

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra občanského práva

Diplomová práce

Správa domu a pozemku

Zpracoval: Jan Hronek

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D.

Plzeň 2023

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická
Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Jan HRONEK**
Osobní číslo: **R19M0120P**
Studijní program: **M0421A220004 Právo a právní věda**
Téma práce: **Správa domu a pozemku**
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Správa domu a pozemku
3. Správa bez vzniku společenství vlastníků
4. Společenství vlastníků
5. Exkurz do historického právního vývoje
6. Závěr

Rozsah diplomové práce:

Rozsah grafických prací:

Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:

viz příloha

Vedoucí diplomové práce:

Doc. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D.

Katedra obchodního práva

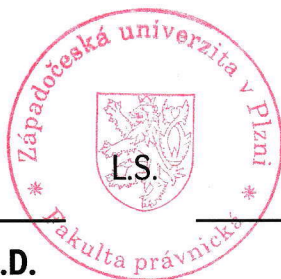
Datum zadání diplomové práce:

31. března 2022

Termín odevzdání diplomové práce:

31. března 2023

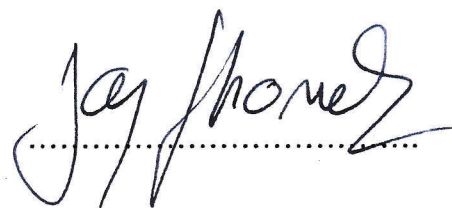
JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.
děkan



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
vedoucí katedry

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem vědecké práce obvyklým.“

V Plzni dne 30. 3. 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jay Homez". The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal dotted line.

Obsah

Úvod	7
1 Exkurz do historického právního vývoje	9
2 Základní vymezení bytového spoluvlastnictví	14
2.1 Aktuální právní úprava	14
2.2 Právní pojmy bytového spoluvlastnictví	15
2.2.1 Bytové spoluvlastnictví	15
2.2.2 Bytová či nebytová jednotka	16
2.2.3 Společné části nemovité věci	17
2.2.4 Velikost podílů	18
3 Správa domu a pozemku	21
3.1 Předmět správy domu a pozemku	21
3.2 Druhy správy domu a pozemku	24
3.3 Vybraná práva a povinnosti vlastníka jednotky ve vztahu ke správě domu a pozemku	25
3.3.1 Výlučná dispozice	26
3.3.2 Pravidla pro správu domu a pozemku	28
3.3.3 Oznamovací povinnost	29
3.3.4 Údaje o vlastnicích jednotek	31
3.3.5 Hospodaření osoby odpovědné za správu domu	34
3.3.6 Příspěvek na správu domu a pozemku	39
3.3.7 Zálohy na plnění spojená s užíváním bytu	41
3.3.8 Nařízený prodej jednotky	43
4 Správa bez vzniku společenství vlastníků	44
4.1 Správa domu a pozemku v režimu bez vzniku společenství vlastníků jednotek	44
4.2 Osoba správce	46

4.3 Závaznost právního jednání správce vůči vlastníkům	50
5 Společenství vlastníků	51
5.1 Základní vymezení společenství vlastníků jednotek.....	51
5.1.1 Osoba společenství vlastníků jednotek	51
5.1.2 Výlučná oprávněnost společenství vlastníků jednotek.....	53
5.1.3 Nabývání majetku	54
5.1.4 Právní jednání se třetími osobami	55
5.1.5 Spolupráce s jiným společenstvím vlastníků	56
5.2 Vznik společenství vlastníků jednotek.....	56
5.2.1 Povinný vznik společenství vlastníků jednotek	57
5.2.2 Povinný souhlas všech vlastníků jednotek	58
5.2.3 Založení společenství vlastníků jednotek.....	59
5.3 Stanovy společenství vlastníků jednotek	62
5.3.1 Zákonem stanovený obsah stanov společenství vlastníků jednotek....	62
5.3.2 Další náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek	64
5.3.3 Změny stanov společenství vlastníků jednotek.....	65
5.4 Orgány společenství vlastníků jednotek	65
5.4.1 Statutární orgán společenství vlastníků jednotek	66
5.4.2 Shromáždění společenství vlastníků jednotek.....	67
5.4.3 Další orgány společenství vlastníků jednotek	70
5.5 Zrušení společenství vlastníků jednotek	71
6 Právní úprava bytového spoluvlastnictví v zahraničí	73
6.1 Rakouská republika.....	73
6.2 Slovenská republika	74
Závěr.....	76
Cizojazyčné resumé.....	78
Seznam použitých zdrojů	79

Úvod

Tématem této diplomové práce je správa domu a pozemku nemovitostí v režimu bytového spoluvlastnictví. Výkon správy domu a pozemku a s tím souvisejících práv je v České republice téměř každodenní součástí života řady občanů. Při sčítání lidí, domů a bytů bylo v roce 2021 zjištěno, že *spoluvlastnictví vlastníků bytů* byl druhý nejčastější typ vlastnictví domu, a to s počtem 144 128 obvykle obydlených domů.¹

V roce 2020 došlo k významnějším změnám právní úpravy bytového spoluvlastnictví, a proto se domnívám, že je třeba provést komparaci a zhodnocení případné přínosnosti novelizačních změn právní úpravy oddílu správy domu a pozemku. Cílem práce je na základě komplexní analýzy právní úpravy správy domu a pozemku vyhodnotit, zda je aktuálně platná právní úprava dostačující, právně komfortní a pro adresáty právních norem srozumitelná, či zda potřebuje nějaké změny. Tohoto cíle bude dosaženo zejména studiem textů právních předpisů, soudních rozhodnutí a publikovaných názorů odborné veřejnosti a jejich rozboru za užití systémově strukturní, historické, teleologické i komparativní metody. Identifikuji-li při této analýze nedostatky právní úpravy, především výkladové nejasnosti, pokusím se na ně upozornit.

Práce bude uvedena historickým vývojem bytového spoluvlastnictví a z toho plynoucí správy domu a pozemku na území současné České republiky a budou vysvětleny základní pojmy bytového spoluvlastnictví nutné pro pochopení dále probíraných otázek správy domu a pozemku. Detailně budou rozebrány práva a povinnosti vlastníků jednotek jak vůči správě domu a pozemku, tak i vůči osobě, která tuto správu vykonává.

Samotnou správu domu a pozemku můžeme rozdělit na dva základní druhy realizace takové správy, a to na správu domu a pozemku bez existence společenství vlastníků jednotek (správu vykonávanou osobou správce) a na správu domu a pozemku vykonávanou prostřednictvím společenství vlastníků jednotek. Oběma typům správy domu a pozemku bude věnována individuální kapitola. Poslední kapitola krátce zhodnotí zahraniční právní úpravu správy domu a pozemku a

¹ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Vlastnická struktura domů. In: *czso.cz*. [online]. [cit. 30. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/vlastnicka-struktura-domu>.

bytového spoluvlastnictví. Závěrem budou shrnuta zjištění autora a uvedena případná doporučení.

Téma správy domu a pozemku se vzhledem k paletě možných situací stalo i námětem tuzemskému filmovému komediálnímu dramatu, v rámci kterého nejeden divák zcela jistě rozpoznal své osobní zkušenosti spojené se správou domu a pozemku. Pro čtenáře mé diplomové práce se tak vedle vysvětlení aspektů správy domu a pozemku pro nemovitost v režimu bytového spoluvlastnictví pokusím stanovit i doporučení pro nastavení vhodné struktury správy domu a pozemku, která by minimalizovala možnost případných sporů a nedorozumění plynoucích z vlastnictví bytových či nebytových jednotek v totožné nemovitosti

Hodnocený právní stav vychází z platné právní úpravy ke dni 30. 3. 2023.

1 | Exkurz do historického právního vývoje

Právní pojem správy domu a pozemku, kterému se věnuje má diplomová práce, je bezesporu neoddelitelně spojen s právním institutem děleného (bytového) spoluvlastnictví či vlastnictví bytu a jeho historickým vývojem.

Počátky vlastnictví bytu můžeme sledovat již ve starověkých civilizacích Blízkého východu. Na našem území došlo k rozšíření tohoto institutu zejména v období feudalismu, a to ve formě děleného vlastnictví. Podle této koncepce lze rozdělit vlastnictví na vrchní a užitkové, přičemž vrchní vlastnictví náleželo vlastníkovému domu, zatímco užitkové vlastnictví náleželo vlastníkům jednotlivých bytů, ke kterým měli jak plná užívací práva, tak i práva dispoziční. Potřeba bytového vlastnictví souvisela především s omezenou zastavitelnou plochou a vysokým počtem obyvatel ve městech. Vyskytovalo se tak jak vlastnictví celých bytů, tak ale i třeba jediné místnosti.² Tento důvod byl obzvláště patrný v židovských ghettech, která měla jasně stanovené nepřekročitelné hranice a dělené spoluvlastnictví se tak stalo zcela nezbytným a v talmudském právu často užívaným institutem.³

Období 19. století je spojeno zejména s návratem k zásadě *superficies solo cedit*, tedy římskoprávní zásadou, která stanoví, že „vše, co je pevně a neoddelitelně spojeno s půdou (dům základy, rostliny zakořeněním), náleží vlastníkovému pozemku.“⁴ Vlastnictví bytu se tak stalo nežádoucím, často označovaným za feudální přežitek, od kterého je třeba v moderní společnosti upustit, neboť znehodnocuje majetek, omezuje vlastníka a je zdrojem častých sporů mezi vlastníky jednotlivých bytů. Postupně tak do 20. století institut vlastnictví bytu téměř vymizel. Na území českých zemí mohly nadále existovat již dříve vzniklé právní vztahy bytového spoluvlastnictví, nové však již vznikat nemohly. Tento přístup však nezastávali všichni právníci, opačný názor měl například univ. prof. JUDr. Jaromír Sedláček⁵, který působil jako děkan na Masarykově univerzitě v Brně a profesor občanského práva. Po vzniku Československé republiky se

² DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 1-2.

³ SEDLÁČEK, Jaromír. *Vlastnické právo*. [reprint]. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. s. 83-84.

⁴ SKŘEJPEK, Michal. *Superficies solo cedit*. In: HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. [online]. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009 [cit. 7. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembqhfwp64zrgu&tocid=nnptembqhfwp64zrgu>.

⁵ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 2-4.

zároveň aktivně podílel na rekodifikaci občanského práva a na přípravě návrhu občanského zákoníku zveřejněného v roce 1937, který sloužil jako předloha pro aktuální občanskoprávní úpravu v České republice.⁶

Profesor Sedláček ve svém komentáři k § 353 až § 446 císařského patentu č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský⁷ zmiňuje dva v tuzemsku nejrozšířenější typy spoluvlastnictví nemovitostí, a to patrové vlastnictví a takzvaná sklepní práva. Možnost vlastnictví bytové jednotky se nachází konkrétně v § 361 Obecného zákoníku občanského, který stanovuje že „*náleží-li věc ještě nerozdělená současně několika osobám, vzniká společenské vlastnictví. Hledí-li se k celku, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou; pokud však jsou jim přiděleny určité třebas neoddělené části, má každý spoluvlastník úplné vlastnictví části jemu náležející.*“⁸ V komentáři k tomuto ustanovení profesor Sedláček uvádí, že část patřící spoluvlastníkovi oddělenému je samostatnou, ale dílčí věcí (např. bytová jednotka) a takové jednotky pak tvoří jeden celek. Ve svém výkladu se vyrovnává i se zásadou *superficies solo cedit*, kdy uvádí, že pozemek, na němž je celek a s ním i společné části nevyčleněné pro jednotky, jsou předmětem neděleného spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Profesor Sedláček se věnuje i povinnosti jednotlivých, dnešním termínem označených, bytových spoluvlastníků - jako například užívat jednotku způsobem nerušícím užívání ostatních vlastníků jednotek či udržovat svou část domu v dobrém technickém stavu neohrožujícím ostatní vlastníky. Všem spoluvlastníkům je také vyhrazeno většinové rozhodování týkající se částí nemovitosti, které tvoří společné části nemovitosti.⁹

Specifickým typem děleného spoluvlastnictví, užívaného především na Moravě, jsou takzvaná sklepní práva, která právně řešila otázku užívání části pozemku jako sklepu osobou odlišnou od vlastníka pozemku. Do pozemkových knih se sklepy v takových případech měly zapisovat jako samostatné věci. Obdobně jako u výše vedeného takzvaného patrového vlastnictví musí všichni svou část udržovat v dobrém stavu nerušícím druhého z vlastníků.¹⁰

⁶ Právnická fakulta, Masarykova univerzita. Jaromír Sedláček (1885 – 1945). In: *science.law.muni.cz* [online]. Právnická fakulta, Masarykova univerzita, © 2019 – 2023. [cit. 15. 3. 2023]. Dostupné z:

<https://science.law.muni.cz/content/cs/vedecko-vyzkumna-cinnost/historie-vav/prvorepublikovana-era/jaromir-sedlacek/>

⁷ Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský, dále také jen jako Obecný zákoník občanský.

⁸ § 361 císařského patentu č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský.

⁹ SEDLÁČEK, Jaromír. *Vlastnické právo*. [reprint]. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. s. 84-85.

¹⁰ SEDLÁČEK, Jaromír. *Vlastnické právo*. [reprint]. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. s. 85-86.

K existenci reálně děleného spoluvlastnictví v době platnosti Obecného zákoníku občanského na českém území se v roce 2014 vyjádřil i Nejvyšší soud České republiky, který se rovněž domnívá, že tehdy platná právní úprava existenci tohoto institutu obecně umožňovala.¹¹

K zásadním změnám ve většinovém přístupu k bytovému spoluvlastnictví v Evropě došlo až s první světovou válkou, která zásadně zasáhla do množství staveb a jejich obyvatelnosti. Tato skutečnost společně se sociálně společenskými změnami přinesla potřebu většího počtu bytů a tím i tlak na změnu bytové legislativy, která byla vyslyšena například ve Francii nebo Belgii. Další státy přijaly právní úpravu vlastnictví bytů po druhé světové válce, jako například Rakousko. Československo však mezi tyto státy stále nepatřilo.¹² Během vlády komunistického režimu na našem území byl postoj k vlastnickému právu k bytům spíše negativní. Ačkoli existovaly názory, že by právní úprava vlastnictví bytu měla být při vzniku zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, do tohoto zákona začleněna, nakonec k tomu nedošlo.¹³ Předmětem osobního vlastnictví se dle § 127 tehdy platného občanského zákoníku staly pouze příjmy a úspory z práce a ze sociálního zabezpečení, věci domácí a osobní potřeby, rodinné domky a rekreační chaty.¹⁴

Osobní vlastnictví k bytům tak upravoval až zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který stanovil, že „*byt může být ve vlastnictví občana, v podílovém spoluvlastnictví občanů nebo v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů.*“¹⁵ Osobní vlastnictví bytu se podle tohoto zákona řídilo podobnými zásadami jako osobní vlastnictví domu, tedy zejména jeden občan nemohl vlastnit více než jeden byt, nebo dům a současně obytná plocha takového bytu musela být do 120 m². Společné části domu a pozemek se nacházely v osobním podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotlivých bytů a k jejich údržbě byl zřizován fond provozu, oprav a údržby. Do osobního vlastnictví bylo možné získat byt pouze výstavbou a koupí z národního majetku, nebo koupí od jiného osobního vlastníka.¹⁶

¹¹ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 2. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2552/2013.

¹² DVORÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 4 – 5 a 8.

¹³ ELIÁŠ, Karel; ZUKLÍKOVÁ, Michaela; GAŇO, Jiří; SVATOŠ, Marek; KORBEL, František. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 497.

¹⁴ § 127 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění platném od 1. 4. 1964 do 31. 12. 1991.

¹⁵ § 3 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

¹⁶ BERAN, Karel; FOIT, Ferdinand. *Správa a údržba bytového majetku*. 2. přeprac. vyd. Praha: SNTL-Nakladatelství technické literatury, 1979, s. 122 – 123.

Nutno dodat, že zavedení institutu osobního vlastnictví bytu co do četnosti jeho využívání se nestalo nijak společensky převratným nebo populárním. K počátku 90. let 20. století bylo v osobním vlastnictví pouze asi 1,4 % všech bytů.¹⁷

Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, byl s celkem čtyřmi novelizacemi, z toho třemi demokratickými, platný až do roku 1994, kdy jej nahradil 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)¹⁸. Tento nový zákon se rovněž dočkal řady novelizací, což bylo dokladem nikoli ideální kvality předpisu zejména v některých jeho částech.¹⁹ Z hlediska správy domu a pozemku přinesl tento zákon novinku v podobě institutu správce domu, nebo možnosti zajištění správy právníčkou osobou. Novela z roku 2000²⁰ pak zavedla zásadní změnu pro společenství vlastníků jednotek, které se nově stalo právníčkou osobou; do této doby se jednalo o společenství bez právní subjektivity.²¹ Následně byly postupně v letech 2005, 2007 a 2009 předkládány legislativní návrhy nového zákona, žádný z nich však nebyl přijat.²²

Významných změn se bytové spoluvlastnictví, stejně jako celé soukromé právo, dočkalo přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník²³. Právní úprava spoluvlastnictví bytů a správy domu a pozemku se nově dostala do Občanského zákoníku a samostatný zákon byl zrušen. Tento přístup odpovídá snaze o vytvoření komplexního občanskoprávního kodexu, do kterého právní úprava bytového spoluvlastnictví jako zvláštní formy vlastnického práva jednoduše patří, neboť

¹⁷ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1. vyd. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013. s. 24.

¹⁸ 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), dále také jen jako Zákon o vlastnictví bytů.

¹⁹ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 10.

²⁰ Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

²¹ ČÁP, Jiří. § 9. Společenství vlastníků jednotek. In: ČÁP, Jiří; a SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 95-96.

²² ELIÁŠ, Karel; ZUKLÍKOVÁ, Michaela; GAŇO, Jiří; SVATOŠ, Marek; KORBEL, František. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. s. 497.

²³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále také jen jako Občanský zákoník.

snaha o její samostatnost by vedla k diverzifikaci a entropii právního řádu.²⁴ Zařazení právní úpravy bytového spoluvlastnictví rovněž znamená, že při posuzování takto vzniklých právních vztahů se užijí také ustanovení obecná, zejména základní zásady Občanského zákoníku, nebo ustanovení o věcech a vlastnictví, a výjimečně i některá ustanovení o běžném spoluvlastnictví.²⁵ Občanský zákoník se také vrátil k zásadě *superficies solo cedit*, a to konkrétně v § 506 odst. 1, podle kterého je stavba, až na výjimky, závislá a nesamostatná část pozemku.²⁶ Vlastnické právo k reálné části domu jako jsou byty, podlaží, nebo jiné části stavby, tak představuje prolomení této zásady.²⁷

²⁴ ELIÁŠ, Karel; ZUKLÍKOVÁ, Michaela; GAŇO, Jiří; SVATOŠ, Marek; KORBEL, František. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. s. 497.

²⁵ NOVOTNÝ, Marek. §1158. Předmět a rozsah úpravy. In: SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; BĚLOVSKÝ, Petr; BEZOUŠKA, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 858.

²⁶ KOUKAL, Pavel. § 506. *Superficies solo cedit*. In: LAVICKÝ, Petr; BODEČKOVÁ, Jana; BREJCHOVÁ, Gabriela; BRIM, Luboš; ČERNÝ, Michal a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2022. s. 1561.

²⁷ ELIÁŠ, Karel; ZUKLÍKOVÁ, Michaela; GAŇO, Jiří; SVATOŠ, Marek; KORBEL, František. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. s. 496.

2 | Základní vymezení bytového spoluvlastnictví

2.1 | Aktuální právní úprava

V tuzemském právním řádu je v současnosti otázka bytového spoluvlastnictví a z toho plynoucí právní úprava správy domu a pozemku obsažena v Občanském zákoníku, který představuje ucelenou kodifikaci občanského práva. V uvedeném právním předpisu je tato tematika řazena v Části třetí – absolutní majetková práva, v Hlavě druhé – věcná práva, v Dílu čtvrtém – spoluvlastnictví. Systematicky je tak bytové spoluvlastnictví jedním ze zvláštních typů spoluvlastnického práva.²⁸

Právní úprava bytového spoluvlastnictví a správy domu a pozemku doznala nedávno výraznějších změn přijetím novelizačního zákona č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony²⁹. Tento novelizační zákon nabyl své účinnosti ke dni prvního července roku 2020.³⁰

Nezbytnost novelizace detailně rozebírá důvodová zpráva k Zákonu č. 163/2020 Sb. Podle ní potřeba změn právní úpravy bytového spoluvlastnictví vzešla především z problémů, které vyplynuly z aplikační praxe, neboť existovalo mnoho výkladových otázek v praktické i teoretické rovině, které neměly jednoznačné právní řešení; ale také z nutnosti odstranit některé nedostatky koncepce bytového spoluvlastnictví, kterou jako novou přinesl Občanský zákoník. Vláda České republiky si nechala vypracovat rozbor problematických ustanovení, který prokázal, že řešení uvedených nedostatků nelze překlenout výkladem a bylo by tak nevhodné vyčkávat na rozšíření příslušné soudní judikatury. Novela se rovněž ukázala jako nezbytná, neboť právní úprava bytového spoluvlastnictví se každodenně dotýká vysokého počtu vlastníků jednotek a společenství vlastníků jednotek, pro které je navíc příliš komplikovaná. Zákonodárce tak dospěl k závěru,

²⁸ Vláda ČR. 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. In: *beck-online.cz*. [cit. 11. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mjwgnpwi6q&rowIndex=0#>.

²⁹ Zákona č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dále také jen jako Zákon č. 163/2020 Sb..

³⁰ čl. VII. zákona č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

že je nutné přistoupit k přijetí novely oddílu bytového spoluvlastnictví v Občanském zákoníku. Cílem nově přijaté právní úpravy je primárně zlepšit její srozumitelnost a aplikovatelnost pro adresáty těchto právních norem.³¹

Dotčená novela občanského zákoníku představuje rozsáhlou materii, která mění a konkretizuje právní úpravu bytového spoluvlastnictví. Novelizace upravila znění ustanovení celkem 40 paragrafů z celkem 64 paragrafů, které obsahují úpravu bytového spoluvlastnictví.³² Jedná se tedy skutečně o rozsáhlou novelizaci.

