlastnického podílu k dané společné části, pakliže není určeno jinak. Lze pak dovodit, že § 1175 odst. 1 NOZ se použije i ve vztahu k relativně společným částem domu, tudíž oprávněný vlastník jednotky tyto společné části může užívat, nesmí však tímto ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv či ohrozit, změnit nebo poškodit (jakékoliv) společné části. Nutno doplnit, že při extenzivním výkladu ustanovení § 1189 odst. 2 NOZ také správa relativně společných částí spadá pod obsah činnosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku<sup>305</sup> s tím, že podle § 1175 odst. 2 NOZ vlastník jednotky provádí a hradí údržbu a drobné opravy relativně společných částí jím užívaných. Pravidla pro správu a užívání relativně společných částí ale mohou být v prohlášení vlastníka, resp. stanovách společenství vlastníků stanoveny různě (viz § 1191 odst. 1 NOZ a § 1200 odst. 2), písm. f) NOZ), samozřejmě při zachování kogentních pravidel NOZ.

#### **7.4.4 Povinnost provádět údržbu a drobné opravy společných částí**

Zejména z důvodu znění ustanovení § 1175 odst. 2 NOZ je nutné rozlišovat společné části užívané všemi vlastníky jednotek a společné části užívané jen jedním nebo několika vlastníky jednotek (výlučně užívané části, resp. přiměřeně platí také pro relativně společné části). Jen ve vztahu ke společným částem užívaným jedním nebo skupinou vlastníků jednotek je totiž dána povinnost oprávněných vlastníků jednotek hradit a provádět údržbu a drobné opravy příslušných společných částí. Stejně pravidlo platí rovněž pro společné části, které se nacházejí uvnitř bytu.

Pokud jde o činnosti, které mohou spadnout pod pojmy údržba a drobná oprava, tyto NOZ blíže nedefinuje, proto je žádoucí, aby jejich rámcové vymezení obsahovalo samo prohlášení vlastníka, respektive stanovy společenství vlastníků. Určitým vodítkem může být nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, které sice definuje dané pojmy pouze v souvislosti s bytem a jeho užíváním, nicméně některá ustanovení by bylo možné podpůrně aplikovat, a popřípadě je v rámci pravidel pro správu domu a pozemku a pravidel pro užívání společných částí přizpůsobit potřebě a konkrétním podmínkám daného bytového spoluvlastnictví. Zejména ve vztahu k definici pojmu „drobné opravy společných částí“ by bylo vhodné se inspirovat ustanoveními § 3 až § 5 tohoto nařízení, která drobné opravy definují jednak věcně (výčtem oprav

---

<sup>305</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 2. část*. Právní rozhledy. 2018, č. 11, s. 392.

patřících mezi opravy drobné), a dále drobné opravy definují podle výše nákladů (maximální výší nákladů na jednu opravu). Stanovit lze rovněž maximální roční souhrnný limit nákladů na drobné opravy, podobně jako tomu je v § 6 daného nařízení. Určeno by tudíž mohlo být, že přesáhne-li součet nákladů na veškeré drobné opravy v kalendářním roce částku rovnající se XX Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy společných částí, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné. Posledně uvedené pravidlo lze však stanovit jen ve vztahu k opravám společných částí, které jsou takové povahy, že mají určitelnou podlahovou plochu. Naopak to nelze dost dobře stanovit u těch společných částí, u nichž podlahovou plochu není možné vymezit. Zajištění ostatních oprav společných částí domu a pozemku je v kompetenci osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jejíž povinností je příslušné opravy společných částí obstarat. V této souvislosti je potřeba poukázat na § 1208 písm. e) bod 2. NOZ, podle něhož do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování: „o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného“. Není-li tak určeno jinak, je v působnosti statutárního orgánu přijmout rozhodnutí o opravě či stavební úpravě společných částí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, jedná-li se o opravy způsobené havárií na společných částech. O ostatních rozhoduje shromáždění coby nejvyšší orgán společenství vlastníků. Výjimkou jsou opravy a údržba společných částí, které provádí vlastník jednotky ve smyslu § 1175 odst. 2 NOZ.<sup>306</sup>

V souladu s rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5330/2008, ze dne 19. 7. 2010 pak platí, že pokud se jedná o opravy v kompetenci osoby odpovědné za správu domu a pozemku, avšak dané (nutné) opravy provede a zaplatí z vlastního vlastník jednotky, jde o plnění za jiného a vlastník jednotky má právo na úhradu jím vynaložených nákladů, jelikož správně měla být nutná oprava společné části financována z prostředků, které vlastníci jednotek k tomuto účelu společně spoří.

#### **7.4.5 Povinnost nebránit změnám společných částí**

S rozebíranou problematikou souvisí vlastníková povinnost zdržet se všeho, co by bránilo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku,

---

<sup>306</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 36 [cit. 28. 02. 2021].

o nichž bylo řádně rozhodnuto. Pokud jsou tyto schválené činnosti prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží k výlučnému užívání vlastníka (resp. se jedná o relativně společnou část), umožní do nich vlastník přístup, pokud k tomu byl osobou odpovědnou za správu domu vyzván. To platí také pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla, plynu a jiných energií.<sup>307</sup> Primární podmínkou aktivace daných povinností na straně vlastníka jednotky je skutečnost, že o takových činnostech bylo řádně rozhodnuto.<sup>308</sup> Pakliže je následně vlastník jednotky vyzván k umožnění přístupu do bytu nebo jím výlučně užívané společné části, je povinen přístup umožnit. Zákon rozvádí, že výzvu je oprávněna zaslat osoba odpovědná za správu domu a pozemku, úmyslně však již není výslovně stanoveno, že jen sama osoba odpovědná za správu domu a pozemku může do bytu či společné části vstoupit. Zpravidla jsou totiž veškeré popsané činnosti zajišťovány třetími subjekty (např. dodavatelem energií, stavebními společnostmi), konkrétní okruh osob oprávněných ke vstupu se proto může lišit dle specifických okolností každého případu. Právo vstupu má však vždy primárně osoba odpovědná za správu domu a pozemku, přičemž ostatní subjekty vlastní právo vstupu od toho práva odvozují. Aktivní legitimaci k podání žaloby vůči vlastníkovi jednotky, jenž odmítá splnit svou povinnost umožnit přístup do prostor, přísluší právě osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

S realizací práva vstupu do bytu či společné části domu souvisí otázka, jak naložit se situací, kdy vlastník jednotky do bytu či společné části přístup umožnil, nicméně příslušnou činnost dle § 1183 odst. 1 NOZ nelze přesto realizovat, jelikož vlastník jednotky ještě dříve, než bylo o dané činnosti vůbec rozhodnuto, provedl takové úpravy, které znemožňují vlastní přístup ke společné části, na níž mají být činnosti prováděny. Typicky jde o případy, kdy vlastník jednotky zmenšil či zazdil otvor pro přístup ke stoupacímu vedení, kteréžto vedení je společnou částí, přičemž odmítá jakýkoliv zásah do stavebních úprav, které provedl. V takovém případě je ustanovení § 1183 odst. 1 NOZ nutno vykládat způsobem, že vlastník jednotky je rovněž povinen umožnit (nebránit) odstranění veškerých překážek, které provedení daných schválených akcí znemožňují, byť své vlastní úpravy realizoval v době, kdy o nich nebylo ještě rozhodnuto. Může mu však vzniknout právo na náhradu škody,

---

<sup>307</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1183 odst. 1 NOZ.

<sup>308</sup> V souladu s nálezem Ústavního soudu je povinnost vlastníka jednotky založena právě přijetím rozhodnutí o provedení příslušných činností, přičemž pro účely aplikace § 1183 odst. 1 NOZ není rozhodné, zda je provedení činností zapotřebí ani to, zda vynaložení prostředků na jejich provedení je hospodárné či nikoliv. In. Usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 1. 2021, sp. zn. II. ÚS 3404/20.

když dle § 1183 odst. 2 NOZ platí, že při poškození jednotky v důsledku provádění příslušných prací má vlastník jednotky právo na náhradu vzniklé škody.

Právo na náhradu škody vlastníku jednotky nenáleží, pokud sama překážka vznikla protiprávně, a to například zásahem do společných částí (zabudování otvoru ve společné konstrukci), realizována způsobem odporujícím pravidlům stanoveným v prohlášení vlastníka, stanovách společenství nebo usnesení společenství či jiným pravidlům, jež jsou v rámci bytového spoluvlastnictví stanovena.<sup>309</sup> Lze si rovněž představit, že by v soudním sporu na náhradu škody mohlo být žalovanou osobou mnohdy úspěšně argumentováno, že vlastník jednotky porušil prevenční povinnost (způsobil existenci překážky, přestože mu musela být zřejmá nutnost provedení určitých oprav a úprav), nebo že porušil povinnost stanovenou v § 1175 NOZ, neboť vlastně ztížil jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv (např. na nerušené a bezvadné užívání stoupacího potrubí), popř. dokonce ohrozil řádné fungování společných částí. Existence vlastníkovra práva na náhradu škody tak musí být vždy zkoumána podle zvláštních okolností každého případu.

Jestliže vlastník jednotky poruší svou povinnost stanovenou v § 1183 NOZ, vystavuje se sám značnému riziku, že vůči němu bude uplatněn nárok na náhradu škody, jejíž vznik protiprávním jednáním způsobí (např. zhoršení stavu společné části domu a pozemku, náklady na marný výjezd osoby, která má průběh dané akce zajistit, zvýšené náklady spojené s tím, že akce bude muset být uskutečněna jiným způsobem apod.).<sup>310</sup>

## **7.5 Povinnost dodržovat pravidla pro správu a další pravidla chování**

V souladu s § 1176 NOZ platí, že k okamžiku nabytí vlastnického práva k jednotce je vlastník povinen řídit se všemi pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, pokud byl s nimi seznámen nebo by je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování ze strany osob, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu.

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou podle § 1191 NOZ obligatorní náležitostí prohlášení vlastníka, není-li dosud založeno společenství vlastníků a podle § 1200 odst. 2 písm. f) NOZ obligatorní náležitostí

---

<sup>309</sup> Shodne BĚLOHRÁDKOVÁ, J. *Výměna stoupaček ve zrekonstruovaných koupelnách – práva a povinnosti*. [online]. [cit.: 05. 12. 2020].

<sup>310</sup> KREJČÍ, P. *Přístup na komín přes vlastníka bytu - § 1183 NOZ*. [online]. [cit. 05. 12. 2020].

stanov společenství vlastníků. Pokud je společenství vlastníků založeno, toto však dosud nevzniklo, uplatní se přednostně znění prohlášení vlastníka, jsou-li v něm daná pravidla zakotvena. Před vznikem společenství vlastníků tak mají přednost ta pravidla, jejichž znění je vlastně každému přístupné, když prohlášení by mělo být vloženo do sbírky listin katastru nemovitostí, naproti tomu stanovy založeného společenství nejsou před vznikem této právnické osoby zpravidla veřejně přístupné. V těch případech, kdy jsou dokumenty založeny ve sbírce listin veřejného rejstříku, platí, že v nich obsažená pravidla vlastník jednotky znát mohl a měl, je jimi tudíž bez dalšího vázán. Pokud však jde o pravidla obsažená v jiných dokumentech (např. ve stanovách založeného a nevzniklého společenství, usnesení shromáždění), je nutné opatřit si pro případ sporu důkaz o tom, že vlastník jednotky byl s pravidly seznámen, respektive měl možnost se s nimi seznámit a má je tudíž znát, jelikož pouze ta pravidla, která znal anebo měl a mohl znát, jsou pro něho závazná.

Vlastník jednotky musí tato pravidla dodržovat nejen osobně, nýbrž je také povinen zajistit, aby s příslušnými pravidly byly seznámeny a dodržovaly je osoby, jimž vlastník umožnil přístup do domu či bytu. Pokud tyto osoby uvedená pravidla porušují, je možné se obrátit přímo na vlastníka jednotky a žádat po něm nápravu závadného chování.

Vedle uvedeného § 1176 NOZ je vlastník jednotky povinen dodržovat určitá pravidla chování i na základě obecných ustanovení NOZ, a to ze samotného titulu členství ve společenství vlastníků. Člen společenství vlastníků je v souladu s § 212 odst. 1 NOZ povinen chovat se vůči této právnické osobě čestně a zachovávat její vnitřní řád. Povinnost dodržovat vnitřní řád přitom znamená povinnost řídit se vnitřními pravidly společenství, tj. stanovami a rozhodnutími vnitřních orgánů učiněnými v rámci jejich působnosti. Čestné chování člena společenství vlastníků představuje upřesnění povinnosti chovat se v právním styku poctivě (§ 6 odst. 1 NOZ) s tím, že člen společenství se musí chovat čestně ve vztahu ke společenství vlastníků, členům fakultativních i obligatorních orgánů a ostatním členům společenství. Člen by se měl tedy chovat tak, aby byl naplněn účel společenství vlastníků a zdržet se všeho, co by jej ohrozilo. Obdobně tak společenství vlastníků se musí chovat vůči všem svým členům čestně, poctivě a loajálně s tím, že



v souladu s § 212 odst. 1 NOZ nesmí žádného člena bezdůvodně zvýhodnit ani znevýhodnit a musí šetřit členská práva i oprávněné zájmy členů.<sup>311</sup>

Závěrem je potřeba se v krátkosti zabývat problematikou, zda lze do stanov společenství vlastníků zařadit ustanovení o smluvní pokutě, kterou by byl vlastník jednotky povinen uhradit, kdyby porušil určitá závazná pravidla. Právní teorie se na zhodnocení této právní otázky dosud nemůže shodnout, přičemž nelze nalézt ani žádnou relevantní judikaturu, která by se jí v poměrech NOZ vůbec zabývala. V právní teorii se menšinově vyskytují názory, že smluvní pokutu lze ve stanovách platně sjednat a po vlastnících jednotek ji vymáhat, když zmíněné závěry vycházejí právě z povinnosti vlastníka jednotky dodržovat jemu známá pravidla dle § 1176 NOZ a dále vycházejí z povahy stanov, které jsou obecně považovány za smlouvu *sui generis*.<sup>312</sup> Převažuje nicméně právní názor o protiprávním charakteru smluvních pokut zakotvených ve stanovách, respektive o jejich nevymahatelnosti. Teoretici vychází z toho, že smluvní pokuta musí plynout z konkrétní smlouvy, ke které se strany svobodně, určitě a vážně zaváží,<sup>313</sup> přičemž v případě stanov tomu tak není (zpravidla není dána ani jednomyslnost na jejich schválení), když ani nelze hovořit o *ujednání* smluvní pokuty. Někteří právní teoretici však své myšlenky dále rozvádějí a uvažují o tom, že by stanovy mohly obsahovat ustanovení ukládající peněžitou sankci *sui generis* (tj. nepojmenovaný institut peněžité sankce), pokud je to nutné a účelné pro řádnou péči o dům a pokud je její výše přiměřená.<sup>314</sup>

Vzhledem ke skutečnosti, že popisovaná problematika nebyla ještě soudy vyšších instancí za účinnosti NOZ zkoumána, lze doporučit přistupovat k pokutám a jiným sankcím obezřetně, neboť nelze zaručit, jakým směrem se bude judikatura vyvíjet, nicméně autorka této rigorózní práce má spíše za to, že bude úspěšně argumentováno ve prospěch závěru o nevymahatelnosti těchto ustanovení (zejména s ohledem na základní principy, jež vyplývají z LZPS a ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústavy ČR).

---

<sup>311</sup> HOLEJŠOVSKÝ, NOVOTNÝ. § 1194 [Vymezení společenství vlastníků]. In: Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck. 2021. s. 938 - 939.

<sup>312</sup> EISENREICH, J. *Jak na peněžní sankce za porušování stanov SVJ.* [online]. [cit. 06. 12. 2020]. Dále např. ČERNÁ, O. *Pokuty ve stanovách a jejich vymáhání.* [online]. [cit. 06. 12. 2020].

<sup>313</sup> KOLMAN, P. *Byty, vlastníci, SVJ a jeden právní zlovyk.* [online]. [cit. 06. 12. 2020].

<sup>314</sup> NOVÁK, D. *Smluvní pokuta a obdobné instituty ve stanovách společenství vlastníků jednotek* [online]. [cit. 06. 12. 2020].

## **7.6 Práva a povinnosti informační povahy**

Vlastník jednotky má různá práva a povinnosti informační povahy. Některé informační povinnosti již byly rozebrány v kap. 7.4.2 rigorózní práce v souvislosti s výkladem o povinnostech dle § 1183 NOZ. V této podkapitole se budeme zabývat některými dalšími právy a povinnostmi informační povahy, a to právem na získání základních údajů o vlastnících a užívatelích jednotek v domě, právem na informace týkající se správy společné věci a hospodaření osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jakož i právem nahlédnout do podkladů k vyúčtování služeb.

### **7.6.1 Informace o vlastníkovi a uživateli jednotky**

Jelikož okamžikem vzniku vlastnického práva k jednotce vzniká nabyvateli jednotky řada práv a povinností, když mnohá z nich musí být plněna nebo může být uplatněna vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku, je nutné tuto osobu primárně o nabytí vlastnického práva k jednotce informovat. Zároveň je stanovena povinnost danou osobu informovat i o některých dalších užívatelích jednotky, a to zejména z důvodu potřebné obecné informovanosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku o množství osob pobývajících v budově, a dále rovněž z důvodu řádného rozúčtování služeb.

Nejenomže osoba odpovědná za správu domu a pozemku může mít reálný zájem na získání základních údajů o vlastnících a užívatelích jednotek v domě, také sami vlastníci jednotek ze svého postavení spoluvlastníků společné nemovité věci jistě mnohdy potřebují tyto základní údaje o subjektech užívajících nemovitou věc znát.

Shora uvedeným skutečnostem odpovídají určité oznamovací povinnosti na straně vlastníka jednotky a zároveň právo vlastníka jednotky na získání některých údajů o osobách, které s ním užívají společnou nemovitou věc.

#### **7.6.1.1 Oznamovací povinnost podle § 1177 NOZ**

Oznamovací povinnost o nabytí vlastnického práva k jednotce upravoval již § 20 odst. 4 ZovB, podle něhož byl vlastník jednotky povinen nabytí vlastnictví jednotky společenství vlastníků oznámit. Nezáleželo na tom, zda vlastník jednotku nabytí převodem či přechodem, oznamovací povinnost se vztahovala na všechny možné varianty nabytí vlastnického práva.

Oznamovací povinnost upravuje rovněž § 1177 NOZ, který tuto povinnost vlastníka jednotky znatelně rozvádí. Ačkoliv dané ustanovení výslovně neuvádí, že

je vlastník jednotky povinen osobě odpovědné za správu domu sdělit informaci týkající se samotného nabytí vlastnického práva k jednotce, stanoví vlastníkovu povinnost oznámit své jméno a bydliště, čímž nepochybně vlastník jednotky osobu odpovědnou za správu domu a pozemku informuje současně o změně vlastnictví.

Vlastník jednotky je dle totožného ustanovení povinen osobě odpovědné za správu domu oznámit také jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou. V aplikační praxi mohou vznikat pochybnosti o tom, kdy je daná povinnost vlastníka jednotky naplněna, tzn. o délce doby nikoliv přechodné. Uvedenou záležitost bude nutné posuzovat v každém konkrétním případě, přičemž pro posouzení bude rozhodné zejména, zda jde o užívání bytu krátkodobé, nahodilé nebo co do samotných osob uživatelů proměnlivé (např. rekreační pobyty, Airbnb, přenechání známému na krátké užití apod.), resp. zda jde o užívání dlouhodobějšího charakteru (např. na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou i dobu určitou nikoliv zcela krátkého trvání). V případech nejasných (hraničních) je vhodné postupovat obezřetně, neboť oznámení jména a bydliště osoby je určitým zásahem do jejího soukromí, přičemž nelze opomenout, že podle § 1178 NOZ budou tyto osobní údaje evidovány a zpracovány osobou odpovědnou za správu a k žádosti některého vlastníka jednotky mu mohou být tyto údaje sděleny.

Dle § 1177 NOZ je vlastník jednotky osobě odpovědné za správu domu dále povinen oznámit počet osob (nikoliv jejich jméno a bydliště), jež budou mít v bytě domácnost. Pojem domácnost opětovně není zákonem definován, v kontextu tohoto ustanovení lze zhodnotit, že domácnost tvoří osoby, které spolu bydlí v bytě, tj. jde o pospolitost spolu žijících osob.<sup>315</sup> Dle důvodové zprávy k Novele č. 163/2020 Sb. má uvedená oznamovací povinnost obecný význam, jelikož osoba odpovědná za správu domu a pozemku by měla znát počet osob, které se v domě a bytě zdržují, a to i pro případ, že by snad došlo k nějaké havárii nebo požáru v domě. V takovém případě je logicky nerozhodné, kolik dní se fakticky příslušné osoby v domě a bytě zdržují, rozhodující je jejich záměr mít v bytě domácnost a pobývat v něm.<sup>316</sup>

Ve všech případech shora uvedené oznamovací povinnosti platí, že vlastník jednotky je povinen dané údaje oznámit bez zbytečného odkladu od okamžiku vzniku rozhodné skutečnosti (nabytí vlastnického práva, změny dosavadních údajů,

---

<sup>315</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1122 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 75.

<sup>316</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 21-22 [cit. 28. 02. 2021].

přenechání bytu k užívání jinému, zvýšení počtu osob majících v bytě domácnost). Nesplnění této povinnosti není sankcionováno žádnou přímou sankcí, není však vyloučena odpovědnost za újmu vzniklou v příčinné souvislosti s porušením této zákonné oznamovací povinnosti, resp. vznik jiných nepříznivých následků.

V této souvislosti je vhodné poukázat na usnesení Nejvyššího soudu 29 Cdo 1982/2011 ze dne 24. 10. 2012, jehož závěry lze v rámci bytového spoluvlastnictví analogicky aplikovat a dovodit z nich, že neoznámí-li vlastník jednotky osobě odpovědné za správu domu a pozemku změnu svého bydliště (doručovací adresy), zanedbá sám ochranu vlastních práv, přičemž takové zanedbání nelze interpretovat v neprospěch osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Proto mu může být platně doručováno na jeho starou adresu, což je pro vlastníka jednotky poměrně nežádoucí stav a měl by tak sám usilovat o to, aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku vždy vedla ve své evidenci jeho aktuální adresu.

Zcela závěrem je potřeba doplnit, že ačkoliv ustanovení § 1177 NOZ hovoří o oznámení „jména“ a „bydliště“ vlastníka jednotky a osob, jimž vlastník jednotky přenechal byt k užívání, nelze z tohoto nepřesného pojmového vymezení dovodit, že by snad daná oznamovací povinnost nedopadla na sdělení odpovídajících údajů o právnické osobě. Pokud tedy jde o právnickou osobu, bude osobě odpovědné za správu domu sdělen název právnické osoby (obchodní firma) a její sídlo, popřípadě současně i počet fyzických osob, které z titulu užívacího práva této právnické osoby byt fakticky užívají.

Jakmile některá osoba přestane být vlastníkem jednotky nebo osobou, které vlastník jednotky přenechal byt k užívání, odpadá důvod ke zpracování údajů o této osobě v seznamu vedeném podle § 1178 odst. 1 NOZ. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku poté není oprávněna uchovávat dané údaje o bývalých vlastnících jednotek nebo uživatelích bytů. Uchovávání těchto osobních údajů je přípustné jen v odůvodněných případech, pokud např. společenství vlastníků bude vůči bývalému vlastníkovi jednotky evidovat dluh.<sup>317</sup>

#### **7.6.1.2 Oznamovací povinnost podle Zákona o službách**

V souvislosti s oznamovací povinností dle § 1177 NOZ je nutné zmínit také oznamovací povinnost zakotvenou v ust. § 12 Zákona o službách, podle něhož má vlastník jednotky povinnost oznámit osobě odpovědné za správu domu a pozemku

---

<sup>317</sup> FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 137.

písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb. Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb jsou ve smyslu § 2 písm. g) Zákona o službách vlastníci/nájemci bytu (jednotky) a všechny osoby, u kterých lze mít za to, že s vlastníky/nájemci budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období. Pokud byt není užíván k zajištění bytových potřeb, jsou osobami rozhodnými pro rozúčtování osoby, u nichž lze mít za to, že budou byt užívat po dobu v souhrnu delší než 2 měsíce v rámci zúčtovacího období.

Z definice pojmu „osoby rozhodné pro rozúčtování služeb“ vyplývá, že v mnohých případech se bude jednat o osoby, vůči kterým vlastník plní oznamovací povinnost podle § 1177 NOZ, tudíž tyto oznamovací povinnosti vlastníka jednotky se v praxi mohou částečně překrývat. Obě oznamovací povinnosti je však nutné, a to z hlediska podmínek jejich vzniku, účelu existence a (ne)sankcionování jejich nesplnění, odlišovat.

Jelikož účelem příslušných ustanovení Zákona o službách je rozúčtování služeb mezi jednotlivé příjemce služeb, přičemž rozúčtování některých nákladů na služby (např. provoz výtahu, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu apod.) se zpravidla děje podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, musí mít osoba odpovědná za správu domu (poskytovatel služeb) co nejpřesnější přehled o tom, kolik osob byt v příslušném zúčtovacím období užívá a zdržuje se v něm. Také proto je přesněji stanoven časový úsek (pravděpodobného) užívání bytu danou osobou v průběhu zúčtovacího období v délce více než dvou měsíců. Zároveň je v některých aspektech povinnost stanovená v Zákoně o službách oproti oznamovací povinnosti podle § 1177 NOZ širší, neboť pro oznámení počtu osob není rozhodné, zda má osoba v bytě domácnost, ale je rozhodné, zda v něm bude pravděpodobně pobývat (ať už za účelem bydlení nebo účelem jiným) po dobu více než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

Vlastník jednotky je povinen oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb písemně a bez zbytečného odkladu. Nesplnění oznamovací povinnosti je přitom ze zákona sankcionováno peněžitou sankcí, konkrétně pokutou ve výši 50,- Kč za každý den prodlení, což vyplývá z § 13 Zákona o službách. Pokuta za každý den prodlení může být i nižší, v tomto případě by však muselo existovat určité ujednání mezi zainteresovanými subjekty či rozhodnutí příslušného subjektu o nižší výši pokuty za každý den prodlení. Vlastník jednotky však není povinen žádnou pokutu platit, pokud včasné splnění této povinnosti po něm nelze

spravedlivě požadovat nebo nesplnění povinnosti ve stanovené lhůtě zavinila sama osoba odpovědná za správu domu a pozemku.<sup>318</sup>

Není vyloučena ani odpovědnost za škodu vzniklou v příčinné souvislosti s porušením této zákonné oznamovací povinnosti, nebo vznik jiných nepříznivých následků.

### **7.6.1.3 Právo na sdělení údajů o vlastníku a uživateli jednotky**

Osoba odpovědná za správu domu musí údaje sdělené podle § 12 Zákona o službách a § 1177 NOZ evidovat. V případě informací o počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb podle § 12 Zákona o službách je tomu tak proto, že osoba odpovědná za správu domu je povinna provést řádné rozúčtování služeb, kteroužto povinnost však není možné splnit, pokud nebude sama evidovat informace o počtu osob rozhodných k rozúčtování služeb ve vztahu k jednotlivým jednotkám (bytům). V případě informací poskytovaných dle § 1177 NOZ je tomu tak zejména proto, že tyto informace slouží pro účely řádné správy domu a pozemku jako takové, zároveň však musí být osoba odpovědná za správu domu a pozemku schopna splnit svou zákonnou povinnost stanovenou v § 1178 odst. 2 NOZ. Povinnost evidovat údaje sdělované dle § 1177 NOZ nadto vyplývá přímo z § 1178 odst. 1 NOZ, podle něhož musí osoba odpovědná za správu domu a pozemku vést seznam vlastníků jednotek a osob, jimž vlastník jednotky přenechal byt k užívání právě ve smyslu ustanovení § 1177 NOZ.

Vlastníci jednotek z titulu spoluvlastnictví společné nemovité věci a z titulu péče o vlastní majetek mnohdy potřebují znát základní údaje o ostatních vlastnících jednotek a osobách, kterým vlastník přenechal byt k užívání. Vlastníci jednotek tak musí mít garantovanou možnost se s danými údaji seznámit, čemuž odpovídá jejich právo zakotvené v § 1178 odst. 2 NOZ.<sup>319</sup> Na vlastní žádost vlastníka jednotky je osoba odpovědná za správu domu povinna vlastníkovi sdělit jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky v domě nebo osoby,<sup>320</sup> které vlastník přenechal byt

---

<sup>318</sup> Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, § 13.

<sup>319</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 311 [cit. 28. 02. 2021].

<sup>320</sup> S ohledem na povahu ustanovení je nutné zhodnotit, že je možné požadovat či oznamovat pouze taxativně vyjmenované údaje o vlastnících jednotek nebo osobách, kterým vlastník přenechal byt k užívání. Není proto možné oznámit např. rodné číslo, číslo osobního dokladu, datum narození či jiný obdobný citlivý osobní údaj. Shodně OBŠASNÍK. In: PŠENKO, R., OBŠASNÍK, L. *Vyznejte se v paragrafech bydlení*. Brno: Nakladatelství BizBooks ve společnosti Albatros Media a.s., 2014, s. 78.

k užívání. Ze zákonného ustanovení naopak nevyplývá, že by vlastník měl právo získat informace o osobách, které mají v bytě domácnost. Z účelu právní úpravy lze nadto dovodit, že žádost by měla směřovat k získání údajů aktuálních v době podání žádosti, nikoliv k získání údajů třeba několik let starých, neboť poskytnutí takových údajů, pokud absentuje jiný zákonný podklad, by bylo posouzeno jako porušení právní úpravy o ochraně osobních údajů.

Žádost vlastníka nemá zákonem předepsanou formu, forma žádosti nicméně může být upřesněna např. ve stanovách společenství či prohlášení vlastníka, v nichž lze upravit i termín a formu odpovědi na žádost, a podobné otázky vlastního procesu uplatňování práv dle § 1178 odst. 2 NOZ.<sup>321</sup> Žádost by měla být minimálně natolik srozumitelná, aby z ní bylo zřejmé, vůči kterým osobám vlastník jednotky sdělení údajů požaduje (uvedením čísla jednotky apod.) s tím, že vlastníku samozřejmě nic nebrání ani v tom, aby žádost podle § 1178 odst. 2 NOZ směřoval k získání údajů o všech vlastnících jednotek v domě a osobách, kterým byl byt přenechán k užívání. Ze zákona ani nevyplývá, že by žádost musela obsahovat odůvodnění jejího podání, jelikož je právem vlastníka jednotky získat příslušné údaje, nehledě na skutečnost, proč jejich poskytnutí požaduje (z důvodu potřeby kontaktovat ostatní vlastníky za účelem získání souhlasu se změnou prohlášení vlastníka, řešení sousedských sporů apod.). S ohledem na autorčiny neblahé zkušenosti s některými vlastníky jednotek je ale nutné doplnit, že stejně jako v případě ostatních práv, nelze se těchto údajů domáhat způsobem šikanózním nebo nemravným.

## **7.6.2 Informace o hospodaření a o vyúčtování služeb**

Mezi vlastníková práva informační povahy patří rovněž právo seznámit se s tím, jak je společná nemovitá věc spravována a jak je při její správě hospodařeno (§ 1179 NOZ)<sup>322</sup> a dále právo seznámit se s poklady vyúčtování služeb (§ 8 Zákona o službách). Obě uvedená ustanovení a práva z nich plynoucí se mohou částečně překrývat, příslušná vlastníková práva je však nutné rozlišovat, neboť se v určitých aspektech odlišují.

### **7.6.2.1 Právo na informace o hospodaření a správě**

V souladu s § 1179 NOZ má vlastník jednotky právo seznámit se s tím, jak osoba odpovědná za správu domu a pozemku hospodaří a jak dům nebo pozemek

---

<sup>321</sup> Srov. PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1122 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 76.

<sup>322</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. s. 311 [cit. 28. 02. 2021].

spravuje. U této osoby může nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i nahlížet do účetních knih a dokladů, pořizovat si z nich výpisy, opisy nebo kopie.

Nejvyšší soud k tomu v rozsudku ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 13/2019 uvedl, že příslušné právo vlastníka jednotky je v § 1179 NOZ „vyjádřeno ve dvou polohách; vlastník jednotky má právo ověřit si nejen to, jak jsou dům a pozemek spravovány, nýbrž i to, jak osoba odpovědná za správu při správě domu a pozemku hospodaří.“<sup>323</sup> Vlastník jednotky může informace získat jak samostatným dotazem, tak i z údajů poskytnutých mu v souvislosti s jinou skutečností (např. z podkladů k pořadu shromáždění apod.). Informace mohou být vlastníkovi předány písemně nebo ústně, vždy ale způsobem, aby vlastník jednotky získal dostatečný obraz o skutečnosti, tj. informace musí být určité, srozumitelné a úplné. Vlastník jednotky je oprávněn získat tyto informace rovněž nahlížením do všech smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a jiných souvisejících dokladů. Nahlížením se zde rozumí nejen fyzické nahlédnutí, ale rovněž pořízení si výpisů, opisů či kopií.<sup>324</sup>

Jelikož § 1179 NOZ neupravuje bližší pravidla způsobu výkonu vlastníkovra práva na informace, je potřeba důrazně doporučit, aby byla vymezena v prohlášení vlastníka, popř. stanovách společenství vlastníků. Součástí pravidel může být např. stanovení lhůty k vyřízení žádosti, způsobu komunikace mezi osobou odpovědnou za správu domu a pozemku a vlastníkem jednotky,<sup>325</sup> stanovení ceny za jednu kopii dokumentu, provede-li ji na žádost vlastníka jednotky osoba odpovědná za správu domu a pozemku apod. Tato pravidla mohou oprávnění vlastníků jednotek rozšířit i na zpřístupnění jiných informací a listin, zejména na korespondence, objednávky, reklamace aj.<sup>326</sup>

Vlastníci jednotek mají rovné právo na získání informací, osoba odpovědná za správu domu a pozemku by proto měla žádosti vyřizovat tak, aby vlastníka žádné jednotky nedůvodně nezvýhodnila. Shodné žádosti o informace by proto měly být vyřizovány shodným způsobem,<sup>327</sup> není-li dán ospravedlnitelný důvod k odlišnému postupu. Nejvyšší soud k tomu v rozsudku ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 13/2019

---

<sup>323</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 13/2019.

