

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Lubomír Kmoch

Orgány SVJ v teorii a praxi

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.

Katedra: Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): [12. 06. 2024]

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 295.887 znaků včetně mezer.

Lubomír Kmoch

V Praze dne 12. června 2024

Tímto bych chtěl vyjádřit své velké poděkování prof. JUDr. PhDr. Davidu Elischerovi, Ph.D. za odborné vedení mé diplomové práce, při němž mi poskytl mnoho cenných rad při vřelých setkáních nad touto prací.

Dále bych chtěl poděkovat své rodině a přítelkyni za vytvoření skvělých podmínek k vypracování diplomové práce a jejich podporu, důvěru a trpělivost při její tvorbě.

Obsah

1	Úvod.....	1
1.1	Vysvětlení zvolení tématu	1
1.2	Vývoj právní úpravy vlastnictví bytů od roku 1966.....	2
1.2.1	Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.....	2
1.2.2	Zákon č. 72 /1994 Sb., o vlastnictví bytů.....	2
1.2.3	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.....	5
1.3	Cíl diplomové práce.....	7
1.4	Metodologie diplomové práce	8
2	Základní charakteristika společenství vlastníků jednotek.....	9
2.1	Právní osobnost.....	9
2.2	Založení a vznik společenství.....	9
2.3	Zrušení a zánik společenství.....	13
2.4	Zákaz podnikání	14
2.5	Nabývání a dispozice s majetkem	15
2.6	Členství ve společenství	16
2.7	Ručení za dluhy společenství	21
3	Orgány SVJ – Obecné výklady.....	22
3.1	Úvod k orgánům společenství	22
3.2	Rozdělení orgánů společenství	22
3.3	Úvod do následujících kapitol	26
4	Shromáždění vlastníků.....	27
4.1	Právní základ úpravy	27
4.2	Působnost shromáždění	28
4.3	Zasedání shromáždění	35
4.3.1	Zasedání shromáždění obecně.....	35
4.3.2	Svolání zasedání shromáždění	36
4.3.3	Odvolání a odložení zasedání shromáždění	38
4.3.4	Pozvánka na zasedání shromáždění	39
4.3.5	Rozhodování na zasedání shromáždění.....	46
4.4	Náhradní shromáždění	50
4.5	Rozhodování mimo zasedání.....	52
4.6	Vady rozhodnutí shromáždění.....	58
4.6.1	Zdánlivost.....	58
4.6.2	Neplatnost.....	61
4.6.3	Rozhodnutí soudu dle § 1209 OZ	66

4.6.4	Dočasný zákaz jednání podle rozhodnutí napadaného dle § 1209 OZ	69
4.6.5	Rozhodnutí soudu o nahrazení nepřijatého rozhodnutí shromáždění	71
5	Statutární orgán společenství vlastníků.....	74
5.1	Obecné výklady o statutárním orgánu	74
5.2	Působnost statutárního orgánu	76
5.2.1	Působnost vůči vlastníků a společenství	76
5.2.2	Působnost ve vztahu ke třetím osobám	80
5.3	Výbor	82
5.4	Předseda společenství	85
5.5	Nedostatečný počet členů statutárního orgánu k rozhodování	86
5.6	Platnost rozhodnutí statutárního orgánu	87
6	Fakultativní orgány ve společenství.....	89
6.1	Obecné výklady o fakultativním orgánu	89
6.2	Kontrolní orgán.....	89
6.2.1	Základní specifikace kontrolního orgánu	89
6.2.2	Působnost	91
6.2.3	Kontrolní činnost.....	95
6.3	Smírčí (Rozhodčí) orgán	96
6.4	Další fakultativní orgány	97
7	Specifika členství ve voleném orgánu	98
7.1	Schopnost být členem voleného orgánu společenství	98
7.2	Povinnosti členů volených orgánů	101
7.3	Odpovědnost za porušení povinností člena voleného orgánu	103
7.4	Vznik a zánik členství ve voleném orgánu společenství	106
8	Fenomén profesionalizace předsedy SVJ	109
8.1	Trend.....	109
8.2	Výhody a nevýhody	109
8.3	Návrh legislativních změn	111
8.3.1	Povinné profesní pojištění	111
8.3.2	Zvýšené nároky	112
8.3.3	Komora profesionálních předsedů společenství.....	113
8.3.4	Obligatorní kontrolní komise	114
9	Závěr	115
9.1	Zhodnocení dosažení cíle	115
9.2	Zhodnocení současné právní úpravy	120