Ačkoli bude ještě potřeba počkat, zda novela skutečně splnila svůj cíl, již nyní vyvolávají některé změny poměrně pozitivní ohlasy. Patří mezi ně například zrušení zákonného předkupního práva, nebo možnost pro shromáždění společenství vlastníků jednotek měnit stanovy bez povinné přítomnosti notáře. Obecně je samozřejmě oceňovaná i vyšší míra právní jistoty, kterou novela přináší.³³

2.2 | Právní pojmy bytového spoluvlastnictví

Aktuálně platná právní úprava bytového spoluvlastnictví používá několik pojmů, jejichž definice považuji ve vztahu k tématu této diplomové práce za vhodné a žádoucí uvést.

2.2.1 | Bytové spoluvlastnictví

Ustanovení § 1158 odst. 1 Občanského zákoníku uvádí, že „*bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.*“³⁴ Bytové spoluvlastnictví je řazeno do dualistické koncepce, která představuje spojení spoluvlastnictví nemovité věci s vlastnictvím vedlejšího

³¹ Vláda ČR. 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]. In: *beck-online.cz*. [cit. 11. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mjwgnpwi6q&rowIndex=0#>.

³² VYCHOPENĚ, Martin. Oddíl 5, Bytové spoluvlastnictví. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVORÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVORÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 447.

³³ JIŘÍČKOVÁ, Markéta. Společenství vlastníků po velké novele. *Ad notam*. [online]. Praha: Notářská komora ČR, č. 1/2021. [cit. 11. 2. 2023]. Dostupné z: https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_884-spolecenstvi-vlastniku-po-velke-novele.

³⁴ § 1158 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

předmětu, kterým je individuálně vyčleněná část nemovitosti. Jedná se tedy například o spoluvlastnictví pozemku, jehož součástí je stavba a vedlejší vlastnictví určitého prostoru – bytové či nebytové jednotky.³⁵ Z uvedeného je patrné, což zároveň potvrdil i Nejvyšší soud ČR svým rozsudkem, že bytové spoluvlastnictví k nemovitosti vylučuje současné podílové spoluvlastnictví k téže nemovitosti.³⁶

Zákonná úprava bytového spoluvlastnictví v ustanovení § 1158 odst. 1 občanského zákoníku týkající se bytu se zároveň vztahuje i na nebytové prostory, soubory bytů či soubory nebytových prostorů.³⁷

2.2.2 | Bytová či nebytová jednotka

Občanský zákoník vymezuje jednotku jako prostorově oddělenou část domu a s tím vzájemně a neoddělitelně spojený podíl na společných částech nemovité věci.³⁸ Z užití textace zákona lze tedy dovodit, že jednotka bez podílu na společných částech nemovité věci či naopak podíl na společné části nemovité věci bez jednotky nemůže individuálně existovat.

Právní úprava bytového spoluvlastnictví nezahrnuje bližší specifikaci pojmu bytu, tedy bytové jednotky. Pro pochopení tohoto pojmu je nutné aplikovat definici bytu obsaženou v ustanovení Občanského zákoníku o nájmu bytu, a to konkrétně ustanovení § 2236 odst. 1.³⁹ Podle Občanského zákoníku se pojmem byt tak rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, a zároveň jsou určeny a užívány k účelu bydlení.⁴⁰

Občanský zákoník dále nikterak nspecifikuje pojem nebytový prostor, při jeho výkladu je tedy nutné se uchýlit k vymezení, že se nejedná o byt a zároveň se jedná o součást domu. Takovou prostorově oddělenou část domu, která není určena k bydlení, ale k jiným účelům, lze tedy označit za nebytový prostor.⁴¹

³⁵ KABELKOVÁ, Eva. § 1158. Obecná ustanovení. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1177.

³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 9. 2014, sp. zn. 30 Cdo 1994/2014.

³⁷ § 1158 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³⁸ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³⁹ NOVOTNÝ, Marek. § 1159 Jednotka. In: SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; BĚLOVSKÝ, Petr; BEZOUŠKA, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 865.

⁴⁰ § 2236 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴¹ KABELKOVÁ, Eva. § 1158. Obecná ustanovení. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1178.

Občanský zákoník nově také přímo označuje bytovou či nebytovou jednotku jako věc, a to konkrétně věc nemovitou.⁴²

2.2.3 | Společné části nemovité věci

Za společné části nemovité věci zákonná úprava považuje ty části nemovité věci, které jsou ze své vlastní povahy určeny společně všem vlastníkům jednotek v dotčené nemovité věci.⁴³ Samotné zákonné vymezení tak nabízí poměrně variabilní určení společných prostor nemovité věci, které se bude odvíjet jednak od stavebně technického uspořádání a vybavení jednotlivých nemovitých věcí, dále i od vůle jednotlivých stran (například vyčlenění při výstavbě nemovité věci původně v projektu předpokládané plochy bytové jednotky na společné prostory za účelem zřízení společného wellness pro bytové spoluvlastníky).⁴⁴

Zákonodárce však současně v ustanovení § 1160 odst. 2 občanského zákoníku taxativně uvádí minimum společných částí nemovité věci, mezi které řadí: „*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.*“⁴⁵ Tyto zákonem uvedené části nemovité věci tak vždy musí být předmětem společné části nemovité věci, ke kterým se váže spoluvlastnické právo vlastníků jednotek.

Vláda České republiky svým podzákonným právním předpisem konkrétněji stanovuje společné části nemovité věci a společné části domu, mezi které výslovně řadí například vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, střechu, půdní prostory, chodby, schodiště, výtahy, domovní kotelny, prádelny, kolárny, či prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.⁴⁶ Společnou částí nemovité věci jsou také okna

⁴² NOVOTNÝ, Marek. § 1159 Jednotka. In: SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; BĚLOVSKÝ, Petr; BEZOUŠKA, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 865.

⁴³ § 1160 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴⁴ JANEČKOVÁ, Eva, HORÁLEK, Vladimír, ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. vyd. Praha: Linde, 2012. s. 141.

⁴⁵ § 1160 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

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

jednotlivých bytových a nebytových jednotek, pokud není určeno prohlášením vlastníka jinak. Jejich výměnu proto řeší společenství vlastníků jednotek, a nikoliv samotní vlastníci jednotek.⁴⁷

2.2.4 | Velikost podílů

Velikost podílu na společných částech nemovité věci má významný vliv na práva a povinnosti vlastníka jednotky. Je významná především ve vztahu k hlasování o rozhodování o otázkách plynoucích z bytového spoluvlastnictví a správy domu a pozemku. Není-li stanoveno jinak, odpovídá výše příspěvku na správu společných částí nemovité věci poměrně výši podílu na společných částech nemovité věci.⁴⁸

Určení velikosti podílů na společných částech nemovité věci si mohou strany na základě ustanovení § 1161 Občanského zákoníku stanovit třemi způsoby. Obecně platí, že neurčí-li si strany jinak, jsou velikosti podílů na společných částech stanoveny poměrem podlahové plochy bytové či nebytové jednotky k podlahové ploše všech bytových a nebytových jednotek v domě. Dalším možným typem dělení společných částí nemovité věci je stanovení výše podílu se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytové či nebytové jednotky. Posledním možným typem dělení společných částí nemovité věci je stanovení stejných výší všech podílů. Stanovení velikosti podílů na společných částech nemovité věci jako stejných není podmíněno totožnou rozlohou a dispozicí bytových a nebytových jednotek. Tento typ dělení velikosti podílů lze označit za praktický především při hlasování o rozhodování otázek správy domu a pozemku nebo při rozpočítávání nákladů pojících se ke společným prostorům nemovité věci. Vzhledem k nezohlednění velikosti podlahových ploch jednotlivých jednotek však ale může být vnímám jednotlivými bytovými spoluvlastníky jako nespravedlivý.⁴⁹

Za nespravedlivý systém dělení velikosti podílů na nemovité věci lze dle mého názoru některými bytovými spoluvlastníky taktéž označit i rozdělení se

⁴⁷ HEBORT, Dušan. § 5 Stavební prvky domu. In: FILIP, Václav; HEBORT, Dušan. *Správa bytového domu. Praktický komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 87.

⁴⁸ KABELKOVÁ, Eva. § 1161 Podíly na společných částech. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1182.

⁴⁹ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 37-39.

zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu. Tento způsob dělení podílů na společných částech nemovité věci umožňuje stranám možnost individuálního zohlednění jednotlivých specifik bytových a nebytových jednotek. V nastavení struktury výše podílů na společných částech prostřednictvím metody jejich stanovení se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění jednotky osobně spatřují možnost, prostřednictvím které může i jeden vlastník bytové jednotky držet majoritní rozhodovací práva týkající se správy domu a pozemku. Tento model může být pozitivně vnímán například developerem, který postaví nový bytový dům a ponechá si jednu velkou podkrovní bytovou jednotku a současně bude mít zájem na ovlivnění chodu správy bytového domu. Nastíněná struktura může být naopak negativně vnímána ostatními bytovými spoluvlastníky, kteří v rámci správy domu nebudou moci prosadit například výstavbu nového přístřešku pro kontejnery na odpad, a to i přes to, že celková podlahová plocha jimi vlastněných bytových a nebytových jednotek bude vyšší nežli podlahová plocha bytové jednotky vlastněné developerem. Podle jiného systému určení výše podílů by tito ostatní vlastníci zároveň měli v rámci všech bytových spoluvlastníků jasnou hlasovací převahu, v tomto případě však nikoliv.

Velikosti podílů v rámci bytového spoluvlastnictví na nemovité věci určené formou velikosti podlahové plochy bytové či nebytové jednotky v poměru k podlahové ploše všech bytových a nebytových jednotek v domě lze dle mého názoru považovat za nejvíce vyvážený a spravedlivý způsob řešení, a to co do velikosti hlasovacího práva při vykonávání správy domu a pozemku, rozpočítávání nákladů spojených se společnými prostory a správou domu a pozemku, či co do výše ručení za závazky případně vzniklého společenství vlastníků jednotek. V případě dělení společných prostor se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění jednotky shledávám zároveň za vyvážený a spravedlivý koncept, ve kterém by zejména u novostaveb bytových domů mohla být výše podílu určena formou stanovení výše prodejních cen jednotlivých bytových či nebytových jednotek (stanovených k jednomu shodnému datu) v poměru k celkové prodejní ceně všech bytových a nebytových jednotek v domě. Rozdílná prodejní cena totiž poměrně dobře indikuje rozdílnou povahu, rozměry a umístění bytové či nebytové jednotky. Z dlouhodobého hlediska však hrozí, že různou péčí vlastníků o své jednotky může dojít ke změnám v tomto poměru.

Současná právní úprava nabízí ochranu bytovým spoluvlastníkům, kteří se cítí být negativně dotčeni podstatnou změnou okolností v případě, kdy jsou podíly na společných částech určeny jinak, než poměrem velikosti podlahové plochy bytové či nebytové jednotky k celkové podlahové ploše všech bytových a nebytových jednotek. Bytoví spoluvlastníci se v takovém případě musí dostat do stavu, kdy je určení jejich podílu na společných částech zjevně nespravedlivé. Jestliže bytoví spoluvlastníci sami neupraví prohlášení ve prospěch strany, která považuje rozdělení podílů za zjevně nespravedlivé, může se takový bytový spoluvlastník obrátit na soud. Neshody o velikost podílu na společných částech domu tak může ukončit i soudní spor, který může skončit změnou velikosti takového podílu.⁵⁰

⁵⁰ NOVOTNÝ, Marek. § 1162 Právo vlastníků jednotky domáhat se změny určení podílů. In: NOVOTNÝ, Marek; HORÁK, Tomáš; HOLEJŠOVSKÝ, Josef; OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 34-36.

3 | Správa domu a pozemku

3.1 | Předmět správy domu a pozemku

Občanský zákoník obecně a souhrnně stanovuje, co považuje za správu domu a pozemku v ustanovení § 1189 odst. 1. Předně vymezuje, že se správou domu a pozemku rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky.⁵¹ Je tedy odvoditelné, že osoba oprávněná za správu domu a pozemku nemá způsobilost ke správě vyčleněných bytových a nebytových jednotek, ke kterým svědčí vlastnické či spoluvlastnické právo jednotlivým vlastníkům.⁵² Vedle tohoto negativního vymezení uvedené ustanovení obsahuje i vymezení pozitivní, podle kterého je správa domu a pozemku „vše, [...] co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.“⁵³ Zákonodárce považoval za vhodné uvedenou definici dále zpřesnit, a tak pod pojem správa domu a pozemku dále zařadil i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí předmětné nemovitosti. V tomto kontextu uvádí vysvětlení svého záměru chápání dotčených pojmů v důvodové zprávě k Zákonu č. 163/2020 Sb.⁵⁴ odkazem na znění zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)⁵⁵, který ve svém ustanovení § 3 odst. 4 vykládá pojem *údržba* jako práce, které zabezpečují dobrý stavební stav nemovitosti, díky němuž nedochází ke znehodnocení takové nemovitosti a co nejvíce se prodlužuje její užitelnost.⁵⁶

Stavební zákon v uvedeném ustanovení nicméně neobsahuje bližší vymezení či výčet jednotlivých činností, jejichž výkon přiřazuje zákonodárce pod pojem *údržba*. Jako rozhodný je v tomto případě zákonodárcem považován účel

⁵¹ § 1189 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵² SMRŽ, Ivo. Společenství vlastníků jednotek v roce 2020: aplikační praxe, judikatura, novelizace. *Právní rozhledy*. [online] Praha: C. H. Beck, č. 4/2021. [cit. 15. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpaxa4s7grpxgxzrge2q&groupIndex=2&rowIndex=0&refSource=search>.

⁵³ § 1189 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵⁴ Vláda ČR. 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. In: *beck-online.cz*. [online]. [cit. 15. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mjwgnpwi6q&rowIndex=0#>.

⁵⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále také jen jako Stavební zákon.

⁵⁶ § 3 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

údržby takové nemovitosti, tedy zamezení znehodnocení a prodloužení doby uživatelnosti předmětné nemovitosti.⁵⁷

Ve smyslu Stavebního zákona lze za záměr realizace údržby označit také soulad současného reálného stavu nemovitosti s projektovou dokumentací. Samotná řádně realizovaná údržba nemovité věci zároveň představuje i jednu ze zákonem předepsaných povinností pro vlastníky či spoluvlastníky tuzemských nemovitostí, kterou lze v případě jejího zanedbání i nařídit stavebním úřadem, a to k tíži takového vlastníka či spoluvlastníka.⁵⁸ Údržbou nemovité věci je sledován veřejný zájem, kterým se dle Stavebního zákona rozumí takový stav nemovité věci, který neohrožuje život či zdraví osob nebo zvířat. Dotčená nemovitost také nesmí ohrožovat bezpečnost, životní prostředí, sousední stavby či například zájmy památkové péče.⁵⁹

Druhý pojem *oprava*, také obsažen v ustanovení § 1189 odst. 1 Občanského zákoníku, zákonodárce vnímá jako „*technologický postup či soubor úkonů, jimiž se opotřebovaná nebo jinak poškozená věc vrátí do původního, resp. použitelného stavu*“⁶⁰. Za takovou opravu dle Občanského zákoníku tedy můžeme označit například ukotvení vytrženého zábradlí na společném schodišti, výměnu poškozené dlažby ve sklepě za novou, či zasklení rozbitého okna v prostorech chodby, tedy ve společných částech předmětné nemovitosti.

Totéž ustanovení Občanského zákoníku uvádí, že správou domu a pozemku se dále rozumí také příprava a provádění změn společných částí. Změnami jsou v tomto kontextu přístavba, nástavba, stavební úprava či změna užívání.⁶¹ Právní definici některých těchto pojmů nalezneme ve Stavebním zákoně, a to v ustanovení § 2 odst. 5. Přístavba představuje takovou změnu stavby, která půdorysně rozšiřuje stávající objekt, se kterým je zároveň provozně propojena, kdežto nástavba

⁵⁷ POTĚŠIL, Lukáš. § 3. In: POTĚŠIL, Lukáš; ROZTOČIL, Aleš; HRŮŠOVÁ, Klára; LACHMANN, Martin. *Stavební zákon – online komentář*. [online]. 4. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2015. [cit. 15. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443c14zdambwl4ytqm27obtdg#>.

⁵⁸ KÝVALOVÁ, Miroslava. § 3 Další pojmy stavebního řádu. In: MACHAČKOVÁ, Jana; FIALOVÁ, Eva; KÝVALOVÁ, Miroslava; VÍCHOVÁ, Jitka; HOLEDOVÁ, Jitka a kol. *Stavební zákon. Komentář*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018. s. 30-31.

⁵⁹ § 132 odst. 3 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

⁶⁰ Vláda ČR. 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. In: *beck-online.cz*. [online]. [cit. 15. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mjwgnpwi6q&rowIndex=0#>.

⁶¹ § 1189 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

současný objekt zvyšuje. Za stavební úpravy jsou považovány takové změny stavby, které zachovají její vnější půdorysné i výškové ohraničení. Za stavební úpravy lze zároveň označit zateplení pláště stavby, které bylo a je jedním z aktuálních témat správy domu a pozemku.⁶² Jednotlivé druhy změn společných částí nemovitosti zároveň mohou být realizovány i souběžně. V praxi se tedy můžeme setkat například s kombinací nástavby se stavebními úpravami.⁶³

Poslední součástí správy domu a pozemku podle úvodního ustanovení je správa domu a pozemku ve vztahu k zařízením v domě nebo na pozemku, které slouží všem vlastníkům bytových či nebytových jednotek. Taková zařízení mohou být v rámci správy domu a pozemku zřízena, udržována či zlepšena.⁶⁴

Pro všechny výše uvedené činnosti týkající se správy domu a pozemku lze shodně konstatovat, že se jedná o činnosti, které nejsou prováděny pouze pro konkrétního vlastníka bytové či nebytové jednotky, ale pro všechny vlastníky bytových a nebytových jednotek v dotčené nemovitosti současně. Takové činnosti jsou konány za účelem uchování podstaty domu a pozemku, jejich zachování v řádném stavu či dalšího zlepšování.⁶⁵

Správa domu a pozemku se ze zákona vztahuje i na společné části nemovitosti v režimu bytového spoluvlastnictví, které nemohou užívat všichni bytoví spoluvlastníci z důvodu jejich vyčlenění k výlučnému užívání pouze některého vlastníka.⁶⁶ Takovými společnými částmi mohou být například balkony, lodžie či terasy přístupné pouze z jedné jednotky.⁶⁷ Spoluvlastnictví společné části předmětné nemovitosti totiž v případě výlučného užívání takového vyčleněného prostoru společných částí pouze jedním vlastníkem bytové či nebytové jednotky

⁶² § 2 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

⁶³ POTĚŠIL, Lukáš. § 2. In: POTĚŠIL, Lukáš; ROZTOČIL, Aleš; HRŮŠOVÁ, Klára; LACHMANN, Martin. *Stavební zákon – online komentář*. [online]. 4. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2015. [cit. 15. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42s443cl4zdambwl4ytqm27obtdg#>.

⁶⁴ § 1189 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁶⁵ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 172.

⁶⁶ § 1189 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁶⁷ ČÁP, Zdeněk. § 1189 Obecné vymezení správy domu a pozemku. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 533.

nezaniká a je tedy předmětem správy domu a pozemku společných částí předmětné nemovitosti, nestanoví-li si vlastníci bytových a nebytových jednotek jinak.⁶⁸

Je nutno také podotknout, že správa domu a pozemku představuje zákonem stanovené omezení vlastnických práv vlastníků bytových a nebytových jednotek v nemovitosti dotčené právní úpravou bytového spoluvlastnictví. Cílem takového omezení je zachování a funkčnost dotčené nemovitosti jako celku. Omezení je tedy ve prospěch vlastníků jednotek samotných.⁶⁹

Nejvyšší soud České republiky v tomto kontextu potvrdil, že práva jednotlivých vlastníků bytových či nebytových jednotek jsou omezena totožným vlastnickým právem dalších vlastníků bytových a nebytových jednotek v předmětné nemovitosti. Takové omezení je nutné, a to v rozsahu potřebném pro hospodaření s dotčenou nemovitostí jako celkem.⁷⁰

3.2 | Druhy správy domu a pozemku

Ve vztahu ke správě domu a pozemku je vhodné pro minimalizaci pochybností a zvýšení právní jistoty stanovit pro vlastníky bytových či nebytových jednotek explicitně, kdo je za takovou správu domu a pozemku odpovědný. Vždy tak ve vztahu k vlastníkům bude stanovena pouze jedna osoba, u které se mohou domáhat svých práv a vůči které plní své povinnosti.⁷¹

Správu nemovitosti můžeme dělit mimo jiné podle toho, kdo je osobou za takovou správu odpovědnou. V domě v režimu bytového spoluvlastnictví jsou těmito osobami vlastník, který je odpovědný za správu své jednotky, a správce, nebo společenství vlastníků jednotek, kteří jsou odpovědní za správu společných částí nemovitosti.⁷²

⁶⁸ KABELKOVÁ, Eva. § 1189 Správa domu a pozemku. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1204.

⁶⁹ DVOŘÁK, Tomáš. Správa domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 8/2019, 267 – 272 s. s. 268.

⁷⁰ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 3. 2014, sp. zn. 26 Cdo 421/2014.

⁷¹ Vláda ČR. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *beck-online.cz*. [online]. [cit. 16. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezff6obz15shu&rowIndex=0#>.

⁷² ČÁP, Zdeněk. § 1189 Obecné vymezení správy domu a pozemku. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 529-530.

Druhy správy domu a pozemku nalezneme jmenovitě specifikované v Občanském zákoníku. Aktuální právní úprava zná dva druhy správy, a to prostřednictvím společenství vlastníků jednotek, anebo osoby správce. Ze struktury textu předmětného ustanovení § 1190 Občanského zákoníku je patrné, že zákonodárce předpokládá prioritně za účelem správy domu a pozemku vznik společenství vlastníků jednotek, neboť dotčené ustanovení Občanského zákoníku doslovně uvádí, že pouze za podmínky, že nevzniklo-li společenství vlastníků jednotek, je správce osobou odpovědnou za takovou správu domu a pozemku.⁷³ Správa domu a pozemku osobou správce je dále v této diplomové práci detailněji popsána v čtvrté kapitole.

V páté kapitole mé diplomové práce je obsažena úprava správy domu a pozemku prostřednictvím společenství vlastníků jednotek, tedy právnické osoby zakladatelským právním jednáním zřízené výlučně za účelem zajišťování správy domu a pozemku, která není oprávněna podnikat nebo se podílet na podnikání jiných osob.⁷⁴

3.3 | Vybraná práva a povinnosti vlastníka jednotky ve vztahu ke správě domu a pozemku

Nedílnou součástí správy domu a pozemku u nemovitostí, ve kterých vzniká bytové spoluvlastnictví, jsou vzájemná práva a povinnosti jednotlivých bytových spoluvlastníků vůči správě domu a pozemku.