<sup>324</sup> DVOŘÁK, T. *Práva vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2017, č. 9, s. 325.

<sup>325</sup> FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 107.

<sup>326</sup> NOVOTNÝ, § 1179 [Právo seznámit se s hospodařením]. In. Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck. 2021. s. 911.

<sup>327</sup> FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 107.



uvedl, že právo na informace lze uplatnit pouze při poctivém dodržování dobrých mravů, se zřetelem k zažitým zvyklostem a se zřetelem k zásadě, že zjevné zneužití práva nepoživá právní ochrany. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku není tudíž povinna vyhovět žádosti, jež je zjevně šikanózní povahy nebo se jinak zásadně příčí obecným právním principům, resp. je zjevně nesmyslná. Je však potřebné, aby vůči všem vlastníkům jednala férově a provozovala vůči nim otevřenou informační politiku.<sup>328</sup>

Osobou oprávněnou získat informace je ve smyslu § 1179 NOZ jen vlastník jednotky. Neobdrží-li vlastník požadované informace, nebo není-li mu umožněno nahlédnout do příslušných dokumentů, může se obrátit žalobou na soud, který vydá rozhodnutí, jímž osobě odpovědné za správu domu a pozemku splnění odpovídající povinnosti uloží. Aby byl soud vůbec schopen formulovat vykonatelný výrok svého rozhodnutí, musí být z tvrzení vlastníka jednotky zjevné, čeho se žalobou domáhá, tj. jaké informace mu má žalovaný poskytnout a do jakých listin má žalobce zájem nahlédnout. Požadované dokumenty nemusí vlastník jednotky vyjmenovat, jelikož mu mnohdy okruh všech dokumentů nemusí být znám, proto stačí, aby je vymezil časem, událostí, jíž se týkají apod.<sup>329</sup>

Zánikem vlastnického práva k jednotce a současně vystoupením z bytového spoluvlastnictví zaniká původnímu vlastníku právo na získání informací dle § 1179 NOZ, neboť se již neúčastní rozhodování o správě a nenáleží mu ani související právo na informace o hospodaření a správě. To platí i tehdy, pokud o tyto informace (doklady) požádal ještě v době, kdy byl vlastníkem jednotky.<sup>330</sup> I tehdy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce až v průběhu nalézacího řízení, nemůže soud podané žalobě vyhovět.

#### **7.6.2.2 Právo na informace týkající se vyúčtování služeb**

V souvislosti s právem na informace podle § 1179 NOZ je nutné zmínit také právo nahlédnout do podkladů k vyúčtování služeb, které je upraveno v § 8 odst. 1 Zákona o službách. Na základě uvedeného ustanovení má vlastník jednotky právo

---

<sup>328</sup> DVOŘÁK, T. *Práva vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2017, č. 9, s. 325.

<sup>329</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 544/2013.

<sup>330</sup> Lze odkázat na analogickou aplikaci závěrů dovozených v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2014, sp. zn. 29 Cdo 2189/2012.

na to, aby mu osoba odpovědná za správu domu a pozemku, k jeho písemné žádosti, nejpozději do 5 měsíců<sup>331</sup> po skončení zúčtovacího období:

- (a) doložila náklady na jednotlivé služby,
- (b) doložila způsob jejich rozúčtování,
- (c) doložila způsob stanovení výše záloh za služby,
- (d) doložila provedení vyúčtování dle Zákona o službách,
- (e) umožnila pořízení kopie těchto dokladů.<sup>332</sup>

Má-li být umožněna účinná kontrola správnosti vyúčtování služeb, lze mít povinnost dle § 8 odst. 1 Zákona o službách za splněnou pouze tehdy, pokud osoba odpovědná za správu domu a pozemku vlastníkovvi předloží komplexní soubor veškerých listin, o které se vyúčtování služeb opírá, a listin, které kryjí celé příslušné zúčtovací období.<sup>333</sup> Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 24. 5. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1261/2015 uvedl, že kontrolu správnosti vyúčtování „*může zmařit nepřítomnost byť jen jedné z těchto listin (či její části), neboť v takovém případě není zřejmé, jak se údaje v ní obsažené projeví (měly projevit) ve vyúčtování. Objektem práva [...] na předložení dokladů, o které se opírá příslušné vyúčtování služeb, je tedy soubor daných dokladů „jako celek“, a nikoli jednotlivé listiny, jimiž je tvořen. Ostatně zmíněná „komplexnost“ není kvalita jednotlivých dokladů, kterou propůjčují souboru, do něž náleží, nýbrž vlastnost samotného souboru, jež vyplývá (až) ze vzájemných vazeb mezi těmito doklady (vzájemně propojenými částmi celku).*“ Není vyloučeno, aby vlastník jednotky žádal předložení toliko určitého jmenovaného dokumentu, tehdy se povinnost osoby odpovědné za správu domu a pozemku omezí na doložení tohoto dokumentu.

Žádá-li vlastník o předložení příslušných dokumentů, ale osoba odpovědná za správu domu a pozemku jeho žádosti nevyhoví, může se obrátit se svým nárokem na soud. V žalobě, pokud žádá předložení všech dokumentů, o které se vyúčtování

---

<sup>331</sup> Je vhodné doplnit, že dle názoru Prokeše znění Zákona o službách neomezuje vlastníka jednotky v možnosti podat žádost z hlediska časového, přičemž podá-li ji teprve po uplynutí pěti měsíců po skončení zúčtovacího období, bude osoba odpovědná za správu domu a pozemku povinna umožnit nahlížení bez zbytečného odkladu. In. PROKEŠ, M. *K zákonu o službách spojených s užíváním bytů - část II.* Rekodifikace & praxe. 2014, č. 3, s. 15. Dle názoru Městského soudu v Praze vysloveného v usnesení č. j. 91Co 6/2017-62 ze dne 29. 03. 2017 nadto informační povinnost podle § 8 Zákona o službách nelze považovat za povinnost omezenou existencí vlastnického práva k bytové jednotce s tím, že (původní) vlastník jednotky může teoreticky požadovat splnění informační povinnosti za období, kdy vlastníkem jednotky v domě byl. Zda by ale uvedený právní názor prošel i vyšší instancí soudního přezkumu není možné s jistotou konstatovat.

<sup>332</sup> Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, § 8 odst. 1.

<sup>333</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1261/2015.

služeb opírá, nemusí tyto dokumenty označit jednotlivě, nýbrž postačí, označí-li je způsobem, aby bylo možné identifikovat jejich soubor jako celek, a to konkretizací zúčtovacího období a vyúčtování, jehož se požadovaný soubor dokumentů týká.<sup>334</sup>

Nesplnění informační povinnosti je ze zákona sankcionováno peněžitou sankcí, konkrétně pokutou ve výši 50,- Kč za každý den prodlení, což vyplývá z § 13 Zákona o službách. Pokuta za každý den prodlení může být i nižší, v tomto případě by však muselo existovat ujednání mezi zainteresovanými subjekty nebo rozhodnutí příslušného subjektu o nižší výši pokuty za každý den prodlení. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku není povinna pokutu zaplatit, pokud včasné splnění povinnosti po ní nelze spravedlivě požadovat, či pokud její včasné splnění zmařil sám vlastník jednotky.<sup>335</sup>

Není vyloučena ani odpovědnost za škodu vzniklou v příčinné souvislosti s porušením této zákonné informační povinnosti, resp. vznik jiných nepříznivých následků.

## **7.7 Povinnost podílet se na úhradě nákladů správy a služeb a právo na obdržení řádného vyúčtování**

Vlastník jednotky je ze své pozice spoluvlastníka společných částí povinen podílet se na úhradě nákladů spojených se správou domu a pozemku a na úhradě nákladů za plnění (služby), které jsou spojeny nebo souvisejí s užíváním bytu. Tyto platby vlastník adresuje osobě odpovědné za správu domu a pozemku, která o nich vede účetní evidenci, přijaté platby používá k určenému účelu a dále je oprávněna případné nedoplatky vymáhat po jednotlivých vlastnících jednotek. Použijeme-li terminologii zakotvenou v NOZ, budeme rozlišovat příspěvky na správu domu a pozemku (§ 1180 NOZ) a zálohy na služby (§ 1181 NOZ).

### **7.7.1 Příspěvky na správu domu a pozemku**

Příspěvky na správu domu a pozemku jsou dvojího typu, první typ upravuje § 1180 odst. 1 NOZ a druhý typ upravuje § 1180 odst. 2 NOZ, přičemž tyto se od sebe odlišují způsobem výpočtu výše příspěvku a jeho účelovým určením.

Skládání příspěvku na správu podle § 1180 odst. 1 NOZ slouží k úhradám veškerých nákladů správy domu a pozemku dle § 1189 NOZ, s výjimkou nákladů

---

<sup>334</sup> Tamtéž.

<sup>335</sup> Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, § 13.

vyjmenovaných v § 1180 odst. 2 NOZ. Tento příspěvek je dáván do souvislosti s činnostmi spočívajícími v údržbě, opravě a provádění změn společných částí, patří sem však i další činnosti provozní a technické povahy týkající se správy společných částí, když z jejich charakteru zpravidla plyne, že by na ně mělo být vlastníky jednotek přispíváno v poměru odpovídajícím velikosti jejich podílu na společných částech, což reflektuje pravidlo stanovené v § 1180 odst. 1 NOZ. Dané pravidlo však nemusí být bezvýjimečně vždy dodrženo, neboť je zároveň zakotvena možnost v prohlášení vlastníka upravit poměr velikosti příspěvku na správu odlišně, přičemž při určení velikosti příspěvku na správu lze vzít v úvahu mj. povahu, rozměry a umístění výlučně užívané společné části a rozsah, jímž vlastník jednotky spravuje tuto společnou část na vlastní náklad.<sup>336</sup> Lze si však představit situace, kdy velikost příspěvku bude určena odlišně i na základě zcela jiných kritérií, když zohledněna může být třeba i zvláštní povaha samotné jednotky<sup>337</sup> či jiná specifika konkrétního bytového spoluvlastnictví. Aplikaci zvláštních pravidel ve vztahu k výši příspěvku dle § 1180 odst. 1 NOZ je však možné připustit jen při jejich zakotvení v prohlášení vlastníka, případná úprava přímo ve stanovách společenství vlastníků není zákonem umožněna.

Pokud jde o příspěvek dle § 1180 odst. 2 NOZ, tento slouží k úhradě nákladů administrativního charakteru, tj. nákladů na odměnu osoby, která spravuje dům, na odměnu členů orgánů společenství vlastníků, nákladů na vedení účetnictví a podobných nákladů vlastní správní činnosti zejména dle § 17 BytSplN, mezi něž je možné řadit náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním bytu, na provedení odečtů z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování tepla apod. Tento příspěvek se podle NOZ rozvrhuje na všechny jednotky stejně, neboť administrativní (správní) náklady s velikostí podílu na společných částech přímo nesouvisí. Důvodová zpráva k Novele č. 163/2020 Sb. však uvádí, že jde o pravidlo dispozitivní povahy, načež (jen) prohlášení vlastníka může stanovit jinak.<sup>338</sup> V tomto se znění důvodové zprávy dostává do zdánlivého rozporu se zněním § 1180 odst. 2 NOZ, neboť jmenované ustanovení o určení zvláštního poměru nic nehovoří a neurčuje, jaký dokument by odpovídající úpravu

<sup>336</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1180 odst. 1.

<sup>337</sup> Příkladem lze uvést, že pokud je garáž přístupná jen z ulice, vlastník této nebytové jednotky může mít stanovenou odlišnou velikost příspěvku proto, že vlastně vůbec neužívá velkou část společných částí jako je schodiště, výtah, televizní anténa, zařízení kotelny a komín, vchodové dveře, povrchy podlah ve společných částech apod.

<sup>338</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 23 [cit. 28. 02. 2021].

mohl zakotvit. S textem důvodové zprávy lze však víceméně souhlasit, a to co se týče dispozitivnosti ustanovení § 1180 odst. 2 NOZ, neboť jde o vodítko a základní pravidlo, které se použije, pokud není stanoveno jinak. Lze si totiž představit určité situace, za kterých bude spravedlivější rozvržení příspěvku jiným než zákonem předvídaným způsobem. Pokud vlastníci jednotek přistoupí ke zvláštní úpravě výše příspěvku, lze pak trvat i na tom, aby se tak stalo právě a výhradně v prohlášení vlastníka (na základě analogie s § 1180 odst. 1 NOZ), ačkoliv § 1180 odst. 2 NOZ výslovně neuvádí, že by se tak muselo stát pouze v tomto dokumentu.

Oba typy příspěvků na správu jsou podle § 8 odst. b) BytSplN považovány za zálohové platby, když v kompetenci shromáždění je rozhodnout o celkové výši příspěvků na správu na příští období a rozhodnout o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků.<sup>339</sup> Shromáždění dle NOZ tak nerozhoduje o tom, v jaké výši budou příspěvky hradit jednotliví vlastníci jednotek, v praxi však shromáždění toto rozpočtení mnohdy při jednom rozhodování učiní. Pokud však není stanoveno jinak a daná pravomoc není podle § 1208 odst. h) NOZ k rozhodnutí shromáždění vyhrazena, rozpočtení provede statutární orgán a tento rovněž jednotlivé vlastníky o výši jejich povinnosti hradit příspěvek informuje.

O vypořádávání příspěvků již bylo hovořeno, a to v souvislosti s převodem vlastnického práva k jednotce na třetí osobu a (ne)vypořádávání příspěvků podle § 1186 NOZ. Shromáždění nicméně může rozhodnout o vypořádání příspěvků i mimo souvislost s převodem vlastnického práva k jednotce. S tímto rozhodnutím se však v praxi setkáme jen zcela výjimečně, neboť účelem platby dle § 1180 odst. 1 NOZ je tvorba rezervy na všechny investice, a to plánované i potencionálně hrozící z havárií, popř. přírodních pohrom, přičemž rozpuštění této rezervy by bylo mnohdy lehkomyšlné a nevhodné. Pokud nicméně naspořená částka extrémně přesáhne budoucí potřeby, lze, při zachování rozumného přístupu, částečně tyto prostředky všem vlastníkům jednotek navrátit. O vypořádání příspěvku lze nadto dobře uvažovat u příspěvku dle § 1180 odst. 2 NOZ, neboť jde o příspěvek určený pouze na administrativní činnost, přičemž případné jeho vypořádání by mohlo být přiblíženo vyúčtovávání zálohových plateb na služby dle § 1181 NOZ, samozřejmě při zachování odlišností mezi těmito platbami.

S účelovým určením příspěvků na správu souvisí skutečnost, že naspořené finance mohou sloužit jen k úhradě nákladů správy domu a pozemku. Ačkoliv se

---

<sup>339</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1208 písm. c).

tato skutečnost zdá být zcela zřejmou, mají některá společenství vlastníků tendenci prostředky mnohdy investovat do částí domu a věcí, které nejsou společnými s tím, že ani nejde o náklad nutný ke správě domu a činnosti ve smyslu § 1189 NOZ. Jenže takový postup je zásadně chybný, neboť jednotliví vlastníci jednotek skládají příspěvky za určitým účelem, kterým je správa společné věci. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku tedy není oprávněna samostatně o investici, která vybočuje z mezí předmětu její činnosti a z účelového určení příspěvku, rozhodnout.<sup>340</sup>

Pokud by naopak některý vlastník jednotky ze svého přímo vynaložil náklad na opravu společné části (např. provedl na vlastní účet nutnou opravu nařízenou stavebním úřadem, a to z důvodu nečinnosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku), měl by právo na její náhradu vůči osobě, namísto které finanční plnění vydal. Po právní stránce jde o bezdůvodné obohacení ostatních vlastníků jednotek, jelikož jim náleží spoluvlastnická práva ke společným částem, které byly tímto zhodnoceny.<sup>341</sup> Pasivně věcně legitimovaná v soudním sporu však může být i osoba odpovědná za správu domu a pozemku.<sup>342</sup>

### 7.7.2 Zálohy na služby a vyúčtování

Pro řádné užívání bytů a provoz domu je nezbytné mít zajištěnou dodávku plnění, jež jsou spojena nebo souvisejí s užíváním bytu (služby). Jejich společným rysem je, že dodávku těchto služeb sjednává osoba odpovědná za správu domu a pozemku. Nehovoříme tak o službách, které jsou dodávány vlastníků jednotek přímo třetími osobami, kteréžto služby platí vlastníci jednotek svým dodavatelům s tím, že osoba odpovědná za správu domu a pozemku je jen povinna pro jejich dodávku vytvořit podmínky.<sup>343</sup> Mezi služby spojené či související s užíváním bytu tak lze zařadit dodávku vody, stočné, vodné, čištění komínů, odvoz komunálního

---

<sup>340</sup> Je vhodné připomenout, že společenství vlastníků může nabýt také vlastnické právo k nemovité věci, pokud tato nemovitá věc bude sloužit k uspokojení potřeb vlastníků jednotek a sloužit k účelu, který je předmětem činnosti společenství vlastníků. Zpravidla se jedná o nabytí vlastnického práva k pozemku, jehož využívání je nezbytné pro řádný provoz a údržbu společných částí domu, avšak jen za podmínky, že jde o pozemek přiměřený předmětu činnosti společenství též z hlediska jeho výměry, způsobu využití apod. (In. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 801/2017).

<sup>341</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. 1. 2007, sp. zn. 23 Co 447/2006.

<sup>342</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2010, sp. zn. 22 Cdo 5330/2008: „z citovaných ustanovení (jakož i ze samotného posláni společenství) se podává, že povinností společenství je obstarat nutné opravy společných částí domu. Pokud tyto opravy provede a zaplatí vlastník jednotky, může jít o plnění, které vlastník jednotky vynaložil namísto společenství. [...] V případě úspěchu žaloby by rozúčtování nákladů na jednotlivé vlastníky jednotek bylo již věcí společenství.“

<sup>343</sup> NOVOTNÝ. In. NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 91.

odpadu, úklid společných prostor domu, osvětlení společných prostor, provoz výtahu apod. Rozsah poskytovaných služeb je však vždy odvislý od konkrétních poměrů v domě a od toho, jak o poskytování služeb rozhodlo shromáždění podle § 1208 písm. d) NOZ.

Osoba odpovědná za správu domu a pozemku z pozice poskytovatele služeb vybírá na úhradu služeb od vlastníků jednotek coby příjemců služeb zálohy, čemuž odpovídá povinnost vlastníků jednotek tyto zálohy hradit a následné právo obdržet řádné a včasné vyúčtování. V souladu s judikaturou platí, že povinnost k úhradě záloh na služby po skončení zúčtovacího období a provedení vyúčtování zaniká,<sup>344</sup> jelikož dlužné zálohové platby se stávají položkou vyúčtování, z něhož může vzejít nedoplatek.<sup>345</sup> Osoba odpovědná za správu domu a pozemku se poté již nemůže úspěšně u soudu domáhat úhrady záloh, ale jen úhrady nedoplatku ve vyúčtování a případného zákonného úroku z prodlení za období, po které vlastníku jednotky trvala povinnost hradit zálohy na služby.<sup>346</sup>

Vyúčtování musí být vlastníku jednotky doručeno nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období s tím, že vlastník jednotky a osoba odpovědná za správu domu a pozemku provedou vzájemné finanční vyrovnání přeplatku nebo nedoplatku, nejpozději ve lhůtě do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.<sup>347</sup>

Náležitosti vyúčtování upravuje § 7 odst. 2 Zákona o službách, podle něhož musí vyúčtování obsahovat údaj o skutečné výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, vč. uvedení celkové výše přijatých záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů byla z vyúčtování zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel stanovených pro rozúčtování. Dále by mělo vyúčtování obsahovat i obecné náležitosti účetního dokladu, které plynou z § 11 odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a které nejsou pokryty uvedeným speciálním vymezením v Zákoně o službách, načež by tak ve vyúčtování mělo být dále mimo jiné uvedeno, kdo a kdy jej vyhotovil.<sup>348</sup>

---

<sup>344</sup> To samé platí po datu, k němuž mělo správně k vyúčtování dojít, ale v rozporu s povinností osoby odpovědné za správu domu a pozemku se tak nestalo. In: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015.

<sup>345</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 11. 9. 2012, sp. zn. I. ÚS 2708/12, obdobně rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. 2. 2013, sp. zn. 17 Co 398/2001.

<sup>346</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015.

<sup>347</sup> Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, § 7 odst. 3.

<sup>348</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2778/2019.

Vlastník jednotky má vedle práva na obdržení vyúčtování dále právo na to, aby mu osoba odpovědná za správu domu a pozemku k písemné žádosti doložila, a to nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období, náklady na jednotlivé služby, způsob rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování podle Zákona o službách (kap. 7.6.2.2 této rigorózní práce).<sup>349</sup> Osoba odpovědná za správu domu a pozemku musí vlastníku jednotky umožnit nahlédnutí do podkladů k vyúčtování a pořízení jejich kopií, když kopie jsou pořizovány na náklad vlastníka jednotky (žadatele).<sup>350</sup> Bez ohledu na skutečnost, zda vlastník využil právo nahlédnout do podkladů, může proti vyúčtování podat námitky směřující proti způsobu a obsahu vyúčtování služeb, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů dle § 8 odst. 1 Zákona o službách. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku musí včasné námitky vyřídit nejpozději do 30 dnů od jejich doručení.<sup>351</sup>

V souvislosti s vyúčtováním je nutné uvést, že soudy konstantně docházejí k právnímu závěru, že „vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování.“<sup>352</sup> Pokud tedy vyúčtování není řádné a úplné, není schopné vyvolat splatnost nedoplatku (popř. přeplatku) a jeho úhrada nemůže být úspěšně vymáhána u soudu, neboť soud by měl zkoumat, zda bylo vyúčtování provedeno řádně a stalo se splatným. Skutečností, zda je vyúčtování řádné, se soud zabývá bez ohledu na to, zda proti němu vlastník jednotky podal námitky, neboť absence námitek nemůže případnou nesprávnost vyúčtování zhojit.<sup>353</sup>

Pokud osoba odpovědná za správu domu a pozemku nesplní některou svou shora uvedenou povinnost, má vlastník jednotky dle § 13 Zákona o službách právo

---

<sup>349</sup> Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, § 8 odst. 1.

<sup>350</sup> Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, č. 67/2013 Dz, In: Beck-online [online právní informační systém]. K § 8. [cit. 21. 12. 2020].

<sup>351</sup> Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, § 8 odst. 2.

<sup>352</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002.

<sup>353</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2778/2019.



na úhrady pokuty za každý den prodlení s nepeněžitým plněním, ledaže by po osobě odpovědné za správu domu a pozemku splnění těchto povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nedodržení lhůty došlo zaviněním vlastníka jednotky.<sup>354</sup> Vlastník jednotky má konkrétně právo na pokutu v případě, kdy osoba odpovědná za správu domu a pozemku nedoručí včas vyúčtování<sup>355</sup> nebo nesplní povinnosti spojené s právem vlastníka jednotky nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek. Otázkou by mohlo být, zda vlastníku jednotky náleží právo na pokutu i za situace, kdy osoba odpovědná za správu domu a pozemku sice včas vyúčtování doručila, nicméně tomuto vyúčtování chybí určité zákonné náležitosti, je nepřezkoumatelné a nepřehledné. Je možné nalézt několik soudních rozhodnutí, která nárok na pokutu vlastníku v takové situaci nepřiznala s odkazem na doslovné znění ust. § 13 odst. 1 Zákona o službách, který s takovou situací a porušením právní povinnosti výslovně nepočítá a současně s argumentem, že jde pouze o věcnou nesprávnost vyúčtování, nikoliv o prodlení s jeho doručením. Příkladem lze uvést rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích – pobočky v Táboře č. j. 15 Co 108/2018–160 ze dne 19. 04. 2018. S takovýmto závěrem však nelze souhlasit, jelikož není bráno v potaz, že nesprávné vyúčtování vůbec není schopno přivodit splatnost nedoplatku a nadto podle dřívější judikatury platí, že o vyúčtování služeb je možné vlastně hovořit jen tehdy, pokud obsahuje předepsané náležitosti.<sup>356</sup> V případě, že vyúčtování potřebné náležitosti neobsahuje, povinnost provést jej trvá,<sup>357</sup> osoba odpovědná za správu domu a pozemku je tudíž povinna vystavit a doručit vyúčtování nové, přičemž až v tuto chvíli je splněna její povinnost doručit (řádné) vyúčtování ve smyslu Zákona o službách. Pokud by postačovalo jakékoliv včasné splnění dané povinnosti, a tedy i doručení nepřezkoumatelného a neúplného vyúčtování, ztrácela by sankce zakotvená v § 13 Zákona o službách

---

<sup>354</sup> Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, § 13.

<sup>355</sup> Je vhodné uvést, že není povinností vlastníka jednotky žádat osobu odpovědnou za správu domu a pozemku o provedení vyúčtování. Naopak je povinností této osoby vyúčtování provést a seznámit s ním vlastníka jednotky ve stanovené lhůtě nezávisle na tom, zda jej vlastník o vyúčtování upomíná. Poruší-li osoba odpovědná za správu domu a pozemku tuto povinnost, je povinna dle § 13 Zákona o službách zaplatit vlastníku jednotky pokutu. Právo na pokutu přitom vzniká vlastníku jednotky již samotným uplynutím stanovené lhůty a následný výsledek vyúčtování na něj nemá žádný vliv. Proto se vlastník jednotky může domáhat pokuty bez ohledu na to, zda by ve vyúčtování vznikl přeplatek či nedoplatek a zda mu porušením povinnosti vznikla škoda. Vznikne-li mu však škoda, výše této škody představuje hranici, pod níž nelze pokutu snížit. In. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 26 Cdo 4074/2019.

<sup>356</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.3.2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015.

<sup>357</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2019, sp. zn. 26 Cdo 913/2019-II.

veškerý svůj smysl, jak žalobce (příjemce služeb) správně poznamenal v dovolání proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 05. 03. 2020, č. j. 20 Co 414/2019-222, kterýžto soud se dopustil stejného (chybného) právního výkladu. Nejvyšší soud zabývající se tímto dovoláním zhodnotil, že „*lze přisvědčit názoru dovolatele, že nebylo-li vyúčtování provedeno věcně správně a postrádalo-li náležitosti předepsané ustanovením § 7 zákona č. 67/2013 Sb., nebyla povinnost poskytovatele služeb splněna a příjemce služeb má po marném uplynutí lhůty stanovené v citovaném ustanovení zásadně právo na pokutu z prodlení podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.*“<sup>358</sup> Vlastníkovi jednotky tak náleží pokuta po celou dobu od uplynutí zákonné lhůty k doručení vyúčtování až do okamžiku, kdy mu bude doručeno řádné a úplné vyúčtování.

## **7.8 Postavení vlastníka z právních jednání a ručení za dluhy**

V této kapitole se budeme zabývat tím, jaké postavení vlastníkům jednotek náleží co do práv a povinností z jednání učiněných v souvislosti se správou domu a pozemku v době před vznikem, po vzniku a po zániku společenství vlastníků.

### **7.8.1 Jednání učiněná před vznikem společenství vlastníků**

Dle § 12 ZovB platilo pravidlo, že z právních jednání učiněných správcem, která se týkala společné věci, byli oprávněni a povinni všichni vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich spoluvlastnickému podílu na společné věci. Vlastník jednotky byl tak z příslušných právních jednání zavázán a oprávněn sám v rozsahu, který na něho připadl.<sup>359</sup> Obdobné pravidlo o dílčí odpovědnosti platí i za účinnosti NOZ, vztahuje se však jen na vlastníky jednotek, kterým náleží jednotka (včetně spoluvlastnického podílu na společných částech) nacházející se v budově původně ve vlastnictví SBD nebo LBD, pokud je pro ně plně aplikovatelná zvláštní úprava zakotvená v § 24 ZPVP. Konkrétně totiž podle § 24 odst. 5 ZPVP platí, že vlastníci jednotek jsou oprávněni a povinni z právních jednání týkajících se společné věci v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Tato zvláštní úprava tak vylučuje aplikaci § 1127 NOZ o solidární odpovědnosti spoluvlastníků a zavádí dílčí odpovědnost, a to až do doby, kdy má být ve lhůtách dle § 24 odst. 2 ZPVP založeno společenství vlastníků a podán návrh

---

<sup>358</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2178/2020-248.

<sup>359</sup> FIALA. In. NOVOTNÝ., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J. HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 194-195.

na jeho zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Pokud ale nejsou splněny lhůty zakotvené v § 24 odst. 2 ZPVP, platí dané pravidlo jen do doby uplynutí 90 dnů ode dne, kdy byly správci doručeny doklady o snížení spoluvlastnického podílu na společných částech pod zákonem stanovený limit. Poté jsou vlastníci jednotek z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni společně a nerozdílně dle ustanovení § 1127 NOZ.<sup>360</sup>

V případě ostatních bytových spoluvlastnictví se uplatní pravidlo zakotvené v § 1192 NOZ, podle něhož jsou z právního jednání správce vlastníci jednotek oprávněni a povinni společně a nerozdílně; jde-li však o právní jednání v záležitosti spadající do působnosti shromáždění, jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni pouze tehdy, pokud je k právnímu jednání dán souhlas podle § 1191 odst. 2 NOZ. V opačném případě, tj. pokud správce překročí oprávnění a učiní právní jednání bez potřebného souhlasu vlastníků jednotek, zaváže svým jednáním toliko sám sebe, nikoliv ostatní vlastníky jednotek.

Jakmile však dojde ke vzniku společenství vlastníků, uplatní se § 1195 odst. 2 NOZ. Ke dni vzniku společenství vlastníků přechází na společenství vlastníků ex lege veškerá práva a povinnosti ze závazků spojených se správou domu a pozemku, pakliže se jedná o takové závazky, z nichž byli vlastníci jednotek před vznikem společenství vlastníků zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně. Samozřejmě na společenství vlastníků nemohou přejít ty závazky, které sjednal správce v rozporu s § 1191 odst. 2 NOZ a zavazují pouze osobu správce, neboť tento právně jednal v záležitosti spadající do působnosti shromáždění bez nutného souhlasu vlastníků jednotek. Dále lze z § 1195 odst. 2 NOZ dovodit, že na společenství nepřechází ani práva a povinnosti ze závazků, z nichž byli vlastníci jednotek bezprostředně před vznikem společenství zavázáni a oprávněni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu dle § 24 odst. 5 ZPVP, coby důsledek toho, že se správce nedostal do prodlení se založením společenství vlastníků či s podáním návrhu na jeho zápis do veřejného rejstříku. Ve zmiňovaném případě je ve smyslu ZPVP rozlišováno mezi situací, kdy bylo řádně a v zákonné lhůtě založeno společenství vlastníků a podán návrh na zápis do veřejného rejstříku, a mezi situací, kdy správce svou zákonnou povinnost nedodržel a společenství vlastníků v zákonné lhůtě nezaložil nebo nepodal návrh na jeho zápis do veřejného

---

<sup>360</sup> Obdobné pravidlo by mělo platit i pro ty domy, na něž se aplikuje čl. II odst. 1 zákona č. 177/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

rejstříku. Pouze ve druhém případě a po uplynutí doby 90 dnů ode dne doručení listin dokládajících snížení podílu správce na společných částech pod zákonný limit, jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni ze závazků týkajících se správy společně a nerozdílně, tj. použije se pravidlo zakotvené v § 1195 odst. 2 NOZ. Zákonná úprava není příliš logická, neboť zavádí poměrně nedůvodně rozlišování mezi těmito situacemi, když by mělo být správně zákonem výslovně stanoveno, že na společenství vlastníků přechází všechna práva a povinnosti ze závazků týkajících se správy domu a pozemku i v případě, kdy z nich byli všichni vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech, přičemž následné ručení zde bude zachováno jako dílčí, poměrové podle velikosti podílu na společných částech ve smyslu § 1194 odst. 2 NOZ.

Ust. § 1195 odst. 2 NOZ dále upravuje oznamovací povinnost společenství vlastníků vůči věřitelům a dlužníkům, kteří jsou oprávněni a zavázáni z pohledávek a dluhů, které na společenství vlastníků ze zákona k okamžiku jeho vzniku přešly. Společenství vlastníků je povinno bez zbytečného odkladu po svém vzniku všem těmto věřitelům a dlužníkům oznámit, že došlo k jeho vzniku. Pro oznámení není stanovena žádná zákonná forma, věřitelé a dlužníci mohou být informováni třeba i ústně, doporučit lze nicméně písemnou formu oznámení. Zákonnou oznamovací povinnost musí společenství vlastníků splnit ve lhůtě bez zbytečného odkladu po svém vzniku, tj. míněno je bezodkladné, neprodlené, bezprostřední či okamžité jednání směřující ke splnění povinnosti, přičemž konkrétní doba trvání lhůty závisí na okolnostech jednotlivého případu.<sup>361</sup>

Poté, co práva a povinnosti ze závazků přejdou na společenství vlastníků, nejsou sami vlastníci jednotek nadále z daných závazků přímo oprávněni a povinni. Z důvodu zachování právní jistoty věřitelů upravuje § 1195 odst. 2 NOZ zákonné solidární ručení vlastníků jednotek za splnění dluhů. Pakliže společenství vlastníků nesplní svůj dluh, může se věřitel v souladu s § 2021 NOZ domáhat splnění celého dluhu nebo libovolné části dluhu na všech vlastnicích jednotek, jen na některých nebo na kterémkoliv z nich (§ 1872 NOZ). Vyslovil-li však věřitel bez zbytečného odkladu souhlas s tím, aby vlastníci jednotek ručili podle § 1194 odst. 2 NOZ, ručí vlastníci jen v poměru dle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech. V této souvislosti je nutné uvést, že věřitel může, pakliže z pozice věřitele vystupuje vůči společenství vlastníků z více různých závazků, vyslovit souhlas také

---

<sup>361</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2013, sp. zn. 32 Cdo 2484/2012.

jen ve vztahu k některému ze závazků, čímž si k ostatním ponechá solidární ručení všech vlastníků jednotek. Takový postup by měl být přitom v souladu s § 1195 odst. 2 NOZ, neboť udělení souhlasu se posuzuje ve vztahu k určitému dluhu. Vlastníci jednotek tudíž mohou mít současně dvojí ručitelské postavení, a to dokonce i vůči totožnému věřiteli, jelikož ve vztahu ke každému jednotlivému dluhu se posuzuje, zda věřitel udělil souhlas podle § 1195 odst. 2 NOZ, či nikoliv.