9.3 Předpokládaný budoucí vývoj právní úpravy	121
Seznam zkratek	123
Seznam použitých zdrojů	125
Název diplomové práce v českém jazyce, abstrakt v českém jazyce a klíčová slova v českém jazyce.....	131
Název diplomové práce v anglickém jazyce, abstrakt v anglickém jazyce a klíčová slova v anglickém jazyce	134

1 Úvod

1.1 Vysvětlení zvolení tématu

Před začátkem výkladu si dovoluji připojit důvody, které mě vedly ke zvolení tématu „Orgány SVJ v teorii a praxi.“ Při svém studiu se aktivně věnuji práci v rodinné firmě, která se zaměřuje na správu bytových domů. Každodenně se zde setkávám s právní problematikou bytového spoluvlastnictví. Právní úprava společenství mě zaujala a plánuji se jí věnovat i po zakončení studia. Na téma SVJ není zpracováno příliš odborných prací navzdory tomu, že do kontaktu s některým ze společenství přišla většina obyvatel České republiky. V rozsahu diplomové práce nelze podrobně popsat veškeré souvislosti, a proto jsem si pro svoji práci vybral téma orgánů společenství. Zaměření na jejich fungování jsem si zvolil z důvodu jejich vlivu na fungování společenství a také proto, že tato úprava nejvíce dopadá na jednotlivé vlastníky jednotek či obyvatele domů. Jejich úpravě se budu věnovat z teoretického hlediska, ke kterému připojím i praktické poznatky.

Český statistický úřad sbíral mezi lety 2002 až 2017 komplexní data o počtu společenství a počtu bytů, které jsou jimi spravovány. V roce 2017 v České republice bylo 64.803 společenství, která spravovala přibližně 1.587 mil. bytů. Nejvíce se jich nacházelo v hlavním městě Praze a Jihomoravském kraji. Počet společenství každoročně v průběhu uvedeného období rostl, což bylo způsobeno i převodem bytů do vlastnictví z bytových družstev.¹ Tento růst pokračoval i nadále a k datu 15. 12. 2021 bylo evidováno Českým statistickým úřadem v České republice již 72.422 společenství.² Počet společenství každým rokem pravidelně roste.

Výše uvedené statistické hodnoty jsou důkazem toho, že společenství spravují majetek podstatné části obyvatel České republiky. Zvolené téma je tudíž aktuální a jeho dopady jsou v celospolečenském kontextu významné. Domnívám se, že odborná veřejnost ani zákonodárce

¹ Tisková zpráva ČSÚ ze dne 3. 7. 2018 na téma Počet společenství vlastníků jednotek roste (online) [cit. 2024-05-30], <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-roste> a Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek – časové řady tab. č. 5 Společenství vlastníků jednotek v ČR v letech 2002 až 2017 (online) [cit. 2024-05-30], https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr

² Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. předmluva str. VIII. – odkazuje na Český statistický úřad, 15. 3. 2022, <https://www.czso.cz/csu/czso/registr-ekonomicky-subjektu-otevrena-data>

nevěnují bytovému spoluvlastnictví dostatečnou pozornost, a proto bych svojí prací chtěl alespoň přispět k diskusi a povědomí o úpravě orgánů společenství vlastníků jednotek.

1.2 Vývoj právní úpravy vlastnictví bytů od roku 1966

1.2.1 Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům

Pro výklad historického kontextu bytového spoluvlastnictví na území České republiky byl zvolen rok 1966 jako mezník, jelikož 1. 9. 1966 nabyl účinnosti zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Jednalo se o první zákon na území tehdejšího Československa, který umožňoval osobní vlastnictví bytů občany.³ Nikde v něm, ale nenalezneme definici pojmu byt. Tu bylo možné naleznout ve stavebních předpisech nebo v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.⁴ Zákon obsahoval způsob, jakým byly byty převáděny ze státního do osobního vlastnictví⁵ a zakotvil převod a přechod vlastnictví bytů mezi občany.⁶ Byl zde obsažen i výčet základních práv a povinností vlastníků.⁷ Zákon pracuje i s pojmem společných částí domu, který ale nikde výslovně nedefinuje. Určuje, že jsou v osobním podílovém spoluvlastnictví vlastníků.⁸

Po návratu k demokratickým hodnotám a transformaci hospodářství na tržní ekonomiku po pádu komunistického režimu bylo zjevné, že tato úprava je zcela nedostačující. Bez přijetí úpravy nové, ve které by se demokratické hodnoty a přechod ekonomiky projevíly, nelze úspěšně rozvíjet bytové spoluvlastnictví.