Občanský zákoník stanovuje základní práva vlastníků k těmto jednotkám obecnou právní úpravou vlastnictví. Práva vlastníků bytové či nebytové jednotky⁷⁵ jsou tak obsažena v ustanovení § 1011 až § 1114 Občanského zákoníku. Jedná-li se však o obecnou právní úpravu ve vztahu k jednotce, která je sama předmětem podílového spoluvlastnictví, je nutno vycházet z obecné právní úpravy spoluvlastnictví, tedy z ustanovení § 1115 až § 1157 Občanského zákoníku. Třetím

⁷³ § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁷⁴ JANEČKOVÁ, Eva, HORÁLEK, Vladimír, ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. vyd. Praha: Linde, 2012. s. 138-139.

⁷⁵ Ve smyslu ustanovení § 1011 ve spojení s ustanovením § 1159 Občanského zákoníku je vymezená bytová či nebytová jednotka nemovitou věcí, ke které lze mít vlastnické právo.

pramenem obecné právní úpravy je režim společného jmění manželů dle ustanovení § 708 až § 742 Občanského zákoníku.⁷⁶

Ve vztahu ke spoluvlastnictví nemovitosti jako celku je nutné zohlednit speciální právní úpravu ustanovení Občanského zákoníku týkající se bytového spoluvlastnictví, tedy ustanovení § 1158 a následujících. Pro situace právně neupravené touto speciální právní úpravou lze ale v případech, u nichž to povahou bytového spoluvlastnictví není vyloučeno, užít výše zmíněné obecné právní úpravy. Jako příklad lze uvést ustanovení § 1117 Občanského zákoníku, které stanovuje, že „každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.“⁷⁷ Uvedená právní úprava tak odráží přístup, dle kterého vlastník jednotky je spoluvlastníkem k nemovitosti jako celé věci, tedy ke všem společným částem takové nemovitosti a výlučným (až na výše uvedené výjimky) vlastníkem své jednotky.⁷⁸

Práce se dále věnuje pouze vybraným právům a povinnostem vlastníků bytových a nebytových jednotek určených speciální právní úpravou pro bytové spoluvlastnictví vymezených v Občanském zákoníku v ustanovení § 1175 až § 1184. Vzhledem k tématu mé diplomové práce *Správa domu a pozemku* bude u jednotlivých práv a povinností přihlíženo především ke vztahu těchto práv ke správě domu a pozemku.

3.3.1 | Výlučná dispozice

Vlastník bytové či nebytové jednotky má zákonem stanovené právo na výlučné užívání jím vlastněné jednotky, její vnitřní stavební úpravy a její svobodnou správu. Vlastník jednotky v nemovitosti v režimu bytového spoluvlastnictví má zároveň právo na užívání společných prostor této nemovitosti, avšak za předpokladu, že neztíží vlastníkově jiné jednotky výkon stejných práv. Vlastník jednotky taktéž nesmí ohrozit, změnit anebo poškodit společné části nemovitosti.⁷⁹ Nejvyšší soud České republiky v této souvislosti potvrdil svým

⁷⁶ DVOŘÁK, Tomáš. Práva vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 9/2017, 321 - 326 s. s. 321.

⁷⁷ § 1117 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁷⁸ NOVOTNÝ, Marek. § 1175 Základní vymezení práv a povinností. In: NOVOTNÝ, Marek; HORÁK, Tomáš; HOLEJŠOVSKÝ, Josef; OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 78.

⁷⁹ § 1175 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

rozsudkem, že vlastník bytové či nebytové jednotky může provádět stavební zásahy, díky kterým dojde k podstatné změně společných částí dotčené nemovitosti, pouze pokud obdrží souhlas všech vlastníků jednotek v předmětné nemovitosti.⁸⁰

Vlastník jednotky je ze zákona rovněž povinen spravovat svou bytovou či nebytovou jednotku tak, jak je to nutné pro nezávadný stav a dobrý vzhled nemovitosti.⁸¹ Právním výkladem tohoto ustanovení lze dovodit, že *„údržba a opravy v jednotce jsou pouze záležitostí vlastníka jednotky, pokud se jejich zanedbání žádným způsobem nedotýká ostatních vlastníků jednotek, společných částí domu, a pokud by neměl případně nařízeno stavebním úřadem nedostatky odstranit.“*⁸²

Případ, že vlastník bytové či nebytové jednotky nekoná dle výše uvedených povinností a je-li tímto jeho nekonáním ohrožen dobrý vzhled domu, za což lze považovat například i neudržovaná okna v bytové či nebytové jednotce, která svým stavem kazí dobrý vzhled domu, lze označit za porušení zákonem stanovené povinnosti.⁸³ V takovém případě může osoba oprávněná za správu nemovitosti v režimu bytového spoluvlastnictví, tedy správce či společenství vlastníků jednotek, aktivně činit kroky ke zjednání nápravy a k zamezení v pokračování konání, které vede k závadnému stavu a nedobrému vzhledu nemovitosti.⁸⁴

V této otázce však není aktivně legitimována pouze osoba odpovědná za správu domu, ale i jednotliví vlastníci bytových či nebytových jednotek, tedy bytoví spoluvlastníci domu, kteří se tímto mohou domáhat svých práv individuálně, jak bylo také dovozeno rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky dne 30. 10. 2018⁸⁵. K tomuto názoru se zároveň Nejvyšší soud České republiky ve svých dalších rozsudcích konstantně přiklání - viz. například Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. 9. 2022, který zkoumal oprávněnost vybudování

⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 7. 2016, sp. zn. 26 Cdo 2323/2015.

⁸¹ § 1175 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸² ČÁP, Zdeněk. § 1175 Základní práva a povinnosti vlastníka ve vztahu k bytu a společným částem. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 498.

⁸³ NOVOTNÝ, Marek. § 1175 Základní vymezení práv a povinností. In: SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; BĚLOVSKÝ, Petr; BEZOUŠKA, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 907.

⁸⁴ ČÁP, Zdeněk. § 1175 Základní práva a povinnosti vlastníka ve vztahu k bytu a společným částem. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 498.

⁸⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 26 Cdo 287/2018.

venkovního přístupového ocelového schodiště bez souhlasu společenství vlastníků jednotek a dospěl ke stejnému závěru.⁸⁶

3.3.2 | Pravidla pro správu domu a pozemku

Vlastník jednotky, která je součástí nemovitosti s více než dvěma jednotkami a je tedy v režimu bytového spoluvlastnictví, je okamžikem vzniku vlastnického práva k takové jednotce vázán pravidly pro správu domu a pozemku a společných částí.⁸⁷ Samotná pravidla lze chápat jako soubor pravidel několika pramenů. Vlastník je tak povinen řídit se ustanoveními Občanského zákoníku či prohlášením vlastníka jednotky o rozdělení práva k nemovité věci. Vyjma těchto základních pravidel může podobu dalších vlastníků již sám ovlivnit, protože další pravidla pro správu domu a pozemku mohou být zakotvena ve stanovách společenství vlastníků jednotek či být předmětem jednotlivých usnesení shromáždění vlastníků jednotek.⁸⁸

Jak bylo již uvedeno, povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku vzniká od okamžiku nabytí vlastnických práv k dotčené jednotce. Rozsah pravidel, kterými je vlastník jednotky povinen se řídit od okamžiku nabytí vlastnických práv k takové jednotce, je však pouze v rozsahu zákonných a podzákonných právních předpisů, tedy takových pravidel, která jsou veřejně publikovaná a která tedy měl či mohl znát. Pravidla stanovená usneseními či stanovami společenství vlastníků jednotek⁸⁹ jsou pro vlastníka jednotky závazná až momentem, kdy s takovými pravidly byl seznámen, anebo kdy s nimi seznámen býti měl či mohl.⁹⁰

Ustanovení § 1176 Občanského zákoníku zavazuje vlastníka jednotky k povinnosti zajistit dodržování výše uvedených pravidel pro správu domu a pozemku také osobami, kterým umožnil přístup do domu nebo v domě umístěné

⁸⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. 9. 2022, sp. zn. 26 Cdo 1627/2022.

⁸⁷ § 1176 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸⁸ KABELKOVÁ, Eva. § 1176 Pravidla pro správu. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1194.

⁸⁹ Popřípadě pravidla určená shromážděním vlastníků jednotek nebo orgánů společenství vlastníků jednotek k tomu oprávněných.

⁹⁰ ČÁP, Zdeněk. § 1176 Povinnost vlastníka jednotky řídit se pravidly. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 500.

bytové či nebytové jednotky. Vlastník jednotky na základě obecného principu může dalším osobám přenechat pouze práva v takovém rozsahu, jakými on sám disponuje. Je potřebné, aby vlastník jednotky všechny osoby, kterým umožnil vstup do dotčených prostor, především pak těm, které mají nájemní či jiné obdobné právo k vymezené jednotce či její části, seznámil s pravidly pro správu domu a pozemku a zároveň po takových osobách vyžadoval a kontroloval jejich dodržování. U nájemních smluv je vždy vhodné uvádět povinnosti plynoucí z pravidel pro správu domu a pozemku, a to jejich úplným výčtem v textu nájemní smlouvy či příložením kopie jejich originálního znění. Za účelem zajištění dodržování všech pro konkrétní bytové spoluvlastnictví stanovených pravidel, a to i třetími osobami, vyplývá za porušených stanovených pravidel odpovědnost vlastníkovu jednotky.⁹¹ Porušení uvedené povinnosti zároveň pro vlastníka zakládá odpovědnost z deliktu, která je dále upravena v ustanovení § 2894 až § 2919 Občanského zákoníku.⁹²

3.3.3 | Oznamovací povinnost

Občanský zákoník stanovuje informační povinnost vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku (tedy správci nebo společenství vlastníků jednotek) ze strany vlastníka jednotky. Prostřednictvím přijetí Zákona č. 163/2020 Sb., došlo k úpravě a zpřesnění výkladu ustanovení § 1177 a k provázané úpravě i následujícího ustanovení § 1178 Občanského zákoníku. Vlastník jednotky je tak v současnosti povinen oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu a pozemku konkrétně stanovené údaje, a to své jméno a bydliště, jméno a bydliště všech osob, kterým přenechal jednotku k užívání nikoli na dobu přechodnou a dále počet osob, které budou mít v bytové jednotce domácnost. Obdobně musí vlastník učinit i v případě změny těchto údajů. Vlastník jednotky není povinen sdělovat jména a bydliště osob které s ním, či s osobou, které přenechal bytovou jednotku na dobu nikoliv přechodnou, tvoří domácnost; je však povinen sdělovat počet těchto osob. V případě, kdy jsou vlastníkem jednotky manželé a je předmětná bytová jednotka zahrnuta do společného jmění manželů, popřípadě je-li předmětná bytová

⁹¹ NOVOTNÝ, Marek. § 1176 Povinnost řídit se pravidly pro správu domu. In: NOVOTNÝ, Marek; HORÁK, Tomáš; HOLEJŠOVSKÝ, Josef; OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 83-84.

⁹² PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 1. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 74.

jednotka přenechána manželům na dobu nikoliv přechodnou v rámci společného jmění manželů, je nutno uvést jména a bydliště obou manželů.⁹³

Při aplikaci ustanovení § 1158 odst. 2 Občanského zákoníku, které stanoví, že právní úprava bytového spoluvlastnictví pro byt se uplatní i pro nebytový prostor, vyvstává ve vztahu k oznamovací povinnosti dle ustanovení § 1177 Občanského zákoníku otázka, jaký počet osob analogicky oznamovat, jedná-li se o nebytovou jednotku sloužící jako kancelářský prostor či jako komerční jednotka prodejny. Občanský zákoník ve znění platném do 30. 6. 2020 chápal osoby mající v jednotce domácnost, jako osoby, které v takové jednotce bydlí v souhrnu alespoň tři měsíce v jednom kalendářním roce. Pokud by však nesplnily dotčené osoby uvedenou dobu, nepodléhaly by oznamovací povinnosti.⁹⁴ V předchozí právní úpravě tak šlo lépe analogicky dovodit, na jaké osoby se vztahuje oznamovací povinnost, tedy například na zaměstnance zdržující se v nebytové jednotce v součtu alespoň tři měsíce v jednom kalendářním roce. Pro vlastníka jednotky tak bylo v případě sporu jasnější, jaké osoby měl zahrnout do počtu hlášených osob.

Současná právní úprava uvádí povinnost hlásit pouze „*počet osob, které budou mít v bytě domácnost*“⁹⁵. Zákonodárce tak zcela odstranil časově specifikovanou lhůtu pro vznik povinnosti vlastníka k nahlášení počtu osob majících domácnost v dotčené jednotce osobě odpovědné za správu domu a pozemku. Svůj záměr zdůvodnil v důvodové zprávě k Zákonu č. 163/2020 Sb., ve které uvádí, že „*je to z toho důvodu, že pro skutečnost, zda má osoba v bytě domácnost, není rozhodná doba, po jakou se osoba během kalendářního roku v bytě fakticky vyskytuje, ale její úmysl tam mít domácnost.*“⁹⁶ Z uvedené textace důvodové zprávy tedy lze dovodit, že v případě oznámení správného počtu osob hlášených na základě aktuálně platné právní úpravy osobě odpovědné za správu domu a pozemku u komerčních jednotek měl zákonodárce za rozhodné, zda má dotčená osoba úmysl mít v dotčené nebytové jednotce pracoviště, tedy zda má

⁹³ ČÁP, Zdeněk. § 1177 Oznamovací povinnost vlastníka jednotky. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 501-502.

⁹⁴ KABELKOVÁ, Eva. § 1177 Povinnost sdělit adresu. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1194-1195.

⁹⁵ § 1177 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹⁶ Vláda ČR. 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. In: *beck-online.cz*. [online]. [cit. 20. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mjwgnpwi6q&rowIndex=0#>.

úmysl být například zaměstnána u vlastníka nebytové jednotky či u osoby, které vlastník nebytové jednotky takovou jednotku přenechal na dobu nikoliv přechodnou.

Uvedená analogie právního výkladu je pro nebytové jednotky, obzvlášť ty, které slouží jako pracoviště, poměrně nepraktická. Domnívám se tak, že by v tomto případě měl zákonodárce zvážit vlastní právní úpravu tohoto problému.

3.3.4 | Údaje o vlastnících jednotek

Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je, nově po novele Občanského zákoníku z roku 2020 týkající se úpravy bytového spoluvlastnictví, podle § 1178 odst. 1 explicitně povinna vést seznam vlastníků jednotek a osob, kterým je vlastník bytové jednotky přenechal k užívání, a to v rozsahu vycházejícím z ustanovení § 1177 Občanského zákoníku.⁹⁷

Občanský zákoník svým ustanovením § 1178 odst. 2 dává všem bytovým spoluvlastníkům právo požádat si u osoby odpovědné za správu domu a pozemku o sdělení jména a bydliště jakéhokoliv jiného bytového spoluvlastníka, či osoby, které takový vlastník přenechal byt k užívání.⁹⁸ Toto ustanovení zákona si mohou členové společenství vlastníků jednotek dále podrobněji upravit, a to například ve smyslu stanovení formy takové žádosti a jejího doručení osobě odpovědné za správu domu a pozemku, nebo například stanovením lhůt, do kdy je osoba zodpovědná za správu domu a pozemku povinna na žádost reagovat a zodpovědět ji, či v jaké formě a jak má být doručeno samotné sdělení dotazovaných údajů.⁹⁹

Vzhledem k tomu, že vlastníci bytových či nebytových jednotek v nemovitosti, která je v režimu bytového spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníky společných částí takové nemovité věci, je třeba jim zajistit přístup k informacím o dalších bytových spoluvlastnících minimálně v rozsahu stanoveném zákonem, aby tito bytoví spoluvlastníci mohli řádně řešit vzájemné vztahy týkající se společného

⁹⁷ NOVOTNÝ, Marek. § 1178 Sdělovací povinnost. In: SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; BĚLOVSKÝ, Petr; BEZOUŠKA, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 910.

⁹⁸ § 1178 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹⁹ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 1. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 76.

soužití a správy jimi spoluvlastněného domu a pozemku.¹⁰⁰ Povinné uvedení informací o vlastních jednotek v seznamu vedeném osobou odpovědnou za správu domu a pozemku můžeme do jisté míry považovat za nadbytečné, protože vlastníci jednotlivých jednotek jsou veřejně dohledatelní prostřednictvím nahlížení do katastru nemovitostí, kde musí být uvedeno právě jméno a bydliště takových vlastníků jednotek. Osobě odpovědné za správu domu a pozemku může být ale například známa nová adresa bydliště dříve, nežli dojde k jejímu vyznačení ve veřejném katastru nemovitostí. Vedení aktualizovaného seznamu zákonem stanovených informací tak naplňuje smysl zamýšlené právní úpravy, a to umožnit všem vlastníkům bytových i nebytových jednotek v jedné nemovitosti efektivní a zákonem zaručený přístup k informacím o dalších vlastních tak, aby je v případě potřeby mohli kontaktovat.¹⁰¹ Zároveň je seznam vedený podle § 1178 odst. 1 Občanského zákoníku vhodný k získání údajů osob, kterým byla jednotka přenechána k užívání na dobu nikoli přechodnou, tedy osob, které nejsou zjistitelné z veřejného katastru nemovitostí, ale které představují spoluuživatele dotčené nemovitosti.

Osobně považuji ustanovení § 1178 odst. 1 po novele Občanského zákoníku částečně za nikoli vhodně formulované, a to co do možného výkladu výčtu údajů, které tvoří takový seznam. Současná právní úprava totiž doslovně uvádí, že „*osoba odpovědná za správu domu vede seznam vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, v rozsahu stanoveném v § 1177.*“¹⁰² Je tedy otázkou právního výkladu, zda zákonodárce zamýšlel ustanovení „*v rozsahu stanoveném v § 1177*“ ve vztahu pouze k údajům osob vlastníků a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, tedy, že osoba odpovědná za správu domu a pozemku má pro účely splnění své zákonné povinnosti vést seznam pouze v rozsahu jmen a bydlišť takových osob. Druhou možností výkladu uvedené povinnosti je, že osoba odpovědná za správu domu a pozemku je ze zákona povinna vést seznam v rozsahu stanoveném výčtem všech údajů v ustanovení § 1177 Občanského zákoníku, tedy v rozsahu jmen, bydlišť, ale i počtu osob majících domácnost v dotčené bytové jednotce.

¹⁰⁰ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 119.

¹⁰¹ DVOŘÁK, Tomáš. Práva vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 9/2017, 321 – 326 s. s. 326.

¹⁰² § 1178 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Samotný zákonodárce klade v důvodové zprávě k Zákonu č. 163/2020 Sb. důraz především na novou povinnost vést seznam dle ustanovení § 1178 odst. 1 pro možné uspokojení žádostí bytových spoluvlastníků o sdělení jmen a bydlišť jakýchkoliv dalších bytových spoluvlastníků.¹⁰³ Dle textace ustanovení § 1178 odst. 2 Občanského zákoníku zároveň není vlastník jednotky výslovně oprávněn požadovat informaci o počtu osob majících domácnost v některé z dalších bytových jednotek. Tento směr výkladu tedy dovozuje pravděpodobně spíše absenci povinnosti zahrnout do zákonem stanoveného seznamu dle ustanovení § 1178 odst. 1 Občanského zákoníku i údaje o počtu osob, které mají v jednotce domácnost.

V porovnání s výše uvedeným je nutné zmínit právní úpravu poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s bytovými a nebytovými jednotkami, která je obsažena v zákoně č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Jedná se tedy o speciální právní úpravu pro poskytování společně zajišťovaných energií a služeb, kdy takovým poskytovatelem je společenství vlastníků jednotek¹⁰⁴. Tato právní úprava stanovuje povinnost vlastníkovu jednotky stanovené podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví bez zbytečného odkladu oznámit počet osob rozhodných pro rozúčtování.¹⁰⁵ Takovými rozhodnými osobami pro rozúčtování se rozumí především vlastník jednotky, případně nájemce jednotky a osoby, u kterých lze mít za to, že s vlastníkem či nájemcem budou žít v jednotce po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období. Dále také osoby, u kterých lze mít za to, že mohou užívat jednotku, pokud je užívána k jinému účelu než k zajištění bytových potřeb, a to po období delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.¹⁰⁶

Výše uvedená důvodová zpráva dále uvádí rozdíl mezi oznamovací povinností stanovenou dle ustanovení § 1177 Občanského zákoníku a ustanovením § 12 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě

¹⁰³ Vláda ČR. 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. In: *beck-online.cz*. [online]. [cit. 20. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mjwgnpwi6q&rowIndex=0#>.

¹⁰⁴ § 2 písm. a) bod 2. zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

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

¹⁰⁶ § 2 písm. g) zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

s byty, a doslovně uvádí, že „*zatímco úprava v zákoně č. 67/2013 Sb. slouží pro účely rozúčtování a je třeba jednoznačně určit okruh osob, které se určitou část roku v bytě zdržují, smysl § 1177 je jiný.*“¹⁰⁷ Zákodárce zakotvením oznamovací povinnosti do Občanského zákoníku sledoval rozměr především preventivně bezpečnostní. Počet osob žijících v domě je pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku potřebný pro nastavení správných hygienických či požárně bezpečnostních předpisů a opatření. Je zároveň vhodné, například z důvodu nucené evakuace nemovitosti, aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku znala celkový počet osob, který se zpravidla v dotčené nemovitosti zdržuje.¹⁰⁸ Znalost počtu osob zpravidla žijících v jednotlivých podlažích a bytových či nebytových jednotkách dotčené nemovitosti může být při řešení nenadálých událostí a živelných katastrof také velmi prospěšná. Tento záměr zákonodárce osobně považuji za potřebný a argumentačně je ve prospěch chápání ustanovení § 1178 odst. 1 Občanského zákoníku v tom smyslu, že osoba odpovědná za správu domu a pozemku je povinna vést seznam včetně počtu osob, které mají v konkrétní bytové jednotce domácnost.

Zde tedy zákonodárce, dle mého osobního názoru, mohl preciznější textací předejít částečně nejasnému výkladu § 1178 odst. 1 ve vztahu k výčtu údajů, které je osoba odpovědná za správu domu a pozemku dle zákona povinna vést v seznamu.