### **7.8.2 Jednání učiněná po vzniku společenství vlastníků**

Vzniklo-li společenství vlastníků, právní jednání týkající se správy provádí svým vlastním jménem, načež tak do závazkového vztahu se třetí osobou vstupuje přímo společenství vlastníků. Jelikož jsou však tato právní jednání vždy činěna v souvislosti se správou společné věci, kterážto správa je v zájmu (zpravidla) všech vlastníků jednotek, načež všichni vlastníci jednotek se na správě musí podílet, je v § 1194 odst. 2 NOZ zakotveno ručení vlastníků jednotek za dluhy společenství vlastníků. Toto ručení je provedeno po vzoru § 13 odst. 7 ZovB, když vlastníci jednotek ze zákona ručí za dluhy společenství vlastníků v poměru, který odpovídá velikosti jejich vlastního spoluvlastnického podílu na společných částech. Uvedená konstrukce zákonného dílčího ručení byla Ústavním soudem již za účinnosti ZovB zkoumána z pohledu, zda (ne)odporuje ústavnímu pořádku a principu rovnosti v právech, principu stejného zákonného obsahu a ochrany vlastnického práva všech vlastníků a principu právní jistoty. Ústavní soud v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 51/2000 ze dne 13. 3. 2001 konstatoval, že dané ručení vlastníků jednotek žádným způsobem uvedené principy neporušuje a je ústavně konformní.

Institut ručení je vnímán nikoliv jako solidární, ale jako individuální. Každý vlastník jednotky tak ručí za dluhy individuálně v poměru podle velikosti podílu na společných částech, a to celým svým majetkem, čímž rozsah ručení člena za dluhy společenství přesahuje jeho majetkovou hodnotu spojenou s vlastnictvím jednotky v domě.<sup>362</sup> Určení rozsahu ručení je kogentní, přičemž na něho nemá žádný vliv ani to, zda prohlášení vlastníka v souladu s ustanovením § 1180 NOZ určilo jiný poměr, jímž se vlastníci jednotek podílejí na nákladech na správu domu a pozemku.<sup>363</sup> Pokud by pak existovala mezi vlastníky jednotek a společenstvím jakákoliv dohoda o tom, že vlastníci budou za dluhy ručit v jiném poměru, než určuje § 1194 odst. 2

---

<sup>362</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 14. 7. 2020, sp. zn. I. ÚS 3705/19.

<sup>363</sup> Obdobně ČÁP. In. ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2009, s. 209–210.

NOZ, byla by tato dohoda účinná, avšak jen mezi příslušnými subjekty, načež by tak nepůsobila ve vztahu k věřiteli.

Jak uvádí Štillip, ustanovení § 1194 odst. 2 NOZ je pro věřitele významné i v případech, kdy by nebyla v rámci bytového spoluvlastnictví schválena povinnost hradit příspěvky na správu domu a pozemku, neboť jen je-li schválena, může osoba odpovědná za správu domu a pozemku úhradu příspěvku po vlastnících jednotek požadovat.<sup>364</sup> V souladu s názory právních teoretiků totiž v praxi platí, že věřitelé „často nemají možnost se svých nároků vůči vlastníkům jednotek domoci jinak než právě prostřednictvím ručení.“<sup>365</sup>

Ve smyslu § 2021 NOZ je vlastník jednotky povinen dluh splnit teprve poté, co věřitel písemně vyzve společenství vlastníků, nesplní-li společenství vlastníků dluh v přiměřené lhůtě od doručení výzvy. Výzvy nicméně není potřeba, pokud ji věřitel nemůže uskutečnit nebo není pochyb o tom, že společenství dluh nesplní.

### 7.8.3 Přejedání práv a povinností při zániku společenství

Zákon v § 1216 NOZ zakotvuje, že všechna práva a povinnosti společenství vlastníků přechází dnem jeho zániku na jednotlivé vlastníky jednotek v poměru dle spoluvlastnického podílu každého vlastníka jednotky na společných částech. To ostatně plyne i z dřívější judikatury, dle níž ohledně jmění (práv i závazků) dochází k univerzálnímu právnímu nástupnictví všech vlastníků jednotek, kteří jimi jsou, resp. byli k okamžiku zániku společenství vlastníků.<sup>366</sup>

Vlastníci jednotek tedy vstupují do práv a povinností zaniklého společenství vlastníků, a to v poměru stanoveném podle spoluvlastnického podílu na společných částech. Zákon v ust. § 1216 NOZ nerozlišuje mezi dluhy dle ručitelství vlastníků jednotek ve smyslu § 1194 odst. 2 NOZ a § 1195 odst. 2 NOZ, přičemž v obou případech tak dochází k přechodu povinností ve výši podílu vlastníka na společných částech. Prakticky to znamená, že na úplně každého vlastníka jednotky připadne poměrná část veškerého majetku společenství vlastníků, i poměrná část dluhů a dalších práv a povinností ze smluv a závazků zaniklého společenství.<sup>367</sup>

---

<sup>364</sup> ŠTILLIP, P. *Pohledávky společenství vlastníků a problematika jejich uplatnění*. Komorní listy. 2018, roč. 10, č. 4, s. 36.

<sup>365</sup> NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 156.

<sup>366</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 1. 2008, sp. zn. 7 Cmo 131/2007.

<sup>367</sup> FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 353.

Zánik společenství vlastníků při současném zachování existence bytového spoluvlastnictví tak vede k založení dualismu v právech a povinnostech vlastníků jednotek, když z nových jednání budou povinni a oprávněni dle pravidel popsanych v kap. 7.8.1 této rigorózní práce a z práv a povinností vzniklých před zánikem společenství vlastníků (i v době před vznikem společenství vlastníků) budou vždy povinni a oprávněni v poměru odpovídajícím velikosti jejich podílu na společných částech. Lze tedy konstatovat, že z pohledu věřitelů může být daná situace někdy vcelku nepřehledná, i když pravděpodobnost existence takových situací je poměrně mizivá.

Dojde-li k zániku společenství z důvodu zániku bytového spoluvlastnictví, přejdou všechna práva a povinnosti na vlastníka nedělené nemovitosti. Jedná-li se o přeměnu bytového spoluvlastnictví na spoluvlastnictví podílové, přechází práva a povinnosti na jednotlivé podílové spoluvlastníky v poměru podle velikosti jejich podílů na nedělené nemovitosti.<sup>368</sup>

## **7.9 Určení osoby odpovědné za správu a volební právo**

Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je správce či společenství vlastníků s tím, že vlastníci jednotek mají nejen zásadní vliv na určení, jaký z těchto subjektů bude správu vykonávat, ale také na „obsazení“ pozice správce nebo členů volených orgánů společenství vlastníků konkrétními osobami. Svobodné uvážení vlastníků jednotek však může být značně omezeno, neboť pro některé situace zákon stanovuje povinnost založit společenství vlastníků jednotek, popř. zakazuje volbu určitých osob (např. osob s omezenou svéprávností) nebo pro určitou dobu zakazuje provedení jakékoliv volby (viz § 1193 odst. 2 NOZ). Nadto mohou klást zvláštní požadavky na členy volených orgánů stanovy společenství vlastníků, které je nutné při volbě respektovat.

Právem na určení osoby správce a členů orgánů společenství vlastníků, resp. aktivním a pasivním volebním právem vlastníků jednotek se zabývají následující podkapitoly této rigorózní práce. Co se týče nevoleného orgánu společenství, jímž je shromáždění, tento tvoří bezvýjimečně všichni členové příslušného společenství, tj. všichni vlastníci jednotek, bližšího výkladu ve vztahu ke shromáždění tudíž není potřeba.

---

<sup>368</sup> DVOŘÁK, T. *Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek*. Právní rozhledy, 2021, č. 6, s. 215.

### 7.9.1 Určení osoby odpovědné za správu domu a pozemku

Správu domu a pozemku v době bez vzniku společenství vlastníků realizuje správce, jímž je zpravidla (nikoliv výlučně) některý z vlastníků jednotek. Mnohdy dokonce jde o zákonnou povinnost na straně vlastníka jednotky, a tedy o povinnost zastávat funkci správce až do doby, kdy nastane určitá rozhodná skutečnost, která jej tohoto břemene zproští. Touto rozhodnou skutečností může být zejména ztráta více než polovičního podílu na společných částech a odvolání dosavadního správce ze strany vlastníků jednotek, nebo odvolání správce soudem. Vlastníkům jednotek sice náleží právo volit a odvolávat správce, toto se jim však aktivuje až v okamžiku, kdy v domě přestane být osoba většinového vlastníka (§ 1193 odst. 2 NOZ). Lze tedy konstatovat, že správcem je vždy některá z následujících osob:

- a) vlastník mající na společných částech podíl větší než poloviční,
- b) původcem prohlášení určený jiný první správce,
- c) soudem jmenovaný správce,
- d) vlastníky jednotek zvolený správce.

Jde-li o bytové spoluvlastnictví spadající pod režim ustanovení § 24 ZPVP, vykonává činnost správce vždy povinně SBD či LBD, a to až do okamžiku vzniku společenství vlastníků s tím, že správce je povinen svolat shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy správci budou doručeny listiny dokládající snížení jeho podílu na společných částech na méně než jednu polovinu a podat návrh na zápis společenství nejpozději do 30 dnů ode dne jeho založení.<sup>369</sup>

Nutno doplnit, že v závislosti na skutečnosti, zda správu domu a pozemku v době bez vzniku společenství vlastníků provádí správce určený dle obecné úpravy zakotvené § 1193 NOZ či správce určený podle § 24 ZPVP, je zákonem stanoven odlišný okamžik, k němuž musí být společenství vlastníků nejpozději založeno. V případě aplikace úpravy stanovené v § 24 ZPVP platí pravidla, jež byla nastíněna v předchozím odstavci a jsou blíže popsána v kap. 4.3.2 rigorózní práce. V případě použití obecné úpravy NOZ platí, že společenství musí být založeno nejdéle při splnění limitu určeného v § 1198 odst. 1 NOZ. Nedodržení nejzazšího okamžiku pro založení společenství vlastníků je v obou situacích sankcionováno způsobem,

---

<sup>369</sup> Popřípadě byl povinen shromáždění vlastníků jednotek svolat do 1. 9. 2020, aplikoval-li se čl. II odst. 1 zákona č. 177/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.



že se do veřejného seznamu nezapíše vlastnické právo k jednotce převáděné dalšímu vlastníku, není-li prokázán vznik společenství (viz § 1198 odst. 2 NOZ). Vlastníci jednotek se nicméně mohou rozhodnout, že společenství vlastníků založí ještě dříve, než jsou splněny podmínky pro povinné založení této právnické osoby. Vlastníci jednotek jsou oprávněni společenství rovněž dobrovolně zrušit a vymazat jej z veřejného rejstříku, jsou-li splněny podmínky popsané v kap. 4.2.4 rigorózní práce.

Ze shora popsaného je zřejmé, že vlastníci jednotek jsou oprávněni v mezích zákona sami určovat, zda se osobou odpovědnou za správu domu a pozemku stane správce či společenství vlastníků. Provedenou volbu mohou vlastníci změnit, a to i opakovaně, takový krok je však potřeba zvážit i s ohledem na skutečnost, že každá změna osoby odpovědné za správu domu a pozemku (ve smyslu výměny správce za společenství a naopak) má vliv na rozsah odpovědnosti vlastníků jednotek z právních jednání a na případnou jejich ručební povinnost (kap. 7.8 této rigorózní práce).

Je ještě vhodné doplnit, že byl-li přede dnem účinnosti Novely č. 163/2020 Sb. správcem zakladatel společenství vlastníků podle § 1202 NOZ, vykonává tento správu i nadále s tím, že při správě se postupuje v souladu s § 1191 až § 1193 NOZ. Návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku se podává nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy zakladatel společenství, který byl před účinností Novely č. 163/2020 Sb. správcem, ztratí většinu hlasů. Návrh na prvozápis společenství do veřejného rejstříku lze podat i před ztrátou příslušné většiny hlasů (blíže kap. 4.3.1 rigorózní práce).

Právní úprava stanovující pravidla a podmínky pro určení osoby odpovědné za správu domu a pozemku je poměrně komplikovaná, a jelikož byla již v bližších podrobnostech rozebrána v kap. 4 této rigorózní práce, odkazuje autorka tímto již na výklad obsažený v uvedené kapitole.

### **7.9.2 Právo být členem voleného orgánu společenství**

Členem statutárního orgánu se může stát, v souladu s § 1205 odst. 2 NOZ, jen osoba plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu ustanovení § 6 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). Nad rámec zákona lze další podmínky členství upravit ve stanovách, taková omezující ustanovení však nesmí

být v rozporu s obecnými principy NOZ, být nedůstojná nebo omezovat svobodu.<sup>370</sup> Vyloučeno je například, aby stanovy paušálně znemožňovaly členství právnických osob, přestože jsou tyto osoby vlastníky jednotek v domě.<sup>371</sup> Po právu je do stanov nejčastěji zakomponováno, že členem statutárního orgánu se může stát jen vlastník jednotky, nebo že členové statutárního orgánu nemohou být vůči sobě osobami blízkými.<sup>372</sup> Tyto a další obdobné podmínky určené stanovami je nutno respektovat. Pokud však žádnou zvláštní úpravu stanovy neobsahují, uplatní se podmínky určené v § 1205 odst. 2 NOZ s tím,<sup>373</sup> že členství ve statutárním orgánu není zapovězeno ani osobě odlišné od vlastníka jednotky.<sup>374</sup>

Volbu a odvolávání členů statutárního orgánu provádí, v souladu s § 1208 písm. b) NOZ, shromáždění coby nejvyšší orgán společenství, čemuž odpovídá aktivní volební právo vlastníka jednotky, tj. právo volit členy statutárního orgánu. To platí i pro doplňovací volby v případě, že by některému členu kolektivního statutárního orgánu zanikla funkce.

Žádný vlastník jednotky nemá právo na to být statutárním orgánem či jeho členem a nelze stanovami, smluvně ani jinak zřídit povinnost společenství určitou osobu do příslušné funkce ustanovit. Je věcí neomezené volné úvahy shromáždění, koho za statutární orgán nebo jeho člena ustanoví, načež tomuto pravidlu odporující ustanovení stanov či jiných dokumentů nemohou být platná.<sup>375</sup> Vlastníku jednotky samozřejmě svědčí pasivní volební právo, tj. právo být volen, splňuje-li stanovami a zákonem určené předpoklady výkonu funkce.

Stanovy společenství vlastníků musí upravit délku funkčního období členů statutárního orgánu. Neurčí-li v rozporu s § 1200 odst. 2 písm. d) NOZ<sup>376</sup> ohledně délky funkčního období ničeho, uplatní se § 246 odst. 1 NOZ, dle něhož je funkční období členů statutárního orgánu pětileté. Běh funkčního období každého člena je individuální, není-li ve stanovách určeno jinak, a právě proto nemusí všem členům statutárního orgánu uplynout v totožnou dobu. V souladu se zásadou autonomie

---

<sup>370</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1122 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 175.

<sup>371</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. 9. 2011, sp. zn. 7 Cmo 323/2011.

<sup>372</sup> KABELKOVÁ. In. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. I. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1217.

<sup>373</sup> Vedle toho je potřeba dodržet některá obecná ustanovení NOZ, zejména § 154 a § 155 NOZ.

<sup>374</sup> Což je odklon od právní úpravy ZovB, dle níž mohl být členem kolektivního statutárního orgánu (výboru) i individuálního statutárního orgánu (pověřeným vlastníkem) pouze vlastník jednotky. Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 5. 2014, sp. zn. 29 Cdo 653/2012.

<sup>375</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 335.

<sup>376</sup> Stanovy dle § 1200 odst. 2 písm. d) NOZ musí dále obsahovat určení orgánů, jejich působnost, počet členů volených orgánů, způsob svolávání, jednání a usnášení.

vůle si ovšem vlastníci jednotek mohou ve stanovách společenství funkční období členů statutárního orgánu upravit různě, příkladem lze uvést případnou úpravu, že se každé dva roky obmění třetina členů, nebo že všem členům statutárního orgánu skončí funkční období stejně.

Závěrem je potřeba konstatovat, že shora uvedená pravidla se uplatní rovněž ve vztahu k ostatním voleným orgánům společenství a jejich členům. Vzhledem ke skutečnosti, že nejde o obligatorní orgány společenství (na rozdíl od statutárního orgánu), náleží zde vlastníkům jednotek, nad rámec shora uvedeného, právo určit, zda jiný volený orgán bude v rámci společenství vlastníků vůbec zřízen. Kladen je pak důraz na to, aby stanovy obsahovaly řádné vymezení jeho působnosti tak, aby nedošlo ke kolizi s (vyhrazenou) působností statutárního orgánu a s působností shromáždění.

### **7.10 Právo podílet se na přijetí rozhodnutí v působnosti shromáždění**

Jelikož je v souvislosti se správou domu a pozemku nutné činit rozhodnutí směřující k provedení určitých právních jednání a rovněž rozhodnutí o rozsahu a obsahu práv a povinností vlastníků jednotek, musí být stanoven postup přijímání těchto rozhodnutí způsobem, aby měli všichni vlastníci jednotek reálnou možnost se přijetí rozhodnutí účastnit a hlasovat o nich. Práva vlastníků jednotek související s rozhodováním ve věcech správy jsou poměrně široká a sestávají z široké škály nejrůznějších oprávnění. V této kapitole budou rozebrána ta nejdůležitější z nich, nad rámec toho lze příkladem zmínit právo na to být řádně a včas pozván, právo nahlédnout do podkladů k pořadu zasedání shromáždění, právo na svolání zasedání shromáždění alespoň 1x ročně, není-li stanovena vyšší frekvence, právo nahlížet do zápisu ze zasedání shromáždění, právo hlasovat mimo zasedání shromáždění apod.

Pro úplnost je nutné dodat, že pokud jde o ty záležitosti, o nichž rozhoduje správce, statutární orgán či jiný orgán společenství vlastníků, právo podílet se na rozhodování vlastníků jednotek zpravidla nenáleží, což samozřejmě neplatí pro vlastníky jednotek, jež funkci v takovém orgánu společenství vlastníků nebo funkci správce vykonávají. Otázky související s rozhodováním a volbou členů statutárního orgánu a správce jsou již řešeny na jiných místech této rigorózní práce. Následující výklad se proto zabývá rozhodováním pouze o těch nejdůležitějších záležitostech, na kterémžto rozhodování se mohou podílet všichni vlastníci jednotek, tj. o věcech spadajících do působnosti shromáždění.

### 7.10.1 Právo na účast při rozhodování

Povaha účasti vlastníka jednotky může být různá v závislosti na skutečnosti, zda je vlastníky jednotek o záležitosti rozhodováno v jeden okamžik (zpravidla na zasedání shromáždění), nebo korespondenčně (tj. per rollam). Ve všech případech musí být zásadně každý vlastník jednotky o rozhodování dopředu vyrozuměn, a dále mu musí být umožněno se rozhodování účastnit a vykonat hlasovací právo. Vlastník jednotky tak musí být primárně k jednání svolán podle § 1191 odst. 2 NOZ či pozván na jednání shromáždění dle § 1207 NOZ, popřípadě mu musí být zaslán písemný návrh na přijetí rozhodnutí mimo zasedání. Vlastník jednotky nesmí být z procesu přijímání rozhodnutí jakkoli vyloučen nebo opomenut.<sup>377</sup>

Každý vlastník jednotky má právo se účastnit rozhodování, na druhou stranu ale nelze připustit, aby kdokoliv svým neslušným jednáním i přes napomenutí rušil či znemožňoval řádný průběh jednání. Proto v situacích, kdy je to z důvodu chování vlastníka jednotky opravdu nezbytně nutné, může dojít k jeho vyloučení z účasti na rozhodování, když ideálně by postup a důvody vyloučení vlastníka z jednání mohly být popsány ve stanovách společenství (popř. v prohlášení pro dobu před vznikem společenství). Vždy však musí být každému vlastníku jednotky poskytnuty veškeré potřebné informace ke všem projednávaným bodům, a dále mu musí být umožněn výkon samotného hlasovacího práva. To platí i tehdy, kdy hlasy ostatních vlastníků jednotek zcela zjevně dostačují pro přijetí rozhodnutí.<sup>378</sup>

### 7.10.2 Hlasovací právo

Zabýváme-li se hlasovacím právem vlastníků jednotek, zkoumáme vlastně, jakým způsobem se vytváří společná vůle vlastníků společné věci. Jde o typický vnitřní projev spoluvlastnictví, jež se za určitých podmínek (dosáhne-li se potřebné většiny hlasů) může projevit vůči třetím osobám, a to jednáním osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Pokud již došlo ke vzniku společenství vlastníků, je hlasování vlastníků jednotek nejen vnitřním projevem spoluvlastnictví, ale rovněž

---

<sup>377</sup> K tomuto lze odkázat na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 810/2019 v němž je konstatováno: „*právo účastnit se zasedání shromáždění a jeho prostřednictvím se podílet na chodu společenství patří mezi základní práva vlastníků jednotek. Účelem právní úpravy svolání zasedání shromáždění je zajistit, aby vlastníci jednotek mohli toto své právo realizovat. Je však – logicky vzato – zapotřebí, aby byli s dostatečným časovým předstihem [...] informováni o tom, že je svoláváno zasedání shromáždění, kdy (který den a v kolik hodin) a kde (na jakém místě) se zasedání bude konat, jaký bude pořad zasedání a přijetí jakých usnesení je navrhováno, a aby si tak mohli vytvořit předpoklady pro účast na něm. Povinností subjektu, který zasedání shromáždění svolává, je učinit vše, co po něm lze spravedlivě požadovat, aby takovou informovanost vlastníků jednotek zajistil.*“

<sup>378</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 206.

projevem tvorby vůle této právnické osoby s tím, že přijaté usnesení zavazuje vlastníky jednotek a současně společenství vlastníků, na jehož shromáždění bylo usnesení přijato.<sup>379</sup>

Hlasovací právo vlastníků jednotek má rozlišný obsah a rozsah podle toho, zda v domě vzniklo společenství vlastníků či nikoliv a dle toho, zda se na hlasování aplikují zvláštní ustanovení ZPVP či nikoliv.

Jde-li o rozhodování ve věcech správy v době před vznikem společenství vlastníků, platí základní zákonné pravidlo stanovené v § 1192 NOZ, podle něhož správce rozhoduje o záležitostech správy samostatně, pokud se nejedná o záležitosti náležející do působnosti shromáždění společenství, když v takových případech je nutný souhlas vlastníků podle § 1191 odst. 2 NOZ. V tomto ustanovení je upraveno hlasování nejen podle velikosti podílů, ale zároveň podle hlav vlastníků jednotek. V případě hlasování podle velikosti podílů má každý vlastník takový počet hlasů, který odpovídá jeho podílu na společných částech, načež pokud jedné osobě náleží vlastnické právo k více než jedné jednotce, tak má hlasovací právo dané součtem všech podílů na společných částech přináležejících ke všem jejím jednotkám.<sup>380</sup> V případě hlasování dle hlav vlastníků jednotek má každý vlastník jednotky jeden hlas, a to bez ohledu na skutečnost, zda je vlastníkem jedné či více jednotek v domě, čímž se podle důvodové zprávy k Novele č. 163/2020 Sb. má předejít přehlasování menšinových vlastníků jednotek vlastníkem většinovým.<sup>381</sup> K přijetí rozhodnutí je pak nutný souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a zároveň souhlas většiny všech vlastníků jednotek, ledaže je stanovami nebo prohlášením vyžadován počet vyšší.<sup>382</sup>

V rámci bytového spoluvlastnictví, na které se aplikuje § 24 ZPVP, probíhá hlasování pouze dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech. Dle velikosti podílů na společných částech je hlasováno také v případě rozhodování na shromáždění coby nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Náleží-li přitom jediné osobě vlastnické právo k více než jedné jednotce, je tato oprávněna s hlasovacím právem nakládat ve vztahu ke všem jednotkám, nebo použít hlasy spojené s jedinou jednotkou a s jinou nikoliv,<sup>383</sup> resp. může hlasy spojené s jednotlivými jednotkami

---

<sup>379</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04.

<sup>380</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 203.

<sup>381</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 29 [cit. 28. 02. 2021].

<sup>382</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1191 odst. 2.

<sup>383</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 209.

použít různě. Vlastník jednotky však není oprávněn použít hlasy spojené s jednou jednotkou různě, tj. nemůže rozdělit své hlasy ve vztahu k totožné jednotce.<sup>384</sup>

Nejvyšší soud k problematice výkonu hlasovacího práva uvedl, že způsob, „jakým členové společenství (vlastníci jednotek) hlasují na shromáždění (např. zvednutím ruky, hlasovacími lístky, aklamací atd.), jakož i způsob, jak se ověřuje dosažení většiny potřebné pro přijetí usnesení, by měly být (jako součást pravidel rozhodování shromáždění) upraveny ve stanovách společenství [...] Vyloučit nelze ani takovou úpravu způsobu hlasování (a počítání hlasů), kdy své hlasy odevzdají (stanovami určeným způsobem) toliko ti přítomní členové, kteří hlasují proti a kteří se zdržují hlasování, s tím, že ostatní přítomní členové s návrhem usnesení souhlasí (platí, že hlasují pro návrh usnesení). [...] Neurčují-li však stanovy společenství [...] něco jiného, projevuje každý přítomný člen společenství svoji vůli (to, zda hlasuje v konkrétním případě pro návrh usnesení, proti tomuto návrhu, či zda se zdržuje hlasování) „výslovně“; v takovém případě zásadně nelze z toho, že neučiní nic, dovozovat, že hlasoval pro návrh usnesení.“<sup>385</sup> Z tohoto rozhodnutí Nejvyššího soudu tedy vyplývá, že určení procesních pravidel pro výkon hlasovacího práva je primárně ponechán na úpravě stanov. Ve stanovách lze dokonce zakotvit, že pokud se vlastník jednotky k usnesení na zasedání shromáždění nevyjádří (tj. nesdělí, že hlasuje proti nebo se zdržuje), znamená to jeho souhlas s navrženým usnesením. Takovou úpravu ale, dle názoru autorky této rigorózní práce, nelze vztáhnout na přijímání rozhodnutí způsobem per rollam.

Hlasovacím právem disponuje vlastník jednotky, přičemž v zájmu vlastníka jednotky je, aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku o jeho vlastnickém právu věděla, nejčastěji se tak děje oznámením dle § 1177 NOZ nebo předložením výpisu z katastru nemovitostí, v němž je jako vlastník jednotky zapsán.<sup>386</sup> Problém může nastat tehdy, kdy je v katastru nemovitostí zapsána jiná osoba, než která je ve skutečnosti vlastníkem jednotky, např. je zapsán zemřelý vlastník jednotky po dobu mezi vznikem dědického práva (smrtí) a pravomocným usnesením soudu o nabytí dědictví. Dědic totiž nabývá vlastnické právo k aktivům pozůstalosti (jednotce) až v souvislosti s pravomocným usnesením vydaným v pozůstalostním řízení, stane se tak však s účinky zpětně ke dni vzniku dědického práva, tj. ke dni smrti zůstavitele

---

<sup>384</sup> Srov. Tamtéž. s. 204.

<sup>385</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3777/2019.

<sup>386</sup> Obdobně: PRAŽÁK, Z.: *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha: Leges. 2010. s. 110.

(§ 1479 NOZ).<sup>387</sup> V takových případech je nutné umožnit účast na rozhodování a výkon hlasovacího práva osobě, jež je oprávněna vykonávat správu pozůstalosti. Pořadí osob oprávněných správu pozůstalosti vykonávat upravuje § 1677 NOZ, když je jím primárně správce pozůstalosti nebo vykonavatel závěti s tím, že pokud zůstavitel nepovolal žádnou z těchto osob, spravuje pozůstalost dědic.<sup>388</sup> Zanechal-li zůstavitel více dědiců, může pozůstalost spravovat jeden či někteří z nich, jestliže se na tom jednomyslně shodli. Přitom platí, že několik dědiců nemůže spravovat stejné části pozůstalosti.<sup>389</sup> Právě osoba spravující pozůstalost bude moci vykonat hlasovací právo při rozhodování o správě, přičemž k doložení oprávnění předloží zpravidla potvrzení notáře, že tuto část dědictví spravuje. Po vydání pravomocného usnesení o nabytí dědictví předloží dědic toto pravomocné usnesení, z něhož bude vyplývat, že dědic nabyl vlastnické právo k jednotce.

Potíže v praxi vznikají také tehdy, je-li právní vztah v katastru nemovitostí dotčen změnou. V úvahu přichází zejména situace, kdy je ke dni přijetí rozhodnutí zapsán v katastru nemovitostí převodce, avšak v daný okamžik se již vede vkladové řízení o převodu vlastnického práva na třetí osobu. V takových případech se právní teorie přiklání k tomu, že hlasovací právo nadále náleží převodci, a to do okamžiku, kdy bude v katastru nemovitostí zapsán nabyvatel jako vlastník jednotky, přestože účinky zápisu nastanou zpětně.<sup>390</sup> Lze však doporučit, aby se převodce a nabyvatel dohodli ve smlouvě o převodu vlastnického práva na tom, že hlasovací právo bude vykonávat nabyvatel, neboť ten má nejlepší zájem hlasovací právo vykonat.<sup>391</sup>

#### **7.10.2.1 Výkon hlasovacího práva spoluvlastníky a manžely**

Spoluvlastníci jednotky se ve smyslu § 1116 NOZ považují za jednu osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba, což platí rovněž pro výkon hlasovacího práva a výkon jiných práv ve vztahu k osobě odpovědné za správu domu a pozemku. Proto je vyloučeno, aby každý ze spoluvlastníků jednotky hlasoval samostatně a byl tak hlas na jednu jednotku rozdělen a započítán poměrně podle hlasu připadajícího na spoluvlastníka, který se rozhodování účastnil a hlasoval na něm. Spoluvlastníci tedy

<sup>387</sup> FIALA, BEEROVÁ. In: FIALA, R., DRÁPAL, L. a kol. *Občanský zákoník IV. Dědictvé právo (§ 1475-1720)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2015, s. 30.

<sup>388</sup> ČÁP, J., *Paragraf 1169 NOZ*. [online]. [cit. 29. 12. 2020].

<sup>389</sup> DRÁPAL. In: In: FIALA, R., DRÁPAL, L. a kol. *Občanský zákoník IV. Dědictvé právo (§ 1475-1720)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2015, s. 493–494.

<sup>390</sup> GAJDOŠÍKOVÁ, J. *Kdo se účastní shromáždění v mezidobí převodu jednotky*. [online]. [cit. 29. 12. 2020]. Shodně PRAŽÁK, Z.: *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha: Leges. 2010. s. 110.

<sup>391</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 206.

vystupují vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku jako jediná osoba. Pro účely předejití konfliktů a nejistoty ohledně toho, kdo může za spoluvlastníky práva vykonávat a vůči osobě odpovědné za správu domu za spoluvlastníky jednat, jsou tito povinni, v souladu s § 1185 odst. 2 NOZ, zvolit společného zástupce. Z daného ustanovení přitom nevyplývá, že plná moc pro společného zástupce by musela mít písemnou formu, není však vyloučeno, aby byl tento požadavek upraven přímo ve stanovách (resp. prohlášení vlastníka pro dobu před vznikem společenství). Jestliže ale není písemná forma pro plnou moc vyžadována, může společný zástupce o svém oprávnění jednat za ostatní spoluvlastníky informovat osobu odpovědnou za správu domu a pozemku i ústně. Případně zástupčí oprávnění společného zástupce může, v souladu s usnesením Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1859/2019 ze dne 11. 3. 2020, vyplývat i ze skutečnosti, že společným zástupcem je jeden ze spoluvlastníků jednotky, načež tento se jako jediný rozhodování osobně účastní, přičemž ostatní spoluvlastníci jednotky nedají dopředu relevantním způsobem najevo námitky proti zastoupení přítomným spoluvlastníkem, čímž konkludentně vyjádří souhlas s tím, aby za ně vykonal hlasovací právo.

Právo hlasovat o přijetí rozhodnutí ve věci správy tak mohou spoluvlastníci vykonávat jen prostřednictvím společného zástupce, který hlasuje za jednotku jako celek a v zastoupení všech spoluvlastníků. Společným zástupcem musí být vždy jen jediná osoba, přičemž jím může být kterýkoliv ze spoluvlastníků jednotek anebo i jakákoliv třetí osoba.<sup>392</sup> Pakliže spoluvlastníci neurčí společného zástupce, poruší tím zákonnou povinnost, načež zde nebude nikdo, kdo by mohl jejich hlasovací právo vykonávat a nebude možné hlas připadající na jejich jednotku započítat.<sup>393</sup>

To ostatně platí rovněž pro hlasování dle hlav, kterýžto způsob hlasování je upraven v § 1191 odst. 2 NOZ. Spoluvlastníci jednotky se zde považují za jediného vlastníka, tj. náleží jim společně jeden hlas a jedna „hlava“. Pokud je nadto totožná spoluvlastnická struktura subjektů dána ve vztahu k více jednotkám (tj. shodným spoluvlastníkům náleží vlastnické právo k několika jednotkám), měl by jim náležet celkově jen jeden hlas, neboť jde o obdobu vlastnického práva jediné osoby k více jednotkám.

Společný zástupce není oprávněn vykonávat hlasovací právo dle vlastního uvážení, neboť musí respektovat vůli spoluvlastníků utvořenou postupem určeným

---

<sup>392</sup> DVOŘÁK, T. *Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví*. Právní rozhledy. 2014, č. 8, s. 276 – 277.