1.2.2 Zákon č. 72 /1994 Sb., o vlastnictví bytů

Na politické a ekonomické změny, které nastaly po událostech listopadu 1989, reagoval zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který nabyl účinnosti dne 1. 5. 1994. Ke stejnému datu byl zrušen zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Účelem bylo usnadnit převod bytů

³ § 1 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům: *Ve snaze rozšířit možnosti uspokojování bytových potřeb občanů, kteří si je chtějí řešit z vlastních prostředků, uzákoňuje se právo osobního vlastnictví k bytu v obytném domě.*

⁴ Schödelbauerová P., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-05-30], komentář k § 1 ZvB – odkazuje na § 62 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty: *Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které byly podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohly tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.*

⁵ § 14 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům

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

⁷ § 8 – § 11 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům

⁸ § 17 odst. 1 věta první zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům

ze státního bytového fondu do vlastnictví jednotlivých osob, což s odstupem času lze hodnotit jako naplněné. BytZ s sebou přinesl změnu koncepce bytového vlastnictví. V pojetí podle BytZ se jedná o spoluvlastnictví budovy, kdy spoluvlastník je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a současně je také podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.⁹ Koncepce bytového vlastnictví dle BytZ je označována jako druh dualistické teorie, jenž preferuje spoluvlastnickou koncepci. Osoba je spoluvlastníkem budovy a spolu s tím vlastníkem jednotky. Jednotka je spojením vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Primární je vlastnictví budovy, k čemuž přistupovalo vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru.¹⁰ BytZ již přímo definoval pojmy byt¹¹ a společné části domu.¹²

Způsob správy společných částí domu si prošel za dobu účinnosti zákona řadou změn. Zákonodárce v období od účinnosti BytZ do jeho novely v roce 2000 vyřešil pluralitu vlastníků jednotek tím, kromě rozhodování vlastníků na schůzích shromáždění společenství vlastníků, že zakotvil institut správce.¹³ Úkolem správce bylo zajistit správu, provoz a opravy společných částí domu.¹⁴ Za účelem správy domu a pozemku si mohli vlastníci ujednat zřízení právnické osoby podle zvláštního zákona, nejčastěji podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Právnická osoba mohla být zřízena pouze z vlastníků jednotek.¹⁵ Vlastníci tvořili podle § 11 BytZ společenství vlastníků jednotek. Společenství nemělo právní subjektivitu. Vlastníci jednotek byli oprávněni a povinni přímo z právních úkonů ohledně společné věci, a to v poměru podle jejich spoluvlastnických podílů.¹⁶

Pro vývoj společenství byla významná novelizace BytZ zákonem č. 103/2000 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 7. 2000. Společenství bylo právnickou osobou způsobilou vykonávat práva

⁹ § 1 odst. 1 BytZ

¹⁰ Fiala J., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, (beck-online), str. 8–9

¹¹ § 2 písm. b) BytZ: *Bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*

¹² § 2 písm. e) BytZ: *Společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.*

¹³ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 222

¹⁴ § 9 odst.1 BytZ v původním znění do účinnosti novely – zákona č. 103/2000 Sb.

¹⁵ § 10 odst.1 BytZ v původním znění do účinnosti novely – zákona č. 103/2000 Sb.

¹⁶ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 222

a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, případně vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům.¹⁷ Společenství se stalo účelově vzniklou právnickou osobou s omezenou právní subjektivitou.¹⁸ Při splnění vymezených podmínek vznikalo ex lege. Vlastníci neměli možnost vznik společenství ovlivnit. Vznikalo v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři byly ve vlastnictví tří různých vlastníků¹⁹ nebo tzv. odloženým založením, které se využilo pro bytová družstva vzniklá před datem 1. 1. 1992, těmi byla stavební a lidová bytová družstva.²⁰ Novela s sebou přinesla interpretační problém související s vymezením předmětu činnosti společenství. Byla kritizována i proto, že společenství z důvodu povinného zápisu do obchodního rejstříku bylo považováno za podnikatele podle obchodního zákoníku.²¹

Struktura orgánů společenství se skládala ze shromáždění vlastníků jednotek, statutárního orgánu a dalších orgánů podle stanov společenství. Statutárním orgánem mohl být výbor nebo pověřený vlastník, který byl pověřen výkonem funkce, jestliže nebyl zvolen výbor.²² Struktura orgánů je podobná současné úpravě. Značný rozdíl je v úpravě statutárního orgánu. Taktéž bylo možné mít jednočlenný statutární orgán ve formě pověřeného vlastníka, ten ale mohl být ustanoven do funkce kdykoliv v případě nezvolení výboru bez nutnosti změny stanov. Mám za to, že úprava orgánů společenství byla v BytZ strohá. Absentovala zde dostatečná úprava působnosti, svolání, jednání a rozhodování jednotlivých orgánů.