3.3.5 | Hospodaření osoby odpovědné za správu domu

Poskytování kvalitní a ekonomicky efektivní správy domu a pozemku závisí nejenom na zajištění správných prací a služeb, ale i na přesné specifikaci práv a povinností osoby oprávněné za správu domu a pozemku, jejichž dodržování a naplňování budou moci jednotliví vlastníci bytových a nebytových jednotek aktivně kontrolovat.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Vláda ČR. 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. In: *beck-online.cz*. [online]. [cit. 20. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqiyf6mjwgnpwi6q&rowIndex=0#>.

¹⁰⁸ Vláda ČR. 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. In: *beck-online.cz*. [online]. [cit. 20. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqiyf6mjwgnpwi6q&rowIndex=0#>.

¹⁰⁹ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 121.

Za účelem transparentnosti správy domu a pozemku má vlastník bytové či nebytové jednotky v nemovitosti s režimem bytového spoluvlastnictví zákonem stanovené právo seznámit se s hospodařením a správou takové nemovitosti osobou odpovědnou za správu domu a pozemku. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.¹¹⁰ Požadované informace mohou být osobou oprávněnou za správu domu a pozemku, vyjma písemné podoby (umožňuje-li to jejich povaha), poskytnuty také i ústně, nestanoví-li prohlášení vlastníka nebo stanovy společenství vlastníků jednotek něco jiného.¹¹¹

Nejvyšší soud České republiky dovedil ve svém rozsudku, že vlastník bytové či nebytové jednotky může za účelem osobního ověření si efektivního a řádného využívání jím hrazených příspěvků na správu domu a pozemku a příspěvků na služby využít svého práva stanoveného ustanovením § 1179 Občanského zákoníku ve dvou významech. Tedy vlastník bytové či nebytové jednotky má právo ověřit si, jak je dotčená nemovitost v režimu bytového spoluvlastnictví spravována, ale i to, jak osoba odpovědná za správu domu a pozemku při takové správě hospodář.¹¹²

Ustanovení § 1179 Občanského zákoníku tak dává vlastníkově jednotky právo nahlížet do dokladů spojených s hospodařením týkajícím se správy domu a pozemku, nestanovuje mu tím však povinnost takto činit. Povinnou je v tomto případě osoba odpovědná za správu domu a pozemku, která je povinna uvedené podklady poskytnout a zpřístupnit. Neučinila-li by tak, vznikl by žadajícímu vlastníkově bytové či nebytové jednotky nárok na náhradu vzniklé škody z důsledku porušení zákonné povinnosti osoby oprávněné za správu domu a pozemku. Takovou škodou se v kontextu tohoto ustanovení rozumí například náklady spojené se získáním smluv, účetních knih či dokladů jinou cestou. Jednalo by se například o cestovní náklady do místa dodavatele díla či služeb, který by žadateli zpřístupnil doklady v místě svého sídla, či náklady na pořízení a doručení kopií takových dokladů oprávněnému žadateli – vlastníkově bytové či nebytové jednotky.¹¹³

¹¹⁰ § 1179 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹¹ DVOŘÁK, Tomáš. Práva vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2017, 321 - 326 s. s. 325.

¹¹² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 13/2019.

¹¹³ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 1. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 76-77.

Účetnictví společenství vlastníků jednotek musí být průkazné, srozumitelné, přehledné, úplné a správné.¹¹⁴ Vlastník jednotky by tak měl být při využití svého práva nahlédnutí do účetních knih a dokladů vždy uspokojen ve svém zájmu nalézt v takovém účetnictví společenství vlastníků jednotek doklady a zápisy v účetních knihách, se kterými se chtěl seznámit.

Vlastník bytové či nebytové jednotky by na základě oprávnění pro něj plynoucího z ustanovení § 1179 Občanského zákoníku měl mít právo seznámit se a nahlížet do všech smluv, které společenství vlastníků jednotek uzavře. Uvedené znění § 1179 Občanského zákoníku totiž vlastníka bytové či nebytové jednotky opravňuje k nahlížení do všech smluv týkajících se správy. Společenství vlastníků jednotek nemůže vykonávat žádnou podnikatelskou činnost a smí uzavírat smluvní vztahy pouze za účelem správy domu a pozemku. Ke všem smluvním vztahům uzavřeným společenstvím vlastníků jednotek by tak měl mít vlastník bytové či nebytové jednotky nárok k nahlédnutí a seznámení se s jejich obsahem.¹¹⁵

Výčet smluvních vztahů uzavíraných osobou oprávněnou za správu domu a pozemku blíže specifikovala Vláda České republiky prostřednictvím Nařízení vlády, v rámci kterého stanovila demonstrativní výčet smluv, které se mimo jiné týkají všech činností vztažených ke správě domu a pozemku; dodávek služeb a energií, a to jak pro společné prostory, tak i pro jednotlivé jednotky, nezajišťují-li si dodávkou takových služeb a energií samotní vlastníci jednotlivých jednotek; pojištění nemovitosti; jsou-li v předmětné nemovitosti vymezeny prostory k pronájmu, tak činnosti spojené s pronájmem takových prostor; popřípadě zajištění provozu kotelen a dalších činností.¹¹⁶

Za účelem zamezení záměrného zneužívání a zatěžování osoby odpovědné za správu domu a pozemku je vhodné přesněji vymezit právo na informace ze strany vlastníků bytových a nebytových jednotek, a to například uvést lhůty pro zpřístupnění a poskytnutí dokladů a informací požadovaných takovým vlastníkem.¹¹⁷ Dále je například vhodné uvést, ve kterých dnech a hodinách bude

¹¹⁴ KABELKOVÁ, Eva. § 1179 Právo seznámit se s hospodařením osoby odpovědné za správu domu. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1195-1196.

¹¹⁴ § 1177 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁵ FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s. 105.

¹¹⁶ § 10 Nařízení vlády České republiky č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

¹¹⁷ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 1. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 77.

osobu odpovědnou za správu domu a pozemku možné kontaktovat, popřípadě kdy bude taková osoba osobně k dispozici na adrese dotčené nemovitosti.¹¹⁸

Novelizace učiněná prostřednictvím Zákona č. 163/2020 Sb. konkrétně zakotvila nad rámec předchozí právní úpravy i právo vlastníka bytové či nebytové jednotky na pořizování si výpisů, opisů a kopií ze zpřístupněných smluv, účetních knih a dokladů. Takové výpisy, opisy a kopie si vlastníci bytové či nebytové jednotky pořizuje na své vlastní náklady, nikoli finančně k tíži osoby oprávněné za správu domu a pozemku. Tímto nově zakomponovaným ustanovením došlo k předcházení mnoha soudních sporů o výklad práva na informace týkající se správy a hospodaření osoby oprávněné za správu domu a pozemku.¹¹⁹

Pokud by to bylo nutné, může se vlastník jednotky domáhat předložení dokumentů souvisejících se správou domu a pozemku i soudní cestou. Přestože by se mohlo zdát, že v takovém případě je věcně příslušný krajský soud podle aplikace ustanovení § 9 odst. 2 písm. l) zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád¹²⁰, které stanovuje jeho příslušnost „*ve věcech jednání shromáždění společenství vlastníků a sporů z toho vzniklých, s výjimkou sporů o příspěvky členů společenství vlastníků na správu domu a pozemku, sporů o zálohy na úhradu za služby a způsobu rozúčtování cen služeb*“¹²¹, není tomu tak. Vrchní soud v Praze totiž svým usnesením konkretizoval, v jakých případech týkajících se jednání společenství vlastníků jednotek je v prvním stupni věcně příslušný krajský soud, což jsou věci týkající se pouze samotného rozhodování coby orgánu, a současně tedy dovodil, že „*věcně příslušným je okresní soud pro řízení, v němž žalobce po společenství vlastníků jednotek coby žalovaném požaduje umožnění nahlédnout do zápisů ze shromáždění žalovaného včetně prezenčních listin, přehledů o výsledcích hlasování o jednotlivých bodech programu shromáždění a plných mocí za určité období od vzniku, jakož i pořízení si na vlastní náklady opisů či kopií všech listin*“¹²². Žaloba, v níž se žalobce domáhá nahlížení do listin, k nimž mu svědčí právo dle ustanovení

¹¹⁸ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 121-122.

¹¹⁹ ČÁP, Zdeněk. § 1179 Právo vlastníka jednotky seznamovat se s hospodařením a listinami. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 504.

¹²⁰ Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, dále také jen jako Občanský soudní řád.

¹²¹ § 9 odst. 2 písm. l) zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád.

¹²² Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 7. 2016, sp. zn. 7 Cmo 101/2016.

§ 1179 Občanského zákoníku, tak bude podávána u místně příslušného okresního soudu.¹²³

Při podávání takové žaloby je zároveň potřebné vyvarovat se vadám bránícím jejímu projednání. Nejvyšší soud České republiky svým usnesením konstatoval, že požaduje-li žalobce po soudu vydání vykonatelného výroku svého rozhodnutí na zpřístupnění listin týkajících se správy a hospodaření osoby odpovědné za správu domu a pozemku poté, co taková osoba odpovědná za správu domu a pozemku žalobci odmítla vykonat jeho zákonné právo dle ustanovení § 1179 Občanského zákoníku a odmítla mu tedy zpřístupnit a poskytnout takové listiny, musí žalobce v rámci žaloby specifikovat, na které listiny se jeho tvrzení vztahuje. Dle usnesení Nejvyššího soudu České republiky bude dostačující, pokud žalobce vymezí dotčené listiny, k nimž se domáhá svého zákonného práva na zpřístupnění, alespoň časem, událostí, jíž se týkají, či jiným určujícím faktorem. Není tedy nutné, aby žalobce přesně specifikoval a identifikoval jednotlivé listiny.¹²⁴

Právo vlastníka bytové či nebytové jednotky na informace, které mu mají být zpřístupněny osobou odpovědnou za správu domu a pozemku na základě ustanovení § 1179 Občanského zákoníku zaniká k okamžiku, kdy vlastník pozbude svá vlastnická práva k dotčené bytové či nebytové jednotce. Právo na informace je totiž navázáno na právní postavení vlastníka jednotky v takové nemovitosti spravované v režimu bytového spoluvlastnictví.¹²⁵ Uvedené lze analogicky dovodit z usnesení Nejvyššího soudu České republiky, dle kterého platí, že „zanikne-li společníku účast ve společnosti, zaniká mu i právo podílet se na řízení společnosti a kontrole její činnosti [...] a tudíž i právo na poskytnutí informací o záležitostech společnosti, jakož i právo nahlížet do dokladů společnosti.“¹²⁶

¹²³ KABELKOVÁ, Eva. § 1179 Právo seznámit se s hospodařením osoby odpovědné za správu domu. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1195.

¹²⁴ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 544/2013.

¹²⁵ DVOŘÁK, Tomáš. Práva vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2017, 321 – 326 s. s. 325.

¹²⁶ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 5. 2014, sp. zn. 29 Cdo 2189/2012.

3.3.6 | Příspěvek na správu domu a pozemku

Vlastnictví nemovitosti je v případě zájmu na jejím dlouhodobém dobrém technickém stavu a zájmu na jejím aktivním užíváním spojeno s finančními výdaji, které samozřejmě souvisí i s bytovými a nebytovými jednotkami vyčleněnými v nemovitostech, obdobně jako se společnými prostory takových nemovitostí.

Důvodová zpráva k Zákonu č. 163/2020 Sb., výslovně uvádí, že finanční účast vlastníka bytové či nebytové jednotky na správě domu a pozemku je stanovena právě příspěvkem na správu domu a pozemku. Samotná finanční výše příspěvku na správu domu a pozemku je pak stanovena na základě poměru výše příspěvků jednotlivých bytových spoluvlastníků. Jedním ze základních práv vlastníka takové jednotky je tedy stanovení poměru výše příspěvků.¹²⁷

Bytoví spoluvlastníci jsou tak ze zákona povinni podílet se společně na vzniklých výdajích. Vlastník bytové či nebytové jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech nemovitosti. Bytoví spoluvlastníci si však mohou poměry stanovit i jinak. Učinit tak mohou zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.¹²⁸

Dříve užívaná judikatura Nejvyššího soudu České republiky stanovovala, že se bytoví spoluvlastníci na shromáždění vlastníků jednotek při stanovení výše příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku nesměli odchýlit od zákonné právní úpravy, toho času obsažené v Zákoně o vlastnictví bytů, pokud před takovou případnou změnou výše příspěvků neuzavřeli dohodu jakožto souhlasný projev vůle všech vlastníků jednotek.¹²⁹

Tuto dříve judikovanou právní úpravu dále rozvíjí svým rozhodnutím Vrchní soud v Olomouci, který se také zabýval otázkou příspěvku bytového spoluvlastníka na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech takové nemovitosti. Vzhledem k tomu, že aktuálně platné ustanovení § 1180 odst. 1 Občanského zákoníku do sebe podle názoru Vrchního

¹²⁷ Vláda ČR. 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. In: *beck-online.cz*. [online]. [cit. 20. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mjwgnpwi6q&rowIndex=0#>.

¹²⁸ § 1180 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. 4. 2014, sp. zn. 31 Cdo 4294/2011.

soudu v Olomouci převzalo právní úpravu stanovenou v ustanovení § 15 Zákona o vlastnictví bytů, lze tedy i k aktuální právní úpravě vztáhnout výše uvedený judikát velkého senátu Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. 4. 2014 sp. zn. 31 Cdo 4294/2011. Vrchní soud však ale dále svým rozhodnutím dovodil, že dohodu, jakožto souhlasný projev vůle všech vlastníků se změnou stanovení výše příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku, lze nahradit rozhodnutím shromáždění delegátů přijatým všemi hlasy vlastníků jednotek.¹³⁰

Vrchní soud v Olomouci se k dispozitivnosti ustanovení § 1180 Občanského zákoníku dále obdobně vyjádřil ve svém rozsudku ze dne 30. 3. 2022; v tomto smyslu tedy můžeme hovořit o ustálené judikatuře týkající se dispozitivnosti dotčeného ustanovení. Vrchní soud v Olomouci tak prostřednictvím svého senátu rozhodl ve vztahu k ustanovení § 1180 Občanského zákoníku, že *„dispozitivní charakter citovaného ustanovení umožňuje odchylnou úpravu jím upravovaných vztahů, čehož by bylo možno dosáhnout dohodou uzavřenou všemi vlastníky jednotek.“*¹³¹

Výše příspěvku, kterou hradí vlastníci jednotek, by měla odrážet nejenom výši příspěvku na všech společných částech nemovitosti, ale také příspěvek reflektující výlučné oprávnění užívat společnou část nemovitosti některým z vlastníků jednotek v předmětné nemovitosti. Ustanovení Občanského zákoníku vztahující se k uvedené právní otázce demonstrativně uvádí, soudě dle výrazu *„i se zřetelem k povaze“*, výčet kritérií, kterými se bytoví spoluvlastníci mohou řídit právě při určení výše příspěvku pro vlastníka jednotky, který výlučně užívá vymezenou část společných prostor nemovitosti. Za tato kritéria zákon stanovuje povahu, rozměr a umístění předmětné společné části nemovitosti. Zohledněna by měla být i finanční náročnost daná vlastníkovvi ke správě dotčené jím výlučně užívané části společných prostor. Lze tedy dovodit i situaci, kdy nebude vlastníkovvi jednotky, který výlučně užívá část společných prostor, stanovena platební povinnost, a to právě s ohledem na jeho závazek plně svým nákladem a bez účasti dalších bytových spoluvlastníků spravovat jím výlučně užívanou společnou část nemovitosti.¹³²

¹³⁰ Rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 9. 3. 2021, sp. zn. 8 Cmo 176/2020.

¹³¹ Rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 30. 3. 2022, sp. zn. 8 Cmo 233/2021-279.

¹³² KABELKOVÁ, Eva. § 1180 Povinnost příspěvku na správu domu a pozemku. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1196.

Ustanovení § 1180 odst. 2 dále stanovuje, že se poměrně podle počtu bytových či nebytových jednotek v dotčené nemovitosti rozpočítávají příspěvky sloužící na „*odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti*“.¹³³ Všichni vlastníci hradí tento příspěvek ve stejné výši. Dělení příspěvků podle ustanovení § 1180 odst. 2 Občanského zákoníku lze označit ze velmi spravedlivé a objektivně tedy z jeho textace nevyplývá důvod potřeby odchýlení se od této zákonem stanovené právní úpravy.¹³⁴

Rozdělení povinnosti úhrady příspěvku vlastníků bytových a nebytových jednotek dle ustanovení § 1180 odst. 2 Občanského zákoníku odráží případy, ve kterých není nutné při rozpočítávání celkově vzniklých nákladů zohlednit velikost podílu konkrétních vlastníků dotčených jednotek, a to z důvodu, že reálně s velikostí podílů nesouvisí. Mezi tyto náklady řadíme především administrativní správu bytového spoluvlastnictví, tedy například vyhotovení vyúčtování, vybírání příspěvků na správu, energie a služby, uzavírání smluvních vztahů se třetími osobami týkajících se správy domu a pozemku, zpracování a podávání daňového přiznání, apod.¹³⁵ Můžeme tedy obecně konstatovat, že se jedná o služby, u kterých lze předpokládat, že z nich mají všichni bytoví spoluvlastníci obdobný užitek a je tedy vhodné je rozpočítávat rovným dílem mezi všechny bytové a nebytové jednotky v dotčené nemovitosti. Povinnost přispívat na správu domu a pozemku mají samozřejmě pouze vlastníci bytových a nebytových jednotek, které se nachází v takové předmětné nemovitosti, o jejíž správu se jedná.¹³⁶

3.3.7 | Zálohy na plnění spojená s užíváním bytu

Vlastník bytové či nebytové jednotky má zákonem stanovenou povinnost platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jím vlastněné jednotky.¹³⁷ Ve vztahu k ustanovení § 1181 Občanského zákoníku musíme užít speciální právní úpravu, tedy zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé

¹³³ § 1180 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹³⁴ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 1. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 78.

¹³⁵ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář.* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 126.

¹³⁶ FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s. 112.

¹³⁷ § 1181 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Předmětný zákon dále upravuje poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, a to včetně stanovení záloh k nim se vázících, shodně jako následné vyúčtování a vypořádání všech nákladů spojených s takovými plněními.¹³⁸ Obdobně jako v Občanském zákoníku vše, co je v tomto zákoně stanoveno o bytových jednotkách, je možné přiměřeně užít i o nebytových jednotkách.¹³⁹

Vlastník bytové či nebytové jednotky i osoba pověřená správou takové nemovitosti s vymezenými bytovými či nebytovými jednotkami musí rozlišovat mezi prostředky, které představují zálohy na plnění spojená s užíváním jednotky a příspěvkem na správu domu a pozemku – jedná se o zcela odlišná plnění. Finanční prostředky poukázané jako zálohy na plnění spojené s užíváním jednotky dle ustanovení § 1181 Občanského zákoníku slouží k úhradě spotřebovaných služeb v nemovitosti, které dále specifikuje výše zmíněný speciální zákon.¹⁴⁰

Speciální právní úprava tak služby v kontextu plnění spojených s užíváním bytu specifikuje zejména jako například dodávku teplé a studené vody, dodávku tepla, odvádění či odvoz odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, či zajištění provozu společných prostor nemovitosti, tedy úklid a osvětlení takových prostor, nebo provoz výtahu.¹⁴¹

Povinnost vlastníka bytové či nebytové jednotky platit zálohy je svázána s povinností osoby odpovědné za správu domu a pozemku zálohy včas vyúčtovat.¹⁴²

Novelizované znění Občanského zákoníku platné od 1. 7. 2020 již neobsahuje žádné časově vyjádřené lhůty, jak tomu bylo v předchozí právní úpravě. Cílem bylo harmonizovat lhůty, a proto jsou nově stanoveny jen v rozsahu uvedené speciální právní úpravou záloh na plnění spojených s užíváním bytu. V občanském

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

¹³⁹ § 1 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě.

¹⁴⁰ FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s. 310.

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

¹⁴² § 1181 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

zákoníku tedy proto není nutné stanovovat rozúčtování cen jednotlivých druhů služeb spolu s lhůtami k vyúčtování a vypořádání přeplatků a nedoplatků.¹⁴³

Dojde-li osoba povinná k vyúčtování záloh, tedy osoba odpovědná za správu domu a pozemku, v rámci své činnosti ke zjištění, že některému z vlastníků vznikl nedoplatek, je na základě ustálené judikatury pro jeho případné následné vymáhání nutné, aby takové vyúčtování splňovalo veškeré formální náležitosti, které jsou pro něj ze zákona stanoveny. V takovém vyúčtování zároveň musí být ve správné výši uvedena cena provedené služby. Je nutné, aby vlastník jednotky z vyúčtování zjistil minimálně takové informace, díky kterým rozpozná, zda vyúčtovaná spotřeba odpovídá jeho spotřebě, popřípadě výpočtu takové spotřeby na základě dohody stran, či dle platných právních předpisů. Za vyúčtování s vadou, tedy takové, díky kterému se nedoplatek nestává splatným, lze označit jakékoliv vyúčtování neobsahující předepsané náležitosti či vyúčtování stanovené v nesprávné výši.¹⁴⁴

3.3.8 | Nařízený prodej jednotky

Vysloví-li souhlas většina vlastníků všech jednotek¹⁴⁵, může soud na návrh osoby odpovědné za správu domu a pozemku nařídit prodej jednotky vlastníka, který na základě porušování svých povinností způsobuje podstatné omezení nebo znemožnění možnosti výkonu práv dalších vlastníků jednotek v předmětné nemovitosti. Takový vlastník musí porušovat své povinnosti i po písemné výstraze osoby odpovědné za správu domu a pozemku, která obsahuje odůvodnění a upozornění na možný soudem nařízený prodej jednotky a lhůtu pro upuštění od porušování povinností či zjednání nápravy.¹⁴⁶ Zákonodárce tak myslel i na tento krajní způsob ochrany vlastníků jednotek proti nepřizpůsobivým sousedům.

¹⁴³ ČÁP, Zdeněk. § 1181 Placení záloh a vyúčtování cen služeb. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 509.

¹⁴⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2760/2021.

¹⁴⁵ Pro určení takové většiny se neuvažuje počet hlasů vlastníka jednotky, jehož jednotka bude navržena k nařízení prodeje soudem.