<sup>393</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1859/2019.



v § 1126 a násl. NOZ (hlasováním podle velikosti spoluvlastnických podílů a v rozlišení dle toho, zda jde o běžnou, významnou či jinou záležitost). Úkolem společného zástupce je takto utvořenou vůli prezentovat navenek osobě odpovědné za správu domu a pozemku a v souvislosti s tím vykonávat hlasovací právo při přijímání rozhodnutí týkajících se správy.<sup>394</sup>

Povinnost určit společného zástupce platí obdobně pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění. Jde-li pak o postup, jímž manželé spravují jednotku, činí tak oba manželé či jeden z nich podle dohody (srov. § 713 odst. 1 NOZ), neuplatní-li se majetkový režim odlišný od režimu zákonného. Výkon hlasovacího práva při rozhodování o věcech týkajících se správy domu lze zpravidla podřadit pod pojem běžné záležitosti (§ 714 odst. 1 NOZ), ve které může každý z manželů jednat samostatně. Opět zde platí, že pokud manželé neurčí společného zástupce (tj. neshodnou se na tom, kdo z nich bude vůči osobě odpovědné za správu jednat), poruší tímto svou zákonnou povinnost, přičemž zde nebude nikdo, kdo by za ně vykonával hlasovací právo a vykonával jiná práva náležející vlastníku jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku. Jestliže se však jeden z manželů rozhodování osobně účastní a druhý z manželů nedá dopředu najevo relevantním způsobem své námitky, konkludentně tak druhý manžel vyjádří souhlas s tím, aby za něho hlasoval přítomný manžel z pozice společného zástupce.<sup>395</sup>

Autorka této rigorózní práce dodává, že ačkoliv jsou shora přebrány závěry Nejvyššího soudu uvedené v usnesení ze dne 11. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1859/2019 (o možném konkludentním souhlasu se zastupováním přítomnou osobou), jsou tyto z pohledu vlastníků jednotek problematické a nelze zaručit, že nebudou v budoucnu přehodnoceny. Obecně totiž platí, že projevem vůle může být i mlčení, to ale pouze za předpokladu, že z něho lze dovodit, že se o projev vůle osoby skutečně jedná.<sup>396</sup> Spornost přístupu Nejvyššího soudu lze shledat v tom, že z nekonání spoluvlastníků (manžela) je bez dalšího vyvozováno konkludentní jednání spočívající v udělení zmocnění přítomnému subjektu, ačkoliv se nepřítomné osoby shromáždění vůbec neúčastní a nemusí být zřejmé, zda mlčení opravdu představuje příslušné vyjádření vůle nebo je prostým faktem opominutí určitého vyjádření. Absence spoluvlastníka

---

<sup>394</sup> Srov. KABELKOVÁ, In. KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 151.

<sup>395</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1859/2019.

<sup>396</sup> ŠVESTKA, J.; DVORÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1304.

(manžela) na shromáždění tedy nemusí znamenat, že si tato osoba vůbec uvědomila důsledky svého mlčení v podobě konkludentního zmocnění.<sup>397</sup>

### 7.10.2.2 Výkon hlasovacího práva zmocněnci vlastníků jednotek

Donedávna jsme se mohli setkat s názorem, že vlastník jednotky se nemůže nechat na shromáždění zastoupit třetí osobou, jež není vlastníkem jednotky, jestliže stanovy výslovně dané zastoupení nepřipouští.<sup>398</sup> Podkladem uvedeného právního závěru, který byl některými soudy zastáván i za účinnosti NOZ,<sup>399</sup> se stal rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010, v němž soud rozhodl, že právo účastnit se na shromáždění a „*podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je osobním právem vlastníka jednotky. Jakkoliv lze hlasování na shromáždění považovat za právní úkon vlastníka jednotky, účast na shromáždění jako taková právním úkonem není.*“ Z toho důvodu Nejvyšší soud konstatoval, že právo vlastníka jednotky nechat se na shromáždění zastoupit mohou založit stanovy společenství, přičemž pokud tomu tak není, nelze dané právo dovodit ani ze zákonů, neboť nejde o plnou moc k uskutečnění právního úkonu, vlastníku jednotky proto toto právo nenáleží.<sup>400</sup> U odborné a rovněž laické veřejnosti se uvedený závěr setkal s velmi odmítavým přijetím, a to převážně proto, že řada společenství převzala vzorové stanovy,<sup>401</sup> které tuto otázku zastupování na shromáždění neupravovaly. Společenství vlastníků byla poté nucena přistoupit ke změně stanov a zakotvit do nich možnost vlastníků jednotek nechat se na zasedání shromáždění zastoupit třetí osobou.<sup>402</sup>

Teprve usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1657/2018 postavilo pro soudní praxi do budoucna najisto, že názor prezentovaný ve shora uvedeném rozsudku nelze v poměrech NOZ aplikovat. Nejvyšší soud svůj odklon od původního závěru odůvodnil tím, že tento rozsudek vycházel z premisy, že v soukromoprávních vztazích lze činit jen to, co zákon (popř. stanovy) připouští, naproti tomu NOZ preferuje zásadu autonomie vůle a zásadu, že je dovoleno vše,

---

<sup>397</sup> SMRŽ, I. *Společenství vlastníků jednotek v roce 2020: aplikační praxe, judikatura, novelizace*. Právní rozhledy, 2021, č. 4, s. 120.

<sup>398</sup> Srov. KONEČNÁ, M. *Možnost vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění vlastníků*. [online]. [cit. 30. 12. 2020].

<sup>399</sup> Poukázat lze na usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 21. 11. 2017, č. j. 5 Cmo 156/2017-13, které bylo přezkoumáváno Nejvyšším soudem v řízení pod sp. zn. 26 Cdo 1657/2018.

<sup>400</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010.

<sup>401</sup> Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>402</sup> KINCL, M. *Zastoupení na shromáždění vlastníků jednotek*. [online]. [cit. 30. 12. 2020].

co není zakázáno. Dalším důvodem, jímž soud argumentoval ve prospěch možnosti zastoupení vlastníka na základě plné moci, je skutečnost, že pojem „právní jednání“ je oproti dříve užívanému pojmu „právní úkon“ širší<sup>403</sup> a dále, že současná právní úprava umožňuje zásadně každému nechat se při právním jednání zastoupit.

Vlastník jednotky se tedy může nechat na jednání shromáždění zastoupit, a to jak jiným vlastníkem jednotky, tak i jakoukoliv třetí osobou, pokud to stanoví společenství výslovně nezakazují. Vlastník jednotky je oprávněn udělit zmocnění plnou moc zcela dle vlastního uvážení, přičemž osobě odpovědné za správu domu a pozemku nemusí dokládat, proč vlastní právo účasti a právo hlasovací nevykoná osobně.

V právní teorii se můžeme setkat s názory, že fyzická přítomnost vlastníka jednotky výkon zmocnění vlastníkovým zmocněncem vylučuje. Pokud tak vlastník jednotky s sebou přivede na shromáždění další osobu, nejde o zmocněnce, ale může jít o poradce v postavení hosta, jehož účast může být stanovami nebo usnesením shromáždění zakázána.<sup>404</sup> Ostatně i v podmínkách obchodních korporací bylo dříve teorií dovozeno, že společná účast společníka a jeho zástupce není přípustná.<sup>405</sup> Nejvyšší soud však ve vztahu ke společenství vlastníků v usnesení sp. zn. 26 Cdo 1051/2019 ze dne 6. 2. 2020 zaujal odlišné stanovisko, když dle jeho názoru nelze právo vlastníka jednotky nechat se zastoupit zúžit pouze na situace, kdy se vlastník nemůže nebo nechce shromáždění účastnit osobně. Účastní-li se zasedání shromáždění zástupce vlastníka, vykonává veškerá práva v zastoupení vlastníka jednotky, tj. vyjadřuje se k jednotlivým návrhům, hlasuje apod. Není přitom vůbec významné, zda se jednání účastní sám, nebo dokonce společně s vlastníkem jednotky. Účastní-li se společně, není ani vyloučeno, aby se před hlasováním společně poradili, nenaruší-li to průběh jednání. K omezení společné účasti vlastníka jednotky a jeho zástupce může dojít jen ve výjimečných situacích, např.

---

<sup>403</sup> Kincl konstatoval: „Na první pohled je zřejmé, že pojem právní úkon, je mnohem konkrétnější a více omezující, než pojem právní jednání, což postačí ke konstatování, že v případě těchto dvou pojmů se nejedná o synonyma, tedy že to nejsou pojmy totožné. [...] Účast na shromáždění společenství vlastníků lze za současně právní úpravy bez větších pochybností podřadit pod dosah první věty ustanovení § 545 NOZ, neboť podle formulace právního jednání tam obsažené nyní bez dalšího postačí, vyvolá-li účast na shromáždění společenství vlastníků právní následky, aniž by tyto následky musely vést „ke vzniku, změně nebo zániku práv a povinností, které s nimi právní předpisy spojují“, jak vyžadovala definice právního úkonu v ustanovení § 34 SOZ. Není pochyb o tom, že účast na shromáždění společenství vlastníků nějakých právních následků vyvolává (např. samotná účast na shromáždění přímo ovlivňuje usnášeníschopnost shromáždění společenství vlastníků).“ In: KINCL, M. *Zastoupení na shromáždění vlastníků jednotek*. [online]. [cit. 30. 12. 2020].

<sup>404</sup> Srov. DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 208.

<sup>405</sup> FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 167.

zneužívá-li vlastník jednotky zjevně tohoto institutu k rušení průběhu jednání apod.<sup>406</sup> I pro tento případ, kdy se zasedání shromáždění účastní zástupce i vlastník jednotky současně je však nutné důsledně dodržet pravidlo, že hlasovací právo musí být vykonáno jednotně, tj. uvedené osoby jej nemohou uplatňovat naráz, či dokonce rozporně.<sup>407</sup>

Není vyloučeno, aby stejný zmocněnec zastupoval více vlastníků jednotek současně. V této souvislosti je však potřeba uvést, že stanovy společenství nezřídka obsahují limitaci v tom, kolik vlastníků jednotek může jedna osoba maximálně při jednání shromáždění a při hlasování zastupovat (např. že více vlastníků je zástupce oprávněn zastupovat jen tehdy, kdy součet hlasů zastoupených vlastníků jednotek nepřekročí X % celkového počtu hlasů apod.). Taková a obdobná ustanovení stanov je nutné dodržet.

Naopak je z povahy věci zcela vyloučeno, aby jakýkoliv vlastník jednotky udělil společnou plnou moc více zmocněncům v souvislosti s výkonem hlasovacího práva k jediné jednotce.<sup>408</sup>

### **7.10.2.3 Výkon hlasovacího práva právnickou osobou**

Vlastníkem jednotky může být rovněž právnická osoba, když i tato logicky disponuje právem účasti na shromáždění a právem hlasovacím, kterážto práva jsou vykonávána k tomu oprávněnou fyzickou osobou jednající za právnickou osobu. V praxi může nastat problém tehdy, kdy je vlastním jednotky právnická osoba, za níž mají v souladu se zápisem ve veřejném rejstříku či dle jejího zakladatelského dokumentu jednat vždy nejméně dvě osoby. V takovém případě lze usuzovat na povinnost právnické osoby určit jediného zástupce, neboť není myslitelné, aby za ní jednalo při rozhodování ve věcech správy současně více osob.<sup>409</sup>

Jestliže je vlastním některé jednotky samo společenství vlastníků, pak se v souladu s § 1206 odst. 1 NOZ k hlasu společenství při hlasování na shromáždění nepřihlíží (ledaže společenství náleží vlastnické právo k jednotce, která je ve správě jiné osoby odpovědné za správu domu a pozemku). V tomto případě se podíl hlasů každého vlastníka jednotky vypočte způsobem, že se porovná velikost podlahové plochy jeho bytu (nebytových prostor) ku součtu podlahových ploch všech bytů

<sup>406</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1051/2019.

<sup>407</sup> HOLEJŠOVSKÝ, § 1205 [Orgány společenství vlastníků]. In. Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck. 2021. s. 992-993.

<sup>408</sup> Analogicky dle judikaturních závěrů vztahujících se k zastoupení akcionáře na valné hromadě – usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2002, sp. zn. 29 Odo 215/2002.

<sup>409</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 210.

(nebytových prostor) v domě, s výjimkou podlahové plochy bytu (nebytového prostoru), k němuž vykonává vlastnické právo společenství vlastníků.<sup>410</sup>

### **7.10.3 Související práva (menšinových) vlastníků jednotek**

V souvislosti se shora popisovanými vlastnickými právy se musíme zmínit také o zvláštních právech, která nenáleží všem vlastníkům jednotek, nýbrž jen těm vlastníkům jednotek, jimž ve skupině o velikosti alespoň dvou osob náleží více než čtvrtina všech hlasů počítaných při hlasování podle podílů ve smyslu § 1206 odst. 1 NOZ. Hovořeno bude konkrétně o právu na svolání shromáždění dle § 1207 odst. 1 NOZ a o právu na zařazení určité záležitosti na pořad jednání shromáždění podle § 1207 odst. 3 NOZ, o nichž bylo již v krátkosti pojednáno v kap. 4.2.3.2 rigorózní práce. Tato práva jsou mnohdy dávána do spojitosti s pojmem „*práva menšinových vlastníků*“, není ale samozřejmě vyloučeno, aby je vykonával i většinový vlastník, nutně však musí získat hlas aspoň jednoho dalšího vlastníka, jelikož uvedená práva nemůže uplatňovat coby jednotlivec.

Předmětný limit (více než 25 % hlasů a současně aspoň 2 vlastníci jednotek) tak není úplně vhodný. Zejména v domech, kde se nachází několik desítek jednotek je dosažení tohoto limitu často složitým úkolem, jelikož by muselo žádost podat velké množství osob, což při častém výskytu nezájmu vlastníků o dění v domě není příliš reálné. Zcela rozumný není ani požadavek na to, aby žádost podali minimálně 2 vlastníci jednotek, což lze dobře ilustrovat na případu většinového vlastníka, který např. při dispozici se 75 % všech hlasů není sám schopen řádnou žádost podat. Do budoucna by tudíž bylo na místě, aby byl zákonný procentní limit snížen a aby mohl daná práva uplatnit také jednotlivec disponující příslušným podílem na hlasovacích právech.

#### **7.10.3.1 Právo na svolání shromáždění**

Již ustanovení § 11 odst. 1 ZovB přiznávalo vlastníkům jednotek, kteří měli (samostatně či společně) aspoň čtvrtinu hlasů, právo žádat o svolání shromáždění. Na danou úpravu reagoval čl. VII odst. 5 a odst. 6 vzorových stanov společenství vlastníků, v němž byla svolavateli (výboru či pověřenému vlastníku) určena lhůta

---

<sup>410</sup> HORÁK. In: NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 220-221.

pro svolání shromáždění v délce 30 dnů ode dne doručení žádosti. Nevyhověli-li svolavatel této žádosti, mohli žadatelé svolat shromáždění sami.<sup>411</sup>

Obdobné právo je zakotveno v § 1207 odst. 1 NOZ, podle něhož je statutární orgán povinen svolat shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů. Neučiní-li tak, mohou tito vlastníci jednotek svolat k zasedání shromáždění sami, a to přímo na náklad společenství vlastníků. Podnět vlastníků jednotek ke svolání shromáždění k zasedání může být podán nejen se záměrem iniciovat svolání dalšího shromáždění (nad rámec zákonem či stanovami povinnou četnost), ale rovněž s cílem iniciovat zasedání shromáždění, které mělo být podle NOZ či stanov společenství vlastníků svoláno, statutární orgán nicméně tuto svou povinnost řádně nesplnil.<sup>412</sup> Dané právo náleží vlastníků jednotek samozřejmě i v případě, kdy statutární orgán není ve společenství vlastníků vůbec funkční (např. všichni členové odstoupili). Tehdy sice nelze dost dobře očekávat, že shromáždění bude k zasedání k žádosti vlastníků jednotek ze strany společenství skutečně řádně svoláno (neboť není osoba, která by tak učinila), nicméně vlastníci jednotek by měli přesto vyčkat nejprve na uplynutí lhůty pro svolání shromáždění, přičemž následně mohou sami přistoupit ke svolání shromáždění. V této situaci se pravidlo zakotvené v § 1207 odst. 1, větě druhé NOZ použije s odkazem § 10 odst. 1 NOZ.<sup>413</sup>

Lhůta, ve které musí být shromáždění k zasedání svoláno, není speciálně v ustanoveních NOZ týkajících se bytového spoluvlastnictví upravena, a proto se podpůrně použije § 248 odst. 2 NOZ upravující svolávání nejvyššího orgánu spolku, neobsahují-li stanovy společenství vlastníků jinou úpravu lhůty. Při aplikaci tohoto ustanovení platí, že nesvolá-li statutární orgán shromáždění do třiceti dnů od doručení podnětu, může ten, kdo podnět podal, svolat shromáždění k zasedání na náklady společenství vlastníků sám.

Co se týče judikатурních závěrů a praxe soudů, je potřeba uvést následující. Konstantně je dovozováno, že v případě nečinnosti statutárního orgánu se vlastník nemůže u soudu domoci, aby společenství vlastníků byla uložena povinnost konat shromáždění k projednání určité záležitosti, přičemž vlastník může jen navrhnout,

---

<sup>411</sup> Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů, čl. VII odst. 5 a 6.

<sup>412</sup> ČÁP. In: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 612.

<sup>413</sup> HORÁK. § 1207 [Svolání shromáždění]. In: Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck. 2021. s. 997.

aby soud rozhodl o určité záležitosti za podmínek zakotvených v ustanovení § 1209 odst. 3 NOZ.<sup>414</sup>

Je potřeba se dále zabývat otázkou, zda popsané právo může náležet rovněž vlastníku jednotky tehdy, kdy jde o správu domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků. V souladu s § 1191 odst. 2 NOZ se totiž pro rozhodování v záležitostech správy v době před vznikem společenství vlastníků užijí obdobně ustanovení NOZ o shromáždění s tím, že vlastníky jednotek svolává správce. Na jednu stranu by se mohlo zdát, že aplikace § 1207 odst. 1 věty druhé NOZ je vyloučena, neboť zákon výslovně uvádí, že vlastníky svolává správce, přičemž možnost svolání k podnětu vlastníků jednotek nijak neupravuje. Na druhou stranu lze ale jen stěží hledat pádné argumenty pro závěr, že sami vlastníci jednotek nejsou oprávněni iniciovat přijetí určitého rozhodnutí, nadto nelze opomenout, že se do vzniku společenství vlastníků pro rozhodování obdobně použijí ustanovení o shromáždění. Proto má autorka této rigorózní práce za to, že vlastníků jednotek náleží právo dát podnět ke svolání vlastníků jednotek a případně je i svolat, a to za obdobných podmínek jako je tomu podle § 1207 odst. 1 NOZ.

### ***7.10.3.2 Právo na zařazení určitého bodu na pořad shromáždění***

Druhým oprávněním takto početné skupiny vlastníků jednotek je, že mohou před rozesláním pozvánky na shromáždění požadovat zařazení určité záležitosti na pořad shromáždění. Za předpokladu, že je k takové záležitosti navrženo usnesení či je její zařazení odůvodněno, musí statutární orgán pořad shromáždění o požadovaný bod rozšířit podle § 1207 odst. 3 NOZ.

Vlastníci jednotek jsou zřejmě oprávněni adresovat tuto žádost společenství kdykoliv, a tedy nejen před konáním pravidelného a plánovaného shromáždění. Za předpokladu, že ze žádosti nevyplývá jinak, musí statutární orgán o požadovanou záležitost rozšířit pořad nejbližšího zasedání shromáždění, které se bude konat po doručení žádosti. To samozřejmě neplatí ve vztahu ke shromáždění, které již bylo svoláno a pozvánka na ně rozeslána před vznesením žádosti. V takovém případě je statutární orgán povinen zařadit záležitost na pořad shromáždění dalšího, jenž bude následovat po tomto již svolaném shromáždění. Pakliže vlastníci jednotek v žádosti výslovně uvedou, na jakém shromáždění má být daná záležitost projednána (např. že má být zařazena na pořad shromáždění, na němž se bude projednávat rozpočet),

---

<sup>414</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2323/2016.

musí být tento požadavek statutárním orgánem splněn, tj. záležitost zařazena právě na pořad shromáždění, které bylo v žádosti blíže specifikováno.

Využití popisovaného práva samo o sobě vlastníkům negarantuje, že určité shromáždění bude svoláno. V případě nečinnosti statutárního orgánu ve vztahu ke svolání shromáždění je proto vhodné využít právo podle § 1207 odst. 1 NOZ, které zakládá přímé oprávnění vlastníků jednotek shromáždění svolat, jestliže tak neučiní statutární orgán, a to s požadovaným pořadem jednání.

Podobně i na tomto místě lze argumentovat ve prospěch závěru, že uvedené právo náleží vlastníkům jednotek také v době před vznikem společenství vlastníků, a to za podmínek obdobných podmínkám dle ustanovení § 1207 odst. 3 NOZ.

## **7.11 Právo na soudní ochranu**

Nejenže vlastník může uplatnit shora jmenovaná práva mimosoudní cestou, splnění většiny z nich se lze domoci rovněž cestou soudní. Soudní spory mohou být různorodého charakteru, v této rigorózní práci bylo pojednáno mimo jiné o návrhu na změnu prohlášení podle § 1162 NOZ a návrhu na odstranění vad prohlášení dle § 1168 NOZ, o jmenování a odvolání správce podle § 1193 odst. 3 NOZ, o žalobách vlastnických (kap. 6.2 této rigorózní práce). V praxi se ale můžeme setkat s řadou i odlišných soudních sporů, často jde o spory na předložení podkladů k vyúčtování, předložení seznamu vlastníků jednotek a jejich uživatelů, na úhradu smluvní pokuty podle Zákona o službách apod.

Jistě nemohou být pochybnosti o tom, že dosud byl zcela nejvyužívanějším zvláštním institutem návrh na přezkum usnesení shromáždění podle § 1209 NOZ. Účelem tohoto právní nástroje je ochrana vlastníka jednotky před poškozením jeho oprávněných zájmů, k němuž by teoreticky mohlo rozhodnutím shromáždění jinak dojít. Vlastník jednotky ale může soudně brojit i proti rozhodnutím jiných orgánů a dokonce, v případě záležitostí spadajících do působnosti shromáždění, se může domáhat nahrazení nepřijatého rozhodnutí. A právě tomu odpovídajícími právy na soudní ochranu se budeme zabývat v této části rigorózní práce.

### **7.11.1 Návrh na přezkum přijatého usnesení shromáždění**

Právní úprava bytového spoluvlastnictví je postavena na principu, že při rozhodování ve věcech správy je směrodatná vůle většiny vlastníků jednotek, které se musí nesouhlasící vlastník jednotky podrobit, přičemž prolomit ji může pouze za



přesně zákonem stanovených podmínek.<sup>415</sup> Jednotlivý vlastník je tak nucen podřídit se názoru většiny. Jelikož však některá rozhodnutí mohou poměrně zásadní měrou zasáhnout do vlastnického práva vlastníků jednotek a jelikož názor většiny nemusí být vždy zrovna ten správný, garantuje § 1209 odst. 1 a 2 NOZ vlastníku jednotky za stanovených podmínek možnost některá rozhodnutí shromáždění napadnout u soudu.

Podobně právo na soudní ochranu upravoval § 11 odst. 3, věta třetí ZovB, kde bylo stanoveno, že jde-li: „o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl.“ Tato věta se pak nápadně podobá první části věty § 1209 odst. 1 NOZ: „je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl“. Proto je nutné se zabývat otázkou, zda a případně jaké závěry dovozené judikaturou a teorií za účinnosti ZovB jsou použitelné za účinnosti NOZ.

Úvodem je ale potřeba konstatovat, že § 1209 NOZ byl Novelou č. 163/2020 Sb. poměrně zásadně změněn, když do něho byl vložen nový odstavec. Zmíněná novela reagovala na závěry usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016, ve kterém soud dovodil, že dle původního znění § 1209 odst. 1 NOZ se mohl navrhovatel dovolávat pouze vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění.<sup>416</sup> Proto musíme přistupovat obezřetně také k judikatuře vycházející z právní úpravy platné do 30. 06. 2020. V souvislosti s uvedenou novelou vyvstává nadto důležitá otázka, zda se lze postupem stanoveným v § 1209 odst. 1 a 2 NOZ vyslovení neplatnosti usnesení, přijatých na shromáždění dne 1. 7. 2020 a později, vlastně domáhat.

#### **7.11.1.1 Podmínky soudního přezkumu rozhodnutí shromáždění**

Ustanovení § 1209 odst. 1 NOZ zakotvuje čtyři základní zvláštní podmínky k tomu, aby mohl být návrh na přezkum rozhodnutí shromáždění úspěšný.

##### 7.11.1.1.1 Důležitý důvod pro přezkum rozhodnutí

Vzhledem ke skutečnosti, že ingerence soudu do soukromoprávního jednání a rozhodování společenství vlastníků má být jevem zcela výjimečným, může soud přistoupit k přezkumu přijatého usnesení jen tehdy, je-li pro to důležitý důvod. Srovnáme-li znění ustanovení § 11 odst. 3, věty třetí ZovB a § 1209 odst. 1 NOZ,

<sup>415</sup> Srov. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. 1. 2018, sp. zn. 14 Cmo 251/2016.

<sup>416</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 36 [cit. 28. 02. 2021].

nelze si nevšimnout, že původní úprava používala odlišný pojem *důležitá záležitost*. Nejvyšší soud ale dovodil, že tato terminologická změna neodůvodňuje opuštění od dosavadního přístupu, a že přípustnost soudního přezkumu usnesení shromáždění je nutné hodnotit dle závažnosti obsahu usnesení shromáždění (objektivní přístup), nikoliv dle závažnosti motivu vedoucího k podání návrhu (subjektivní přístup).<sup>417</sup>

Dosavadní judikatura požaduje, aby napadené usnesení shromáždění přímo zasahovalo „*bud' do samotného právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití.*“<sup>418</sup> Mezi důležité důvody pro přezkum usnesení shromáždění náleží zejména:

- (a) změna stanov s výjimkou formálních změn, jež nemají vliv na vnitřní poměry společenství vlastníků nebo na práva a povinnosti jeho členů,<sup>419</sup>
- (b) volba členů statutárního orgánu, přičemž jsou-li voleni všichni členové tohoto orgánu, je vlastník jednotky oprávněn napadnout jak celou volbu, tak i volbu jen některého člena statutárního orgánu,<sup>420</sup>
- (c) komplexní úpravy a revitalizace domu, které jsou zásadního charakteru (posuzuje se podle finanční náročnosti provedení, rozsahu schválených činností, ovlivnění komfortu bydlení vlastníků apod.).<sup>421</sup> Jde příkladem o výměnu oken v celém domě<sup>422</sup> a výměnu výtahů.<sup>423</sup> Naopak nejde o opravy, „*kteřé směřují jen k zachování stávajícího stavu, resp. k tomu, aby se stav nezhoršil (např. i rozsáhlejší oprava střechy směřující k zamezení zatékání), případně aby byl odstraněn závadný stav při zachování vnitřního uspořádání domu a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.*“<sup>424</sup>

Podmínku důležitého důvodu v souladu s judikaturními závěry nesplní např. usnesení shromáždění, jehož předmětem je:

- (a) navýšení příspěvku na správu domu a pozemku, nejde-li v konkrétním případě o jeho navýšení extrémní,<sup>425</sup>
- (b) schválení rozúčtování cen služeb a schválení účetní závěrky,<sup>426</sup>

<sup>417</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016.

<sup>418</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007.

<sup>419</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 2. 2015, sp. zn. 29 Cdo 3024/2012.

<sup>420</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010.

<sup>421</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4386/2015.

<sup>422</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009.

<sup>423</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2657/2016.

<sup>424</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1199/2009-I.

<sup>425</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016.

<sup>426</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 3. 2014, sp. zn. 26 Cdo 421/2014.

- (c) uzavření pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti členů statutárního orgánu, ze které pro společenství vlastníků plyne závazek hradit pojistné v obvyklé (bagatelní) výši.<sup>427</sup>

Existence důležitého důvodu je tak zpravidla dána právě obsahem přijatých rozhodnutí, nemusí tomu však být bez výjimky. Při zkoumání důležitého důvodu je totiž nutné rovněž přihlížet k tomu, zda měl vlastník jednotky vůbec možnost se na přijetí rozhodnutí podílet.<sup>428</sup> Dle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 06. 02. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1051/2019, by mělo platit, že pokud je vlastníkovvi jednotky odepřena možnost se zúčastnit shromáždění a vykonat své hlasovací právo (např. vlastníku jednotky není bezdůvodně umožněn vstup na shromáždění), jde o natolik závažné porušení zákona znemožňující výkon jeho práv, že je zásadně naplněna podmínka důležitého důvodu pro přezkum přijatých usnesení, a to bez ohledu na jejich obsah. Holejšovský k dané problematice nicméně konstatuje, že je pochybná možnost užití uvedených závěrů „na přezkum rozhodnutí shromáždění přijatých od 1. 7. 2020, neboť u těch je již konečně na jisto postaveno, že úlohou soudu není v zásadě přezkoumávat platnost usnesení shromáždění, ale podle slušného uvážení rozhodnout o jeho „uskutečnění“, tedy de facto do usnesení ingerovat. Důležitý důvod se tak primárně, a lze uvažovat o tom, že i výhradně, vztahuje k předmětu (obsahu) rozhodování shromáždění, a nikoli k subjektivní situaci navrhovatele coby vlastníka jednotky.“<sup>429</sup> Citovaný text vychází z premisy, že procedurální pochybení mají být předmětem návrhu na neplatnost usnesení shromáždění podle § 258 a násl. NOZ, neboť žalobou dle § 1209 odst. 1 a 2 NOZ se nově nelze domáhat vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění.<sup>430</sup> K pravomoci soudu o věci rozhodnout blíže v kap. 7.11.1.3 této rigorózní práce.

#### 7.11.1.1.2 Rozhodnutí o záležitosti ve věci správy domu a pozemku

V § 1209 odst. 1 NOZ je nově stanoveno další věcné omezení návrhu (vedle nutnosti naplnění podmínky tzv. důležitého důvodu). Předmětem návrhu dle tohoto odstavce nemůže být totiž jakékoliv rozhodnutí shromáždění učiněné v rámci jeho působnosti, avšak jen rozhodnutí o těch záležitostech, které se týkají správy domu a pozemku. Je otázkou, do jaké míry je uvedené věcné omezení přezkumu usnesení

<sup>427</sup> Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 12. 6. 2019, sp. zn. 8 Cmo 45/2019.

<sup>428</sup> HOLEJŠOVSKÝ. § 1209 [Přehlasovaný vlastník jednotky]. In. Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck. 2021. s. 1012.

<sup>429</sup> Tamtéž. s. 1012.

<sup>430</sup> Tamtéž. s. 1015.

shromáždění důvodné, vezmeme-li v potaz skutečnost, že se společenství zakládá striktně za účelem zajišťování správy domu a pozemku (§ 1194 odst. 1 NOZ), což po vzniku společenství tvoří i předmět jeho činnosti.

#### 7.11.1.1.3 Přehlasovaný vlastník

V souladu s platným zněním § 1209 odst. 1 NOZ je k podání návrhu aktivně legitimován „*přehlasovaný vlastník*“. Shodně tomu tak bylo i za účinnosti ZovB, a proto lze vycházet z dosavadních právních závěrů s tím, že návrh může podat ten vlastník jednotky, který:

- (a) se zúčastnil hlasování a hlasoval proti,
- (b) se vůbec nezúčastnil jednání shromáždění z vážných důvodů na jeho straně,<sup>431</sup>
- (c) se nezúčastnil jednání shromáždění z důvodu, že nebyl řádně pozván, tj. nebyla mu řádně a včas doručena úplná pozvánka (ve formě a způsobem určeným NOZ a stanovami společenství vlastníků).<sup>432</sup>

Přehlasovaným vlastníkem naopak není vlastník jednotky, který se jednání shromáždění zúčastnil a hlasování o usnesení se zdržel, neboť svým postojem nedal najevo, že s přijetím rozhodnutí nesouhlasí.<sup>433</sup> Přehlasovaným vlastníkem dále není ten, kdo se hlasování nezúčastnil, svým chováním nicméně dal najevo, že s přijatým rozhodnutím souhlasí.<sup>434</sup> Přehlasovaným vlastníkem není ani osoba, jež byla řádně pozvaná na shromáždění a byla informována o jeho plánovaném programu, přesto se ze zasedání shromáždění vzdálila (ne ze zdravotních či jiných vážných důvodů) a nezúčastnila se tak bez vážných důvodů hlasování o usnesení shromáždění.<sup>435</sup>

Může být sporné, zda aktivní legitimace svědčí také společenství vlastníků, je-li vlastníkem jednotky v domě. Před účinností Novely č. 163/2020 Sb. bylo totiž v § 1209 odst. 1 NOZ uvedeno, že společenství vlastníků může návrh podat, pokud je vlastníkem jednotky, nicméně tato výslovná úprava byla s účinností od 1. 7. 2020 odstraněna, aniž by to důvodová zpráva k Novele č. 163/2020 Sb. odůvodnila. Dle Holejšovského je vypuštění zmínky o společenství vlastníků z textu § 1209 odst. 1 NOZ logické, když výslovné uvedení společenství je namíště pouze tehdy, pokud by pro společenství vlastníka, coby vlastníka jednotky v domě, bylo uvedené právo

<sup>431</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2015, sp. zn. 29 Cdo 924/2012.

<sup>432</sup> Srov. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009.

<sup>433</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2015, sp. zn. 29 Cdo 924/2012.

<sup>434</sup> DVOŘÁK, T. *Soudní ochrana člena společenství vlastníků jednotek proti neplatným usnesením shromáždění*. Soudní rozhledy. 2018, č. 10, s. 312.

<sup>435</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 781/2018.

vyloučeno.<sup>436</sup> Pro podání návrhu však nepostačuje, aby byl navrhovatel vlastníkem jednotky, ale jít o vlastníka jednotky přehlasovaného. Není pochyb, že společenství vlastníků definici přehlasovaného vlastníka naplnit nemůže, neboť mu hlasovací právo nepřísluší a k jeho hlasu se v souladu s § 1206 odst. 1 NOZ nijak nepřihlíží (s výjimkou situace, kdy je ve vlastnictví společenství vlastníků jednotka vymezená v domě ve správě jiného společenství, tj. společenství vlastníků je v postavení člena jiného společenství).<sup>437</sup>

#### 7.11.1.1.4 Prekluzivní lhůta k podání návrhu

Pro podání návrhu je stanovena hmotněprávní prekluzivní tříměsíční lhůta, jejímž marným uplynutím právo na podání návrhu dle § 1209 odst. 1 NOZ zaniká. Její počátek nastává okamžikem, kdy se vlastník jednotky dozvěděl, nebo se musel dozvědět o přijatém rozhodnutí. Vlastníku přítomnému na zasedání shromáždění proto začíná běžet již dnem konání shromáždění, nikoliv až dnem obdržení zápisu ze shromáždění.<sup>438</sup>

#### **7.11.1.2 Možnost podání návrhu na dočasný zákaz jednání**

Navrhovatel může společně s návrhem ve věci (respektive později v řízení) navrhnout, aby soud dočasně zakázal dle napadeného rozhodnutí jednat.<sup>439</sup> Návrh na zákaz jednání podle § 1209 odst. 1 NOZ je v souladu se soudní praxí považován za návrh na vydání rozhodnutí majícího povahu předběžného a dočasného opatření, odlišného od rozhodnutí dle § 74 OSŘ. Návrhu na dočasný zákaz jednání ve smyslu § 1209 odst. 1 NOZ není možné vyhovět, nesplňuje-li návrh podaný ve věci samé předpoklady pro vydání meritorního rozhodnutí (viz kap. 7.11.1.1 rigorózní práce) a dále, pokud v návrhu nejsou tvrzeny skutečnosti, z nichž by bylo možné dovodit vznik újmy na straně navrhovatele tehdy, nedošlo-li by k nařízení zákazu jednání dle napadeného rozhodnutí předtím, než bude přijato rozhodnutí ve věci samé.<sup>440</sup> Nejvyšší soud v usnesení ze dne 12. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 3645/2016 vyslovil, že podá-li vlastník jednotky v řízení návrh dle § 1209 odst. 1 NOZ, rozhodne soud o takovém návrhu dle § 102 odst. 1 OSŘ (ve spojení s § 1 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních), přičemž se aplikuje rovněž § 75b OSŘ o povinnosti

<sup>436</sup> HOLEJŠOVSKÝ. § 1209 [Přehlasovaný vlastník jednotky]. In. Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck. 2021. s. 1009.

<sup>437</sup> Srov. DVOŘÁK, T. *Soudní ochrana člena společenství vlastníků jednotek proti neplatným usnesením shromáždění.* Soudní rozhledy. 2018, č. 10, s. 313.

<sup>438</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 2360/2016.

<sup>439</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1209 odst. 1.

<sup>440</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 12. 10. 2016, sp. zn. 8 Cmo 252/2016.

navrhovatele složit jistotu; soud rozhodne o návrhu bezodkladně, popř. nejpozději do 7 dnů od podání návrhu. Ostatně i Ústavní soud ve svém usnesení ze dne 24. 9. 2019, sp. zn. III. ÚS 2901/19 posléze potvrdil, že subsidiární použití příslušných ustanovení OSŘ je na místě. S ohledem na uvedené by tedy mělo platit, že vedle zkoumání speciálních podmínek stanovených ve jmenovaném ustanovení je soud povinen zkoumat také obecné předpoklady pro nařízení předběžného opatření dle obecných ustanovení (§ 102 OSŘ), tj. musí existovat potřeba zatímně upravit poměry účastníků nebo obava, že výkon rozhodnutí vydaného posléze v řízení by mohl být ohrožen.<sup>441</sup>

Je otázkou, zda lze při existenci této zvláštní úpravy podat návrh na vydání předběžného opatření zdržovacího před okamžikem zahájení řízení ve věci samé. Dle názoru Dvořáka podání návrhu na vydání předběžného opatření, před vlastním podáním návrhu ve věci, možné je (s odkazem na § 76 odst. 1 písm. e) OSŘ).<sup>442</sup> Vzhledem k existenci zvláštní úpravy § 1209 odst. 1 NOZ je nicméně nutno doplnit, že má-li být podán návrh na vydání předběžného opatření před okamžikem zahájení řízení ve věci samé, musí být minimálně už v době rozhodování soudu o návrhu na vydání předběžného opatření podán také návrh ve věci samé. V době rozhodování soudu o předběžném opatření totiž musí být splněny všechny podmínky pro vydání rozhodnutí ve věci samé podle § 1209 odst. 1 NOZ. Připustili-li bychom naopak možnost podání návrhu a rozhodování soudu výlučně za podmínek dle § 74 a násl. OSŘ, postrádala by úprava zakotvená v § 1209 odst. 1 NOZ a dosavadní judikatura smysl (ohledně povinnosti doložit splnění podmínek pro rozhodnutí ve věci samé), bylo-li by možné stejný návrh podat před zahájením řízení, aniž by tyto podmínky musely být prokazovány.<sup>443</sup>

### **7.11.1.3 Právní moc soudu rozhodnout o návrhu ve věci**

Řízení o návrhu ve věci podle § 1209 odst. 1 a 2 NOZ je nesporným řízením ve statusové věci společenství vlastníků, v němž soud postupuje podle § 85 a násl. zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních. V prvním stupni rozhoduje

---

<sup>441</sup> HOLEJŠOVSKÝ. § 1209 [Přehlasovaný vlastník jednotky]. In. Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck. 2021. s. 1014.

<sup>442</sup> DVOŘÁK, T. *Soudní ochrana člena společenství vlastníků jednotek proti neplatným usnesením shromáždění.* Soudní rozhledy. 2018, č. 10, s. 314.

<sup>443</sup> HOLEJŠOVSKÝ. § 1209 [Přehlasovaný vlastník jednotky]. In. Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck. 2021. s. 1015.

krajský soud,<sup>444</sup> načež místně příslušným je soud, u něhož je společenství zapsáno ve veřejném rejstříku (§ 86 odst. 1 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních).

Při rozhodování o návrhu ve věci samé se musí soud primárně zabývat tím, zda jsou splněny veškeré hmotněprávní podmínky pro přezkum usnesení ve smyslu § 1209 odst. 1 NOZ, který opravňuje podat návrh přehlasovanému vlastníku, jde-li o důležitý důvod (důležitou záležitost) týkající se správy domu a pozemku, a to jen ve stanovené prekluzivní lhůtě. Teprve po zjištění, že jsou uvedené hmotněprávní podmínky splněny, může soud provést věcný přezkum rozhodnutí.<sup>445</sup> V souvislosti s tím pak vyvstává otázka, jak může soud o návrhu po věcném přezkumu usnesení rozhodnout, tj. o rozsahu jeho rozhodovací pravomoci v těchto soudních sporech.

Za účinnosti ZovB soudy konstantně docházely k závěru, že návrhem podle § 11 odst. 3, věty třetí ZovB se přehlasovaný vlastník mohl domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti usnesení shromáždění s tím, že vlastník nemusel prokazovat naléhavý právní zájem na tomto určení. Soudy dále dovodily, že uvedené zákonné ustanovení nezakládá soudu pravomoc usnesení shromáždění rozhodnutím změnit, nahradit jej vlastním rozhodnutím, neboť by takovým postupem mohl přehlasovaný vlastník vnutit svou vůli většině vlastníků jednotek.<sup>446</sup> Na obdobném výkladu se ustálila soudní praxe rovněž za účinnosti NOZ, když Nejvyšší soud konstatoval, že podle § 1209 odst. 1 NOZ (ve znění do 30. 06. 2020) se může přehlasovaný vlastník jednotky domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti přijatého usnesení, k čemuž dospěl zejména z obsahové shodnosti zákonné úpravy obsažené v § 11 odst. 3, větě třetí ZovB a v § 1209 odst. 1 NOZ.<sup>447</sup>

Soudy bylo dále za účinnosti NOZ (ve znění do 30. 06. 2020) dovozeno, že vlastník jednotky se nemohl neplatnosti usnesení shromáždění domoci žalobou dle § 258 a násl. NOZ ve spojení s § 1221 NOZ, neboť zvláštním prostředkem ochrany byla právě žaloba přehlasovaného vlastníka upravená v ustanovení § 1209 NOZ.<sup>448</sup> Samozřejmě se však na žalobu přehlasovaného vlastníka určitá pravidla zakotvená v § 258 a násl. NOZ prostřednictvím § 1221 NOZ podpůrně aplikovala. To platilo

---

<sup>444</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 2. 7. 2020, sp. zn. Ncp 448/2020 ve spojení s usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 11. 2020, sp. zn. Ncp 743/2.

<sup>445</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 13. 7. 2017, sp. zn. 7 Cmo 293/2013.

<sup>446</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010.

<sup>447</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016.

<sup>448</sup> Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 12. 6. 2019, sp. zn. 8 Cmo 45/2019

zejména ve vztahu k principu proporcionality<sup>449</sup> ve smyslu ustanovení § 260 NOZ, neboť také při přezkumu usnesení shromáždění bylo nutné dát přednost při porušení zákona nebo stanov s méně závažnými následky zájmu společenství vlastníků před individuálními zájmy vlastníka jednotky, popř. poskytnout ochranu právům třetích osob nabytým v dobré víře.<sup>450</sup> Někteří právní teoretici dále dovozovali, že je při podpůrném použití § 259 NOZ možné vyjít ze stanovené objektivní promlčecí doby v délce 1 roku od přijetí rozhodnutí.<sup>451</sup>

Zákonodárce však s dosavadní soudní praxí, která vycházela z toho, že soud může vyslovit jen neplatnost usnesení shromáždění, nebyl spokojen, proto Novelou č. 163/2020 Sb. upravil textaci § 1209 odst. 1 NOZ a rozšířil ustanovení o odstavec druhý, který zní: „*Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.*“<sup>452</sup> Jde o právní úpravu obdobnou úpravě obsažené v obecném ustanovení § 1139 NOZ o soudní úpravě poměrů podílových spoluvlastníků, jež se zde díky speciální úpravě zakotvené v § 1209 odst. 2 NOZ nepoužije. Ustanovení § 1209 odst. 2 NOZ uvádí demonstrativní výčet základních možností, jakými může soud rozhodnout:

- (a) usnesení shromáždění se uskuteční bez výhrad: dospěje-li soud k závěru, že usnesení ob stojí v nezměněné podobě,
- (b) usnesení shromáždění se uskuteční s výhradami: pokud usnesení ob stojí ve svém základu, avšak z určitého důvodu je potřeba doplnění či úpravy jeho obsahu,
- (c) usnesení se má uskutečnit proti zajištění: zákonodárce pravděpodobně mínil zejména zajištění před vznikem škody, a to instituty upravenými v § 2012 a násl. NOZ,
- (d) že se usnesení uskutečnit vůbec nemá.<sup>453</sup>

V této souvislosti je nutné upozornit na § 1221 odst. 1 NOZ, do něhož byl Novelou č. 163/2020 Sb. vložen odkaz na přiměřené použití ustanovení o spolku

---

<sup>449</sup> Princip proporcionality byl coby obecná zásada právní uplatňován obdobně i za účinnosti ZovB. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010.

<sup>450</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1657/2018.

<sup>451</sup> KABELKOVÁ. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. I. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1222.

<sup>452</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1209 odst. 2.

<sup>453</sup> Autorka rigorózní práce vycházela podpůrně z výkladu provedeného k § 1139 NOZ, jež obsahuje obdobnou terminologii, a to konkrétně z následující publikace: KRÁLÍK. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. s. 538.



o neplatnosti rozhodnutí či o následcích rozporu rozhodnutí s dobrými mravy. Tuto změnu důvodová zpráva k Novele č. 163/2020 Sb. odůvodňuje tak, že jde zejména o způsob vyjasnění vztahu § 1209 NOZ k úpravě dovolání se neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku (§ 258 a násl. NOZ). Napadne-li vlastník jednotky rozhodnutí orgánu společenství vlastníků, půjde v případě návrhu na určení neplatnosti o návrh podle § 258 a násl. NOZ a v ostatních případech, s výjimkou postupu podle § 245 NOZ, o návrh ve smyslu § 1209 NOZ.<sup>454</sup>

Je otázkou, zda provedená změna textace ustanovení § 1209 a § 1221 NOZ skutečně přivedla za následek, že se v případě, kdy vlastník jednotky napadá pouze platnost usnesení shromáždění, postupuje výhradně dle § 258 a násl. NOZ, a nikoliv tedy dle zvláštní úpravy obsažené v § 1209 NOZ (jak tomu bylo doposud). V teorii lze nalézt dvě zásadně protichůdné odpovědi na tuto otázku.

Smrž na podkladě řady argumentů dovozuje, a to vše za podrobného rozboru textu důvodové zprávy k Novele č. 163/2020 Sb., že by se i po účinnosti této novely nadále měla uplatnit dosavadní judikatura s jedinou výjimkou, tj. s připuštěním více možností, jak je soud o návrhu oprávněn rozhodnout. Dle jeho názoru totiž z dikce § 1209 odst. 1 a 2 NOZ neplyne, že se návrhem nelze domáhat vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění a dále se domnívá, že jen doplněním demonstrativního výčtu obsaženého v § 1221 odst. 1 NOZ o přiměřenou aplikaci pravidel o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku a následcích jeho rozporu s dobrými mravy k vyjasnění vztahu § 1209 NOZ a § 258 NOZ nedošlo.<sup>455</sup> Podobný závěr zaujal Filip, který uvedl, že platnost „*usnesení shromáždění společenství lze přezkoumávat pouze v řízení o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění podle § 1209 odst. 1 obč. zák. [...] Z hlediska procesního se bude postupovat podle spolkové právní úpravy*“<sup>456</sup> (míně § 258 a násl. NOZ). Filip nadto dovozuje, že § 1209 odst. 2 NOZ upravuje zcela nový typ soudního řízení s tím, že pro účely podání návrhu k soudu platí stejné hmotněprávní podmínky, jako je tomu dle § 1209 odst. 1 NOZ.<sup>457</sup>

Naproti tomu Holejšovský zastává striktně opačný názor a na podkladě textace důvodové zprávy k Novele č. 163/2020 Sb. dovozuje následující právní závěr: „*od 1. 7. 2020 tedy platí, že podle § 1209 odst. 1 a 2 se nelze domáhat vyslovení*

<sup>454</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 37 [cit. 28. 02. 2021].

<sup>455</sup> SMRŽ, I. *Společenství vlastníků jednotek v roce 2020: aplikační praxe, judikatura, novelizace*. Právní rozhledy, 2021, č. 4, s. 122.

<sup>456</sup> FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 194-195.

<sup>457</sup> Tamtéž, s. 204.

*neplatnosti usnesení (rozhodnutí) shromáždění, ale rozhodnutí soudu o uspořádání právních poměrů vlastníků jednotek ve vztahu k rozhodnutí shromáždění [...] Tím, že podle § 1209 odst. 1 a 2 se nelze domáhat vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků, a že je toto ustanovení speciální k obecným § 258 až 261 použitým na základě § 1221 (v takovém řízení se naopak lze domáhat právě jen vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků) není zákonem výslovně jmenovaným kritériem posuzování usnesení jeho soulad se zákonem, stanovami (§ 258) či dobrými mravy (§ 245).“<sup>458</sup> Byl-li by přijat citovaný závěr coby správný, znamenalo by to ve svém důsledku, že v řízení dle § 1209 odst. 1 a 2 NOZ by soud zkoumal jen zásah usnesení shromáždění do právních poměrů vlastníků jednotek, společně s hodnocením této otázky i ve vztahu k samotnému společenství vlastníků, přičemž soud by naopak nezkoumal, zda je rozhodnutí shromáždění platné.<sup>459</sup>*

Má-li autorka této rigorózní práce ke shora popsaným závěrům uvést vlastní stanovisko, je nutné konstatovat, že ani jeden z nich nelze bez výhrad přijmout, tedy u každého lze najít logické argumenty ve prospěch i neprospěch, nezbyvá tudíž než čekat, jak k právní úpravě účinné od 01. 07. 2020 přistoupí soudy, což si však vyžádá poměrně dlouhou dobu nejistoty. Úvaha Smrže a Filipa dává logický smysl, pokud vezmeme v potaz, že první odstavec ustanovení § 1209 NOZ zůstal novelou takřka nedotčen, a právě jeho znění bylo do 30. 06. 2020 dostatečné k tomu, aby se vlastník mohl domáhat vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění; také lze argumentovat tím, že na podkladě § 1221 NOZ bylo již před účinností Novely č. 163/2020 Sb. dovozeno, že se na přezkum platnosti usnesení shromáždění užijí podpůrně pravidla zakotvená v § 258 a násl. NOZ o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku, přičemž jestliže dnes § 1221 NOZ tuto podpůrnou aplikaci zmiňuje, nijak se ani neodchyluje od dosavadní judikaturní praxe. Na druhou stranu je ale pravdou, že závěry obou teoretiků nejsou souladné s výkladem předvídaným Důvodovou zprávou k Novele č. 163/2020 Sb. Tuto důvodovou zprávu naopak následuje Holejšovský, což svědčí ve prospěch závěru o rozlišování přezkumu rozhodnutí shromáždění podle § 258 a násl. NOZ a podle § 1209 odst. 1 a 2 NOZ.

Pokud by byl přijat závěr Smrže a Filipa, v praxi by se co do podmínek, kdy lze přistoupit k návrhu na přezkum rozhodnutí z hlediska jeho platnosti, nejednalo oproti dosavadní praxi o zásadní změny. Naproti tomu v případě druhého možného

---

<sup>458</sup> HOLEJŠOVSKÝ. § 1209 [Přehlasovaný vlastník jednotky]. In. Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck. 2021. s. 1016.

<sup>459</sup> Tamtéž. s. 1020 – 1021.

výkladu by se soudy musely popasovat s řadou značných odchylek, kdy mezi ty nejvýznamnější patří, že podle § 258 a násl. NOZ náleží aktivní legitimace k podání návrhu na vyslovení neplatnosti každému vlastníku jednotky a dále osobě, která má na vyslovení neplatnosti zájem hodný právní ochrany; nevyžaduje se ani existence důležitého důvodu ve smyslu § 1209 odst. 1 NOZ. V souvislosti s tímto výkladem pravděpodobně vyvstane i potřeba vypořádat se s dalšími nejasnostmi, a to mimo jiné ve vztahu ke způsobu přezkumu platnosti rozhodnutí, jež rozhodnutím orgánu vůbec nejsou a aplikaci § 258 a násl. NOZ k nim nelze samostatně dovodit, přesto pro jejich přezkum má být (přiměřeně) aplikován § 1209 NOZ - rozhodnutí o změně prohlášení (§ 1169 odst. 3 NOZ) a rozhodnutí učiněná ještě v době před vznikem společenství vlastníků (§ 1191 odst. 2 NOZ).

Závěrem je třeba poznamenat, že bez ohledu na charakter návrhu podaného dle § 1209 odst. 1 a odst. 2 NOZ, jestliže by soud dospěl k závěru, že se rozhodnutí shromáždění příčí dobrým mravům nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením NOZ, či že usnesení bylo přijato v záležitosti nepatřící do působnosti shromáždění (§ 245 NOZ), deklaroval by soud i bez návrhu existující právní stav, který spočívá v neexistenci dotčeného usnesení shromáždění vlastníků. Na takové usnesení se hledí, jako by nebylo přijato.<sup>460</sup>

### **7.11.2 Návrh na přezkum přijatého rozhodnutí jiného orgánu**

Ustanovení § 1209 odst. 1 NOZ plně dopadá pouze na přezkum usnesení shromáždění coby nejvyššího orgánu společenství vlastníků. Přezkum rozhodnutí jiných orgánů společenství vlastníků toto zákonné ustanovení neřeší, načež zvláštní úpravu přezkumu těchto rozhodnutí nelze nalézt ani v ostatních ustanoveních NOZ upravujících společenství vlastníků. V souladu s § 1221 odst. 1 NOZ je tudíž nutné přiměřeně použít ustanovení NOZ o spolku. Opačný závěr (tj. o neaplikovatelnosti zmíněných ustanovení o spolku) by znamenal, že platnost rozhodnutí jiných orgánů nelze přezkoumat vůbec, anebo že ji lze přezkoumat bez jakéhokoliv omezení (časového, osobního nebo věcného) a v jakémkoliv řízení, což by vedlo k narušení právní jistoty společenství vlastníků, jednotlivých vlastníků jednotek a také třetích osob, jichž se dané rozhodnutí může dotýkat. Platnost těchto rozhodnutí je proto možné přezkoumat, a to v souladu s § 258 a násl. NOZ, pouze v řízení o návrhu na vyslovení neplatnosti podaném vlastníkem jednotky, popř. (výjimečně) třetí osobou

---

<sup>460</sup> Srov. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 19. 8. 2019, sp. zn. 7 Cmo 329/2018.

mající na určení neplatnosti zájem hodný právní ochrany, nelze-li se neplatnosti rozhodnutí dovolat u orgánu společenství vlastníků.<sup>461</sup>

Nejvyšší soud v usnesení ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. 27 Cdo 4639/2018 uvedl názor, že: „jelikož ustanovení § 1221 o. z. určuje, že se ustanovení o spolcích použijí toliko přiměřeně, je nutné při aplikaci § 258 až 260 o. z. na rozhodnutí (volených) orgánů společenství vlastníků vzít v úvahu specifika této právnické osoby. Může-li se přehlasovaný vlastník domáhat soudního přezkumu rozhodnutí nejvyššího orgánu společenství vlastníků toliko tehdy, je-li pro to důležitý důvod (§ 1209 odst. 1 o. z.), platí tím spíše, že i v případě rozhodnutí jiných orgánů společenství vlastníků je možné domáhat se vyslovení jejich neplatnosti (postupem podle § 1221 a § 258 až 260 o. z.) pouze v případech, kdy je pro to důležitý důvod (který musí navrhovatel tvrdit).“ Bude-li uvedený judikaturní závěr v soudní praxi přetrvávat, což však nemůže být tehdy, dovodí-li soudy nemožnost domáhat se návrhem podle § 1209 NOZ vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění, bude v řízení navrhovatel povinen tvrdit existenci důležitého důvodu pro vyslovení neplatnosti rozhodnutí jiného orgánu.

Pokud by soud dospěl k závěru, že se rozhodnutí jiného orgánu příčí dobrým mravům nebo bylo přijato v záležitosti nepatřící do působnosti jiného orgánu (§ 245 NOZ), deklaruje soud i bez návrhu existující právní stav, jež spočívá v neexistenci dotčeného usnesení jiného orgánu. Na dané usnesení se přitom hledí, jako by nebylo přijato.<sup>462</sup>

### **7.11.3 Návrh na nahrazení shromážděním nepřijatého rozhodnutí**

Jestliže nebylo shromážděním o určité záležitosti vůbec rozhodnuto, mohl se vlastník jednotky v souladu s § 11 odst. 3, větou druhou ZovB u soudu domáhat, aby soud o záležitosti rozhodl a nahradil tak absentující rozhodnutí shromáždění. Soud mohl o záležitosti rozhodnout tehdy, kdy došlo k rovnosti hlasů, nedosáhlo se potřebné většiny či dohody. Nejvyšší soud ve vztahu k této právní úpravě dovodil, že účelem žaloby (návrhu) je „nahradit potřebné usnesení shromáždění vlastníků jako projev vůle společenství, ať už je příčinou podání žaloby okolnost, že nedošlo k jeho svolání některým ze subjektů v zákoně uvedených (výbor, pověřený vlastník, vlastníci jednotek mající jednu čtvrtinu hlasů), ačkoliv mělo být svoláno, nebo k podnětu došlo a shromáždění bylo sice svoláno, ale nebylo usnášeníschopné,

<sup>461</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. 27 Cdo 4639/2018.

<sup>462</sup> Srov. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 19. 8. 2019, sp. zn. 7 Cmo 329/2018.

*nebo usnášeníschopné bylo, ale dospělo k rovnosti hlasů nebo nedosáhlo potřebné většiny či dohody.*<sup>463</sup>

Obdobné právo přiznává každému vlastníku jednotky (tj. také společenství vlastníků, je-li vlastníkem jednotky) ustanovení § 1209 odst. 3 NOZ. Z důvodu, aby se předešlo šikanózním návrhům podávaným ze strany vlastníků jednotek, je však přístup k soudu značně omezen, když návrh lze podat jedině tehdy, pokud je pro to dán důležitý důvod.<sup>464</sup> Pro naplnění důležitého důvodu, coby zákonný předpoklad podání návrhu, platí obdobná pravidla, která byla uvedena v kap. 7.11.1.1.1 této rigorózní práce. Zřejmě i zde je rozhodující věcný charakter důvodu<sup>465</sup> (objektivní přístup), nikoliv závažnost motivu vedoucího k podání návrhu (subjektivní přístup).

V § 1209 odst. 3 NOZ není výslovně stanovena lhůta, v níž je možné návrh k soudu podat. Lze nalézt názor, že prekluzivní lhůta pro návrh vůbec stanovena není s tím, že obdobné právo náleží rovněž podílovým spoluvlastníkům dle § 1129 odst. 1 NOZ (spoluvlastníci mohou navrhnout soudu, aby rozhodl o významné záležitosti, nebylo-li dosaženo potřebné většiny), přičemž ani v tomto (obdobném) ustanovení není žádná prekluzivní lhůta stanovena.<sup>466</sup> Většina teoretiků ale naopak zastává názor, že odst. 3 ustanovení § 1209 NOZ pouze rozšiřuje žalobní oprávnění podle odst. 1, a proto samo nemodifikuje základní podmínky pro podání návrhu. Prekluzivní lhůta 3 měsíců tak omezuje rovněž návrh podle § 1209 odst. 3 NOZ.<sup>467</sup> Autorce této rigorózní práce není známo žádné soudní rozhodnutí, které by se danou problematikou za účinnosti NOZ zabývalo. Nicméně lze poukázat na to, že ani v případě žaloby dle § 11 odst. 3, věty druhé ZovB nebyla výslovně stanovena lhůta k podání návrhu, přesto Nejvyšší soud dospěl k závěru, že se i v případě tohoto návrhu užije lhůta stanovená pro návrh přehlasovaného vlastníka dle § 11 odst. 3 poslední věty ZovB.<sup>468</sup> Jak k tomu uvádí teoretici, z „*hlediska teleologického a logického výkladu, jakož i právní jistoty ostatních vlastníků jednotek i samotného společenství není namístě připustit, aby právo vlastníka jednotky na nahrazení rozhodnutí shromáždění rozhodnutím soudu mohlo být u soudu uplatňováno bez*

---

<sup>463</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007.

<sup>464</sup> ČÁP. In. ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 623.

<sup>465</sup> HOLEJŠOVSKÝ. In. NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 249.

<sup>466</sup> HOFBAUEROVÁ, P. *Právní úprava společenství vlastníků jednotek a jeho problematika v praxi*. Diplomová práce. [online] [cit. 04. 01. 2021].

<sup>467</sup> KABELKOVÁ. In. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. I. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1223.

<sup>468</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007.

*jakéhokoli časového omezení.*“<sup>469</sup> Soudní praxe tedy bude pravděpodobně vycházet ze lhůty zakotvené v § 1209 odst. 1 NOZ, a tedy soudy budou zkoumat, zda byl návrh podán ve lhůtě do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky dozvěděl či mohl dozvědět o tom, že příslušné rozhodnutí nebylo, a to z důvodu nezpůsobilosti shromáždění se usnášet, přijato.

## **7.12 Povinnost podrobit se vymáhání splnění povinností**

Ačkoliv by tak tomu v ideálním světě nemělo být, vlastníci jednotek vlastní povinnosti související se správou domu a pozemku mnohdy dobrovolně neplní, což je případ zejména povinností peněžitého charakteru (záloh na služby a nedoplatků ve vyúčtování, příspěvků na správu domu a pozemku), na což poté doplácí ostatní vlastníci jednotek v domě. V této podkapitole proto v krátkosti probereme možnosti postupu osoby odpovědné za správu domu a pozemku při vymáhání povinností za vlastníky jednotek a právní prostředky, které lze použít v situaci, kdy domluva ani upomínání ke splnění povinnosti nevede.

Pokud jde o povinnosti související se správou domu a pozemku, v úvodu je nutné odkázat na závěry rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 20 Co 221/2011 ze dne 7. 6. 2011, v němž je rozebráno, komu svědčí právo vymáhat platby na náklady související se správou domu a pozemku po vlastnících jednotek v období před a v období po vzniku společenství vlastníků. Soud dospěl k závěru, že pokud společenství vlastníků nevzniklo, právo na platby za náklady související se správou domu a pozemku nemůže od vlastníka jednotky, který je dlužní, vymáhat vlastním jménem a na svůj účet správce domu, nýbrž vlastníci ostatních bytových jednotek, jelikož tito jsou nositeli práva na jejich zaplacení.<sup>470</sup>

Pokud by k vymáhání peněžitých dluhů byli oprávněni v době před vznikem společenství vlastníků i za účinnosti NOZ pouze vlastníci jednotek, znamenalo by to komplikaci pro uplatnění práv na úhradu pohledávky za vlastníkem jednotky. Správce by mohl vlastníky jednotek zastupovat maximálně na základě plných mocí, které by si nechal pro takové případy všemi vlastníky jednotek podepsat. Z určitých praktických důvodů by však bylo vhodnější, aby správce mohl vymáhat pohledávky ve věcech správy domu a pozemku vlastním jménem. Nadto je nutné upozornit na

---

<sup>469</sup> HOLEJŠOVSKÝ. In. NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J. HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář.* 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 180.

<sup>470</sup> Obdobný závěr za účinnosti ZovB uvedl Dvořák. In. DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 226.

zvláštní privilegované postavení osoby odpovědné za správu domu a pozemku při dražbě jednotky při soudním výkonu rozhodnutí, exekuci nebo insolvenční, kdy zákonný text nerozlišuje mezi správcem a společenstvím vlastníků.

Dne 1. 7. 2020 vydal Nejvyšší soud usnesení, které se dané problematiky v poměrech úpravy NOZ dotýká, přičemž Nejvyšší soud konstatoval, že se z § 1190 a násl. NOZ podává, že „*osobou, která uplatňuje práva vzniklá v souvislosti se správou domu a pozemku, je správce domu a pozemku. Právě správce svým jednáním zavazuje přímo spoluvlastníky, kteří naopak nemají oprávnění v těchto věcech jednat za sebe přímo, ale svými rozhodnutími analogicky učiněnými jako na shromáždění limitují jednání správce [...]. Totéž platí v případě, že ve společném domu a pozemku vzniklo tzv. společenství vlastníků, které jako samostatná právnická osoba zastupuje vlastníky těchto jednotek při uplatňování těchto práv [...]. Nelze si tedy představit, že by pohledávky za správu domu a pozemku ve smyslu § 1189 odst. 1 o. z. uplatňoval nikoliv správce, případně společenství vlastníků, ale jednotliví spoluvlastníci [...]. Jestliže tedy povinní jako spoluvlastníci uplatnili v nalézacím řízení vůči oprávněnému svým vlastním jménem požadavek z titulu neuhrazených úhrad do fondu oprav a služeb, jednali mimo rámec ustanovení § 1191 a násl. o. z.*“<sup>471</sup>

V dalším výkladu bude pro zjednodušení hovořeno o vymáhání povinností společenstvím vlastníků. Nejsou však pochybnosti o tom, že rovněž správce je v případech, jejichž povaha to připouští nebo to výslovně stanoví zákon, oprávněn vlastním jménem do řízení vstoupit nebo jej zahájit.

### **7.12.1 Předsoudní fáze**

Velké množství vlastníků jednotek nesplní svou povinnost řádně a včas jen z nedbalosti nebo z důvodu opomenutí na ni, přičemž ve vztahu k těmto vlastníkům jednotek v praxi často postačuje, aby byli na nesplnění své povinnosti upozorněni, a to i neformální cestou. Pakliže na toto upozornění není reagováno a povinnost není v přiměřené lhůtě dobrovolně splněna, resp. jde o vlastníka jednotky, který nesplnil svou povinnost záměrně, je nutné zaslat vlastníku písemnou výzvu k plnění v podobě předžalobní výzvy ve smyslu § 142a OSŘ obsahující mj. upozornění na to, že pokud ke splnění nedojde ani v dodatečné lhůtě, bude společenství nuceno přistoupit k jejímu vymáhání cestou soudní. Zaslání této výzvy je nejen podmínkou

---

<sup>471</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 7. 2020, sp. zn. 20 Cdo 1658/2020.

k tomu, aby společenství vlastníků, majícímu v soudním řízení úspěch, svědčilo právo na náhradu nákladů nalézacího řízení, ale tato výzva dobře působí na ochotu samotných vlastníků jednotek dostát svým povinnostem, když vidina vzniku vcelku vysokých nákladů řízení je často přiměje k tomu, aby se splněním povinnosti nadále neotáleli.

Jde-li o výzvu směřující ke splnění peněžitě povinnosti, vlastníci jednotek se v případě své finanční tísně na společenství vlastníků často obracejí se žádostmi o povolení splátkového kalendáře. Takovým žádostem lze v řadě případů vyhovět a uzavřít s vlastníky jednotek dohodu o splátkovém kalendáři obsahující ideálně ujednání o ztrátě výhody splátek podle § 1931 NOZ a prohlášení o uznání dluhu. Příslušné dohody lze sepsat rovněž ve formě notářského zápisu s doložkou přímé vykonatelnosti. V takovém notářském zápisu dá vlastník jednotky svolení k tomu, aby společenství vlastníků přistoupilo přímo k exekuci nebo k výkonu rozhodnutí bez nutnosti absolvovat nalézací řízení.<sup>472</sup> Obdobně lze postupovat v případě dohod o splnění jiných než peněžitých povinností, samozřejmě se zřetelem ke konkrétním specifikům dané povinnosti.

V souvislosti s prodlením se splněním povinnosti mohou vlastníku jednotky vznikat další odvozené povinnosti. Je-li vlastník jednotky v prodlení s povinností peněžitěho charakteru, je povinen vedle jistiny svého dluhu uhradit zákonný úrok, jehož výše odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.<sup>473</sup> Je-li v prodlení se splněním nepeněžitě povinnosti, může mu vzniknout mj. povinnost uhradit pokutu ve smyslu § 13 Zákona o službách.

### 7.12.2 Nalézací řízení

Členové statutárního orgánu společenství vlastníků jsou povinni vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi i pečlivostí, tj. jako řádní hospodáři. S touto povinností se pak nepochybně pojí povinnost dohlížet na to, aby se pohledávky společenství vlastníků neoslabily a povinnost postupovat v souladu se zájmy společenství vlastníků. Jestliže upomínání nemá potřebný pozitivní efekt,

---

<sup>472</sup> Srov. KVÍTKOVÁ, A., VÍTKOVÁ, M. *Vymáhání pohledávek za vlastníkem jednotky*. Verlag Dashöfer. [online]. [cit. 31. 01. 2021].