¹⁴⁶ § 1184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4 | Správa bez vzniku společenství vlastníků

4.1 | Správa domu a pozemku v režimu bez vzniku společenství vlastníků jednotek

Občanský zákoník ve svém ustanovení § 1191 odst. 1 uvádí, že nevzniklo-li společenství vlastníků jednotek, je správa domu a pozemku automaticky realizována ve formě bez vzniku společenství vlastníků jednotek. Pro tento typ správy domu a pozemku bohužel zákonodárce nezavedl termínové označení.¹⁴⁷

Správa domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek tak podle ustanovení § 1191 odst. 1 Občanského zákoníku nastane, pokud:

1) již bylo učiněno prohlášení vlastníka nemovitosti, čímž došlo k rozdělení nemovitosti na bytové či nebytové jednotky, ale doposud nedošlo k založení společenství vlastníků jednotek; anebo

2) již bylo učiněno prohlášení vlastníka nemovitosti, čímž došlo k rozdělení nemovitosti na bytové či nebytové jednotky a zároveň již došlo ke schválení či přijetí stanov společenství vlastníků jednotek, nicméně doposud nedošlo k jeho vzniku. Vznikem společenství vlastníků jednotek se rozumí zápis do veřejného rejstříku.¹⁴⁸

V případě správy domu a pozemku v režimu bez vzniku společenství vlastníků jednotek jsou pro takovou správu domu a pozemku a užívání společných prostor předmětné nemovitosti výchozí pravidla určená v prohlášení¹⁴⁹. Obsahují-li zároveň stanovy založeného, avšak doposud nevzniklého společenství vlastníků jednotek, širší úpravu pravidel pro správu domu a pozemku, obdobně jako pro užívání společných prostor, použijí se na úpravu takových otázek pravidla obsažená ve stanovách společenství vlastníků jednotek, neupravují-li je již pravidla obsažená v prohlášení.¹⁵⁰

V komentované literatuře lze zároveň narazit i na stav, kdy nemovitost s vyčleněnými bytovými či nebytovými jednotkami s maximálním počtem čtyř

¹⁴⁷ § 1191 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴⁸ HORÁK, Tomáš. § 1191 Přiměřené použití pravidel. In: SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; BĚLOVSKÝ, Petr; BEZOUŠKA, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021 s. 931.

¹⁴⁹ Prohlášení je detailněji upraveno ustanovením § 1166 až § 1169 Občanského zákoníku.

¹⁵⁰ § 1191 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

jednotlivých vlastníků nebude mít interně stanovena pravidla pro správu domu a pozemku, obdobně jako pro užívání společných částí takové nemovitosti. Situace vznikne na základě nedokonalé právní úpravy tím, že prohlášení vlastníka nebude obsahovat úpravu správy domu a pozemku, které není povinnou náležitostí zákonem předpokládaného výčtu informací v prohlášení dle ustanovení § 1166 Občanského zákoníku, a zároveň nedojde k založení společenství vlastníků jednotek, což znamená, že taková pravidla nebudou ani součástí stanov.¹⁵¹ Vzhledem k výše uvedenému lze říci, že pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí předmětné nemovitosti jsou relativně obligatorní náležitostí prohlášení vlastníka.¹⁵²

Rozhodování o otázkách týkajících se správy domu a pozemku bez založení společenství vlastníků jednotek je ze zákona stanoveno jako obdobné rozhodování shromáždění vlastníků jednotek. Za účelem rozhodování o správě domu a pozemku svolává všechny vlastníky bytových či nebytových jednotek v dotčené nemovitosti správce.¹⁵³

Zákonodárce při novelizaci právní úpravy bytového spoluvlastnictví Zákonem č. 163/2020 Sb. považoval za vhodné nastavit spravedlivý systém hlasování, není-li správa domu a pozemku realizována prostřednictvím společenství vlastníků jednotek, a to především s přihlédnutím k možnému přehlasování menšinových vlastníků vlastníkem většinovým vykonávajícím funkci správce. Ponechání hlasování prostou většinou by cílenou ochranu menšinových vlastníků v tomto případě totiž nepřineslo. Zákonodárce se tak za účelem nastavení vyváženého mechanismu reflektujícího zájem všech vlastníků bytových a nebytových jednotek rozhodl ke kombinaci hlasování, a to podle výše hlasů a zároveň počtu vlastníků.¹⁵⁴ Aby došlo k přijetí rozhodnutí vlastníků jednotek v otázkách správy domu a pozemku, je tedy podle ustanovení § 1191 odst. 2 Občanského zákoníku potřeba získat souhlas většiny hlasů všech vlastníků bytových a nebytových jednotek a současně i většiny všech vlastníků bytových a

¹⁵¹ HORÁK, Tomáš. § 1191 Přiměřené použití pravidel. In: SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; BĚLOVSKÝ, Petr; BEZOUŠKA, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021 s. 931.

¹⁵² DVORÁK, Tomáš. Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 13-14/2020. 473 - 480 s. s. 475.

¹⁵³ § 1191 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁵⁴ Vláda ČR. 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. In: *beck-online.cz*. [cit. 2. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mjwgnpwi6q&rowIndex=0#>.

nebytových jednotek. Existuje nicméně i výjimka z tohoto pravidla, neboť prohlášení vlastníka, popřípadě stanovy dosud nevzniklého společenství vlastníků jednotek, může určit i vyšší počet potřebných dosažených poměrů hlasů.¹⁵⁵

4.2 | Osoba správce

Občanský zákoník stanovuje v § 1193 odst. 1 věta první další povinnou náležitost prohlášení vlastníka, a to určení prvního správce domu a pozemku. Takového, ale i další budoucí správce, lze odvolat vždy pouze za podmínky zvolení nové osoby správce.¹⁵⁶ V této souvislosti je tedy patrné, že „*právní účinky určení osoby prvního správce zanikají dnem zániku jeho funkce*“¹⁵⁷, a tedy zvolením nového správce.

Zákonodárce výše uvedenou právní úpravou zajistil jím zamýšlený právní stav, kdy musí být původní osoba správce vždy nahrazena novou osobou správce tak, aby pro dotčenou nemovitost neustále existovala osoba zajišťující správu domu a pozemku. Mohlo-li by dojít pouze k odvolání správce, které by nebylo podmíněno zvolením nové osoby správce, znamenalo by to možné komplikace pro jednotlivé vlastníky bytových a nebytových jednotek plynoucí z případné nikým nevykonávané správy domu a pozemku.¹⁵⁸

Pro zvolení nového správce je shora citovaným ustanovením Občanského zákoníku dále stanoveno, že může být zvolen pouze při získání kladného stanoviska k jeho volbě většinou hlasů všech vlastníků jednotek a současně většinou všech vlastníků jednotek, není-li v prohlášení či stanovách uvedena potřebná vyšší nežli zákonem stanovená kvalifikovaná většina, a to vše ve smyslu ustanovení § 1191 odst. 2 Občanského zákoníku.¹⁵⁹

Pro osobu správce nejsou zákonem stanovena žádná kritéria, která taková osoba pro své stanovení či zvolení do funkce správce musí splňovat. Zákon v tomto směru pomlčel i o otázce, zda musí být správce vlastníkem bytové či nebytové

¹⁵⁵ § 1191 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁵⁶ § 1193 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁵⁷ DVORÁK, Tomáš. Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 13-14/2020. 473 – 480 s. s. 475.

¹⁵⁸ Vláda ČR. 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. In: *beck-online.cz*. [cit. 11. 2. 2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mjwgnpwi6q&rowIndex=0#>.

¹⁵⁹ § 1193 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

jednotky v dotčené nemovitosti, popřípadě zda se může jednat o osobu bez jakéhokoliv vlastnického či spoluvlastnického práva k předmětné nemovitosti či jednotkám v ní vymezených.¹⁶⁰ Zvolenou osobou správce může být zároveň fyzická i právnická osoba.¹⁶¹

Občanský zákoník nicméně zároveň ve svém ustanovení § 1193 odst. 2 jasně stanovuje pro konkrétní specifické situace další požadavky na osobu správce. Takovou situací je například rozdělení podílů na společných částech nemovitosti způsobem, že jednomu z vlastníků jednotek náleží nadpoloviční podíl. Takovou osobu Občanský zákoník označuje jako většinového vlastníka a určuje jej správcem. Velikost podílu na společných částech dotčené nemovitosti se dle aktuální platné právní úpravy vztahuje pouze k okamžiku vzniku takových bytových a nebytových jednotek. Pozbude-li zároveň následně správce statut většinového vlastníka, tedy nebude-li mu svědčit právo k nadpoloviční většině společných částí předmětné nemovitosti, mají vlastníci bytových a nebytových jednotek právo zvolit si nového správce.¹⁶²

V tomto kontextu je vhodné uvést také změnu znění Občanského zákoníku přijatou Zákonem č. 163/2020 Sb.. Občanský zákoník ve znění platném od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2020 totiž ustanovením § 1192 odst. 1 věty první stanovoval, že „*má-li některý vlastník jednotky na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem*“.¹⁶³ Aktuálně platné znění Občanského zákoníku však takový zákonem stanovený vznik výkonu správce osobou, které svědčí větší než nadpoloviční podíl na společných částech předmětné nemovitosti, stanovuje výlučně k okamžiku „*při vzniku jednotek*“¹⁶⁴. Dojde-li tedy k nabytí nadpolovičního podílu ke společným částem dotčené nemovitosti například zakoupením vlastnických práv k bytovým či nebytovým jednotkám v domě až následně v čase a s odstupem od okamžiku vzniku jednotek, nestává se taková osoba většinového vlastníka ze zákona osobou správce.

¹⁶⁰ ČÁP, Zdeněk. § 1193 Majoritní správce jednotek jako vlastník ex lege. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 542.

¹⁶¹ KABELKOVÁ, Eva. § 1192 Správa domu a pozemku, má-li některý vlastník podíl větší než poloviční. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1206.

¹⁶² § 1193 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶³ § 1192 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platném od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2020

¹⁶⁴ 1193 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Lze dovést, že zákonodárce stanovení většinového vlastníka osobou správce *ex lege* zakotvil z důvodu předpokládaného největšího zájmu na úspěšném fungování bytového spoluvlastnictví a na efektivní správě domu a pozemku. Zároveň taktéž z důvodu, že osoba většinového vlastníka je za dosažením naplnění svých, v předchozí větě uvedených, zájmů za tímto účelem připravena i přímo vykonávat správu domu a pozemku.¹⁶⁵

V případě, že je pro to závažný důvod, může soud na návrh některého z vlastníků bytových a nebytových jednotek stanovit správcem místo osoby většinového vlastníka jinou osobou. Pokud pozbude většinový vlastník, soudem odvolaný z pozice správce, svůj nadpoloviční podíl na společných částech domu a pozemku, zvolí si vlastníci jednotek nového správce, který k okamžiku zvolení nahradí soudem určeného správce.¹⁶⁶ Ani soudem jmenovaný správce nemusí být vlastníkem bytové či nebytové jednotky v dotčené nemovitosti. Shodně jako u správce zvoleného vlastníky jednotek platí, že se může jednat o osobu fyzickou či osobu právnickou.¹⁶⁷

Správce v dotčeném domě v režimu bytového spoluvlastnictví představuje jedinou osobu určenou ke správě domu a pozemku, z čehož je odvoditelné, že osoba správce domu a pozemku je oprávněna jednat ve věcech správy domu a pozemku samostatně. Obsah oprávnění jednat v tomto případě odpovídá analogicky oprávnění statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek oprávněného samostatně vykonávat činnost týkající se správy domu a pozemku. Správce tak v rámci samostatného výkonu své činnosti bude zajišťovat činnosti definované v Občanském zákoníku jako je správa domu a pozemku, tedy především bude zajišťovat řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek.¹⁶⁸

Ve vztahu ke stanovení či volbě osoby správce, není-li jím většinový vlastník ze zákona, nelze opomenout jedno ze základních práv, které nám deklaruje Listina základních práv a svobod, a to, že žádná osoba nesmí být nucena k pracím nebo službám, vyjma stanovených výjimek, které ovšem pro výkon osoby správce

¹⁶⁵ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 192.

¹⁶⁶ 1193 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶⁷ KABELKOVÁ, Eva. § 1192 Správa domu a pozemku, má-li některý vlastník podíl větší než poloviční. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1206.

¹⁶⁸ HORÁK, Tomáš. § 1192 Správce. In: NOVOTNÝ, Marek; HORÁK, Tomáš; HOLEJŠOVSKÝ, Josef; OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 146.

nejsou aplikovatelné.¹⁶⁹ ¹⁷⁰ Z doplnění výkladu předmětné úpravy Občanského zákoníku o čl. 9 Listiny základních práv a svobod je tedy patrné, že nelze zavázat třetí osobu k výkonu povinností osoby správce z donucení či proti její vůli. Ve vztahu ke všem zúčastněným osobám je tedy nutné a nanejvýše vhodné postupovat se souhlasem a vědomím budoucího správce.¹⁷¹

Na základě usnesení Vrchního soudu v Praze je věcně příslušným soudem v prvním stupni k projednání a rozhodnutí sporu ve věci správy domu a pozemku, nevzniklo-li společenství vlastníků jednotek, soud okresní. Okresní soud v Jičíně se jakožto předkládající soud domníval, že věcně příslušným k projednání a rozhodnutí ve věci v prvním stupni je krajský soud, s odůvodněním jeho příslušnosti na základě ustanovení § 9 odst. 2 písm. l) Občanského soudního řádu, tedy že se jedná o žalobu ve věci jednání shromáždění společenství vlastníků a sporů z toho vzniklých v kombinaci s ustanovením § 1191 Občanského zákoníku, ve znění platném od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2020. Vrchní soud v Praze však předkládajícímu soudu nedal za pravdu, neboť shledal, že se nejedná o spor ve věcech jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek, ke kterému by případně byl věcně příslušný soud krajský.¹⁷²

Správa domu a pozemku osobou správce, popřípadě ukončení výkonu správy domu a pozemku konkrétním správcem, zaniká v řadě různých případů. Zákon předpokládá přirozenou změnu režimu správy domu a pozemku, a to vznikem společenství vlastníků jednotek, kdy se takové společenství stává odpovědné za správu dotčeného domu a pozemku. Naopak správa domu a pozemku tak, jak ji upravuje Občanský zákoník ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví, zcela zaniká zánikem bytového spoluvlastnictví samotného. Dojde-li k úmrtí či zániku konkrétní osoby správce, zvolí si vlastníci bytových a nebytových jednotek nového správce dle výše uvedeného postupu.¹⁷³

¹⁶⁹ čl. 9 usnesení č. 2/1993 Sb., Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

¹⁷⁰ Usnesení č. 2/1993 Sb., Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, dále také jen jako Listina základních práv a svobod.

¹⁷¹ DVOŘÁK, Tomáš. Správa domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 8/2019, 267 – 272 s. s. 271

¹⁷² Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 6. 4. 2020, sp. zn. Ncp 229/2020.

¹⁷³ DVOŘÁK, Tomáš. Správa domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 8/2019, 267 – 272 s. s. 271.

4.3 | Závaznost právního jednání správce vůči vlastníkům

Zákon stanovuje společnou a nerozdílnou oprávněnost a závaznost všech vlastníků bytových a nebytových jednotek z právních jednání učiněných správcem, který obvykle může samostatně vykonávat správu domu a pozemku.¹⁷⁴ K jednáním vyžadujícím analogicky souhlas shromáždění v případě správy realizované společenstvím vlastníků jednotek, je správce ke vzniku solidární odpovědnosti všech vlastníků jednotek povinen zajistit si souhlas kvalifikované většiny vlastníků jednotek. Nezáskal-li by správce souhlas takové kvalifikované většiny vlastníků jednotek, zavázal by svým jednáním pouze sám sebe.¹⁷⁵

¹⁷⁴ § 1192 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷⁵ ČÁP, Zdeněk. § 1192 *Právní jednání správce*. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 2. vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 541.

5 | Společenství vlastníků

5.1 | Základní vymezení společenství vlastníků jednotek

Pro přiblížení společenství vlastníků jednotek si dovoluji uvést nejdůležitější informace týkající se mimo jiné osoby společenství, výlučných pravomocí společenství, právního jednání společenství či spolupráce s jinými společenstvími vlastníků jednotek.

5.1.1 | Osoba společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je tvořeno vlastníky bytových či nebytových jednotek v předmětné nemovitosti sdruženými za neziskovým účelem správy dotčeného domu a pozemku. Z hlediska obecného vymezení lze společenství vlastníků jednotek označit za právnickou osobu svého druhu, kterou charakterizujeme jako neziskovou soukromoprávní korporaci.¹⁷⁶

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, jejímž cílem je zajišťovat správu domu a pozemku a všech činností s tím spojených. Za tímto účelem tak zákonodárce dává společenství vlastníků jednotek způsobilost nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, avšak pouze ve vztahu ke svému účelu.¹⁷⁷

Občanský zákoník svým ustanovením § 1194 odst. 1 společenství výslovně odepírá oprávnění podnikat či se nepřímým podílem na podnikání, anebo na jiné činnosti podnikatelů, popřípadě být jejich společníkem či členem.¹⁷⁸ Takový zákaz podnikat vyplývající z definice podnikatele stanovené § 420 Občanského zákoníku „*kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku*“¹⁷⁹ však nebrání realizaci činnosti k získání příjmů. V terminologii daně z přidané hodnoty může společenství vlastníků jednotek ale provozovat

¹⁷⁶ VITOUL, Vlastimil. Zařazení společenství vlastníků jednotek do systému právnických osob. In: SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil; ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 106.

¹⁷⁷ ČÁP, Zdeněk. § 1194 Účel založení, členství. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 544-545.

¹⁷⁸ § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷⁹ § 420 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

ekonomickou činnost, v tomto případě „činnost spočívající ve využití hmotného [...] majetku za účelem získávání pravidelného příjmu“¹⁸⁰. Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků jednotek je oprávněno spravovat majetek, může jej tedy například pronajmout, a to jako vyčleněné prostory například pro zřízení podnikatelské provozovny, poskytnutí prostoru společné části nemovitosti – střechy – pro instalaci antény telefonního operátora či solární elektrárny třetí strany, popřípadě i poskytnutí jakékoliv plochy společných částí dotčené nemovitosti za účelem umístění prvků reklamy – plakátů, billboardů či světelných reklam.¹⁸¹

Zákonodárce společenství vlastníků jednotek odvozuje od spolku jako od základní korporace. Pokud tedy některá právní otázka není upravena konkrétně speciální právní úpravou pro společenství vlastníků jednotek, můžeme přiměřeně užít právní úpravu spolku obsaženou v Občanském zákoníku v ustanovení § 214 až § 302. Při takové aplikaci se však musíme řídit stanovenými výjimkami, které jsou detailněji uvedeny v ustanovení § 1221 Občanského zákoníku.¹⁸²

Kdokoliv, kdo nabude vlastnické právo k vyčleněné bytové či nebytové jednotce v nemovitosti, kde je správa bytu a pozemku realizována společenstvím vlastníků jednotek, stává se současně ze zákona s nabytím takových vlastnických práv i členem společenství vlastníků jednotek. Není tedy možné získat individuálně členství ve společenství vlastníků jednotek bez vlastnictví kterékoliv vyčleněné bytové či nebytové jednotky v předmětném domě. Naopak nelze být ani vlastníkem takové bytové či nebytové jednotky a současně nebýt členem společenství vlastníků jednotek vzniklého za účelem správy dotčeného domu a pozemku.¹⁸³

Ve srovnání s právní úpravou správy domu a pozemku prostřednictvím osoby správce, tedy bez vzniku společenství vlastníků jednotek, lze právě v právní úpravě společenství vlastníků jednotek pozorovat zájem zákonodárce k motivaci realizace správy domu a pozemku především prostřednictvím zakládání společenství vlastníků jednotek. Bez existence společenství vlastníků jednotek je totiž za právní jednání správce vůči třetím osobám vlastníkově předmětné jednotky stanovena neomezená a solidární odpovědnost.¹⁸⁴ Právní úprava vztažená ke

¹⁸⁰ § 5 odst. 3 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

¹⁸¹ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 1. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 114.

¹⁸² SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi.* 1. vyd. Praha: Leges, 2015. s. 125-126.

¹⁸³ § 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸⁴ DVOŘÁK, Tomáš. *Správa domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku. Právní rozhledy.* Praha: C. H. Beck, č. 8/2019, 267 – 272 s. s. 269.

společenství vlastníků jednotek je vůči jednotlivým vlastníkům bytových a nebytových jednotek, tedy členům společenství vlastníků jednotek, přívětivější, neboť takoví vlastníci dluží za dluhy společenství pouze v poměru podle velikosti podílu na společných částech.¹⁸⁵ Protože společenství vlastníků jednotek standardně nedisponuje svým vlastním majetkem, je za účelem řádné správy domu a pozemku, především pak za účelem realizace finančně náročnějších investičních akcí společenství (typově se jedná například o zateplení pláště budovy, rekonstrukci střechy či instalaci nového modernějšího a bezpečnějšího výtahu) financovaných standardně prostřednictvím úvěrového financování, stanoveno zákonem upravené ručitelství právo jednotlivých vlastníků jednotek. Takoví vlastníci jednotek jsou tak na základě písemné výzvy věřitele povinni dlužné plnění plnit, a to do výše podílu v uvedeném poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.¹⁸⁶

Společenství vlastníků jednotek v této souvislosti zároveň nemůže zajistit dluh jiné osoby, protože k takovému zajištění dluhu společenství se dle zákonné úpravy nepřihlíží.¹⁸⁷ Výjimkou je zajištění dluhu v případě, kdy společenství vlastníků jednotek vzniklo po převodu jednotek do vlastnictví jeho členů, a to z vlastnictví právnické osoby v souladu s ustanovením § 1188 Občanského zákoníku. Takový dluh zároveň musel vzniknout v souvislosti s opravou, údržbou či stavební úpravou dotčené nemovitosti. K takovému zajištění dluhu je však vyžadován souhlas všech členů společenství vlastníků jednotek.¹⁸⁸

5.1.2 | Výlučná oprávněnost společenství vlastníků jednotek

Vrchní soud v Praze svým usnesením výslovně deklaroval, že podle zákona je společenství vlastníků jednotek zřízeno s výlučným účelem správy domu a pozemku, přičemž výlučnost je chápána jako právo výhradní realizace správy domu a pozemku, tedy pouze společenstvím vlastníků jednotek, vzniklo-li k předmětné nemovitosti. Je tedy vyloučeno, aby byla správa domu a pozemku vykonávána třetí osobou souběžně s činností společenství vlastníků jednotek. Žádná třetí osoba tak

¹⁸⁵ § 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸⁶ HOLEJŠOVSKÝ, Josef; NOVOTNÝ, Marek. § 1194 Vymezení společenství vlastníků. In: SPÁČIL, Jirí; KRÁLÍK, Michal; BĚLOVSKÝ, Petr; BEZOUŠKA, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 944-945.