<sup>473</sup> Nařízení č. 351/2013 Sb., vlády, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů, § 2.



je statutární orgán povinen pohledávky společnosti vlastníků uplatnit v soudním řízení, je-li to účelné a lze-li rozumně předpokládat úspěch společnosti vlastníků v soudním sporu.<sup>474</sup>

Nalézací řízení se zahajuje podáním návrhu u věcně a místně příslušného soudu. Pokud jde o místní příslušnost, nečiní její určení zpravidla potíže, proto stačí odkázat na ustanovení § 84 a násl. OSŘ. Co se týče věcné příslušnosti soudu, nebyl v právní teorii ani soudní praxi v minulosti zastáván jednotný závěr o tom, zda jsou k projednání sporů o úhradu příspěvků na správu domu a pozemku a úhradu záloh na služby v prvním stupni příslušné okresní nebo krajské soudy. Některé soudy dovozovaly, že jde o obchodní věc, jíž v prvním stupni rozhodují krajské soudy,<sup>475</sup> jiné soudy naopak dovozovaly věcnou příslušnost okresních soudů. Tyto neshody byly odstraněny zákonem č. 87/2015 Sb.,<sup>476</sup> od jehož účinnosti je v § 9 odst. 2 písm. l) OSŘ uvedeno, že krajské soudy rozhodují coby soudy prvního stupně ve věcech jednání shromáždění společnosti a sporů z toho vzniklých, a to s výjimkou sporů o příspěvky na správu domu a pozemku, o zálohy na úhradu za služby a o způsobu rozúčtování cen služeb. Na základě právních úvah Nejvyššího soudu uvedených v rozsudcích sp. zn. 31 Cdo 4848/2014 ze dne 13. 4. 2016 a sp. zn. 26 Cdo 13/2019 ze dne 5. 6. 2019 lze dovodit následující zobecňující závěr. Krajské soudy jsou věcně příslušné k projednání věci v prvním stupni, jde-li o záležitost samotného jednání shromáždění společnosti vlastníků a spory z toho vzniklé. Není-li však předmětem sporu jednání shromáždění společnosti vlastníků, ale pouze vymáhání povinností, kteréžto povinnosti vlastníku vznikly rozhodnutím shromáždění (popř. na základě zákona, stanov nebo smlouvy), jsou k projednání věci v prvním stupni věcně příslušné okresní soudy.

Výsledkem úspěšného soudního řízení je získání exekučního titulu vůči vlastníku jednotky, tj. pravomocného a vykonatelného soudního rozhodnutí, pro jehož vymožení lze vést výkon rozhodnutí či exekuci.

### **7.12.3 Výkon rozhodnutí a exekuce**

Nesplní-li vlastník jednotky dobrovolně to, co je mu uloženo pravomocným a vykonatelným soudním rozhodnutím, může společnost vlastníků podat návrh na soudní výkon rozhodnutí podle § 251 OSŘ nebo na zahájení exekuce podle zákona

<sup>474</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2011, sp. zn. 29 Cdo 4276/2009.

<sup>475</sup> Srov. Usnesení Krajského soudu v Plzni ze dne 21. 2. 2012, sp. zn. 25 Co 7/2012.

<sup>476</sup> Zákon č. 87/2015 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s účinností rekodifikace soukromého práva, v platném znění.

č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (dále jen „*Exekuční řád*“). V obou řízeních platí zvláštní pravidlo, dle něhož se (peněžitě) pohledávky vůči vlastníku jednotky, jež souvisejí se správou domu a pozemku, uspokojují při zpeněžení jednotky v přednostním režimu.

Přednostní režim byl do OSŘ zaveden zákonem č. 291/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, přičemž se aplikuje jak při výkonu rozhodnutí, tak v exekuci prodejem nemovité věci (jednotky). Dle důvodové zprávy k tomuto zákonu umožní níže popsané upřednostnění pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku vyvážit práva věřitelů, neboť do doby účinnosti daného zákona byl zástavní věřitel v nepoměrně lepším postavení než osoba odpovědná za správu domu a pozemku.<sup>477</sup>

Pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky jsou, a to do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky, uspokojovány v rámci druhé skupiny pohledávek ve smyslu § 337c OSŘ. To ve svém důsledku znamená, že se do této výše uspokojují za pohledávkami nákladů vzniklých v řízení o výkonu rozhodnutí (v exekuci) a před pohledávkami zástavních a ostatních věřitelů. Dané pravidlo se však neuplatí v řízení o výkonu rozhodnutí (exekučním řízení), v němž se provádí prodej nemovitých věcí, zahájeném do 30. 11. 2017, když v tomto řízení se použije § 337c odst. 1 OSŘ ve znění účinném před novelou provedenou zákonem č. 291/2017 Sb.<sup>478</sup> To ve svém důsledku znamená, že v řízení o výkonu rozhodnutí (exekučním řízení) zahájeném do 30. 11. 2017 se bude pohledávka související se správou domu a pozemku uspokojovat v té skupině, do níž pohledávka tohoto typu náleží podle běžného pořadí pohledávek, naproti tomu v řízení zahájeném po 1. 12. 2017 bude pohledávka do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky zařazena do druhé skupiny.

Shora uvedené závěry neovlivňuje skutečnost, zda prodej jednotky realizuje soud (exekutor) v řízení zahájeném na návrh společenství vlastníků, nebo v řízení

---

<sup>477</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 291/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. 291/2017 Dz, In: Beck-online [online právní informační systém]. Obecná část. [cit. 31. 01. 2021].

<sup>478</sup> Usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 31. 7. 2018, sp. zn. 66 Co 196/2018.

zahájeném k vymožení pohledávky třetí osoby. Ve druhém zmíněném případě hraje důležitou roli § 336b odst. 4 písm. f) OSŘ, podle něhož soud (exekutor) v dražební vyhlášce vyrozumí „osobu odpovědnou za správu domu a pozemku, jde-li o prodej jednotky v domě, že se může domáhat uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou podle části třetí a jestliže ji přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání a přihláška bude obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3, s poučením, že přihlášky, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, soud odmítne.“ Pohledávka související se správou domu a pozemku tudíž může být uspokojena i prostřednictvím podané přihlášky do probíhajícího výkonu rozhodnutí (exekuce). Osoba odpovědná za správu domu a pozemku může přihlásit i pohledávku nevykonatelnou, jestliže k přihlášce přiloží listiny prokazující, že jde o pohledávku související se správou domu a pozemku, která byla uplatněna u soudu žalobou.<sup>479</sup> Následné dokládání vykonatelnosti pohledávky a její uspokojení se řídí pravidly stanovenými v § 336f odst. 6 OSŘ a v § 336q odst. 5 OSŘ.

#### 7.12.4 Insolvenční řízení

V jakékoliv shora vyjmenované fázi vymáhání pohledávek se může vlastník jednotky ocitnout v (hrozícím) úpadku, který se řeší v insolvenčním řízení způsoby upravenými v zákoně č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „**Insolvenční zákon**“). Získání včasné informace o vydání rozhodnutí o úpadku vlastníka jednotky je pro společenství velmi důležité, jelikož přihlášku pohledávky může do řízení podat pouze ve lhůtě 2 měsíců od zveřejnění rozhodnutí o úpadku vlastníka jednotky. K přihláškám, které jsou podány později, se nepřihlíží a takto uplatněné pohledávky se v insolvenčním řízení neuspokojují.<sup>480</sup> Zejména v případě povolení oddlužení vlastníka jednotky může mít zmeškání lhůty fatální důsledky, neboť jestliže se vlastník v rámci insolvenčního řízení osvědčí, vezme insolvenční soud na vědomí splnění oddlužení a rozhodne o osvobození vlastníka jednotky od placení pohledávek dle § 414 a násl. insolvenčního zákona; rovněž od pohledávek nepřihlášených věřitelů, kteří lhůtu marně propásli. Z pohledu osoby odpovědné za správu domu a pozemku je tudíž podstatné hlídat insolvenční rejstřík.

<sup>479</sup> SMOLÍK, P. In: SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. *Občanský soudní řád. Komentář. 2. vydání.* Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017, s. 1364.

<sup>480</sup> Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 173 odst. 1.

Vznikne-li vůči vlastníku jednotky pohledávka teprve v době po rozhodnutí o úpadku, přičemž se zároveň jedná o peněžitou pohledávku na náhradu nákladů spojených se správou jednotky, jde o pohledávku za majetkovou podstatou podle § 168 odst. 2 písm. b) insolvenčního zákona bez ohledu na skutečnost, zda a kdo tuto jednotku po dobu insolvenčního řízení užívá.<sup>481</sup>

Rovněž v insolvenčním řízení mají pohledávky související se správou domu a pozemku zvláštní přednostní postavení. V ustanovení § 298 odst. 8 insolvenčního zákona je stanoveno následující: „*V případě, že je zpeněžena jednotka v domě a osoba odpovědná za správu domu a pozemku přihlásila do insolvenčního řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojí se tato pohledávka z výtěžku zpeněžení jednotky před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů podle odstavce 1, a to do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení po odečtení částek nákladů spojených se správou a zpeněžením podle odstavce 4, nestanoví-li insolvenční soud jinak, a po odečtení částky připadající na odměnu insolvenčního správce.*“ Z textace citovaného ustanovení vyplývá, že přednostní postavení náleží jen pohledávkám souvisejícím se správou domu a pozemku, které vznikly v době před zahájením insolvenčního řízení a před rozhodnutím o úpadku, jelikož pouze tyto se do insolvenčního řízení tzv. *přihlašují*. Pohledávky vzniklé v době po rozhodnutí o úpadku se v řízení *uplatňují*, jsou-li pohledávkami za majetkovou podstatou nebo pohledávkami postavenými na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou, a proto na ně dané ustanovení nedopadá.<sup>482</sup>

Přednostní postavení pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku bylo do insolvenčního zákona zakotveno shora zmiňovaným zákonem č. 291/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. V období od 1. 12. 2017 do 31. 5. 2019 bylo znění § 298 odst. 8 insolvenčního zákona odlišné od shora citovaného, přičemž zásadní rozdíl tkvěl v tom, že přednostní postavení v insolvenčním řízení náleželo pohledávkám souvisejícím se správou domu a pozemku bez ohledu na okamžik jejich vzniku, tj. i pohledávkám vzniklým až po rozhodnutí o úpadku dlužníka.<sup>483</sup> Dle přechodných

<sup>481</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2018, sp. zn. 29 ICdo 97/2016.

<sup>482</sup> ŽIŽLAVSK., KOZÁK. In: KOZÁK, J., BROŽ, J., DADAM, A., STANISLAV, A., STRNAD, Z., ZRŮST, L., ŽIŽLAVSKÝ, M. *Insolvenční zákon. Komentář. 5. vydání*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 1043.

<sup>483</sup> Tamtéž, s. 1044.

ustanovení novely, jež ke dni 1. 6. 2019 změnila uvedený paragraf, se § 298 odst. 8 insolvenčního zákona v původním znění užije v těch insolvenčních řízeních, která byla zahájena a v nichž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku dlužníka ještě přede dnem 1. 6. 2019.<sup>484</sup> To ve svém důsledku znamená, že v těchto řízeních mají přednostní postavení pohledávky související se správou domu a pozemku nehledě na to, jestli došlo k jejich přihlášení nebo k uplatnění ve smyslu § 203 insolvenčního zákona. Opět ale platí, že se tyto pohledávky uspokojují z výtěžku zpeněžení jednotky přednostně před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů podle § 298 odst. 1 insolvenčního zákona, a to do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení.<sup>485</sup>

Není zřejmé, jakým způsobem má být postupováno v rámci insolvenčních řízení zahájených před 1. 12. 2017 a zda i v těchto náleží příslušným pohledávkám přednostní postavení. Autorce není ani známa žádná judikatura, která by se danou problematikou zabývala, domnívá se však, že správně by měl být přijat závěr o tom, že se v insolvenčních řízeních zahájených v době do 30. 11. 2017, bylo-li v nich do této doby rozhodnuto o úpadku, přednostní postavení pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku neuplatní.

Závěrem je nutné podotknout, že není-li jednotka předmětem zajištění, tak pohledávky související se správou domu a pozemku nezískají charakter preferované pohledávky a budou uspokojovány v závislosti na okamžiku jejich vzniku,<sup>486</sup> tedy coby pohledávky přihlášené, nebo pohledávky za majetkovou podstatou.

### **7.12.5 Zvláštní ustanovení o nařízení zpeněžení jednotky**

Pokud vlastník jednotky porušuje své povinnosti tak závažným způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon práv jiných vlastníků jednotek, může soud, při splnění určitých zákonem stanovených podmínek, vydat rozhodnutí, jímž nařídí zpeněžení jednotky tohoto vlastníka jednotky. Jde o zásadní zásah do

---

<sup>484</sup> Zákon č. 31/2019 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 312/2006 Sb., o insolvenčních správcích, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 296/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, ve znění pozdějších předpisů, část první, čl. II.

<sup>485</sup> Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 298 odst. 8 ve znění účinném od 1. 12. 2017 do 31. 05. 2019.

<sup>486</sup> ŽIŽLAVSKÝ, M., KOZÁK, J. In: KOZÁK, J., BROŽ, J., DADAM, A., STANISLAV, A., STRNAD, Z., ZRŮST, L., ŽIŽLAVSKÝ, M. *Insolvenční zákon. Komentář. 5. vydání.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 1043.

vlastnického práva vlastníka jednotky, který je ospravedlněn tím, že se vlastník jednotky dopustil jednání rozporného s čl. 11 odst. 3 LZPS, podle něhož vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na úkor práv druhých. Jak konstatovala Šimáčková, protože „*společnost vlastnictví jednotlivce respektuje a chrání, měl by jednotlivec výměnou za to své vlastnictví užívat tak, aby neohrožoval práva jiných nebo zájmy společnosti jako celku.*“<sup>487</sup>

Odpovídající hmotněprávní úpravu nalezneme v § 1184 NOZ. Podmínky, za nichž lze nařídit zpeněžení jednotky, doznaly účinností Novely č. 163/2020 Sb. zásadních změn, když do dne 31. 06. 2020 ustanovení § 1184 NOZ znělo takto: „*Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky tohoto vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.*“<sup>488</sup> Z původní právní úpravy vyplývá, že podání návrhu na nařízení zpeněžení jednotky muselo předcházet nalézací řízení, v němž soud vlastníkovi jednotky uložil splnění určité povinnosti. Teprve poté, kdy vlastník jemu uloženou povinnost, i přes existenci vykonatelného soudního rozhodnutí, porušil, a to dokonce způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek, mohlo být soudem rozhodnuto o povinnosti zpeněžení jeho jednotky. K tomu, aby mohlo dojít k nucenému prodeji jednotky, tedy musela proběhnout minimálně dvě nalézací řízení, což představovalo poměrně zásadní komplikaci pro použití daného postupu v praxi.<sup>489</sup>

Účinností Novely č. 163/2020 Sb. došlo k úplnému vypuštění podmínky, že povinnost, pro jejíž porušování má být přistoupeno k nařízení zpeněžení jednotky, musí být vykonatelnou. Není již tedy potřeba se nejprve v samostatném nalézacím řízení domáhat vydání rozhodnutí o uložení povinnosti a poté, co vlastník jednotky uloženou povinnost kvalifikovaným způsobem (v době vykonatelnosti rozhodnutí) poruší, podat návrh k soudu podle § 1184 NOZ.<sup>490</sup> Postačí, aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku adresovala vlastníkovi jednotky písemnou výstrahu dle § 1184 odst. 2 NOZ, přičemž pokud vlastník i přes tuto písemnou výstrahu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv

<sup>487</sup> ŠIMÁČKOVÁ. In: WAGNEROVÁ, E.; ŠIMÍČEK, V.; LANGÁŠEK, T.; POSPÍŠIL, I. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2012, s. 311.

<sup>488</sup> Obdobnou úpravu nalezneme rovněž v § 14 ZovB.

<sup>489</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 25–26 [cit. 28. 02. 2021].

<sup>490</sup> URBAN, D. *Změny v SVJ 2020. 4. díl – Nařízený prodej jednotky*. [online]. [cit. 21. 02. 2021].

jiných vlastníků jednotek, může se osoba odpovědná za správu domu a pozemku domáhat nařízení zpeněžení jednotky. S podáním návrhu ale musí nejprve vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek s tím, že k hlasu vlastníka jednotky, jehož zpeněžení jednotky se navrhuje, se nepřihlíží.<sup>491</sup>

Rozebereme-li podmínky pro možnost nařídit zpeněžení jednotky, předně je potřeba, aby vlastník své povinnosti porušoval způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.<sup>492</sup> Není rozhodné, jakého protiprávního jednání se vlastník jednotky dopouští, a tedy zda jde o jednání uvnitř bytu (imise zápachem, hlukem apod.) či o jednání, jež se dotýká společných částí (poškození společných částí, znepřístupnění společné části, užívání společné části v rozporu se schváleným způsobem využití a způsobem ohrožujícím zdraví osob v domě apod.). Je totiž rozhodující, zda jednání vlastníka způsobuje kvalifikované následky, a tedy zda podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon práv ostatních vlastníků. Z hlediska účelu a smyslu zákonného ustanovení pak postačuje, aby příslušné následky nastaly ve sféře i jediného vlastníka jednotky (např. vlastníka sousedící jednotky).<sup>493</sup>

Další nezbytnou podmínkou je, aby byl vlastník jednotky dopředu varován. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku, tj. správce či společenství vlastníků, musí vlastníkovi jednotky udělit písemnou výstrahu. Rozhodnutí o udělení výstrahy nenáleží ex lege do působnosti shromáždění (srov. § 1208 NOZ), o této záležitosti tak rozhoduje statutární orgán společenství (resp. správce v souladu s § 1191 a násl. NOZ bez souhlasu vlastníků jednotek), není-li stanoveno jinak. V písemné výstraze musí být uveden důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení zpeněžení jednotky a výzva, aby vlastník jednotky s porušováním svých povinností ustal, popř. aby dosud vzniklé následky odstranil; k tomu se vlastníkovi poskytne přiměřená lhůta, jež nesmí být kratší než 30 dnů.<sup>494</sup>

Co se týče obsahu písemné výstrahy, inspirací zákonodárci byla nepochybně úprava obsažená v ustanovení § 615 odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), která se nápadně

---

<sup>491</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1184 odst. 1 a odst. 3.

<sup>492</sup> Tamtéž, § 1184 odst. 1.

<sup>493</sup> ČÁP. In. ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2009, s. 213.

<sup>494</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1184 odst. 2.

podobá § 1184 odst. 2 NOZ.<sup>495</sup> V této souvislosti lze uvažovat o tom, že by teorií a judikaturou dovozené závěry, které se týkají *náležitosti* písemné výstrahy družstva, mohly být analogicky aplikovatelné i na půdě bytového spoluvlastnictví. Například z usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 8. 2018, sp. zn. 7 Cmo 461/2016 lze dovodit, že výstraha musí být, co do vymezení důvodu jejího udělení, natolik konkrétní, aby vlastníkovvi jednotky bylo zřejmé, jakou povinnost porušuje a jakého jednání má zanechat, popř. následky jakého jednání má odstranit. K tomu musí být vlastníkovvi poskytnuta konkrétní lhůta, tedy přesné časové období, jež nesmí být kratší než 30 dnů. Prohlášení vlastníka nebo stanovy společenství mohou podrobněji upravit, co se za určitých situací rozumí přiměřenou lhůtou ve smyslu § 1184 odst. 2 NOZ.

Pakliže vlastník své jednání ve lhůtě stanovené ve výstraze nenapraví, a tedy dále porušuje povinnosti způsobem podstatně omezujícím či znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna přistoupit k podání návrhu k nařízení zpeněžení jednotky. Podání návrhu však musí předcházet souhlas většiny všech vlastníků jednotek, přičemž při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka jednotky, jehož jednotky se návrh na nařízení zpeněžení týká.<sup>496</sup>

V případě, že se jednotka nachází ve spoluvlastnictví nebo společném jmění manželů, písemná výstraha by měla být zaslána všem spoluvlastníkům či oběma manželům. Vzhledem k solidaritě podílových spoluvlastníků a manželů ve vztahu ke společnému jmění manželů, musí být návrh k soudu podán vůči všem, neboť tito jsou v postavení společných účastníků řízení.<sup>497</sup>

Soud by měl vycházet ze skutkového stavu v době vyhlášení rozhodnutí. Pokud by vlastník jednotky své jednání napravit ještě v průběhu řízení a soud by dospěl k závěru, že do budoucna nehrozí opakování daného závadného jednání, k nařízení zpeněžení jednotky by nepřistoupil. Vlastníkovvi liknavost se však může promítnout do jeho povinnosti náhrady nákladů nalézacího řízení.<sup>498</sup>

---

<sup>495</sup> Ostatně i v důvodové zprávě k Novele č. 163/2020 Sb. zákonodárce sám konstatoval, že mu tato zákonná úprava byla inspirací. In: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 25 [cit. 28. 02. 2021].

<sup>496</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1184 odst. 3.

<sup>497</sup> Srov. DVORÁK, T. *Zpeněžení jednotky podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy, 2015, č. 8, s. 269.

<sup>498</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. s. 25 - 26 [cit. 23. 01. 2021].



Rozhodne-li soud o nařízení zpeněžení jednotky, je tím založen vykonatelný exekuční titul. K dalšímu návrhu osoby odpovědné za správu domu a pozemku dojde k výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí postupem dle § 335 a násl. OSŘ nebo k exekuci prodejem nemovitosti dle § 69 EŘ.<sup>499</sup>

Zhodnotíme-li novou úpravu zakotvenou v § 1184 NOZ, došlo účinností Novely č. 163/2020 Sb. ke zjednodušení postupu směřujícího k nucenému odchodu potížitely z bytového spoluvlastnictví, čímž se daný právní nástroj stal pro aplikační praxi zajímavějším. Na druhou stranu ale veškeré kroky (písemnou výstrahu, návrh k soudu, návrh na výkon rozhodnutí či exekuci) může provést jen osoba odpovědná za správu domu a pozemku, a to ještě návrh k soudu může podat jen se souhlasem většiny všech vlastníků jednotek, čímž se uzavírají dveře pro užití postupu ze strany jednotlivých vlastníků. Je nepochybné, že v mnoha situacích bude vlastník závažně zasahovat do práva jednoho či několika málo vlastníků jednotek. V daném případě bude pro poškozené vlastníky jednotek velmi obtížné dosáhnout toho, aby vůbec k podání návrhu dle § 1184 NOZ došlo. Odkázání budou tak zpravidla na podání některé z vlastnických žalob dle kap. 6.2 této rigorózní práce.

Závěrem lze konstatovat, že téhož výsledku, tj. odchodu vlastníka jednotky z bytového spoluvlastnictví, lze dosáhnout i jiným způsobem, než postupem podle § 1184 NOZ. Pokud by totiž existoval exekuční titul, který by vlastníkovu jednotku ukládal povinnost takového charakteru, která může být v rámci vykonávacího řízení vymožena prodejem nemovitosti (typicky povinnost peněžitého charakteru), mohla by být jednotka ve vykonávacím řízení prodána právě za účelem uspokojení této pohledávky.

---

<sup>499</sup> DVOŘÁK, T. *Zpeněžení jednotky podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy, 2015, č. 8, s. 269.

## 8. KOMPARACE SE SLOVENSKOU PRÁVNÍ ÚPRAVOU

Slovenská právní úprava vlastnictví bytů (nebytových prostor) a zvláštních práv a povinností jejich vlastníků, jež v této kapitole slouží k základnímu srovnání s českou právní úpravou bytového spoluvlastnictví a zvláštních práv a povinností vlastníků jednotek, byla autorkou této rigorózní práce vybrána zejména s ohledem na společný historický vývoj obou zemí, které od roku 1918 do konce roku 1992 tvořily jeden samostatný stát. Částečně se proto překrývá vývoj právní úpravy na území obou států, přičemž v souvislosti s touto skutečností je zajímavé srovnat, jaké odlišnosti se nachází v jejich současně platných právních předpisech, a jaká právní úprava nahradila dříve společný zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví.

Zásadní problémy spojené s absencí právního předpisu, který by dostatečně abstraktně a bez ohledu na formu vlastnictví bytu vytvořil předpoklady pro další postup privatizace bytového fondu, se začaly na území Slovenské republiky řešit už v roce 1993. Cílem bylo připravit zákon, jenž by mj. upravoval podmínky převodu vlastnického práva k bytům a nebytovým prostorům z dosavadního vlastníka (bez ohledu na to, zda byl vlastníkem stát, obec anebo družstvo) do vlastnictví fyzických a právnických osob, a dále upravoval specifické poměry vznikající ve vzájemných vztazích mezi vlastníky bytů (nebytových prostor).<sup>500</sup> V návaznosti na tyto snahy byl dne 8. 7. 1993 přijat zákon č. 182/1993 Z. z., Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, jenž nabyl účinnosti dne 1. 9. 1993.

Zákon č. 182/1993 Z. z., Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je na území Slovenské republiky účinný dodnes, od počátku své účinnosti ale doznal řadu změn, když byl již více než 20 x novelizován (dále k platnému a účinnému znění jen jako „**BytZ**“). BytZ představuje *lex specialis* k obecné úpravě obsažené v ObčZ, kterýžto zákon také prošel mnoha novelizacemi a dosud se na Slovenské republice aplikuje (v souvislosti s výkladem o slovenské právní úpravě dále se zkratkou „**SOBČZ**“).

Jde-li o objekt vlastnického práva ve smyslu zákona BytZ, je jím byt nebo nebytový prostor (BytZ nepoužívá pojem jednotka) s tím, že s vlastnickým právem k bytu či k nebytovému prostoru je nerozlučně spojeno spoluvlastnictví společných

---

<sup>500</sup> VALACHOVIČ. In: VALACHOVIČ, M. *Vlastníctvo bytov. 1. vydanie*. Bratislava: Nakladateľství C. H. Beck, 2015, s. 18–20. In: Beck-online.sk [online právní informační systém]. [cit. 08. 05. 2021].

částí domu a společných zařízení domu, popř. příslušenství domu.<sup>501</sup> Jelikož § 120 odst. 2 SObčZ vyjadřuje zásadu, že stavba není součástí pozemku (tj. neaplikuje se superficiální zásada), je v § 23 odst. 1 BytZ výslovně určeno, že s vlastnictvím bytu a nebytového prostoru je nerozlučně spojeno spoluvlastnické či jiné společné právo k zastavěnému pozemku, což obdobně platí pro přilehlý pozemek.

Poměrně specifickým způsobem BytZ upravuje některé otázky týkající se forem výkonu správy domu. Nejprve je ale k samotnému pojmu *správa domu* nutné říct, že pod správu domu náleží zajišťování služeb a zboží, jimiž společenství nebo správce zabezpečuje pro vlastníky bytů a nebytových prostor:

- a) provoz, údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci společných částí domu, společných zařízení domu, přilehlého pozemku a příslušenství,
- b) služby spojené s užíváním bytu nebo nebytového prostoru,
- c) vedení účtu domu v bance,
- d) vymáhání škody, nedoplatků do fondu provozu, údržby a oprav (dále jen „*fond*“) a jiných pohledávek a nároků,
- e) veškeré jiné činnosti, které bezprostředně souvisí s užíváním domu jako celku jednotlivými vlastníky bytů a nebytových prostor v domě.<sup>502</sup>

Správu bytového domu, v němž se nachází byty a popř. nebytové prostory, lze uskutečňovat v některé ze 2 taxativně určených forem správy, a to prostřednictvím:

1. společenství vlastníků bytů a nebytových prostor (tzv. společenství),
2. právnické či fyzické osoby, která má v předmětu podnikání nebo předmětu činnosti správu a údržbu bytového fondu a splňuje podmínky stanovené zvláštním právním předpisem (tzv. správce).<sup>503</sup>

Obě formy správy jsou si rovnocenné, přičemž pro obě je charakteristické, že správu domu vykonává profesionál; správce ani z naprosté většiny není vlastníkem bytu či nebytového prostoru v domě, neboť jsou na něho kladené zvýšené nároky. Je vždy ponecháno na vůli vlastníků bytů a nebytových prostorů, jakou z uvedených zákonných forem zvolí, přičemž tito mohou dokonce, kdykoliv za trvání vlastnictví bytů a nebytových prostorů, formu výkonu správy změnit na druhou z uvedených forem, a to při dodržení zákonných postupů. Není jen dovoleno, aby bylo na správu domu dohodnuto současně více forem správy domu (společenství i správce, či více

---

<sup>501</sup> Pojmové vymezení bytu, nebytového prostoru, společných částí domu, společných zařízení domu obsahuje § 2 BytZ.

<sup>502</sup> Zákon č. 182/1993 Z. z., Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ve znění pozdějších předpisů, § 6 odst. 2.

<sup>503</sup> Tamtéž, § 6 odst. 1 a § 8 odst. 1.

správce atd.). V jednom bytovém domě tak nesmí být současně uzavřena smlouva o výkonu správy a smlouva o společenství, nesmí dojít ani k uzavření více než jedné smlouvy o výkonu správy nebo více než jedné smlouvy o společenství.<sup>504</sup> Povinnost správy domu vzniká dnem prvního převodu vlastnického práva k bytu (nebytovému prostoru) v domě.<sup>505</sup>

Společenství je právnickou osobou *sui generis*, která vzniká výlučně za účelem stanoveným zákonem a může vykonávat pouze činnosti zákonem určené (§ 7 odst. 1 BytZ). Mezi základní specifické rysy společenství patří, že může být vlastníky bytů (nebytových prostor) založeno pro správu více domů; může vzniknout také *ex lege* (§ 8a odst. 8 BytZ); nemůže nabýt vlastnické právo k bytu a nebytovému prostoru nebo k jakékoliv nemovité věci (§ 7b odst. 1 BytZ); zákon výslovně uvádí, že se zrušuje vyhlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na vyhlášení konkurzu pro nedostatek majetku (§ 7d odst. 1 BytZ); obligatorními orgány jsou předseda, rada a shromáždění (§ 7c odst. 1 BytZ).

Ve vztahu k osobě správce je nutné upozornit na existenci zákona č. 246/2015 Z. z., o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, který rozvádí podmínky výkonu činnosti správy pro všechny správce, jenž spravují bytové domy. Správce musí mj. splnit požadavek na zápis do seznamu správců a podmínky odborné způsobilosti dle § 3 a násl. daného zákona. Správce je dále povinný mít ve veřejně dostupné budově zřízenou kancelář, kde mohou vlastníci v úředních hodinách uplatňovat svá práva.<sup>506</sup>

## 8.1 Zvláštní práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor

Práva a povinnosti vlastníků lze rozdělit na obecná a zvláštní. Základ právní úpravy obecných práv a povinností nalezneme v SObčZ (zejména v § 123 a násl.), úprava základních zvláštních práv a povinností se nalézá v BytZ, přičemž právě tato zvláštní práva a povinnosti budou popsána níže. Pro přehlednost jsou zvláštní práva a povinnosti rozdělena do sedmi skupin:

---

<sup>504</sup> VALACHOVIČ. In: VALACHOVIČ, M., GRAUSOVÁ, K., CIRÁK, J. *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. I. vydanie*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2012, s. nestránkováno. kap. § 6, Správa domu vlastníky bytov a nebytových priestorov v dome. In: Beck-online.sk [online právní informační systém]. [cit. 08. 05. 2021].

<sup>505</sup> Zákon č. 182/1993 Z. z., Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ve znění pozdějších předpisů, § 6 odst. 1.

<sup>506</sup> Zákon č. 246/2015 Z. z., o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 5.

1. práva a povinnosti související s převodem jednotky,
2. práva a povinnosti související s nakládáním s bytem (nebytovým prostorem), společnými částmi a společnými zařízeními domu, s pozemky a příslušenstvím,
3. práva a povinnosti informační povahy,
4. práva a povinnosti platebního charakteru a odpovědnost za závazky,
5. práva a povinnosti při rozhodování vlastníků o správě,
6. právo na soudní ochranu,
7. povinnost strpět zpeněžení a zatížení bytu (nebytového prostoru).

**Ad 1)** Mezi obecná práva vlastníka bytu (nebytového prostoru) náleží právo své vlastnické právo k bytu (nebytovému prostoru) převést na jinou osobu. Specifikum slovenské právní úpravy spočívá v tom, že převodní smlouva musí mj. obsahovat náležitosti vyjmenované v § 5 BytZ, kteréžto ustanovení výslovně rozvádí zvláštní náležitosti této převodní smlouvy. Vedle popisu bytu je ve smlouvě nutné vymezit spoluvlastnický podíl na společných částech domu a společných zařízeních domu, příslušenství, zastavěném a přilehlém pozemku. Přílohou převodní smlouvy musí být potvrzení správce či předsedy společenství, že vlastník nemá žádné nedoplatky na úhradách za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) a na tvorbě fondu (to neplatí, jde-li o první převod vlastnického práva k bytu nebo nebytovému prostoru v domě). Je zajímavé, že slovenská právní teorie dosud není sjednocena na řešení otázky, zda v situaci existence nedoplatků či absence potvrzení o neexistenci nedoplatků coby přílohy návrhu na zápis změny vlastnického práva, je příslušný úřad oprávněn vklad nového vlastníka k bytu (nebytovému prostoru) provést.<sup>507</sup>

**Ad 2)** Do této skupiny náleží obsáhlé množství práv a povinností vlastníka, když tyto se do poměrně značné míry podobají právům a povinnostem upraveným v NOZ, a to minimálně co do charakteru zvláštních práv a povinností. V základu jde o:

---

<sup>507</sup> V odborné publikaci ZIMMERMANN J., ZIMMERMANNOVÁ J., *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár*, první vydání. Bratislava: EUROKÓDEX, s. r. o., 2019. s. 11, se uvádí, že by příslušný vklad neměl být vůbec proveden. Rozumnější přístup zastává Valachovič, dle něhož by absence dané přílohy či její nesprávnost neměla způsobit zásadní překážku při převodu bytu (nebytového prostoru) ve vkladovém řízení. VALACHOVIČ, M. *Vlastníctvo bytov. 1. vydanie*. Bratislava: Nakladateľství C. H. Beck, 2015, s. 107. In: Beck-online.sk [online právní informační systém]. [cit. 09. 05. 2021].

1. právo užívat byt (nebytový prostor), společné části a společná zařízení domu, příslušenství a pozemek, jejichž užívání je spjato s užíváním bytu (nebytového prostoru), a přilehlý pozemek;<sup>508,509</sup>
2. povinnost na své náklady byt (nebytový prostor) udržovat ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas zajišťovat údržbu a opravy a povinnost konat tak, aby nedošlo k rušení či ohrožení ostatních ve výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických a spoluužívacích práv;<sup>510</sup>
3. povinnost odstranit závady a poškození, které na jiných bytech (nebytových prostorech), na společných částech domu, na společných zařízeních domu nebo příslušenství způsobil sám nebo osoby, jež jeho byt (nebytové prostory) užívají;<sup>511</sup>
4. povinnost neprovádět úpravy bytu (nebytového prostoru), jimiž by ohrožoval či rušil ostatní v nepřiměřeném rozsahu nebo měnil vzhled domu, bez souhlasu vlastníků bytů (nebytových prostor) v domě;<sup>512,513</sup>
5. povinnost zpřístupnit správci či předsedovi společenství byt (nebytový prostor), upravuje-li jej vlastník stavebně, a to za účelem kontroly, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu a společné zařízení domu;<sup>514</sup>
6. povinnost umožnit na požádání na nezbytný čas a v nezbytné míře vstup do bytu (nebytového prostoru) zástupci společenství, správci, osobě oprávněné provést opravu a údržbu, a to za účelem provedení prohlídky či opravy, pokud opravu nezajistí vlastník sám nebo jde o opravu společných částí domu, společných zařízení domu přístupných z jeho bytu, či montáž a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla a vody a odpočet naměřených hodnot;<sup>515</sup>

---

<sup>508</sup> Zákon č. 182/1993 Z. z., Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ve znění pozdějších předpisů, § 12 odst. 1.

<sup>509</sup> Vlastníkovi může náležet nejen právo společného užívání společných částí a společných zařízení domu, příslušenství a přilehlého pozemku, ale ve vztahu k některým mu může mít právo výlučného užívání dle § 19 odst. 4 BytZ.

<sup>510</sup> Zákon č. 182/1993 Z. z., Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ve znění pozdějších předpisů, § 11 odst. 1.

<sup>511</sup> Tamtéž, § 11 odst. 2.

<sup>512</sup> Tamtéž, § 11 odst. 4.

<sup>513</sup> Ust. § 14b odst. 1 písm. m) BytZ nadto rozvádí, že vlastníci bytů (nebytových prostor) rozhodují o udělení souhlasu se změnou bytu (nebytového prostoru), kterou má dojít ke změně vzhledu domu a zásahu do společných částí a společných zařízení domu (včetně k odpojení od společných rozvodů vytápění a teplé užitkové vody), příslušenství nebo k přilehlému pozemku, nestanoví-li smlouva o společenství nebo smlouva o výkonu správy jinak.

<sup>514</sup> Zákon č. 182/1993 Z. z., Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ve znění pozdějších předpisů, § 11 odst. 8.

<sup>515</sup> Tamtéž, § 11 odst. 3.

7. povinnost umožnit odstranění nedostatků zjištěných kontrolou stavu bezpečnosti technického zařízení.<sup>516</sup>

**Ad 3)** Mezi práva a povinnosti informační povahy lze řadit:

1. právo kontrolovat dokumenty týkající se správy domu či čerpání fondu a právo pořizovat si výpisy, opisy a kopie těchto dokumentů dle 11 odst. 6 BytZ;
2. povinnost bez zbytečného odkladu oznámit správci nebo společenství změny v počtu osob, které užívají byt souvisle, a to po dobu nejméně 2 měsíců. Pokud vlastník byt neužívá, musí oznámit svou adresu a každou její změnu.<sup>517</sup> Tato informační povinnost dopadá jen na vlastníka bytu (ne na vlastníka nebytového prostoru), přičemž oproti NOZ není stanovena povinnost oznámit jméno a bydliště osob, jimž vlastník přenechal byt k užívání a nelze přehlédnout fakt, že vlastník nemusí oznámit ani své vlastní bydliště, užívá-li byt v domě.

Právo na informace dle § 1178 odst. 2 NOZ slovenský BytZ nezná, v souvislosti se sdělováním údajů o vlastnících je ale vhodné poukázat na vcelku zvláštní úpravu poskytování informací o vlastnících – neplatičích, a to zveřejněním jejich seznamu na místě obvyklém pro oznamování informací v domě podle § 9 odst. 3 BytZ.

**Ad 4)** Jednou z nejdůležitějších povinností vlastníků bytů (nebytových prostor) v právním režimu BytZ je povinnost, v souladu se smlouvou o společenství nebo se smlouvou o výkonu správy, hradit zálohy do fondu. Vlastníci jsou povinni skládat do fondu zálohy ve výši podle svých spoluvlastnických podílů určených v souladu s § 5 odst. 1 písm. b) BytZ,<sup>518</sup> a to bez možnosti odchylné dohody<sup>519</sup> (srov. § 1180 NOZ). Zvláštní pravidlo pro určení velikosti záloh do fondu je upraveno v poslední větě § 10 odst. 1 BytZ, v níž je stanoveno, že se při určení záloh do fondu zohlední míra využívání společných částí a společných zařízení domu vlastníky nebytových prostor. Ve svém důsledku to znamená, že se vlastníci nebytových prostor, užívající společné části a společná zařízení domu méně než vlastníci bytů, mohou na tvorbě

---

<sup>516</sup> Tamtéž, § 11 odst. 7.

<sup>517</sup> Tamtéž, § 11 odst. 9.

<sup>518</sup> Tehdy, kdy k bytu (nebytovému prostoru) přiléhá dle § 19 odst. 4 BytZ balkón, lodžie nebo terasa, se do velikosti spoluvlastnického podílu započítává 25 % podlahové plochy balkónu, lodžie, terasy (§ 10 odst. 1 BytZ).

<sup>519</sup> VALACHOVIČ, M. *Vlastnictvo bytov. 1. vydanie*. Bratislava: Nakladatelství C. H. Beck, 2015, s. 173. In: Beck-online.sk [online právní informační systém]. [cit. 09. 05. 2021].

fondy podílet jinou výší zálohy (ve srovnání s výší zálohy vlastníků bytů), tato výše však musí shodně vycházet z velikosti podlahové plochy.<sup>520</sup>

Vlastníci jsou dále povinni hradit zálohy na služby spojené s užíváním bytů (nebytových prostor). Při jejich rozúčtování se zohledňuje míra užívání společných částí a společných zařízení domu ze strany vlastníků bytů či vlastníků nebytových prostor v domě.<sup>521</sup>

V souvislosti s řešenou problematikou je nutné poukázat na poměrně zvláštní způsob rozdělení odpovědnosti za závazky vzniklé při správě domu. Společenství a správce odpovídají podle § 9 odst. 2 BytZ za závazky vzniklé při výkonu správy domu pouze do výše splacených úhrad za služby anebo do výše zůstatku fondu v příslušném domě. Pokud ke splnění závazků nestačí zaplacené zálohy na služby ani zálohy ve fondu, odpovídají vlastníci za závazky nad rámec uhrazených záloh, a to každý vlastník v rozsahu svého spoluvlastnického podílu podle § 5 odst. 1 písm. b) BytZ. Důvodová zpráva k zákonu, kterým byla příslušná úprava do BytZ vtělena, uvádí, že společenství a správce za závazky vzniklé při správě domu zodpovídají ve vztahu ke třetím osobám pouze do výše finančních prostředků akumulovaných vlastníky, jimiž disponují. Zodpovědnost společenství a správce je tedy limitovaná výší splacených úhrad za služby a výší fondu. Rozsah zodpovědnosti vlastníků bytů (nebytových prostor) je takový, že za závazky nekryté zálohami na služby a zálohami ve fondu odpovídají v rozsahu svého spoluvlastnického podílu, který je určený dle § 5 odst. 1 písm. b) BytZ. Jde konkrétně o princip dělené odpovědnosti za společný závazek. V exekčním řízení, v němž je uplatněna pohledávka vzniklá při správě domu proti společenství či správci, se všichni vlastníci stávají účastníky řízení, a to v rozsahu své části závazku na celkovém dluhu.<sup>522</sup>

**Ad. 5)** Vlastník bytu (nebytového prostoru) má v souladu s § 14 odst. 1 BytZ právo a povinnost zúčastnit se správy domu a hlasováním rozhodovat o veškerých věcech, které se týkají správy domu, společných částí domu, společných zařízení domu, společných nebytových prostor, příslušenství a zastavěného nebo přilehlého

---

<sup>520</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 205/2014 Z. z., kterým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, [online]. s. 5, k bodu 4 [cit. 09. 05. 2021].

<sup>521</sup> Zákon č. 182/1993 Z. z., Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ve znení pozdějších předpisů, § 10 odst. 6.

<sup>522</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2018 Z. z., kterým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. [online]. s. 5 – 6, k bodu 32 [cit. 10. 05. 2021].



pozemku. K rozhodování dochází na schůzi vlastníků, shromáždění, či písemným hlasováním. Při hlasování má každý vlastník jeden hlas připadající na byt (nebytový prostor), a to bez ohledu na výši spoluvlastnického podílu vlastníka určeného podle § 5 odst. 1 písm. b) BytZ.<sup>523</sup> Potřebné většiny nutné k platnému přijetí rozhodnutí jsou v § 14b BytZ stanoveny různě (nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků, dvoutřetinová většina hlasů všech vlastníků, souhlas všech vlastníků), v závislosti na to, o jak důležité záležitosti má být rozhodnuto.

Mezi práva vlastníka náleží právo nechat se na schůzi vlastníků či shromáždění zastoupit jinou osobou. V souladu s § 14 odst. 4 BytZ musí být na plné moci úředně ověřen podpis vlastníka a součástí plné moci musí být příkaz, jak má zplnomocněná osoba hlasovat o konkrétních otázkách, nejde-li o zplnomocnění na jednání v plném rozsahu práv a povinností vlastníka bytu (nebytového prostoru).

V této souvislosti je vhodné uvést, že mezi práva vlastníků patří právo podat žádost o svolání schůze vlastníků, shromáždění či o vyhlášení písemného hlasování, kteréžto žádosti musí správce nebo rada společenství vyhovět, je-li podána alespoň čtvrtinou vlastníků v domě. Nevyhoví-li žádosti do 15 dní, může alespoň čtvrtina vlastníků shromáždění nebo schůzi vlastníků sama svolat, popř. vyhlásit písemné hlasování.<sup>524</sup>

**Ad. 6)** V souladu s § 14a odst. 8 BytZ platí, že se přehlasovaný vlastník může, v prekluzivní lhůtě do 30 dní od oznámení výsledků hlasování, obrátit na soud, aby ve věci rozhodl. Pokud se vlastník nemohl o výsledku hlasování dozvědět, má právo se na soud obrátit nejpozději ve lhůtě do 3 měsíců od oznámení výsledků hlasování. Přehlasovaný vlastník se může zároveň u soudu domáhat dočasného pozastavení účinnosti rozhodnutí podle zákona č. 160/2015 Z. z., Civilný sporový poriadok.

Zvláštnosti žaloby přehlasovaného vlastníka podle § 14a odst. 8 BytZ spočívají zejména v tom, že:

- a) absentuje vymezení důvodů opodstatňujících rozhodnutí soudu či zákonem určená míra nezbytného zásahu do práv vlastníka. V této souvislosti lze ale odkázat na nález Ústavního soudu Slovenské republiky ze dne 03. 07. 2013, sp. zn. PL. ÚS 110/2011, v němž je přiblíženo, že předmětem žaloby mohou

---

<sup>523</sup> Zákon č. 182/1993 Z. z., Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 3.

<sup>524</sup> Zákon č. 182/1993 Z. z., Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ve znění pozdějších předpisů, § 14a odst. 1.

být námitky směřující proti porušení zákonem stanovené procedury přijetí rozhodnutí i námitky směřující proti obsahu těchto rozhodnutí, tj. námitky, že jde o rozhodnutí, které představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv přehlasovaného vlastníka. V souladu s konstantní judikaturou platí, že se nevyžaduje prokázání naléhavého právního zájmu;<sup>525</sup>

- b) osobami pasivně věcně legitimovanými v řízení jsou všichni vlastníci, kteří jsou oprávněni hlasovat na schůzi vlastníků či na shromáždění. Podle názoru soudů totiž z povahy věci plyne, že jde o spor mezi vlastníky, a nikoliv tak o spor mezi přehlasovaným vlastníkem a společenstvím<sup>526</sup> nebo o spor mezi přehlasovaným vlastníkem a správcem. Na straně žalované jde o nerozlučné společenství coby účastníků sporu,<sup>527</sup> přičemž žaloba musí být podána proti všem vlastníkům bez ohledu na to, zda se účastnili hlasování.<sup>528</sup>
- c) soud je oprávněn zkoumat a určit, zda rozhodnutí platí a zavazuje vlastníky, nebo je neplatné.<sup>529</sup>

V návaznosti na soudní ochranu vlastníka bytu (nebytového prostoru) je nutné upozornit rovněž na právo se, při rovnosti hlasů nebo nedosažení potřebné většiny, obrátit na soud s návrhem na vydání rozhodnutí, které nebylo z uvedených důvodů přijato vlastníky bytů (nebytových prostor) - § 14a odst. 8 poslední věta BytZ.

**Ad. 7)** Vlastníkovu povinnost strpět zpeněžení jeho bytu (nebytového prostoru) upravuje § 11 odst. 5 BytZ. Nutným předpokladem pro použití uvedené sankce je splnění následujících podmínek:

- a) vlastník zasahuje do výkonu vlastnických práv ostatních vlastníků v domě,
- b) zásahem dochází k omezení či znemožnění výkonu vlastnického práva tím, že vlastník:

---

<sup>525</sup> Rozsudek Krajského soudu v Prešově ze dne 22. 1. 2013, sp. zn. 6Co/107/2012.

<sup>526</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu Slovenské republiky ze dne 23. 4. 2019, sp. zn. 6 Cdo 133/2018. V komentářové literatuře se k tomu rozvádí, že podání žaloby přímo na společenství vede nevyhnutelně k jejímu zamítnutí pro nedostatek pasivní věcné legitimace. Vychází se totiž z názoru, že tvůrcem projevu vůle, byť se transformuje do podoby usnesení, jsou vždy právě vlastníci bytů (nebytových prostor) v domě, a proto jen oni mohou být žalovanými subjekty. VALACHOVIČ, In. VALACHOVIČ, M., GRAUSOVÁ, K., CIRÁK, J. *Zákon o vlastnictví bytov a nebytových priestorov. 1. vydanie*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2012, s. nestránkováno. Kap. § 14, Rozhodovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. In: Beck-online.sk [online právní informační systém]. [cit. 10. 05. 2021].

<sup>527</sup> Rozsudek Krajského soudu v Košicích ze dne 18. 11. 2014, sp. zn. 1Co/148/2014.

<sup>528</sup> Rozsudek Krajského soudu v Trnavě ze dne 31. 1. 2016, sp. zn. 23Co/693/2014.

<sup>529</sup> Rozsudek Krajského soudu v Banské Bystrici ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 17Co/267/2016.

- hrubě poškozuje byt (nebytový prostor), společné části či společná zařízení domu, společné nebytové prostory, příslušenství, anebo
- soustavně porušuje klidné bydlení ostatních vlastníků bytů, ohrožuje bezpečnost, anebo
- porušuje dobré mravy v domě, anebo
- neplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu.

Srovnáme-li s naší právní úpravou, je zřejmé, že BytZ více do podrobností popisuje, jakého škodlivého jednání se musí vlastník dopustit, není ale určen žádný zvláštní postup žalobce, který musí podání žaloby předcházet. Právo podat žalobu svědčí společenství a kterémukoliv vlastníkovu bytu (nebytového prostoru) v domě. Tato zákonná úprava je tedy mírnější, a neboť byla v takřka shodném znění do BytZ zavedena už v roce 2004, přístup k soudu je dlouhodobě otevřenější pro aplikační praxi. Z tohoto důvodu lze nalézt řadu soudních rozhodnutí zabývajících se danou problematikou, když v mnoha případech žalobce návrhem uspěl, tj. soud nařídil prodej bytu nebo nebytového prostoru.<sup>530</sup> Naproti tomu v českém právním prostředí, který byl dosud postaven na uplatňování velmi přísných podmínek (srov. § 1184 ve znění do 30. 06. 2020 a § 14 ZovB), možnost vydání soudního rozhodnutí o nařízení zpeněžení jednotky nebyla snad dosud využita.

Ještě o poznání zajímavější je úprava zástavního práva nacházející se v § 15 BytZ, když obdobu této úpravy v NOZ vůbec nenalezneme. Zástavní právo vzniká k bytu (nebytovému prostoru) ex lege k zajištění všech pohledávek, které vznikly či teprve v budoucnu vzniknou z právních jednání týkajících se domu, společných částí domu a společných zařízení domu, příslušenství a dále z právních jednání týkajících se bytu (nebytového prostoru) učiněných vlastníkem. Existence zástavního práva se zapisuje do katastru nemovitostí a nelze ji vymazat během existence předmětu zástavního práva.<sup>531</sup> Při prodlení vlastníka se splněním zajištěné pohledávky jsou ostatní vlastníci oprávněni rozhodnout o podání návrhu na konání dobrovolné dražby (viz § 14b odst. 1 písm. o) BytZ). Jelikož však jde o krajní řešení situace, jsou při rozhodování povinni zvážit, zda je toto opatření, vzhledem k výši pohledávky a osobě dlužníka, přiměřené a zda je prostor pro dohodu o splátkách, převzetí dluhu jinou osobou či k vymáhání dluhu cestou soudní.<sup>532</sup> O nepřiměřený

<sup>530</sup> Např. rozsudek Krajského soudu v Banské Bystrici ze dne 21. 6. 2018, sp. zn. 16Co/402/2017; rozsudek Krajského soudu v Banské Bystrici ze dne 25. 2. 2021, sp. zn. 13Co/38/2020.

<sup>531</sup> Zákon č. 182/1993 Z. z., Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ve znění pozdějších předpisů, § 15 odst. 1.

<sup>532</sup> Usnesení Krajského soudu v Prešově ze dne 29. 6. 2016, sp. zn. 2Co/91/2015.

výkon zástavního práva jde vždy, kdy pohledávka nedosáhne ani poloviny hodnoty zatížené věci.<sup>533</sup>

Zástavní právo vzniká přímo ze zákona, pro pořadí vůči zástavním právům třetích osob tak není rozhodující okamžik zápisu do katastru nemovitostí. Realizace zápisu je totiž deklaratorního charakteru a toliko potvrzuje existenci zákonného zástavního práva k datu jeho vzniku, tj. zpravidla k datu vzniku společenství, resp. bytu (nebytového prostoru). Zástavní právo při převodu vlastnického práva k bytu (nebytovému prostoru) přechází i na další právní nástupce.<sup>534</sup>

Zákonná úprava obsažená v BytZ je protkaná celou řadou dalších zvláštních práv a povinností vlastníka bytu (nebytového prostoru), na tomto místě se bohužel nelze všem blíže věnovat. Lze shrnout, že slovenská právní úprava se nepochybně, co do základního charakteru zvláštních práv a povinností vlastníků, podobá úpravě obsažené v NOZ. Při bližším zkoumání některých zvláštních práv a povinností však nutně musíme dojít k závěru, že značné rozdíly mezi právními úpravami obou států přece jen existují. Autorka této rigorózní práce má přitom za to, že k lepšímu vývoji bytového spoluvlastnictví došlo na území České republiky, což je dáno i tím, že již došlo k rekodifikaci soukromého práva se snahou jeho kompletního přizpůsobení potřebám dnešní doby, a to s důrazem na prosazení autonomie vůle osob. Slovenské právní úpravě lze vytknout právě to, že rozsáhle a složitě reguluje některá zvláštní práva a povinnosti vlastníků, čímž mnohdy upozaduje možnost prosazení jejich svobodné vůle (např. kogentní určení výše záloh do fondu, složité vymezení většin nutných k přijetí rozhodnutí ve smyslu § 14b BytZ apod.). Kladně pak autorka této rigorózní práce hodnotí hlavně to, že v pozici správce musí být vždy profesionál, přičemž by tak neměla nastat situace umožněná u nás ustanovením § 1193 odst. 2 NOZ, a tedy že by se někdo stal správcem proti své vůli a třeba ani nedisponoval odbornými, zdravotními a jinými nezbytnými předpoklady.

---

<sup>533</sup> Rozsudek Krajského soudu v Prešově ze dne 29. 5. 2017, sp. zn. 6Co/239/2015.

<sup>534</sup> Rozsudek Krajského soudu v Banské Bystrici ze dne 25. 9. 2019, sp. zn. 23S/130/2018.

## ZÁVĚR

Právní úprava bytového spoluvlastnictví a vlastnictví jednotek je již po dobu několika let součástí NOZ. Za tuto dobu vznikla řada odborných publikací a článků, jež se zabývají výkladem NOZ a uplatňováním příslušné právní úpravy v aplikační praxi a současně lze nalézt i několik pravomocných soudních rozhodnutí, která se o výklad platné právní úpravy pokusila. Autorka této rigorózní práce se zaměřila na problematiku zvláštních práv a povinností vlastníků jednotek, coby velmi důležitou otázku související s vlastnickým právem vlastníků jednotek.

Zákonná úprava zvláštních práv a povinností vlastníka jednotky v některých aspektech následuje úpravu původně zakotvenou v ZovB, což se odráží v množství dodnes použitelných judikатурních závěrů dovozených za účinnosti dříve platného ZovB. Společně se soudní rozhodovací praxí utvořenou za účinnosti NOZ je dnes stanoven poměrně vyhovující rámec pro výkon práv a plnění povinností vlastníkem jednotky, což mělo být pro účely praxe umocněno přijetím Novelou č. 163/2020 Sb.

V souvislosti s Novelou č. 163/2020 Sb. je často diskutováno o nové úpravě změny prohlášení vlastníka, která je obsažena v § 1169 NOZ. Nová úprava procesu změny prohlášení vlastníka se citelně dotýká práv a povinností vlastníků jednotek, neboť v taxativně určených případech postačí ke změně prohlášení souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, aniž by byl potřebný souhlas dotčených vlastníků jednotek. Tím je podstatně posíleno právo vlastníků jednotek na provedení změny prohlášení, s reflektováním jejich aktuální potřeby, neboť změně prohlášení může v některých případech předcházet zjednodušený postup upravený v § 1169 odst. 2 NOZ, čímž se zákonná úprava stává více přístupnou pro praxi.

Pro aplikační praxi a judikатурní vývoj představuje významnou změnu dále nová úprava vlastníkovra práva na soudní ochranu zakotvená v § 1209 odst. 1 a 2 NOZ, kteroužto zákonodárce reagoval na judikатурní závěry Nejvyššího soudu, dle nichž se přehlasovaný vlastník jednotky mohl domáhat pouze vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění. V souladu s úpravou doplněnou do § 1209 odst. 1 a 2 NOZ je vlastník jednotky oprávněn navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl. Přehlasovaný vlastník jednotky se může domáhat vydání rozhodnutí o záležitosti, která náleží do působnosti shromáždění, přičemž soud je oprávněn uspořádat právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. V § 1209 odst. 2, větě druhé NOZ jsou demonstrativním způsobem určeny možnosti, jakými soud může o návrhu vlastníka rozhodnout: usnesení shromáždění

se uskuteční bez výhrad, usnesení shromáždění se uskuteční s výhradami, usnesení shromáždění se uskuteční proti zajištění, nebo se vůbec neuskuteční. V souvislosti s pravomocí soudu ve věci rozhodnout ale vyvstává otázka, která je na úrovni právní teorie zodpovídána různě a v budoucích několika letech může její řešení vyvolávat pochybnosti. Není totiž přijímán jednotný názor na to, zda se návrhem podaným dle § 1209 NOZ může vlastník jednotky domáhat vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění přijatých po 1. 7. 2020. Rozřešení rozporu tak bude záviset na postoji soudů, a tedy zda se podrží dosavadní soudní praxe (s výhradami širšího oprávnění soudu o věci rozhodnout), nebo zda naopak budou zastávat výklad, k němuž tenduje důvodová zpráva k Novele č. 163/2020 Sb. (v případě návrhu na určení neplatnosti jde o návrh podle § 258 a násl. NOZ a v ostatních případech, s výjimkou postupu podle § 245 NOZ, o návrh dle § 1209 NOZ). Daný (nový) přístup podpořený textací důvodové zprávy k Novele č. 163/2020 Sb. lze očekávat minimálně na počátku rozhodovací praxe Vrchního soudu v Praze, neboť jej zastává JUDr. Holejšovský, který na Vrchním soudu v Praze coby soudce dlouhodobě působí.

Jako pozitivní změnu, jíž Novela č. 163/2020 Sb. přinesla, autorka považuje upřesnění textace ustanovení § 1186 NOZ, upřesnění pravidel týkajících se správy domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků v § 1191 a násl. NOZ, zakotvení možnosti určit ve stanovách společenství konání náhradního shromáždění § 1210 NOZ a stanovení povinnosti statutárního orgánu na pořad shromáždění zařadit vlastníky navrženou záležitost za podmínek podle § 1207 odst. 3 NOZ.

Pro účely ochrany všech vlastníků jednotek před neoprávněnými zásahy do společných částí je významná oznamovací povinnost podle § 1182 odst. 1 NOZ, při jejímž splnění by se osoba odpovědná za správu domu a pozemku měla o všech stavebních pracích v bytě dozvědět ještě v době před jejich faktickou realizací, což jí dává určitý časový prostor pro zvážení důsledků prací na společné části a pro provedení úkonů potřebných k zamezení realizace těch prací, jež dopad na společné části ve svém důsledku mají.

Na tomto místě nelze opomenout zmínit ani zjednodušení úpravy nuceného zpeněžení jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Byť lze poukázat na skutečnost, že jednotlivý vlastník není nově schopen postup zakotvený v § 1184 NOZ užít, neboť veškeré úkony může učinit pouze osoba odpovědná za správu domu a pozemku, přičemž návrh k soudu je oprávněna podat se souhlasem

většiny všech vlastníků jednotek, je nutné hodnotit novou úpravu kladně. Tato totiž vyhovuje potřebám praxe, dosavadní úprava byla prakticky nepoužitelná.

Novela č. 163/2020 Sb. s sebou přinesla ještě další řadu pozitivních změn, kteréžto jsou jmenovány a popsány na příslušných částech této rigorózní práce. Na případný dotaz, zda je jejím výsledkem zlepšení právní jistoty a postavení vlastníků jednotek, lze proto z valné většiny odpovědět kladně. Vlastníci jednotek si nicméně v její souvislosti mohou pokládat řadu otázek souvisejících s terminologickými a jinými nepřesnostmi nacházejícími se na několika místech NOZ, čehož příkladem jsou nejasnosti typu: (a) je správcem každá osoba, které svědčí podíl na společných částech větší než poloviční, a to bez ohledu na to, zda tento podíl nabyla v době při vzniku jednotek nebo později; (b) jak je to s dobrovolným zrušením společenství vlastníků dle § 1215 odst. 2 NOZ a provázaností s podmínkami povinného založení dle § 1198 odst. 1 NOZ, (c) lze se v řízení o návrhu dle § 1209 odst. 1 a 2 NOZ domoci vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění. Autorka této rigorózní práce se snažila vyjmenované i některé další otázky vznikající při výkladu NOZ v jeho platném a účinném znění zodpovědět, vzhledem k neexistenci ustálené judikatury je ale potřeba vyslovené názory považovat za příspěvky autorky této rigorózní práce do odborné diskuse nad aplikací dnes účinných ustanovení NOZ.

Lze tedy konstatovat, že právní úprava účinná od 1. 7. 2020 s sebou přinesla mnoho nového, přičemž se zcela nepochybně značnou měrou projevila v rozsahu a obsahu zvláštních práv a povinností vlastníků jednotek. Také z tohoto důvodu jsou zvláštní práva a povinnosti předmětem předkládané rigorózní práce s tím, že v jejím průběhu jsou zmiňována i některá další práva a povinnosti související přímo (nebo v určitých částech překrývající se) s těmi právy a povinnosti vlastníka, která jsou pro vlastnictví jednotek imanentní. Úvodní kapitoly rigorózní práce se nadto zaměřují na vymezení některých základních pojmů a dále na historický vývoj bytů a bytového spoluvlastnictví. Poslední kapitola se pak zabývá krátkou komparací se slovenskou právní úpravou.

Celá rigorózní práce je průběžně doprovázena soudní judikaturou a závěry dovozovanými v odborné veřejnosti.

## RESUME

Residential co-ownership and ownership of units represent two terms which have been fairly frequently used nowadays in connection with the questions of satisfaction of the fundamental human need, i.e., the housing need. The ownership of units is getting at the forefront of the interests and is turning into one of the most significant forms of home ownership in the Czech Republic; in some aspects, this is related to lower acquisition costs as against acquiring a house (however not without reservation) and to the fact that living in an apartment is ideal for all those who are short of time or simply do not want to provide for the maintenance essentially connected with the ownership of a house which is significantly larger in scope than in the case of an apartment. On the other hand, the ownership of units entails existence of a wide range of rights and obligations which are unthinkable in the case of ownership right to another thing, as these are the rights and obligations taking into consideration the special legal nature of the object of the ownership right, i.e., the special (co-)ownership structure concerning an immovable thing which is based on the ownership of units.

The Rigorosum Thesis presented deals with the matters of the residential co-ownership focusing on the (special) rights and obligations of the unit owners based on the legislative conception of the ownership of a unit.

As the residential co-ownership is modelled, in Section 1158 (1) of Act No. 89/2012 Coll., Civil Code (hereinafter only the “CC”), as the co-ownership of an immovable thing established by the ownership of units, it is necessary, first and foremost, to deal with definitions of terms *ownership right* and *co-ownership*. These two terms are dealt with in Chapter 1 of this Rigorosum Thesis. The chapter dealing with the historical development of the residential co-ownership follows. This development is not exactly varied because possibility of the existence of the status of ownership of apartments (units) was being denied at the very beginning and later, in spite of the fact that the system of law recognized the given status, other forms of securing the housing needs were preferred. The ownership of apartments (units) witnessed its boom with the effect of Act No. 72/1994 Coll., on Ownership of Apartments (hereinafter only the “AOA”) which later served as the basis for preparation of the CC by the legislator. Due to the apparent influence of the AOA on the form of the residential co-ownership and due to the noticeable legal status in force which allows existence of the unit ownership in two regimes – a unit defined



according to the AOA and a unit defined according to the CC, attention is always paid to the AOA in the entire Rigorosum Thesis as appropriate and purposeful.

The central terms of the residential co-ownership itself which are mainly an apartment (non-residential premises), common areas and a unit, are dealt with in Chapter 3 of this Rigorosum Thesis. Their specification is fundamental for the purposes of the following sections because they give the basic direction and limits of the allowed behaviour on the part of a unit owner in mutual interaction with the content of the term “administration of a building and a tract of land”. The acting concerning the common areas or falling under the term of administration of a building and a tract of land in the sense of Section 1189 of the CC belongs to the scope of powers of the person responsible for the administration of a building and a tract of land; thus, in the related matters, an individual owner is limited in his/her free acting.

The administration of a building and a tract of land includes activities that are to be performed in the interest of all the unit owners with the aim to take care of the common property and provide for the maintenance, development and improvement of the common areas; therefore, there is a need to address the question which entity is obligated and, at the same exclusively entitled thereto. This entity is the person responsible for the administration of a building and a tract of land towards whom the owner exercises and fulfils almost all special rights and obligations arising from the ownership of a unit and from the existence of the residential co-ownership, at the same time. Chapter 4 of this Rigorosum Thesis describes the administration of a building and a tract of land and the person responsible for this administration.

Due to the limited scope of this Rigorosum Thesis, the first four chapters mentioned above could not have been elaborated in depth unfortunately; consequently, the author has chosen to focus on the basic attributes of the issues being analysed and the terms. The major part of this Rigorosum Thesis deals with the valid legal regulation of the rights and obligations of the unit owner and assessment of their benefits and possible shortcomings, as well. The Rigorosum Thesis pays attention, only in a limited scope, to the general rights and obligations of the unit owner, as well, because these general rights and obligations present a very wide range of issues making it impossible to deal with in more detail.

Moreover, there is quite a lot of specialized literature focusing on the issues of the general rights and obligations of an owner of a thing.

Chapter 7 of this Rigorosum Thesis deals with the issues of the special rights and obligations of the unit owners whose comprehensive elaboration is the objective of this Rigorosum Thesis. The special rights and obligations of the unit owners may include the specific rights and obligations of the unit owners which take into account the special nature of the object of the ownership right and arise, therefore, from the existence of the residential co-ownership. The author of this Rigorosum Thesis has included some other rights and obligations into the special rights and obligations of the unit owners for the sake of completeness; these rights and obligations are not typical solely for the residential ownership and do not directly arise from the legal regulation of the residential co-ownership, nevertheless, they show certain specific features when applied within the residential co-ownership or are closely related to the special rights and obligations of the unit owner. Moreover, there are certain rights and obligations pertaining to (exclusive) owners of a thing and the owners under divided co-ownership which are subject of discussion whether they may stand the existence in the conditions of the residential co-ownership. For the sake of completeness of the explanation, it was often necessary to discuss jointly some of these rights and obligations of the unit owners, as well, even though these are not the rights and obligations inherent to the status of the residential co-ownership.

Chapter 8 of this Rigorosum Thesis deals with the basic comparison of the Czech legal regulation of the residential co-ownership and of the special rights and obligations of the unit owners with the Slovak legal regulation of the ownership of flats (non-residential premises) and special rights and obligations of their owners. The Slovak legislation was chosen with regards to the common historical development of both countries, which for several decades formed one independent state. Therefore, the development of the legal regulation of the relevant institutes in the territory of both states overlaps in part, in connection with which it is interesting to compare the differences in their current legal regulations.