¹⁸⁷ § 1195 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸⁸ § 1195 odst. 4 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

v situaci, kdy bylo založeno společenství vlastníků jednotek, nemůže vykonávat správu domu a pozemku tak, jak jí zákon svěřuje právě společenství. Třetí osoby však na základě pověření společenství vlastníků jednotek mohou vykonávat operativní správu domu a pozemku, tedy správu prováděnou výlučně na základě pověření společenství vlastníků jednotek.¹⁸⁹

5.1.3 | Nabývání majetku

Společenství vlastníků jednotek je oprávněno nabývat majetek, nicméně vzhledem k účelu svého vzniku je takové nabývání majetku touto právnickou osobou omezeno její povahou.¹⁹⁰

Ač se nejedná o situaci poměrně obvyklou, může do svého majetku nabytí vlastnická práva k nemovitostem i společenství vlastníků jednotek. V takovém případě je jako vlastník zapsáno přímo společenství vlastníků jednotek. I pro nabytí nemovitého majetku však platí nutnost provázanosti s účelem zřízení společenství, tedy správou domu a pozemku. Nabytí nové nemovitosti na účet společenství tak musí představovat především lepší využití aktuálně společenstvím spravované nemovitosti. Takovým lepším využitím lze chápat například zakoupení pozemku sousedícího se spravovanou nemovitostí, na kterém je možné zřídit parkovací stání pro vlastníky jednotlivých jednotek.¹⁹¹ Obecně lze dále takové zlepšení využití spatřovat například v zakoupení sousedícího pozemku umožňujícího zřízení nové a kratší přístupové cesty k nemovitosti, anebo vybudování dětského hřiště či komunitní zahrady.

Právo společenstvím vlastníků jednotek nabytí vlastnická práva k nemovitosti potvrdil i na základě dříve platné právní úpravy Nejvyšší soud České republiky.¹⁹²

Společenství vlastníků jednotek může do svého vlastnictví nabývat i movitý majetek. Standardně se jedná především o potřeby spojené s administrativní správou domu a pozemku, tedy kancelářský nábytek, výpočetní techniku či mobilní telefon. Realizuje-li společenství, i byť jen částečně, vlastní provozně technickou

¹⁸⁹ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. 7 Cmo 13/2017.

¹⁹⁰ ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 8/2012, 291 – 296 s. s. 295.

¹⁹¹ FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s. 66.

¹⁹² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 801/2017.

správu, může se jednat o pořízení náradí, strojů či například techniky pro zimní údržbu nebo sečení trávy. Společenství vlastníků jednotek je při takovém nabytí majetku vázáno ročním finančním limitem 10.000,- CZK, za což může nabyt majetek bez předchozího souhlasu vlastníků jednotek, neurčí-li stanovy společenství jinak.¹⁹³

5.1.4 | Právní jednání se třetími osobami

Společenství vlastníků jednotek je jakožto právnická osoba oprávněno v mezích svého účelu jednat nejenom s vlastníky bytových a nebytových jednotek z jím spravované nemovitosti, ale i se třetími stranami.¹⁹⁴ Takové jednání je činěno vlastním jménem společenství vlastníků jednotek a prostřednictvím statutárního orgánu společenství, popřípadě i dalších členů společenství vlastníků jednotek jednajících v občanskoprávních vztazích za společenství v zastoupení. Předmětem takovýchto jednání jsou zejména jednání a uzavírání smluv týkající se zajištění dodávek služeb či údržby, sjednávání pojištění nemovitosti, anebo jednání se správními orgány či soudy.¹⁹⁵

Z hlediska jednání společenství vlastníků jednotek s jednotlivými vlastníky jednotek, tedy členy společenství, dochází k takovému jednání především na schůzích shromáždění, při rozhodování společenství, či při plnění nebo vymáhání jednotlivých stanovených povinností.¹⁹⁶

Společenství vlastníků jednotek zastupuje případně i samotné vlastníky jednotek při uplatňování jejich práv z vad jednotlivých bytových či nebytových jednotek.¹⁹⁷

¹⁹³ ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2022. s. 41-43.

¹⁹⁴ § 1196 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁹⁵ KABELKOVÁ, Eva. § 1196 Jednání společenství. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1210.

¹⁹⁶ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 214.

¹⁹⁷ § 1196 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

5.1.5 | Spolupráce s jiným společenstvím vlastníků

Jednotlivá společenství vlastníků jednotek se mohou za účelem spolupráce a efektivního naplňování svého účelu sdružit, obdobně jako stát se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků jednotek. V takovém případě je dovoleno, aby společenství vlastníků jednotek poskytlo vklad či hradilo členský příspěvek. Ostatní formy majetkových účastí jsou Občanským zákoníkem zakázány.¹⁹⁸

5.2 | Vznik společenství vlastníků jednotek

Vznik společenství vlastníků jednotek je ustanovením § 1204 Občanského zákoníku jasně spojen se dnem zápisu takového společenství ve veřejném rejstříku¹⁹⁹, kterým je pro uvedený typ právnické osoby rejstřík společenství vlastníků jednotek. Až zápisem do tohoto veřejného rejstříku se stává zapisované společenství vlastníků jednotek právnickou osobou, jenž má právní osobnost i svéprávnost. Zápis v rejstříku společenství vlastníků jednotek obsahuje především název společenství, adresu sídla, účel společenství (kterým je správa domu a pozemku), jména a adresy bydliště všech členů statutárního orgánu, a určení způsobu zastupování předmětné právnické osoby statutárním orgánem.²⁰⁰

Pro jasné rozpoznání této právnické osoby zřízené za účelem správy domu a pozemku klade Občanský zákoník specifické podmínky týkající se jejího názvu. Ten musí obsahovat sousloví „*společenství vlastníků*“ a současně i označení nemovitosti, pro kterou bude společenství vykonávat správu domu a pozemku, tedy pro jakou nemovitost vzniklo.²⁰¹ K názvu společenství vlastníků jednotek Vrchní soud v Praze konstatoval, že zákonem vyžadované sousloví představuje označení právní formy v názvu samotné právnické osoby. Je tedy zakázáno, aby právnické osoby jiné právní formy měly ve svém názvu právě takto uvedené sousloví „*společenství vlastníků*“. Je zároveň nutné dodržovat zákonnou podmínku určitosti názvu právnické osoby, což by při uvedení sousloví společenství vlastníků a

¹⁹⁸ § 1197 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁹⁹ § 1204 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁰⁰ HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1204 Vznik společenství vlastníků. In: SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; BĚLOVSKÝ, Petr; BEZOUŠKA, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 978-981.

²⁰¹ § 1200 odst. 2 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

současného povinného označení jiné právní formy takové právnické osoby (v tomto případě zapsaného spolku) nebylo možné. Hypotetickou podmínku možného užití sousloví společenství vlastníků v názvu právnické osoby jiné právní formy v případě stanovení takového názvu, který by nebyl klamavý či zaměnitelný, tak vzhledem k výše uvedenému naplnit nelze.²⁰²

5.2.1 | Povinný vznik společenství vlastníků jednotek

Aktuálně platná právní úprava Občanského zákoníku přesněji stanovuje, za jakých podmínek jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek v předmětné nemovitosti povinni založit společenství vlastníků jednotek. Zákon jasně stanoví, že pokud dosud nedošlo k založení společenství vlastníků jednotek, jsou takoví vlastníci povinni založit společenství, je-li v předmětné nemovitosti vyčleněno alespoň pět bytových či nebytových jednotek, z nichž alespoň čtyři jednotky jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků.²⁰³

Občanský zákoník ve znění platném od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2020, budil při aplikačním výkladu nejasnosti zněním svého ustanovení § 1198 odst. 1. Zákon tak nešťastně stanovoval, že povinnost založení společenství vlastníků jednotek je u takové nemovitosti, „*kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce*“²⁰⁴. Nejasnosti panovaly především v interpretaci otázky první převedené jednotky, kterou lze chápat jako první jednotku z celkového počtu pěti jednotek. Tímto výkladem by však povinnost založení společenství vlastníků jednotek vznikala ve všech nemovitostech s vyčleněnými alespoň pěti jednotkami, byť by nikdy reálně nedošlo například k nabytí vlastnických práv dvěma rozdílnými osobami, protože ke vzniku společenství vlastníků jednotek má dojít nejpozději po nabytí vlastnického práva k první jednotce. Pro nespornost správného zamýšleného výkladu bylo zákonodárcem učiněno výkladové stanovisko expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, která ve svém stanovisku uvedla, že zákonodárce cílí svou právní úpravu tak, aby vlastníci jednotek měli povinnost založit společenství vlastníků jednotek nejpozději po

²⁰² Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. 7 Cmo 13/2017.

²⁰³ § 1198 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁰⁴ § 1198 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platném od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2020.

vzniku vlastnictví další osoby ke čtvrté bytové či nebytové jednotce.²⁰⁵ Textace předmětného ustanovení Občanského zákoníku je po přijetí novely od 1. 7. 2020 srozumitelnější a je tak prosta případných výkladových sporů.

Za účelem dosažení dodržování výše uvedené povinnosti založení společenství vlastníků jednotek si zákonodárce stanovil pojistku. Katastr nemovitostí totiž nezapíše převod vlastnického práva, tedy nepovolí vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, k bytové či nebytové jednotce ve prospěch dalšího vlastníka v domě, kde má být ze zákona zřízeno společenství vlastníků jednotek, tedy v nemovitosti s vyčleněnými pěti a více jednotkami, ve které již jsou čtyři takové jednotky ve vlastnictví čtyř rozlišných osob. Aby byl povolen převod vlastnických práv pátému vlastníkovi, musí být prokázán vznik společenství jednotek v dotčené nemovitosti. Převod vlastnického práva na nového vlastníka je přípustný, pokud se v nemovitosti nezvýší celkový počet jednotlivých vlastníků jak bytových, tak i nebytových jednotek.²⁰⁶

Vrchní soud v Olomouci v kontextu povinného založení společenství vlastníků jednotek současně potvrdil, že v Občanském zákoníku uvedená povinnost založení společenství vlastníků jednotek při dosažení vymezení pěti a více jednotek, které jsou ve vlastnictví minimálně čtyř osob, neznamená zároveň nemožnost založení společenství vlastníků jednotek pro nemovitost o menším počtu vymezených jednotek.²⁰⁷

5.2.2 | Povinný souhlas všech vlastníků jednotek

Dobrovolné založení společenství vlastníků jednotek je přípustné, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci bytových a nebytových jednotek. Založení společenství je tak možné i v případě udělení souhlasu ze strany všech vlastníků i v nemovitostech, ve kterých je vyčleněno méně než pět bytových či nebytových jednotek.²⁰⁸

²⁰⁵ Ministerstvo spravedlnosti ČR. Výkladové stanovisko č. 11 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. 6. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. *obcanskyzakonik.justice.cz*. [online]. Ministerstvo spravedlnosti ČR, © 2013–2015. [cit. 20.3.2023]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-11.pdf>.

²⁰⁶ FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s. 69-70.

²⁰⁷ Usnesení Vrchní soud v Olomouci ze dne 29. 5. 2018, sp. zn. 8 Cmo 9/2018.

²⁰⁸ § 1199 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zřízení společenství vlastníků jednotek je pro jednotlivé vlastníky výhodné. Založením společenství totiž zaniká společné a nerozdílné ručení ze správy domu a pozemku, protože vznikem společenství vlastníků jednotek každý z takových vlastníků nově ručí jen v poměru výše svého podílu na společných částech předmětné nemovitosti.²⁰⁹

5.2.3 | Založení společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek se zakládá schválením stanov společenství. Schválení stanov společenství přitom může být realizováno jednak jejich přijetím na ustavující schůzi vlastníků bytových a nebytových jednotek, kde se pro jejich přijetí musí vyslovit nadpoloviční většina vlastníků, popřípadě shodou na obsahu takových stanov společenství všemi vlastníky bytových a nebytových jednotek v předmětné nemovitosti. Založení společenství vlastníků jednotek je přitom možné realizovat i v případě, kdy je vlastníkem všech vymezených bytových a nebytových jednotek v nemovitosti pouze jedna osoba.²¹⁰

Občanský zákoník rozlišuje několik variant založení společenství vlastníků jednotek, v rámci kterých má rozdílné nároky na pořízení veřejné listiny z takového zakladatelského jednání. První možností založení společenství vlastníků jednotek je rozhodnutí ustavující schůze týkající se přijetí stanov. Dotčené rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou, jenž obsahuje schválenou textaci stanov.²¹¹ Takové jednání, se kterým mají být spojeny právní účinky, ověřuje na základě zákonného zmocnění notář.²¹² ²¹³ V tomto kontextu je nutno správně vymezit význam pojmu osvědčení prohlášení, které je zaměňováno s prohlášením v podobě písemného právního jednání. V případě veřejné listiny vzniká takové písemné prohlášení až podpisem dotčené prokládající osoby a notáře. Zatímco

²⁰⁹ KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 227.

²¹⁰ § 1200 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²¹¹ § 1200 odst. 4 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²¹² § 80 odst. 1 zákona č. 358/1992 Sb., zákon České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

²¹³ Zákon č. 358/1992 Sb., zákon České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád), dále také jen jako Notářský řád.

osvědčené prohlášení je právním jednáním v ústní formě, které nastalo před osobou samotného notáře a notářský zápis jen zaznamenává jeho náležitosti.²¹⁴

Druhou možností je přijetí stanov všemi vlastníky, přičemž stanovy musí být zhotoveny formou veřejné listiny²¹⁵ (notářským zápisem ve smyslu ustanovení § 62 odst. 1 Notářského řádu).²¹⁶ Notář zároveň vyjma formálního vyhotovení veřejné listiny může působit i jako nestranný právní rádce pro vhodnou formulaci přijímaných stanov.²¹⁷

Třetí povolená možnost již nevyžaduje u stanov společenství vlastníků jednotek povahu veřejné listiny. Jedná se o případ, kdy společenství vlastníků jednotek zakládá jediný vlastník, jemuž svědčí vlastnické právo ke všem bytovým i nebytovým jednotkám.²¹⁸

Po založení společenství vlastníků jednotek je pro jeho vznik potřebné zapsání do veřejného rejstříku, tedy rejstříku společenství vlastníků jednotek.²¹⁹ Návrh na místně příslušný rejstříkový soud týkající se zápisu založeného společenství vlastníků jednotek je ze zákona oprávněn podat předseda společenství vlastníků jednotek či všichni členové výboru společenství vlastníků jednotek.²²⁰

Vrchní soud v Praze se zabýval otázkou vztahující se k povinnosti formy veřejné listiny měněných stanov u společenství vlastníků jednotek vzniklých před nabytím platnosti a účinnosti Občanského zákoníku a dovodil, že změna stanov společenství vlastníků jednotek, které vznikly před 1. 1. 2014 není vyžadována formou notářského zápisu. Vrchní soud v Praze své rozhodnutí zdůvodnil tím, že stanovy společenství vlastníků jednotek vzniklých před 1. 1. 2014 nebyly zakladatelským dokumentem potřebným ke vzniku právnické osoby, nýbrž pouze

²¹⁴ JINDŘICH, Miloslav. § 80 Osvědčení prohlášení. In: BÍLEK, Petr; JINDŘICH, Miloslav; RYŠÁNEK, Zdeněk; BERNARD, Pavel; DÝTRYCH, Jan a kol. *Notářský řád. Komentář*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018. s. 421.

²¹⁵ § 1200 odst. 4 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²¹⁶ SEEMANOVÁ, Jana; POKORNÁ, Martina. Sepisování veřejných listin jako hlavní činnost notáře (podle nového občanského zákoníku). *Ad notam..* [online]. Praha: Notářská komora ČR, č. 4/2013. 3 – 7 s. [cit. 20. 3. 2023]. Dostupné z: https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/2013_4.pdf. s. 6.

²¹⁷ JINDŘICH, Miloslav. § 80 Osvědčení prohlášení. In: BÍLEK, Petr; JINDŘICH, Miloslav; RYŠÁNEK, Zdeněk; BERNARD, Pavel; DÝTRYCH, Jan a kol. *Notářský řád. Komentář*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018. s. 421.

²¹⁸ ČÁP, Zdeněk. § 1200 Založení společenství vlastníků. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVORÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVORÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 556 a 561.

²¹⁹ § 39 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů.

²²⁰ § 40 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů.

vnitřním předpisem pro fungování společenství. Stanovy společenství vlastníků jednotek vzniklých po 1. 1. 2014 jsou v tomto kontextu zakladatelskými dokumenty.²²¹ K obdobnému výkladovému stanovisku dospělo i Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, které zohlednilo názory odborníků bytové komise,²²² obdobně jako i další usnesení Vrchního soudu v Praze, které také uvádí, že na společenství vlastníků jednotek vzniklých před 1. 1. 2014 se požadavek na veřejnou listinu při změně stanov nevztahuje.²²³

V tomto kontextu je vhodné doplnit předchozí právní úpravu, která stanovovala, že společenství vlastníků jednotek dříve vznikalo ze zákona, a to v nemovitosti s nejméně pěti jednotkami nejméně tří rozdílných vlastníků. K založení společenství vlastníků jednotek došlo doručením listiny s doložkou vyznačení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí posledního z těchto vlastníků.²²⁴ Podle předchozí právní úpravy tak společenství vlastníků jednotek vzniklo na základě ustanovení zákona, které předpokládalo vznik zákonem předvídané skutečnosti. Takové společenství vzniklo zároveň bez zohlednění vůle jednotlivých vlastníků bytových a nebytových jednotek.²²⁵ Vzhledem k možné předpokládané absenci vůle nalézt shodu nad textací stanov společenství ze strany jednotlivých vlastníků bytových a nebytových jednotek, vydala vláda České republiky za tímto účelem vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, kterými se taková ze zákona založená společenství řídila do doby přijetí znění vlastních stanov.²²⁶ Tímto podzákoným právním předpisem bylo Nařízení vlády České republiky č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Nařízení ve své příloze uvádělo plnou textaci vzorových, a pro společenství vlastníků jednotek s dosud nepřijatými stanovami i závazných, stanov. Jestliže již přijaté stanovy společenství vlastníků jednotek neobsahovaly některé

²²¹ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 10. 2015, sp. zn. 7 Cmo 229/2015.

²²² REDAKCE. Vláda: MMR ke změně stanov SVJ v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*. [online]. Praha: C. H. Beck, č. 22/2015, II s. [cit. 20.3.2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpxa4s7gizf6427nfuxa&groupIndex=0&rowIndex=0#>

²²³ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 7. 2015, sp. zn. 7 Cmo 79/2015.

²²⁴ § 9 odst. 3 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).

²²⁵ PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 2. přeprac. vyd. Praha: Linde Praha, 2006. s. 81.

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

zákonem požadované náležitosti, řídily se takové právní poměry společenství též vzorovými stanovami.²²⁷

5.3 | Stanovy společenství vlastníků jednotek

Stanovy společenství vlastníků jednotek můžeme označit za „základní dokument upravující poměry“²²⁸ předmětné právnické osoby. Stanovy společenství vlastníků jednotek jsou závazné vůči všem vlastníkům jednotek v nemovitosti, jíž se dotýká jejich znění. Stanovy společenství vlastníků jednotek se v případě jejich schválení na ustavující schůzi společenství vlastníků jednotek stávají svým obsahem závazné i pro takové vlastníky jednotlivých vymezených jednotek, kteří hlasovali proti přijetí stanov v tomto znění, popřípadě v této otázce nehlasovali vůbec. Závaznost stanov nastává i vůči všem budoucím vlastníkům bytových či nebytových jednotek, kteří svá vlastnická práva k vymezeným jednotkám nabydou až po okamžiku schválení znění stanov jednou ze zákonem stanovených možností. Schválené znění by zároveň mělo být součástí sbírky listin, která je přístupná široké veřejnosti. Budoucí vlastník takové jednotky v předmětném domě se tedy může s textací stanov seznámit i před datem jeho vzniku členství ve společenství vlastníků jednotek.²²⁹

5.3.1 | Zákonem stanovený obsah stanov společenství vlastníků jednotek

Vzhledem k tomu, že Občanský zákoník ruší svým ustanovením § 3080 Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, a zároveň Nařízení vlády č. 151/2006 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek,²³⁰ tedy podzákoné právní předpisy stanovující vzorové znění stanov, rozhodl se zákonodárce do textace Občanského zákoníku zakomponovat

²²⁷ Nařízení Vlády České republiky č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

²²⁸ ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 8/2012, 291 – 296 s. s. 295.

²²⁹ ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2022. s. 45.

²³⁰ § 3080 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

alespoň obligatorní náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek, které tak stanovy společenství vlastníků jednotek musí obsahovat.²³¹

Stanovy společenství vlastníků jednotek musí obsahovat minimálně název společenství vlastníků jednotek, který ve svém názvu zahrnuje název domu, pro který bylo společenství založeno a zároveň označení právní formy jako „společenství vlastníků“. Název může obsahovat i další části, nesmí však dojít k odporování dobrým mravům či klamavosti. Další náležitostí je sídlo společenství vlastníků jednotek, které je primárně předpokládáno v nemovitosti, pro níž bylo založeno. Až v případě vyloučení možnosti umístění sídla společenství na shodné adrese se spravovanou nemovitostí, je možné umístit sídlo společenství vlastníků jednotek i na jiném k tomu vhodném místě.²³² Občanský zákoník ve svém ustanovení § 136 odst. 1 zároveň připouští umístění sídla právnické osoby i v bytové jednotce. Soulad přípustnosti umístění sídla právnické osoby, v tomto případě společenství vlastníků jednotek, v bytě v dotčené nemovitosti, je odvozen od ochrany zájmů třetích stran, kterými je v tomto smyslu zachování klidu a pořádku v dotčené nemovitosti.²³³ Není-li zároveň samotné společenství vlastníků jednotek vlastníkem nemovitosti, ve které bude umístěno sídlo mimo nemovitost za účelem jejíž správy společenství vzniklo,²³⁴ musí společenství disponovat i užívacím titulem k takovým pro umístění sídla vymezeným prostorům. Takovým užívacím titulem může být například nájemní smlouva, relevantní inominátní smlouva či například samostatné prohlášení. Povinnost existence právního důvodu pro umístění sídla je nutná po celou dobu jeho umístění.²³⁵

Občanský zákoník dále vyžaduje jako zákonem předepsaný obsah stanov společenství vlastníků jednotek upravení vztahů ve společenství formou stanovení členských práv a povinností jednotlivých vlastníků. Některá základní práva a povinnosti vlastníků bytových a nebytových jednotek jsou uvedena v této práci, přičemž práva a povinnosti vlastníků mohou být dále zpřesňována či doplňována o

²³¹ § 1200 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²³² KABELKOVÁ, Eva. § 1200 Založení společenství. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1213-1214.