The author expects that this Rigorosum Thesis could become an aid for application in practice thanks to its comprehensive elaboration on the special rights and obligations of the unit owners taking into account the current legal status quo. Even though the issues of the unit ownership and the associations of unit owners

have been in the centre of attention of the legal theory and application practice long-term, we would look in vain for a book dealing in depth and comprehensively with the special rights and obligations of the unit owners taking into account the current legal regulation. In the author's opinion, such a book is most needed in order to provide for sufficient awareness on the part of the unit owners (and the person responsible for the administration of a building and a tract of land) concerning the valid legal regulations of the rights and obligations of the unit owners. The existence of this Rigorosum Thesis is well-founded also due to the fact that the effect of Act No. 163/2020 Coll., amending Act No. 89/2012 Coll., Civil Code, as amended, and other related acts (hereinafter only "Amendment No. 163/2020 Coll."), brought many changes in the legal regulation of the rights and obligations of the unit owners which represent a wide range of new and positive rules but may, at times, appear unclear and incomplete.

It may be summed up that Amendment No. 163/2020 Coll. brought a wide range of positive changes to the rights and obligations of a unit owner which are listed and described in the respective sections of this Rigorosum Thesis. The possible question whether the Amendment results in improved legal certainty and position of the unit owner may be largely answered positively. However, it may seem unclear and incomplete at times. In connection therewith, the unit owners may ask quite a number of questions related to terminological and other inaccuracies occurring in several passages in the CC. Examples of these inaccuracies may be as follows: (a) is every entity having a share in the common areas exceeding one half the administrator irrespective whether such entity acquired such share upon the origin of the units or later; (b) how interpret the conditions for voluntary dissolution of the association of unit owners according to § 1215 para. 2 of the CC with the connection with the conditions for its mandatory establishment pursuant to Section 1198 of the CC; (c) is it possible to achieve statement of invalidity of a decision of the assembly in the proceedings pursuant to Section 1209 (1) and (2) of the CC? The author of this Rigorosum Thesis attempted to outline possible findings, at some instances, and tried to find the one, which would possibly correspond the best to the will of the legislator and to the sense and purpose of the legal regulation in its entirety. Due to the absence of the settled case-law, the opinions voiced should be deemed the contributions of the author of this Rigorosum Thesis to the expert discussion about the application of the provisions of the CC currently in force.

During the work on this subject, the author used her knowledge, experience and practical findings gained during her current legal practice in the area of the residential co-ownership in the maximum scope possible and, simultaneously, made use of the case-law findings based on the AOA and the CC in force. The Rigorosum Thesis takes into account the amendments to the legal regulation made as of the day of effect of Amendment No. 163/2020 Coll., i.e., as of 01/07/2020.

During elaboration on the issues above, the author used descriptive, normative, logical, analytical and comparative methods.

## Seznam použité literatury a pramenů

### Knižní literatura

- BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVA, L. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vydání. Nakladatelství ANAG, spol. s r.o., 2013, s. 366. ISBN: 978-80-7263-819-2.
- ČÁP, J. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2011, s. 232. ISBN: 978-80-7357-669-1.
- ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2009, s. 568, ISBN: 978-80-7357-475-8.
- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 228. ISBN: 978-80-7478-935-9.
- DVOŘÁK T. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 308, ISBN 978-80-7400-643-2.
- DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 392, ISBN 978-80-7357-280-8.
- FIALA, R., DRÁPAL, L. a kol. *Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475-1720)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2015, s. 648. ISBN: 978-80-7400-570-1.
- FILIP, V. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 388. ISBN 978-80-7598-863-8.
- HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*. 3. podstatně rozšířené vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. s. 1481. ISBN: 978-80-7400-059-1.
- HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, 473 s., ISBN 978-80-7380-091-8.
- 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.
- KINDL, M., ROZEHNAL, A., a kol. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2019, s. 984. ISBN: 978-80-7380-742-9.
- KOZÁK, J., BROŽ, J., DADAM, A., STANISLAV, A., STRNAD, Z., ZRŮST, L., ŽIŽLAVSKÝ, M. *Insolvenční zákon. Komentář*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 1792. ISBN: 978-80-7598-578-1.

- KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2011. s. 536, ISBN 978-80-7400-393-6.
- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. Komentář. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 2400 s. ISBN: 978-80-7400-529-9.
- NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J. HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 600. ISBN: 978-80-7400-363-9.
- NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství 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
- PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, ISBN 978-80-7400-653-1.
- PRAŽÁK, Z.: *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha: Leges. 2010. s. 288. ISBN: 978-80-87212-35-6.
- PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1122 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 256. ISBN: 978-80-7502-025-3.
- PŠENKO, R., OBŠASNÍK, L. *Vyznejte se v paragrafech bydlení*. Brno: Nakladatelství BizBooks ve společnosti Albatros Media a.s., 2014, ISBN 978-80-265-0265-4.
- 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 III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. s. 1276, ISBN: 978-80-7400-499-5.
- SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck. 2021. s. 1666. ISBN: 978-80-7400-803-0.
- SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. *Občanský soudní řád. Komentář. 2. vydání*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017, s. 1627, ISBN: 978-80-7400-673-9.

- SÝKOROVÁ P.: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, Praha: Leges, 2015, 224 s, ISBN: 978-80-7502-096-3.
- ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8.
- ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1328, ISBN: 978-80-7478-546-7.
- ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1516, ISBN: 978-80-7478-630-3.
- WAGNEROVÁ, E.; ŠIMÍČEK, V.; LANGÁŠEK, T.; POSPÍŠIL, I. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář.* Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2012, s. 931. ISBN: 978-80-7357-750-6.
- ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*, 2. vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2013, s. 112, ISBN: 978-80-7201-924-3.

#### **Cizojazyčná odborná literatura**

- VALACHOVIČ, M. *Vlastníctvo bytov. 1. vydanie.* Bratislava: Nakladateľství C. H. Beck, 2015. In: Beck-online.sk [online právní informační systém]. [cit. 08. 05. 2021]. Dostupné z: [www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgvpxg327mvygsmjxfzvwcmi#](http://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgvpxg327mvygsmjxfzvwcmi#)
- VALACHOVIČ, M., GRAUSOVÁ, K., CIRÁK, J. *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 1. vydanie.* Praha: Nakladateľství C. H. Beck, 2012, ISBN: 978-80-7400-265-6. In: Beck-online.sk [online právní informační systém]. [cit. 08. 05. 2021]. Dostupné z: [www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgjpxg327mvvxumjrfz5huxzrhe4tgxzhazf64dgggy#](http://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgjpxg327mvvxumjrfz5huxzrhe4tgxzhazf64dgggy#)
- ZIMMERMANN J., ZIMMERMANNOVÁ J., *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár, prvé vydanie.* Bratislava: EUROKÓDEX, s. r. o., 2019. s. 108. ISBN: 978-80-8155-082-9.

## Časopisecká literatura

- ELIÁŠ, K. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. Právník, 2013, roč. 152, č. 1, s. 37-49. ISSN: 0231-6625.
- DVOŘÁK, T. *Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část*. Právní rozhledy. 2018, č. 10, s. 343-354. ISSN: 1210-6410.
- DVOŘÁK, T. *Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 2. část*. Právní rozhledy. 2018, č. 11, s. 386-393. ISSN: 1210-6410.
- DVOŘÁK, T. *Garáž jako jednotka a jako společná část domu podle zákona č. 72/1994 Sb.* Právní rozhledy. 2010, č. 2, s. 48-53. ISSN: 1210-6410.
- DVOŘÁK, T. *Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda*. Právní rozhledy. 2007, č. 18, s. 669 – 674. ISSN: 1210-6410.
- DVOŘÁK, T. *Práva vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2017, č. 9, s. 321-326. ISSN: 1210-6410.
- DVOŘÁK, T. *Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č. 72/1994 Sb.* Právní rozhledy. 2009, č. 18, s. 648-655. ISSN: 1210-6410.
- DVOŘÁK, T. *Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2020, č. 13-14, s. 473-480. ISSN: 1210-6410.
- DVOŘÁK, T. *Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2015, č. 2, s. 44-52. ISSN: 1210-6410.
- DVOŘÁK, T. *Soudní ochrana člena společenství vlastníků jednotek proti neplatným usnesením shromáždění*. Soudní rozhledy. 2018, č. 10, s. 310-317. ISSN: 1211-4405.
- DVOŘÁK, T. *Správa domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2019, č. 8, s. 267-272. ISSN: 1210-6410.
- DVOŘÁK, T. *Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví*. Právní rozhledy. 2014, č. 8, s. 273-277. ISSN: 1210-6410.



- DVOŘÁK, T. *Zpeněžení jednotky podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy, 2015, č. 8, s. 267-270. ISSN: 1210-6410.
- DVOŘÁK, T. *Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek*. Právní rozhledy, 2021, č. 6, s. 213-216. ISSN: 1210-6410.
- PROKEŠ, M. *K zákonu o službách spojených s užíváním bytů - část II*. Rekodifikace & praxe. 2014, č. 3, s. 12 – 17. ISSN: 1805-6822.
- RŮŽIČKA, P. *Jak aplikovat ustanovení o. z. o společných částech domu*. Bulletin advokacie. 2019, č. 12, s. 31-33. ISSN: 1210-6348.
- SMRŽ, I. *Společenství vlastníků jednotek v roce 2020: aplikační praxe, judikatura, novelizace*. Právní rozhledy, 2021, č. 4, s. 115-123. ISSN: 1210-6410.
- SPÁČIL, J. *Vlastnické žaloby v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2014, č. 20, s. 687-689. ISSN: 1210-6410.
- ŠTILLIP, P. *Pohledávky společenství vlastníků a problematika jejich uplatnění*. Komorní listy. 2018, roč. 10, č. 4, s. 34-38. ISSN: 1805-1081.
- TRČKOVÁ, S., CELLAR, Milan. *Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014*. Bulletin advokacie. 2014, č. 5, s. 22-24. ISSN: 1210-6348.
- ZÍTEK, A. *Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2012, č. 8, s. 291-296. ISSN: 1210-6410.

### **Právní předpisy**

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.
- Usnesení předsednictva České národní rady ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, uveřejněné pod č. 2/1993 Sb., ve znění účinném ode dne 1. 1. 1999.

- 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. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění.
- Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 177/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
- Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů.
- Nařízení č. 351/2013 Sb., vlády, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

- Zákon č. 87/2015 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s účinností rekodifikace soukromého práva, v platném znění.
- 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.
- Zákon č. 31/2019 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 312/2006 Sb., o insolvenčních správcích, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 296/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů, a to ve znění účinném do 31. 12. 2006.
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony – s účinností od 1. 1. 2018.

### **Cizojazyčné právní předpisy**

- Zákon č. 182/1993 Z. z., Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 246/2015 Z. z., o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

### **Důvodové zprávy**

- Důvodová zpráva k zákonu 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), č. 72/1994 Dz. In: Beck-online [online právní informační systém]. [cit. 22. 03. 2020]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mjzhe2f6nzsl5shu&rowIndex=0#>
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online]. [cit. 28. 02. 2021]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>
- Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), č. 256/2013 Dz. In: Beck-online [online právní informační systém]. [cit. 01. 06. 2020]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezv6mrvgzpwi6q>
- Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. [online]. [cit. 21. 03. 2021]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=411&CT1=0>
- Důvodová zpráva k návrhu zákona, 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,

předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, č. 103/2000 Dz). In: Beck-online [online právní informační systém]. [cit. 16. 08. 2020]. Dostupné z

<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgayf6mjggnpwi6q&rowIndex=0>

- Důvodová zpráva k zákonu č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, č. 67/2013 Dz. In: Beck-online [online právní informační systém]. [cit. 21. 12. 2020]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezv6nrx15shu&rowIndex=0#>
- Důvodová zpráva k zákonu č. 291/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. 291/2017 Dz, In: Beck-online [online právní informační systém]. [cit. 31. 01. 2021]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge3v6mrzgfzwi6q&groupIndex=2&rowIndex=0>
- Důvodová zpráva k zákonu 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů v družstvech. In: ASPI [online právní informační systém]. [cit. 08. 05. 2020] ID: LIT322281CZ.

### **Důvodové zprávy k cizojazyčným právním předpisům**

- Důvodová zpráva k zákonu č. 205/2014 Z. z., ktorým sa mení a doplňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, [online]. [cit. 09. 05. 2021]. Dostupné z: <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=392570>
- Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2018 Z. z., ktorým sa mení a doplňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. [online]. [cit. 10. 05. 2021]. Dostupné z: <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=451310>

## **Judikatura**

- Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, (publikováno: 42/2001 USn., Sbírka nálezů a usnesení ÚS, 21/2001).
- Nález Ústavního soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. II. ÚS 2124/14, (publikováno: 13/2016 USn., Sbírka nálezů a usnesení ÚS, 80/2016).
- Nález Ústavního soudu ze dne 14. 4. 2005, sp. zn. I. ÚS 625/03, (publikováno: 84/2005 USn., Sbírka nálezů a usnesení ÚS, 37/2005).
- Nález Ústavního soudu ze dne 19. 3. 2002, sp. zn. I. ÚS 222/2000, (publikováno: 32/2002 USn., Sbírka nálezů a usnesení ÚS, 25/2002).
- Nález Ústavního soudu ze dne 14. 7. 2020, sp. zn. I. ÚS 3705/19, (nalus.usoud.cz).
- Nález Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04, (publikováno: 49/2005 USn. Sbírka nálezů a usnesení ÚS, 36/2005).
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 24. 9. 2019, sp. zn. III. ÚS 2901/19, (nalus.usoud.cz).
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 8. 12. 2004, sp. zn. III. ÚS 23/04, (nalus.usoud.cz).
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2016, sp. zn. IV. ÚS 3108/15, (nalus.usoud.cz).
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 1. 2021, sp. zn. II. ÚS 3404/20, (nalus.usoud.cz).
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 11. 9. 2012, sp. zn. I. ÚS 2708/12, (nalus.usoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 2018, sp. zn. 26 Cdo 1513/2018, (www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018-II, (www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017, (publikováno: C 17782 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 3/2020; www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2010, sp. zn. 22 Cdo 5330/2008, (www.nsoud.cz).

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007, (publikováno: C 6664 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 8/2009; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010, (publikováno: R 106/2012 civ. Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek, 8/2012; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1626/96, ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 3. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2162/99, (publikováno: C 289 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 3/2001, [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3372/2007, (publikováno: C 5582 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 8/2009; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, (publikováno: C 15384 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 2/2017; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3992/2010, (publikováno: C 13144 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 18/2012; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2016, sp. zn. 21 Cdo 4662/2015, (publikováno: C 15976 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 4/2017; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008, (publikováno: C 8502 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 12/2010; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2020, sp. zn. 22 Cdo 4212/2019-III., ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 293/2008, (publikováno: C 8943 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 13/2010; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2003, sp. zn. 28 Cdo 412/2003, (publikováno: C 1880 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 25/2004; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 1411/2008, (publikováno: C 8293 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 12/2010; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2010, sp. zn. 22 Cdo 242/2009, (publikováno: C 9317 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 13/2011; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 774/2019, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 557/2019, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2013, sp. zn. 29 Cdo 3160/2011, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 801/2017, (publikováno: C 17235 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 3/2019; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2778/2019, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002, (publikováno: C 2170 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 27/2004; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 26 Cdo 4074/2019, (publikováno: C 1880 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 25/2004; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015, (publikováno: C 15591 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 3/2017; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2178/2020-248, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2019, sp. zn. 26 Cdo 913/2019-II., ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).



- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2013, sp. zn. 32 Cdo 2484/2012, (www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010, (publikováno: C 13140 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 18/2012; www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2323/2016, (publikováno: C 16303 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 2/2018; www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2015, sp. zn. 29 Cdo 924/2012, (publikováno: C 14668 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 2/2016; www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 2. 2015, sp. zn. 29 Cdo 3024/2012, (publikováno: C 14595 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 2/2016; www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010, (publikováno: C 10869 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 16/2012; www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4386/2015, (publikováno: C 15857 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 4/2017; www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009, (publikováno: C 9685 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 14/2011; www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1199/2009-I., (publikováno: C 9334 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 13/2011; www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, (publikováno: C 10864 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 16/2012; www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007, (publikováno: C 6142 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 8/2009; www.nsoud.cz).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2466/2018-I., (www.nsoud.cz).

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 5. 2016, sp. zn. 33 Cdo 4540/2015, (publikováno: C 15886 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 4/2017; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 26 Cdo 811/2015, (publikováno: C 14955 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 3/2016; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 4. 2016, sp. zn. 31 Cdo 4848/2014, (publikováno: C 15462 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 3/2017; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 13/2019, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2011, sp. zn. 29 Cdo 4276/2009, (publikováno: C 10850 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 16/2012; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3630/2010, (publikováno: C 12031 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 17/2012; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2019, sp. zn. 27 Cdo 90/2019, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013, (publikováno: C 14080 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 26/2014; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 26 Cdo 287/2018, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1261/2015, (publikováno: C 15861 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 4/2017; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2359/2018, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1820/2008, (publikováno: C 7784 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 11/2009; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, (publikováno: C 973 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 13/2002; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2018, sp. zn. 29 ICdo 97/2016, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 27. 2. 1987, sp. zn. 3 Cz 4/87 ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 583/2011, (publikováno: C 13315 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 19/2012; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 15. 4. 1966, sp. zn. 4 Cz 22/66, ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz))
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 781/2018. ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 2019, sp. zn. 27 Cdo 4069/2017. ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3824/2008, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1301/2019, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 5. 2014, sp. zn. 29 Cdo 653/2012, (publikováno: C 14115 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 26/2014; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2062/2010, (publikováno: C 11043 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 17/2012; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 5667/2017, (publikováno: C 17304 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 2/2020; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2066/2019, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2019, sp. zn. 26 Cdo 381/2019, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1859/2019, (www.nsoud.cz).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1657/2018, (publikováno: R 66/2020 civ. Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek, 6/2020; www.nsoud.cz).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3777/2019, (www.nsoud.cz).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2731/2007, (www.nsoud.cz).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1051/2019, (www.nsoud.cz).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2002, sp. zn. 29 Odo 215/2002, (publikováno: C 1609 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 23/2003; www.nsoud.cz).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016, (publikováno: C 16564 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 3/2018; www.nsoud.cz).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007, (publikováno: C 6668 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 8/2009; www.nsoud.cz).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2657/2016, (publikováno: C 16781 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 4/2018; www.nsoud.cz).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 3. 2014, sp. zn. 26 Cdo 421/2014, (www.nsoud.cz).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 2360/2016, (publikováno: C 16309 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 2/2018; www.nsoud.cz).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. 27 Cdo 4639/2018, (publikováno: R 84/2020 civ. Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek, 8/2020; www.nsoud.cz).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2012, sp. zn. 29 Cdo 874/2011, (www.nsoud.cz).

- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 810/2019, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 544/2013, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2014, sp. zn. 29 Cdo 2189/2012, (publikováno: C 14112 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 26/2014; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 8. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1518/2019, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 3645/2016, (publikováno: R 60/2018 civ. Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek, 4/2018; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2012, sp. zn. 29 Cdo 1982/2011, (publikováno: C 13441 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 19/2012; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 7. 2020, sp. zn. 20 Cdo 1658/2020, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2247/2017, (publikováno: C 17510 Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 2/2020; [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- Rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 12. 10. 2016, sp. zn. 8 Cmo 252/2016, ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)).
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 9. 2016, sp. zn. 7 Cmo 315/2016, ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)).
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 11. 2020, sp. zn. Ncp 743/2020, ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)).
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 7. 2015, sp. zn. 7 Cmo 79/2015, ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)).
- Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 29. 5. 2018, sp. zn. 8 Cmo 9/2018, ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)).
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. 9. 2011, sp. zn. 7 Cmo 323/2011, ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)).
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 12. 2016, sp. zn. 14 Cmo 493/2016, ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)).

- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. 1. 2018, sp. zn. 14 Cmo 251/2016, (www.beck-online.cz).
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009, (www.beck-online.cz).
- Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 12. 6. 2019, sp. zn. 8 Cmo 45/2019, (www.beck-online.cz).
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 2. 7. 2020, sp. zn. Ncp 448/2020, (www.beck-online.cz).
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 13. 7. 2017, sp. zn. 7 Cmo 293/2013, (www.beck-online.cz).
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 19. 8. 2019, sp. zn. 7 Cmo 329/2018, (www.beck-online.cz).
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 17. 2. 2020, sp. zn. Ncp 122/2020, (www.beck-online.cz).
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 8. 2018, sp. zn. 7 Cmo 461/2016, (www.beck-online.cz).
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 1. 2008, sp. zn. 7 Cmo 131/2007, (www.beck-online.cz).
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. 2. 2013, sp. zn. 17 Co 398/2001, (www.beck-online.cz).
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 20 Co 221/2011 ze dne 7. 6. 2011, (www.beck-online.cz).
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 10. 2002, č. j. 30 Ca 44/2002-16, (www.beck-online.cz).
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. 5. 1998, sp. zn. 20 Co 553/97, (www.beck-online.cz).
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. 1. 2007, sp. zn. 23 Co 447/2006, (www.beck-online.cz).
- Rozsudek Krajského soudu v Českých – pobočka v Táboře č. j. 15 Co 108/2018–160 ze dne 19. 04. 2018, ([https://justice.cz/documents/60489/1937337/Priloha+13Si\\_33\\_2019+-+1.pdf/8f892519-0d37-4b0a-a209-1e7208bd9b5d](https://justice.cz/documents/60489/1937337/Priloha+13Si_33_2019+-+1.pdf/8f892519-0d37-4b0a-a209-1e7208bd9b5d)).
- Usnesení Krajského soudu v Plzni ze dne 21. 2. 2012, sp. zn. 25 Co 7/2012, (www.beck-online.cz).

- Usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 31. 7. 2018, sp. zn. 66 Co 196/2018, ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)).
- Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 21. 11. 2019, sp. zn. 80 Cm 8/2018, ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)).
- Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 29. 03. 2017, sp. zn. 91Co 6/2017, ([https://justice.cz/documents/14569/1865919/91Co\\_6\\_2017\\_8\\_hospoda%C5%99en%C3%AD\\_SVJ.pdf/7c6b1f25-d53b-4910-b93d-a1c56e8d2c27](https://justice.cz/documents/14569/1865919/91Co_6_2017_8_hospoda%C5%99en%C3%AD_SVJ.pdf/7c6b1f25-d53b-4910-b93d-a1c56e8d2c27)).
- Rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 17. 10. 2017, sp. zn. 116 C 11/2017, ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)).

### **Zahraniční judikatura**

- Nález Ústavního soudu Slovenské republiky ze dne 3. 7. 2013, sp. zn. PL. ÚS 110/2011, ([www.beck-online.sk](http://www.beck-online.sk)).
- Usnesení Nejvyššího soudu Slovenské republiky ze dne 23. 4. 2019, sp. zn. 6 Cdo 133/2018, ([www.beck-online.sk](http://www.beck-online.sk)).
- Rozsudek Krajského soudu v Bánské Bystrici ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 17Co/267/2016, ([www.beck-online.sk](http://www.beck-online.sk)).
- Rozsudek Krajského soudu v Bánské Bystrici ze dne 25. 9. 2019, sp. zn. 23S/130/2018, ([www.beck-online.sk](http://www.beck-online.sk)).
- Rozsudek Krajského soudu v Bánské Bystrici ze dne 25. 2. 2021, sp. zn. 13Co/38/2020, ([www.beck-online.sk](http://www.beck-online.sk)).
- Rozsudek Krajského soudu v Bánské Bystrici ze dne 21. 6. 2018, sp. zn. 16Co/402/2017, ([www.beck-online.sk](http://www.beck-online.sk)).
- Rozsudek Krajského soudu v Košicích ze dne 18. 11. 2014, sp. zn. 1Co/148/2014, ([www.beck-online.sk](http://www.beck-online.sk)).
- Rozsudek Krajského soudu v Prešově ze dne 22. 1. 2013, sp. zn. 6Co/107/2012, ([www.beck-online.sk](http://www.beck-online.sk)).
- Rozsudek Krajského soudu v Prešově ze dne 29. 5. 2017, sp. zn. 6Co/239/2015, ([www.beck-online.sk](http://www.beck-online.sk)).
- Usnesení Krajského soudu v Prešově ze dne 29. 6. 2016, sp. zn. 2Co/91/2015, ([www.beck-online.sk](http://www.beck-online.sk)).
- Rozsudek Krajského soudu v Trnavě ze dne 31. 1. 2016, sp. zn. 23Co/693/2014, ([www.beck-online.sk](http://www.beck-online.sk)).

## Další internetové zdroje

- BĚLOHRÁDKOVÁ, J. *Výměna stoupaček ve zrekonstruovaných koupelnách – práva a povinnosti*. [online]. [cit. 05. 12. 2020]. Dostupné z: <https://www.magazinvybor.cz/aktuality/vymena-stoupacek-ve-zrekonstruovanych-koupelnach-prava-a-povinnosti/>
- ČÁP, J., *Charakteristika základních změn při založení SVJ podle novely OZ 2020*. Verlag Dashöfer. [online]. [cit. 10. 05. 2021]. Dostupné z: [https://www.fulsoft.cz/33/charakteristika-zakladnich-zmen-pri-zalozeni-svj-podle-novely-oz-2020-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4El\\_qiOclg-9fh81Z3jM4zO0/](https://www.fulsoft.cz/33/charakteristika-zakladnich-zmen-pri-zalozeni-svj-podle-novely-oz-2020-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4El_qiOclg-9fh81Z3jM4zO0/)
- ČÁP, J., *Paragraf 1169 NOZ*. [online]. [cit. 29. 12. 2020]. Dostupné z: <https://www.svjaktualne.cz/33/paragraf-1169-noz-uniqueidgOkE4NvrWuNVegLPP0DQ2-yg02GI5RxosPTwVrguwZk/?fbclid=IwAR1Z0HRhBB4nje8nYiMxqZfgoKBkQN9JzGdw7S3hTlk4K77zQW1RgqTliO0>
- ČÁP, J., *Založení a vznik SVJ podle novely OZ 2020*. Zdroj: Verlag Dashöfer [online]. [cit. 10. 05. 2021]. Dostupné z: [https://www.fulsoft.cz/33/zalozeni-a-vznik-svj-podle-novely-oz-2020-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EoT6i6ZM\\_Hz7x0hF8M0Sz64/](https://www.fulsoft.cz/33/zalozeni-a-vznik-svj-podle-novely-oz-2020-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EoT6i6ZM_Hz7x0hF8M0Sz64/)
- ČERNÁ, O. *Pokuty ve stanovách a jejich vymáhání*. [online]. [cit. 06. 12. 2020]. Dostupné z: <https://www.magazinvybor.cz/rady/pravo-a-legislativa/pokuty-ve-stanovach-jejich-vymahani/>
- DVOŘÁK, T. *Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb.* In. ASPI [online právní informační systém]. [cit. 06. 12. 2020]. ID: LIT36025CZ.
- DVOŘÁK, T. *Malá úvaha o (ne) existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku*. [online], [cit. 6. 6. 2020]. Dostupné z: [https://www.vsehrd.cz/clanek/mala-uvaha-o-ne-existenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku\\_84dcf0f9-4ddb-4832-adca-1c9b7a7ab8ab](https://www.vsehrd.cz/clanek/mala-uvaha-o-ne-existenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku_84dcf0f9-4ddb-4832-adca-1c9b7a7ab8ab)
- DVOŘÁK, T. *Založení a vznik společenství vlastníků jednotek po rekodifikaci soukromého práva – mnoho problémů a málo uspokojivých odpovědí*. [online], [cit. 22. 8. 2020]. Dostupné z: <https://fpr.zcu.cz/export/sites/fpr/research/pravnicke->



[listy/2017/Pravnicke\\_listy\\_02\\_17-02-Zalozeni-a-vznik-spolecenstvi-vlastniku-jednotek.pdf](#)

- DVOŘÁK, T. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekodifikaci soukromého práva – základní otázky*. STUDIA IURIDICA Cassoviensia. ISSN 1339-3995. Ročník 5.2017. Číslo 1. [cit. 26. 09. 2020]. Dostupné z: [http://sic.pravo.upjs.sk/files/7\\_dvorak\\_-\\_vlastnictvi\\_jednotek.pdf](http://sic.pravo.upjs.sk/files/7_dvorak_-_vlastnictvi_jednotek.pdf)
- EISENREICH, J. *Jak na peněžní sankce za porušování stanov SVJ*. [online]. [cit. 06. 12. 2020]. Dostupné z: <https://www.souseded.cz/magazin/clanek/jak-na-penezni-sankce-za-poruvovani-stanov/838>
- FERI, D., *Pozměňovací návrh k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, Sněmovní tisk 411, Úprava hlasování ve smíšených domech*, [online]. [cit. 15. 08. 2020]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=8&t=411>
- GAJDOŠÍKOVÁ, J. *Kdo se účastní shromáždění v mezidobí převodu jednotky*. [online]. [cit. 29. 12. 2020]. Dostupné z: [https://www.svjaktualne.cz/33/kdo-se-ucastni-shromazdeni-v-mezidobi-prevodu-jednotky-uniqueidgOke4NvrWuNVegLPP0DQ25jFERpkefFOjAfKtmfKBkk/?fbclid=IwAR3ZSXDIEQXU95odux75\\_IMKU7sXWivuhDIq\\_-IewRx5IVmuvzmaOcb6NM](https://www.svjaktualne.cz/33/kdo-se-ucastni-shromazdeni-v-mezidobi-prevodu-jednotky-uniqueidgOke4NvrWuNVegLPP0DQ25jFERpkefFOjAfKtmfKBkk/?fbclid=IwAR3ZSXDIEQXU95odux75_IMKU7sXWivuhDIq_-IewRx5IVmuvzmaOcb6NM)
- HOFBAUEROVÁ, P. *Právní úprava společenství vlastníků jednotek a jeho problematika v praxi*. Diplomová práce. [online] [cit. 04. 01. 2021]. Dostupné z: <https://is.cuni.cz/webapps/zzp/detail/172307/?lang=en>
- KINCL, M. *Zastoupení na shromáždění vlastníků jednotek*. [online]. [cit. 30. 12. 2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zastoupeni-na-shromazdeni-spolecenstvi-vlastniku-110687.html>
- KOLMAN, P. *Byty, vlastníci, SVJ a jeden právní zlovyk*. [online]. [cit. 06. 12. 2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/byty-vlastnici-svj-a-jeden-pravni-zlovyk-111939.html>
- KONEČNÁ, M. *Možnost vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění vlastníků*. [online]. [cit. 30. 12. 2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/moznost-vlastnika-jednotky-nechat-se-zastoupit-na-shromazdeni-vlastniku-97093.html>

- KREJČÍ, P. *Přístup na komín přes vlastníka bytu - § 1183 NOZ*. [online]. [cit. 05. 12. 2020]. Dostupné z: <https://www.svjaktualne.cz/33/pristup-na-komin-pres-vlastnika-bytu-1183-noz-uniqueidgOke4NvrWuNVegLPP0DQ287EN3H9dVY4ayX0xicUK50/>
- KVÍTKOVÁ, A., VÍTKOVÁ, M. *Vymáhání pohledávek za vlastníkem jednotky*. Verlag Dashöfer. [online]. [cit. 31. 01. 2021]. Dostupné z: [https://www.fulsoft.cz/33/vymahani-pohledavek-za-vlastnikem-jednotky-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EoT6i6ZM\\_Hz7ZwFv8FuP8mZrJfTGJxQrnQ/](https://www.fulsoft.cz/33/vymahani-pohledavek-za-vlastnikem-jednotky-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EoT6i6ZM_Hz7ZwFv8FuP8mZrJfTGJxQrnQ/)
- Návod pro správu katastru nemovitostí, č. j. ČÚZK-03030/2016-22 ze dne 10. února 2016. [online]. [cit. 17. 10. 2020]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>
- NOVÁK, D. *Smluvní pokuta a obdobné instituty ve stanovách společenství vlastníků jednotek* [online]. [cit. 06. 12. 2020]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2020/06/16/smluvni-pokuta-a-obdobne-instituty-ve-stanovach-spolecenstvi-vlastniku-jednotek/>
- NOVÁK, J., MALÝ, L., *Složky bytové jednotky, zástavní právo na jedné z nich a jeho realizace*. [online]. [cit. 13. 09. 2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/slozky-bytove-jednotky-zastavni-pravo-na-jedne-z-nich-a-jeho-realizace-95718.html>
- REDAKCE. *Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ*. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 2. In: Beck-online [online právní informační systém]. [cit. 18. 10. 2020]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgrpxg5dbnzxxm2ltnnxv63tppjpwgxzrgy&groupIndex=24&rowIndex=0#>
- REDAKCE. *Výkladové stanovisko č. 14 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 - k problematice náležitostí stanov SVJ v prohlášení v NOZ*. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 1. In: Beck-online [online právní informační systém]. [cit. 20. 8. 2020]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview->

[document.seam?documentId=nrptembrgrpxg5dbnzxxm2ltnnxv63tppjpwgxzrq&groupIndex=0&rowIndex=0](https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxg5dbnzxxm2ltnnxv63tppjpwgxzrq&groupIndex=0&rowIndex=0)

- REDAKCE. *Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 5, In: Beck-online [online právní informační systém]. [cit. 25. 10. 2020]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxg5dbnzxxm2ltnnxv63tppjpwgxzrh&groupIndex=0&rowIndex=0>*
- SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví určité nemovité věci*. In: Buletin-advokacie.cz [online], cit. [01. 06. 2020]. Dostupné z: [www.bulletin-advokacie.cz/bytove-spoluvlastnictvi-jako-spoluvlastnictvi-urcite-nemovite-veci#ftn49](http://www.bulletin-advokacie.cz/bytove-spoluvlastnictvi-jako-spoluvlastnictvi-urcite-nemovite-veci#ftn49)
- TÉGL, P. *Vybrané problémy první novely občanského zákoníku, část II. In: pravni prostor.cz [online], [cit. 25. 10. 2020]. Dostupné z: <https://www.pravni prostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vybrane-problemy-prvni-novely-obcanskeho-zakoniku-cast-ii>*
- URBAN, D. *Změny v SVJ 2020. 4. díl – Nařízený prodej jednotky*. [online]. [cit. 21. 02. 2021]. Dostupné z: <https://www.janousekadvokat.cz/zmeny-v-svj-2020-4-dil-narizeny-prodej-jednotky/>