²³³ SVEJKOVSKÝ, Jaroslav. § 136 Sídlo. In: SVEJKOVSKÝ, Jaroslav; DEVEROVÁ, Lenka; BALÝOVÁ, Lucie; PŘÍVARA, Mojmír; ADAMEC, Jaromír. *Právnické osoby v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 45-47.

²³⁴ Což je zároveň velmi pravděpodobné.

²³⁵ HAVEL, Bohumil. § 14 Doložení právního důvodu užívání prostor. In: HAVEL, Bohumil; ŠTENGLOVÁ, Ivana; DĚDIČ, Jan; JINDŘICH, Miloslav; LASÁK, Jan a kol. *Zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2015. s. 35-36.

další nová práva a povinnosti v rámci stanov společenství. Stanovy musí zároveň obsahovat i stanovení pravidel pro správu domu a pozemku, a to spolu s nastavením užívání společných částí předmětné nemovitosti. Uvedení těchto pravidel ve stanovách může nahradit dříve užívané domovní řády.²³⁶

Dále též stanovy společenství vlastníků jednotek musí obsahovat specifikaci orgánů společenství s upřesněním jejich působnosti, počtu členů volených orgánů včetně délky jejich funkčního období či způsobu svolávání, jednání a usnášení těchto orgánů. Orgány společenství vlastníků jednotek se rozumí shromáždění vlastníků jednotek a statutární orgán, který musí být přesně určen buď jako výbor anebo jako předseda. Stanovy musí zároveň obsahovat i identifikaci prvních členů statutárního orgánu společenství tak, aby bylo patrné, kdo bude jednat za společenství po jeho předpokládaném vzniku.²³⁷

5.3.2 | Další náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek

Samotný Občanský zákoník výčet výše uvedených zákonných požadavků na obsah stanov společenství vlastníků jednotek uvozuje slovem „alespoň“ a umožňuje tak jednotlivým vlastníkům bytových a nebytových jednotek tvořící konkrétní společenství vlastníků jednotek své stanovy dále zpřesňovat či rozvíjet. Osobně považuji, za účelem minimalizace možných konfliktů a nedorozumění vzniklých z bytového spoluvlastnictví, za vhodné upravit interní fungování správy domu a pozemku a pravidel pro užívání společných částí co nejdetailněji, a to včetně jednotlivých konkrétních lhůt pro různá plnění a přesně definovaných pravidel pro správu domu a pozemku.

Je zároveň vhodné a žádoucí do stanov společenství vlastníků jednotek uvést postup, jak a kde uplatňovat svá práva plynoucí z členství ve společenství vlastníků jednotek stanovená Občanským zákoníkem či vlastními stanovami.²³⁸

Předmětem stanov společenství vlastníků jednotek dále může být například stanovení osoby kontrolující hospodaření společenství, kontaktní osoby

²³⁶ FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s. 74 a 76.

²³⁷ SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. 1. vyd. Praha: Leges, 2015. s. 152-155.

²³⁸ FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s. 74.

společenství vlastníků jednotek pro jednotlivé vchody dotčené nemovitosti²³⁹, osoby odpovědné za technický stav spravované nemovitosti, či osoby pokladníka výhradně zajišťující příjem a výdej hotovostních plateb.²⁴⁰

5.3.3 | Změny stanov společenství vlastníků jednotek

Při změně stanov společenství vlastníků jednotek se dle platné právní úpravy forma veřejné listiny již nepožaduje.²⁴¹ Takový krok zákonodárce umožňuje efektivnější a operativnější změnu stanov společenství na základě vůle jednotlivých vlastníků jednotek.

Údaje o prvních členech statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek, kteří jsou ze zákona uvedeni ve stanovách společenství, je zároveň možno ze stanov vypustit, přičemž takový krok nebude považován za rozhodnutí o změně stanov. Vyjmutí identifikace prvních členů statutárního orgánu společenství může na základě svěřeni této kompetence stanovami společenství učinit i statutární orgán společenství.²⁴²

Jedná-li se o změnu stanov společenství vlastníků jednotek před okamžikem jeho vzniku, je vyžadován souhlas většiny všech vlastníků bytových a nebytových jednotek, nebylo-li ve stanovách takového založené společenství určeno jinak.²⁴³

5.4 | Orgány společenství vlastníků jednotek

Zákonná právní úprava stanovená v ustanovení § 1205 odst. 1 Občanského zákoníku vyžaduje pro společenství vlastníků jednotek minimálně vznik dvou orgánů, a to shromáždění, které představuje nejvyšší orgán společenství, a statutárního orgánu společenství. Statutárním orgánem společenství vlastníků jednotek je výbor jako kolektivní orgán. Určí-li tak ale stanovami společenství, může být statutárním orgánem i předseda jako individuální orgán. Zákon umožňuje ve

²³⁹ Jedná-li se o větší nemovitost disponující více vchody, typicky se tak může jednat například o panelový dům.

²⁴⁰ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 1. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 129-130.

²⁴¹ § 1200 odst. 5 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁴² ČÁP, Zdeněk. § 1200 Založení společenství vlastníků. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 561.

²⁴³ § 1201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

stanovách zakotvit i vznik dalších fakultativních orgánů společenství vlastníků jednotek. Občanský zákoník dále ve svém ustanovení § 1205 odst. 2 stanovuje podmínky pro způsobilost výkonu funkce orgánů společenství vlastníků jednotek. Členové volených orgánů společenství tak musí být plně svéprávní a bezúhonní. Takové podmínky jsou kladeny i na zástupce právnické osoby, která je členem takového voleného orgánu společenství vlastníků jednotek. Stanovy zároveň mohou upravit další podmínky kladené na volené osoby do orgánů společenství vlastníků jednotek.²⁴⁴

Při výkonu funkce člena jakéhokoliv voleného orgánu v rámci společenství vlastníků jednotek je nutno zohlednit i ustanovení § 159 Občanského zákoníku. Každá osoba vykonávající takovou funkci je povinna jednat s péčí řádného hospodáře a vykonávat tak funkci s loajalitou vůči společenství vlastníků jednotek, tedy vždy upřednostňovat zájmy společenství vlastníků jednotek před zájmy svými či zájmy osob propojených příbuzenským či jiným způsobem. Výkon funkce takových orgánů každá osoba musí zároveň vykonávat s řádnou péčí, tedy s pečlivostí a potřebnými znalostmi.²⁴⁵

5.4.1 | Statutární orgán společenství vlastníků jednotek

Každé společenství vlastníků jednotek musí mít svůj statutární orgán, který společenství zastupuje nejenom vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, ale i navenek vůči třetím osobám. Jeho přesnější vymezení by mělo být obsaženo ve stanovách konkrétního společenství vlastníků jednotek. Je-li statutárním orgánem společenství kolektivní orgán, tedy výbor, je nutno ve stanovách společenství uvést počet členů takového statutárního orgánu, který musí být stanovený určitě, nikoliv například rozpětím počtu členů takového statutárního orgánu. Kolektivní statutární orgán společenství rozhoduje většinou hlasů svých zúčastněných členů, neurčí-li stanovy konkrétního společenství vlastníků jednotek jinak. Výbor si v rámci své interní činnosti může rozdělit působnost mezi své jednotlivé členy (například pro

²⁴⁴ KABELKOVÁ, E., 2017. § 1205 Orgány společenství vlastníků. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1216 - 1217.

²⁴⁵ LASÁK, Jan. § 159 Požadavky na výkon funkce člena voleného orgánu právnické osoby. In: In: LAVICKÝ, Petr; BODEČKOVÁ, Jana; BREJCHOVÁ, Gabriela; BRIM, Luboš; ČERNÝ, Michal a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2022. s. 595-599.

finanční oblast, technickou správu, či řešení požadavků jednotlivých vlastníků jednotek, apod.). Výbor si ze svého středu zároveň může zvolit osobu předsedy výboru. Rozhodne-li se společenství vlastníků jednotek pro individuální statutární orgán, zastupuje společenství předseda, který sám rozhoduje o všech záležitostech správy domu a pozemku svěřených do kompetencí statutárního orgánu.²⁴⁶

Občanský zákoník zároveň nevyžaduje, aby člen statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek byl vlastníkem bytové či nebytové jednotky v nemovitosti, k jejíž správě bylo společenství zřízeno. Díky této právní úpravě tak může dojít ke zvolení do osoby statutárního orgánu i externí odborné osoby, která může (i na komerční bázi) profesionálně realizovat správu domu a pozemku.²⁴⁷

V komparaci s právní úpravou platnou do 31. 12. 2013 Občanský zákoník již neobsahuje maximální dobu výkonu funkce statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek, je tedy v plně v kompetenci vlastníků jednotlivých jednotek určit si ve svých stanovách společenství délku jednotlivých funkčních období statutárních orgánů společenství. Občanský zákoník zároveň nově neobsahuje také minimální počet osob kolektivního statutárního orgánu společenství – výboru, který tak teoreticky může být sestaven pouze ze dvou členů.²⁴⁸

5.4.2 | Shromáždění společenství vlastníků jednotek

Členy nejvyššího orgánu společenství vlastníků jednotek - shromáždění - jsou všichni vlastníci bytových či nebytových jednotek v nemovitosti, k jejíž správě bylo takové společenství založeno. Každý takový vlastník zároveň disponuje počtem hlasů odpovídajícím jeho podílu na společných částech předmětné nemovitosti. V případě hlasování nejsou zohledněny hlasy samotného společenství vlastníků jednotek, vlastní-li některou z bytových či nebytových jednotek, a tedy i podíl na společných částech nemovitosti. Je-li jakákoliv jednotka v podílovém

²⁴⁶ FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s. 207-213.

²⁴⁷ ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2022. s. 59.

²⁴⁸ TRČKOVÁ, Svatava; CELLAR, Milan. Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014. *Bulletin advokacie*. [online]. Praha: Česká advokátní komora, č. 5/2014, 22 – 24 s. [cit. 25. 3. 2023]. Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/komora/bulletin-advokacie/ba_05_2014_web.pdf. s. 24.

spoluvlastnictví, popřípadě je-li ve společném jmění manželů, jedná za takové spoluvlastníky společně zmocněný zástupce.²⁴⁹

Pro usnášeníschopnost společenství vlastníků jednotek je nutná účast vlastníků, kterým svědčí většina všech hlasů. Vlastníci mohou zároveň hlasovat prostřednictvím svých zástupců a nemusí tak být na zasedání shromáždění vlastníků jednotek. Nestanoví-li zákon či samotné stanovy společenství vlastníků jednotek jinak, vyžaduje se k přijetí usnesení nadpoloviční většina hlasů přítomných. Jak již bylo uvedeno výše, do hlasů přítomných se nezapočítávají případné hlasy společenství vlastníků jednotek.²⁵⁰

Pokud existuje ve společenství vlastníků jednotek pouze jeden vlastník, vykonává takový jediný vlastník působnost shromáždění.²⁵¹

Shromáždění vlastníků jednotek je statutárním orgánem společenství svoláváno alespoň jedenkrát ročně.²⁵² Občanský zákoník po novele z roku 2020 zároveň přiznává větší práva jednotlivým vlastníkům držících celkem více než jednu čtvrtinu všech hlasů. Takoví vlastníci totiž mohou nejenom podle ustanovení § 1207 odst. 1 navrhnout svolání zasedání shromáždění vlastníků jednotek, nově také takoví vlastníci mohou ve smyslu ustanovení § 1207 odst. 3 prosadit zařazení jimi požadovaného bodu na projednávaný seznam bodů na shromáždění společenství vlastníků jednotek, pokud takový bod bude odůvodněn, popřípadě spojen s usnesením.²⁵³

Vlastníci jednotek mají právo seznámit se s podklady týkající se projednávané agendy na zasedání shromáždění společenství v dostatečném předstihu u svolavatele takového zasedání, pokud již nejsou součástí či přílohou pozvánky na dotčené zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek.²⁵⁴

²⁴⁹ VITOUL, Vlastimil. Shromáždění. In: SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil; ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 109.

²⁵⁰ HORÁK, Tomáš. § 1206 Shromáždění – základní ustanovení. In: NOVOTNÝ, Marek; HORÁK, Tomáš; HOLEJŠOVSKÝ, Josef; OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 221.

²⁵¹ § 1206 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁵² § 1207 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁵³ SMRŽ, Ivo. Společenství vlastníků jednotek v roce 2020: aplikační praxe, judikatura, novelizace. *Právní rozhledy*. [online] Praha: C. H. Beck, č. 4/2021. [cit. 25.3.2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpaxa4s7grpxgxzrge2s443lgu&groupIndex=0&rowIndex=0#>.

²⁵⁴ § 1207 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Shromáždění společenství vlastníků jednotek jakožto nejvyšší orgán společenství má řadu výhradních pravomocí, které stanovuje ustanovení § 1208 Občanského zákoníku a mezi takové pravomoci řadí například pozměňování znění stanov či volení a odvolání osob do volených orgánů společenství včetně rozhodnutí o nastavení výše jejich odměňování. Shromáždění společenství vlastníků jednotek se dále podílí na správě domu a pozemku také tím, že schvaluje rozpočet, účetní závěrku, druh služeb a metodiku rozúčtování cen takových služeb na jednotlivé bytové či nebytové jednotky, vypořádání výsledku hospodaření včetně zprávy o takovém hospodaření doplněné o celkovou výši příspěvků na správu domu a pozemku pro nadcházející období či rozhodnutí o vyúčtování, popřípadě vypořádání nevyužitých příspěvků. Nejvyššímu orgánu společenství vlastníků jednotek je také přidělena výhradní kompetence rozhodovat o členství vlastního společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, které je předpokládáno především za účelem odborné spolupráce. Shromáždění rozhoduje také o stavebních pracích týkajících se společných částí předmětné nemovitosti, tedy o opravě, údržbě či stavební úpravě takových prostor, nestanoví-li stanovy takového společenství něco jiného. Statutární orgán vystupující za společenství vlastníků jednotek potřebuje také k některým specifikovaným úkonům dopředný souhlas shromáždění společenství vlastníků jednotek, a to k nabývání, zcizení nebo zatížení nemovité věci stejně tak jako k nabývání, zcizení nebo zatížení movité věci převyšují-li roční souhrnnou sumu 10.000,- CZK; to vše včetně i jiného nakládání s nemovitými či uvedenými movitými věcmi v majetku společenství. Předchozí souhlas shromáždění je zároveň vyžadován pro uzavírání úvěrové smluvní dokumentace a smluvní dokumentace týkající se zřízení zástavního práva k jednotce, jejíž vlastník s takovýmto zřízením písemně souhlasil. Shromáždění dále stanovuje případné osoby pro operativní správu domu a pozemku. Zákon zároveň shromáždění přisuzuje i rozhodování dalších záležitostí, které jsou shromáždění stanoveny zákonem, stanovami, popřípadě v takových otázkách, které si shromáždění samo vyhradí k rozhodování.²⁵⁵

Shledává-li některý z vlastníků jednotek, který byl na zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek ostatními vlastníky přehlasován, že má důležitý důvod, může se svým návrhem obrátit na soud. Na soud se může obrátit i ten

²⁵⁵ ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2022. s. 54-59.

vlastník, který spatřuje důležitý důvod v dosud nerozhodnuté záležitosti z důvodu nezpůsobilosti shromáždění společenství usnášet se.²⁵⁶

Za účelem zefektivnění správy domu a pozemku prostřednictvím společenství vlastníků jednotek, u kterého se v praxi stává, že shromáždění není dlouhodobě schopno se sejít v potřebném počtu, Občanský zákoník umožňuje realizaci takzvaného náhradního shromáždění. Pokud jej tedy připouštějí stanovy společenství, je náhradní shromáždění schopné se usnášet za účasti vlastníků jednotek disponujících 40 % všech hlasů. Je tedy velmi vhodné institut náhradního shromáždění stanovami společenství umožnit.²⁵⁷

Občanský zákoník zároveň také výslovně umožňuje realizaci hlasování vlastníků jednotek formou *per rollam*, a to ve dvou případech. Zaprvé, pokud se na zasedání svolaného shromáždění nedostaví dostatečný počet vlastníků jednotek a shromáždění tak není schopno se usnášet. Zadruhé se jedná o situaci, pokud tak dovolují stanovy společenství vlastníků jednotek. S přihlédnutím k faktu, že může být velmi náročné fakticky zrealizovat zasedání shromáždění, a to s přihlédnutím k časové vytíženosti a odlišným časovým možnostem všech vlastníků bytových či nebytových jednotek v předmětné nemovitosti, je vhodné si ve stanovách obecně povolit hlasování *per rollam* ve všech předem oznámených případech a bez jakýchkoliv například tematických limitů přípustnosti takového hlasování.²⁵⁸

5.4.3 | Další orgány společenství vlastníků jednotek

Stanovy společenství vlastníků jednotek mohou v rámci společenství založit i další orgány společenství. Takové další orgány ale již nemohou vykonávat činnost, která je svěřena shromáždění nebo statutárnímu orgánu společenství.²⁵⁹ Společenství vlastníků jednotek si tak dále může založit například revizní komisi či komisi kontrolující výhradně hospodaření společenství, dále pak speciální orgán pro kontakt s vlastníky, či například vymahače dlužných plnění.²⁶⁰

²⁵⁶ § 1209 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁵⁷ JIŘÍČKOVÁ, Markéta. Společenství vlastníků po velké novele. *Ad notam*. [online]. Praha: Notářská komora ČR, č. 1/2021. [cit. 25. 3. 2023]. Dostupné z: https://www.nkr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_884-spolecenstvi-vlastniku-po-velke-novele.

²⁵⁸ SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. 1. vyd. Praha: Leges, 2015. s. 174-175.

²⁵⁹ § 1205 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁶⁰ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 1. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 173.

5.5 | Zrušení společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek se ze zákona zrušuje k okamžiku zániku vlastnického práva ke všem bytovým či nebytovým jednotkám v předmětné nemovitosti.²⁶¹ Takovým zánikem vlastnického práva ke všem vymezeným jednotkám lze rozumět nejenom zánik domu například formou živelné katastrofy či jeho demolice, ale i přeměnu na podílové spoluvlastnictví či vlastnictví takové nemovitosti jako celku.²⁶²

Občanský zákoník nicméně ve svém ustanovení § 1215 odst. 2 umožňuje za splnění specifických předpokladů zrušit společenství vlastníků jednotek i na základě vůle jednotlivých vlastníků jednotek. K dobrovolnému zrušení společenství vlastníků jednotek tak může například dojít, pokud se jedná o společenství dobrovolně založené, nebo počet jednotek je menší než pět. V případě dobrovolného zrušení společenství vlastníků jednotek dojde k přijetí pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, a to samotnými dotčenými vlastníky bytových a nebytových jednotek.²⁶³

Takové rozhodnutí o dobrovolném zrušení společenství vlastníků jednotek zákon výslovně svěřuje vlastníkům jednotek, kteří tak učiní svým rozhodnutím, které by mělo být rozhodnutím konsenzuálním. Není zároveň přípustné, aby došlo ke zrušení společenství vlastníků jednotek mimo rámec stanovený ustanovením § 1215 Občanského zákoníku.²⁶⁴

V kontextu zrušení společenství vlastníků jednotek je nutné zohlednit také ustanovení § 16 odst. 1 zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, který stanovuje, že „*trest zrušení právnické osoby nelze uložit, vylučuje-li to povaha právnické osoby.*“²⁶⁵ ²⁶⁶ Společenství vlastníků jednotek tak nemůže být zrušeno ani v případě trestního řízení z důvodu jeho

²⁶¹ § 1215 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁶² ČÁP, Zdeněk. § 1215 Způsoby zrušení společenství vlastníků. In: ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. s. 591-592.

²⁶³ § 1215 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁶⁴ DVOŘÁK, Tomáš. Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek. *Právní rozhledy*. [online] Praha: C. H. Beck, č. 6/2021. [cit. 25.3.2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpaxa4s7gzpxgzszgezq&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>.

²⁶⁵ § 16 odst. 1 zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim.

²⁶⁶ Zákon č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, dále také jen jako Zákon o trestní odpovědnosti právnických osob.

povahy.²⁶⁷ Ačkoliv Zákon o trestní odpovědnosti právnických osob blíže nespécifikuje a nekonkretizuje právnické osoby, na které se jeho ustanovením § 16 odst. 1 vztahuje, lze dovodit, že do dotčené skupiny právnických osob budou patřit i takové, jejichž existence je odvozena od jiné právní skutečnosti. Za takovou právnickou osobu lze pak označit právě společenství vlastníků jednotek.²⁶⁸

K zániku zrušeného společenství vlastníků jednotek dojde až k okamžiku jeho výmazu z veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek.²⁶⁹ Samotný návrh na výmaz společenství vlastníků jednotek z veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek může podle zákonné právní úpravy podat pouze samo společenství vlastníků jednotek.²⁷⁰

Dojde-li ke zrušení společenství vlastníků jednotek, nedochází k následné likvidaci, ale práva a povinnosti přecházejí dnem zániku společenství na jednotlivé vlastníky bytových a nebytových jednotek, a to v poměru shodném s podíly na společných částech předmětné nemovitosti.²⁷¹

²⁶⁷ DVOŘÁK, Tomáš. Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek. *Právní rozhledy*. [online] Praha: C. H. Beck, č. 6/2021. [cit. 25.3.2023]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpax4s7gzpxgzxsgezq&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>.

²⁶⁸ DĚDIČ, Jan; PÚRY, František. § 16 Zrušení právnické osoby. In: ŠÁMAL, Pavel; DĚDIČ, Jan; GRIVNA, Tomáš; PÚRY, František; a ŘÍHA, Jiří a kol. *Trestní odpovědnost právnických osob. Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018. s. 1226.

²⁶⁹ KABELKOVÁ, Eva. § 1215 Zánik a zrušení společenství. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1226.

²⁷⁰ § 41 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů.

²⁷¹ § 1216 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

6 | Právní úprava bytového spoluvlastnictví v zahraničí

Bylo by krátkozraké spokojit se se stavem právní úpravy bytového spoluvlastnictví v České republice a nepodrobit jej srovnání se zahraniční právní úpravou. Sledování právního vývoje obdobných institutů v zahraničních právních systémech může být významným zdrojem při zkvalitňování naší právní úpravy.

6.1 | Rakouská republika

Porovnání české právní úpravy bytového spoluvlastnictví s rakouskou právní úpravou je nasnadě, neboť Občanský zákoník, kde dnes tuto právní úpravu najdeme, do značné míry ideově vychází z vládního návrhu občanského zákoníku československého z roku 1937, který koncepčně vycházel z Obecného zákoníku občanského. Společné právní kořeny tak činí z Rakouska ideálního kandidáta pro porovnání.²⁷²

V Rakousku je bytové spoluvlastnictví upraveno v samostatném zákoně²⁷³, který upravuje jak právní formu vlastnictví bytů, tak práva a povinnosti vlastníků, správu nemovitosti, společenství vlastníků a obsahuje i procesní normy upravující nesporná řízení o vlastnictví bytu.²⁷⁴ Ačkoli souhlasím s myšlenkou uvedenou již v první kapitole této práce, tedy že český Občanský zákoník vznikl s cílem být všezahrnujícím předpisem občanského, potažmo soukromého, práva, do kterého právní úprava bytového spoluvlastnictví nepochybně patří, nelze rakouskému modelu upřít jisté výhody. Vyčlenění této právní úpravy do jednoho samostatného a komplexního zákona je pro adresáty nepochybně pohodlnější a přehlednější. Současně se také domnívám, že právní úprava bytového spoluvlastnictví by vzhledem ke svému účelu a povaze měla být pružná a flexibilní, což s sebou ale nese časté novelizace. Zasahovat příliš často do tak velkého a významného kodexu, jakým je Občanský zákoník, nepovažuji za vhodné.

WEG 2002 v loňském roce prošel novelou, která měla za cíl zejména přispět k ochraně klimatu ve stavebnictví, a především zjednodušením podmínek pro

²⁷² ELIÁŠ, Karel; ZUKLÍKOVÁ, Michaela; GAŇO, Jiří; SVATOŠ, Marek; KORBEL, František. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. s. 47.

²⁷³ Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) dále také jen jako WEG 2002

²⁷⁴ § 1 WEG 2002

instalaci dobíjecích stanic v nemovitostech, nebo instalaci solárních systémů.²⁷⁵ Výsledkem této novely je například zařazení vybudování stanice pro pomalé nabíjení elektrického vozidla mezi privilegované úpravy společných částí nemovitosti uvedené v § 16 odst. 2 WEG 2002²⁷⁶, což znamená, že vlastník bytové jednotky si smí na své náklady takovou stanicí vybudovat a ostatní vlastníci mu v tom nesmí bránit. Z klimatického hlediska považují tento krok za velmi vhodný a rozhodně bych se mu nebránil ani v tuzemské právní úpravě. Pokud chce vlastník bytové jednotky žít ekologičtějším způsobem, neměli by mu v tom ostatní vlastníci bránit.

6.2 | Slovenská republika

Na Slovensku dosud probíhají rekodifikační práce na soukromém právu, jejichž výsledkem patrně bude přijetí nového občanskoprávního kodexu,²⁷⁷ v současnosti je tak stále platný zákon č. 40/1964 Z.z., Občiansky zákonník,²⁷⁸ který stále stanoví, že stavby, tedy ani bytové domy, nejsou součástí pozemku.²⁷⁹ Občiansky zákonník, podobně jako tomu bylo ještě před nedávnem u nás, právní úpravu bytového spoluvlastnictví neobsahuje. Bytové spoluvlastnictví je upraveno samostatným zákonem č. 182/1993 Z.z., Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Slovenská právní úprava bytového spoluvlastnictví je tedy velmi podobná té, která byla platná v České republice do 1. 1. 2014.

Současně zveřejněné návrhy znění nové právní úpravy občanského práva se dosud s věcnými právy nevypořádaly, nicméně se již přiklonily k superficiální zásadě.²⁸⁰ S vlastnictvím a bytovým spoluvlastnictvím se v současnosti zveřejněné

²⁷⁵ PARLAMENT ÖSTERREICH. Parlamentskorrespondenz NR. 1510 vom 22.12.2021. In: *parlament.gv.at*. [online]. Wien: Parlament Österreich, 22. 12. 2021. [cit. 28. 3. 2023]. Dostupné z: https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2021/pk1510#XXVII_I_01174.

²⁷⁶ § 58g odst. 1 WEG 2002.

²⁷⁷ MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY. Priebeh prác na rekodifikácii súkromného práva v Slovenskej republike. In: *justice.gov.sk*. [online]. Bratislava: Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky. [cit. 28. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.justice.gov.sk/ministerstvo/rekodifikacia-obcianskeho-zakonnika/priebeh-prac-na-rekodifikacii-sukromneho-prava-v-slovenskej-republike/>.

²⁷⁸ Zákon č. 40/1964 Z.z., Občiansky zákonník, dále také jen jako Občiansky zákonník.

²⁷⁹ § 120 odst. 2 zákona č. 40/1964 Z.z., Občiansky zákonník.

²⁸⁰ MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY. Návrh znenia pre Všeobecnú časť Občianskeho zákonníka. In: *justice.gov.sk*. [online]. Bratislava: Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky. [cit. 28. 3. 2023]. Dostupné z: https://www.justice.gov.sk/dokumenty/2022/08/1.-Vseobecna-cast_v2_20220714.pdf. 6 s., § 37.

návrhy nevyrovnaly. Historicky však pracovní verze návrhu nového občanského zákoníku z roku 2015 již právní úpravu vlastnictví bytu a nebytových prostor upravovala.²⁸¹ Tento návrh však nakonec nebyl předložen Vládou Slovenské republiky ke schválení a není s ním dále pracováno.²⁸² Lze tedy jen odhadovat, kam se slovenská právní úprava posune.

²⁸¹ DULAKOVA, Denisa. Paragrafové znenie prvej pracovnej verzie návrhu nového Občianskeho zákonníka. In: *najpravo.sk*. [online]. 12.11.2015. [cit. 28. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.najpravo.sk/app/cmsFile.php?disposition=a&ID=3828>. 20 s., § 77.

²⁸² MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY. Priebeh prác na rekodifikácii súkromného práva v Slovenskej republike. In: *justice.gov.sk*. [online]. Bratislava: Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky. [cit. 28. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.justice.gov.sk/ministerstvo/rekodifikacia-obcianskeho-zakonnika/priebeh-prac-na-rekodifikacii-sukromneho-prava-v-slovenskej-republike/>.

Závěr

Ve své diplomové práci jsem se komplexně věnoval právní úpravě správy domu a pozemku nemovitostí v režimu bytového spoluvlastnictví. Pro správné pochopení daného tématu jsem se zabýval institutem správy domu a pozemku a bytového spoluvlastnictví v kontextu vývoje jeho právní úpravy na území dnešní České republiky. Především jsem se ale zaměřil na výklad aktuálně platné právní úpravy. Za tímto účelem jsem pracoval s právními předpisy, odbornou právní literaturou a články, obdobně jako jsem zkoumal jednotlivá rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky a Vrchních soudů v Praze a Olomouci. Právě rozhodnutí vyšších soudních instancí totiž do jisté míry dotváří tuzemské právní prostředí v otázkách, které zákonodárce neformuloval zcela konkrétně a precizně.

Základním předpisem pro správu domu a pozemku nemovitosti v režimu bytového spoluvlastnictví je kodex civilního práva - Občanský zákoník. Tato právní úprava měla ve svém původním znění řadu nevyjasněných otázek, které následně vykládaly nejenom soudy svojí rozhodovací praxí, ale i speciálně zřízena Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti České republiky. Vzhledem k nejasnostem při výkladu dotčených ustanovení Občanského zákoníku tak docházelo v oblasti správy domu a pozemku a bytového spoluvlastnictví k řadě zbytečných soudních sporů, které by v případě preciznější právní úpravy nemusely nastat.

Vzhledem k výše uvedeným důvodům bylo prostřednictvím přijetí Zákona č. 163/2020 Sb. novelizováno znění Občanského zákoníku, které tak s účinností od 1. 7. 2020 obsahuje i novou právní úpravu správy domu a pozemku a bytového spoluvlastnictví. Přijaté změny dopomohly výrazně zpřesnit jednotlivá ustanovení Občanského zákoníku a podpořit právní jistotu v oblasti správy domu a pozemku u nemovitostí v režimu bytového spoluvlastnictví. Realizované změny právní úpravy jsou odbornou i širší veřejností vnímány velmi kladně. Vzhledem k nedávnému nabytí účinnosti novelizačního zákona je však předčasné činit úsudek, zda je takto upravená otázka správy domu a pozemku dostatečně obsáhlá a konkrétní.

Ve své diplomové práci jsem se proto mimo jiné rozhodl nejenom komparovat právní úpravu správy domu a pozemku obsaženou v Občanském zákoníku před přijetím a po přijetí Zákona č. 163/2020 Sb., ale především zkoumat, zda k datu tvorby mé diplomové práce platná právní úprava je dostatečná, popřípadě

zda obsahuje prostor pro další zlepšení. V rámci podrobného výkladového rozboru jsem v Občanském zákoníku identifikoval několik ustanovení, u kterých bude pravděpodobně nutné, aby soudy svými rozhodnutími upřesnily jejich význam.

V rámci právní úpravy správy domu a pozemku kvitují zejména poměrnou volnost vlastníků bytových a nebytových jednotek stanovit si formu realizované správy domu a pozemku u menších nemovitostí, obdobně jako poměrně jasné stanovené kompetence osob odpovědných za správu domu a pozemku. Pozitivně lze hodnotit také možnou přizpůsobitelnost práv a povinností plynoucích z bytového spoluvlastnictví při zohlednění specifik konkrétní spravované nemovitosti. Na základě velikosti kolektivu tvořícího společenství vlastníků jednotek a individuálních potřeb vlastníků takových jednotek tvořících společenství lze i efektivně stanovovat nové orgány v rámci společenství vlastníků jednotek, které zároveň mohou mít specifické kompetence a povinnosti a mohou tak využívat znalostí a dovedností jednotlivých členů například z jejich pracovního života.

Díky umožnění vykonávat volenou funkci ve statutárním orgánu společenství vlastníků jednotek i třetím osobám, neboť v aktuálně platné právní úpravě není výkon takové volené funkce nepodmínečně spojen s vlastnictvím jednotky v dotčené nemovitosti (nestanoví-li si tak výslovně stanovy), můžeme v České republice pozorovat zvyšující se oblibu správy domu a pozemku třetími odbornými osobami na komerční bázi. Osobně předpokládám, že tento trend bude zcela jistě v naší společnosti čím dál dominantnějším, a to i s ohledem na možné řešení správy domu a pozemku prostřednictvím efektivního softwaru či nově i za využití umělé inteligence. Digitalizace některých procesů v rámci správy domu a pozemku povede dozajista ke snížení finanční náročnosti komerční správy, a tedy i její vyšší oblíbenosti.

Lze tedy uzavřít, že ač současná právní úprava správy domu a pozemku nemovitosti v režimu bytového spoluvlastnictví je již v Občanském zákoníku poměrně obsáhlá a uživatelsky komfortní, můžeme dle mého názoru předpokládat v horizontu vyšších jednotek let další novelizaci právní úpravy správy domu a pozemku, která bude nejenom reflektovat výkladové rozpory současného znění, ale bude zohledňovat i případnou regulaci digitalizace a dalších nových trendů bytového spoluvlastnictví a správy domu a pozemku.

Cizojazyčné resumé

The thesis examined the legal regulation of the administration of a house and tract of land in the housing co-ownership regime. In particular, the rights and obligations of the owners of the units towards the management of the house and plot, but also towards the person responsible for this management, were analyzed in detail. The author of the thesis came to the conclusion that the recent amendment helped to increase the quality, accuracy and comprehensibility of legal norms for their addressees, which he considered very important. However, in connection with the introduction of some new obligations, other not entirely precise norms appeared in the Civil Code, which the author expects to be subjected to judicial interpretation. The author also assumes that another amendment will be necessary in the close future, as digitization and other trends in housing co-ownership and house and plot management need to be reflected.

Seznam použitých zdrojů

1. ČESKÉ ZDROJE

Odborná literatura

- BERAN, Karel; FOIT, Ferdinand. *Správa a údržba bytového majetku*. 2. přeprac. vyd. Praha: SNTL-Nakladatelství technické literatury, 1979. 242 s. ISBN 04-315-79.
- BÍLEK, Petr; JINDŘICH, Miloslav; RYŠÁNEK, Zdeněk; BERNARD, Pavel; DYTRYCH, Jan a kol. *Notářský řád. Komentář*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018. 922 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-689-0.
- ČÁP, Jiří; a SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 568 s. Komentáře Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7357-475-8.
- DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2007. 392 s. Monografie. ISBN 978-80-7357-280-8.
- ELIÁŠ, Karel; ZUKLÍKOVÁ, Michaela; GAŇO, Jiří; SVATOŠ, Marek; KORBEL, František. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.
- FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. 388 s. Právo prakticky. ISBN 978-80-7598-863-8.
- FILIP, Václav; HEBORT, Dušan. *Správa bytového domu. Praktický komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. 152 s. ISBN 978-80-7676-180-3.
- HAVEL, Bohumil; ŠTENGLOVÁ, Ivana; DĚDIČ, Jan; JINDŘICH, Miloslav; LASÁK, Jan a kol. *Zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2015. 394 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-285-4.

- HENDRYCH, Dušan a kol. *Právnícký slovník*. [online]. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009 [cit. dle textu]. ISBN 978-80-7400-059-1. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembqhfpw64zrgu&tocid=nnptembqhfpw64zrgu>.
- JANEČKOVÁ, Eva, HORÁLEK, Vladimír, ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. vyd. Praha: Linde, 2012. 205 s. ISBN 978-80-7201-870-3.
- KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. 360 s. Praktik. ISBN 978-80-7400-444-5.
- LAVICKÝ, Petr; BODEČKOVÁ, Jana; BREJCHOVÁ, Gabriela; BRIM, Luboš; ČERNÝ, Michal a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2022. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-852-8.
- MACHAČKOVÁ, Jana; FIALOVÁ, Eva; KÝVALOVÁ, Miroslava; VÍCHOVÁ, Jitka; HOLENDOVÁ, Jitka a kol. *Stavební zákon. Komentář*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018. 1216 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-558-9.
- NOVOTNÝ, Marek; HORÁK, Tomáš; HOLEJŠOVSKÝ, Josef; OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016. 416 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-602-9.
- PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1. vyd. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013. 129 s. Theses. ISBN 978-80-86572-78-9.
- PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; BAJER, Jan; BALARIN, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. 3053 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1.

- POTĚŠIL, Lukáš; ROZTOČIL, Aleš; HRŮŠOVÁ, Klára; LACHMANN, Martin. *Stavební zákon - online komentář*. [online]. 4. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2015. [cit. dle textu]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgzpw62zrl42q&tocid=nnptembrgzpw62zrl42q>.
- PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 1. vyd. Praha: Leges, 2014. 256 s. Komentátor. ISBN 978-80-7502-025-3.
- PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka.* 2. přeprac. vyd. Praha: Linde Praha, 2006. 271 s. ISBN 80-7201-587-7.
- SEDLÁČEK, Jaromír. *Vlastnické právo*. [reprint]. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. xxiv, 426, iv, 58, 79 s. Klasická právnická díla. ISBN 978-80-7357-754-4.
- SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil; ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. 164 s. Právní monografie. ISBN 978-80-7552-679-3.
- SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; BĚLOVSKÝ, Petr; BEZOUŠKA, Petr; DOBROVOLNÁ, Eva a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. 1688 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-803-0.
- SVEJKOVSKÝ, Jaroslav; DEVEROVÁ, Lenka; BALÝOVÁ, Lucie; PŘÍVARA, Mojmír; ADAMEC, Jaromír. *Právnické osoby v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. 540 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-445-2.
- SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. 1. vyd. Praha: Leges, 2015. 224 s. Praktik. ISBN 978-80-7502-096-3.
- ŠÁMAL, Pavel; DĚDIČ, Jan; GRÍVNA, Tomáš; PÚRY, František; a ŘÍHA, Jiří a kol. *Trestní odpovědnost právnických osob. Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018. 930 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-592-3.
- ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; ČÁP, Zdeněk; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. 1128 s. ISBN 978-80-7598-757-0.

- ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2022. 154 s. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-872-6.

Odborné články

- DVOŘÁK, Tomáš. Práva vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 9/2017, 321 – 326 s. ISSN 1210-6410.
- DVOŘÁK, Tomáš. Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 13-14/2020, 473 – 480 s. ISSN 1210-6410.
- DVOŘÁK, Tomáš. Správa domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 8/2019, 267 – 272 s. ISSN 1210-6410.
- DVOŘÁK, Tomáš. Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek. *Právní rozhledy*. [online] Praha: C. H. Beck, č. 6/2021. [cit. dle textu]. ISSN 1210-6410. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpxa4s7gzpxgxzsgezq&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>.
- JIŘÍČKOVÁ, Markéta. Společenství vlastníků po velké novele. *Ad notam*. [online]. Praha: Notářská komora ČR, č. 1/2021. [cit. dle textu]. ISSN 1211-0558. Dostupné z: https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_884-spolecenstvi-vlastniku-po-velke-novele.
- REDAKCE. Vláda: MMR ke změně stanov SVJ v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*. [online]. Praha: C. H. Beck, č. 22/2015, II s. [cit. dle textu]. ISSN 1211-0558. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpxa4s7gizf6427nfuxa&groupIndex=0&rowIndex=0#>.
- SEEMANOVÁ, Jana; POKORNÁ, Martina. Sepisování veřejných listin jako hlavní činnost notáře (podle nového občanského zákoníku). *Ad notam*. [online]. Praha: Notářská komora ČR, č. 4/2013, 3 – 7 s. [cit. dle textu]. ISSN 1211-0558 Dostupné z: https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/2013_4.pdf.

- SMRŽ, Ivo. Společenství vlastníků jednotek v roce 2020: aplikační praxe, judikatura, novelizace. *Právní rozhledy*. [online] Praha: C. H. Beck, č. 4/2021. [cit. dle textu]. ISSN 1210-6410. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpxa4s7grpxgxzrge2q&groupIndex=2&rowIndex=0&refSource=search>.
- TRČKOVÁ, Svatava; CELLAR, Milan. Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014. *Bulletin advokacie*. [online]. Praha: Česká advokátní komora, č. 5/2014, 22 – 24 s. [cit. dle textu]. ISSN 1805-8280. Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/komora/bulletin-advokacie/ba_05_2014_web.pdf.
- ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 8/2012, 291 – 296 s. ISSN 1210-6410.

Internetové zdroje

- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Vlastnická struktura domů. In: czso.cz. [online]. [cit. 30. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/vlastnicka-struktura-domu>.
- Ministerstvo spravedlnosti ČR. Výkladové stanovisko č. 11 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. 6. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. *obcanskyzakonik.justice.cz*. [online]. Ministerstvo spravedlnosti ČR, © 2013–2015. [cit. dle textu]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-11.pdf>.
- Právnická fakulta, Masarykova univerzita. Jaromír Sedláček (1885 – 1945). In: *science.law.muni.cz*. [online]. Právnická fakulta, Masarykova univerzita, © 2019 – 2023. [cit. dle textu]. Dostupné z: <https://science.law.muni.cz/content/cs/vedecko-vyzkumna-cinnost/historie-vav/prvorepublikova-era/jaromir-sedlacek/>.
- Vláda ČR. 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. In: *beck-online.cz*. [online]. [cit. dle textu]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mjwgnpwi6q&rowIndex=0#>.

- Vláda ČR. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *beck-online.cz*. [online]. [cit. dle textu]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obzl5shu&rowIndex=0#>.

Právní předpisy

- Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský.
- Nařízení Vlády České republiky č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.
- Nařízení vlády České republiky č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
- Usnesení č. 2/1993 Sb., Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.
- Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád.
- Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění platném od 1. 4. 1964 do 31. 12. 1991.
- Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.
- Zákon č. 358/1992 Sb., zákon České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád).
- 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).
- Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- Zákon č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů.

Judikatura

- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 2. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2552/2013.
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 3. 2014, sp. zn. 26 Cdo 421/2014.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. 4. 2014, sp. zn. 31 Cdo 4294/2011.
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 5. 2014, sp. zn. 29 Cdo 2189/2012.
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 544/2013.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 9. 2014, sp. zn. 30 Cdo 1994/2014.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 7. 2016, sp. zn. 26 Cdo 2323/2015.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 801/2017.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 13/2019.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 26 Cdo 287/2018.

- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2760/2021.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. 9. 2022, sp. zn. 26 Cdo 1627/2022.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 7. 2015, sp. zn. 7 Cmo 79/2015.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 10. 2015, sp. zn. 7 Cmo 229/2015.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 7. 2016, sp. zn. 7 Cmo 101/2016.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. 7 Cmo 13/2017.
- Usnesení Vrchní soud v Olomouci ze dne 29. 5. 2018, sp. zn. 8 Cmo 9/2018.
- Rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 9. 3. 2021, sp. zn. 8 Cmo 176/2020.
- Rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 30. 3. 2022, sp. zn. 8 Cmo 233/2021-279.

2. ZAHRANIČNÍ ZDROJE

Internetové zdroje

- DULAKOVA, Denisa. Paragrafové znenie prvej pracovnej verzie návrhu nového Občianskeho zákonníka. In: *najpravo.sk*. [online]. 12.11.2015. [cit. dle textu]. Dostupné z: <https://www.najpravo.sk/app/cmsFile.php?disposition=a&ID=3828>.
- MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY. Návrh znenia pre Všeobecnú časť Občianskeho zákonníka. In: *justice.gov.sk*. [online]. Bratislava: Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky. [cit. dle textu]. Dostupné z: https://www.justice.gov.sk/dokumenty/2022/08/1.-Vseobecna-cast_v2_20220714.pdf.

- MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY. Priebeh prác na rekodifikácii súkromného práva v Slovenskej republike. In: *justice.gov.sk*. [online]. Bratislava: Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky. [cit. dle textu]. Dostupné z: <https://www.justice.gov.sk/ministerstvo/rekodifikacia-obcianskeho-zakonnika/priebeh-prac-na-rekodifikacii-sukromneho-prava-v-slovenskej-republike/>.
- PARLAMENT ÖSTERREICH. Parlamentskorrespondenz NR. 1510 vom 22.12.2021. In: *parlament.gv.at*. [online]. Wien: Parlament Österreich, 22. 12. 2021. [cit. dle textu]. Dostupné z: https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2021/pk1510#XXVII_I_01174.

Právní předpisy

- Zákon č. 40/1964 Z.z., Občiansky zákonník.
- Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002).