Na problémy způsobené novelizací z roku 2000 bylo reagováno novelizací zákonem č. 451/2001 Sb., který nabyl účinnosti dnem 31. 12. 2001. Významné bylo zpřesnění předmětu činnosti společenství. Společenství bylo právnickou osobou způsobilou vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu BytZ a činnosti související s provozováním společných částí domu sloužících jiným osobám.²³ Do BytZ byl doplněn § 9a, který stanovil

¹⁷ § 9 odst. 1 BytZ – ve znění podle novelizace zákonem č. 103/2000 Sb.

¹⁸ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 149

¹⁹ § 9 odst. 3 BytZ

²⁰ § 9 odst. 4 BytZ

²¹ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 223

²² § 9 odst. 7 BytZ

²³ § 9 odst. 1 věta první BytZ

demonstrativní výčet činností, ve kterých společenství má oprávnění činit právní úkony. Jednalo se například o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotky či zajištění pojištění domu. Bylo taktéž výslovně doplněno, že společenství může k účelům uvedeným v § 9 odst. 1 věta první BytZ nabývat majetek, a to věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory.²⁴

Novelizací z roku 2000 společenství získalo postavení podnikatele, jelikož bylo zapisováno do obchodního rejstříku. Tento formální znak podnikatele byl novelizací z roku 2001 zrušen, jelikož § 10 BytZ nově stanovil, že se společenství zapisují do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Tím pozbyla společenství status podnikatele, čímž byly vyslyšeny požadavky odborné veřejnosti i samotných společenství. Společenstvím tato změna přinesla řadu praktických zjednodušení například v oblastech předpisů o správě daní.²⁵

1.2.3 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Rekodifikace soukromého práva s sebou přinesla řadu změn i pro úpravu bytového spoluvlastnictví a fungování společenství. Byl opuštěn koncept speciálního zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví a úprava byla zařazena do zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014. Systematicky je úprava zakotvena do třetí části OZ (absolutní majetková práva) hlava druhá (věcná práva) díl čtvrtý (spoluvlastnictví) oddíl pátý (bytové spoluvlastnictví). Konkrétně se jedná o § 1158 až § 1222 OZ. Na základě ustanovení § 1221 OZ se přiměřeně použije taktéž spolková úprava, kromě ustanovení o shromáždění delegátů a dílčích členských schůzí. Přijetím OZ byl zrušen BytZ.²⁶ Oproti BytZ je úprava v OZ komplexnější, bez větších právních mezer a více odpovídající potřebám praxe.

Platné právní úpravě je věnován obsah této práce, nicméně je záhodné zde zvýraznit vybrané rozdíly oproti úpravě v BytZ. Odlišný je postup vzniku společenství. Podle BytZ vznikalo společenství ex lege splněním podmínek uvedených v § 9 odst. 3 a odst. 4 BytZ. Nebylo jej možné založit dobrovolně. Proces vzniku společenství podle OZ je dvoufázový. Nejdříve je nutné

²⁴ § 9 odst. 1 věta druhá BytZ

²⁵ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 224

²⁶ § 3080 bod. 60 OZ

společenství založit schválením stanov.²⁷ Společenství vzniká dnem zápisu do rejstříku SVJ.²⁸ Je možné jej za splnění podmínek založit i dobrovolně.²⁹

Změny nastaly i v úpravě orgánů společenství. Jejich struktura je obdobná, nicméně nalezneme rozdíl v úpravě statutárního orgánu. Statutárním orgánem dle BytZ byl výbor nebo pověřený vlastník v případě, že výbor zvolen nebyl.³⁰ Dle OZ jím je výbor, pokud stanovy neurčí, že jím je předseda společenství. Stanovy musí vymezit, která forma statutárního orgánu se u daného společenství uplatní. Kromě změněné terminologie je klíčové, že nelze libovolně měnit statutární orgán dle situace ve společenství, ale je nutné jej obsazovat v souladu se stanovami. V případě tendence ke změně formy statutárního orgánu je nutné ji nejdříve promítnout do stanov. Úprava orgánu společenství v OZ je komplexnější ve vymezení působnosti orgánů, způsobu jejich svolání, průběhu jednání a rozhodování. Členové volených orgánů společenství mají podle OZ mnohem větší rozsah povinností a tím následně odpovědnosti. Jsou vázáni jednat s péčí řádného hospodáře.³¹

Poslední velká novelizace úpravy bytového spoluvlastnictví proběhla přijetím zákona č. 163/2020 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 7. 2020. Reagovala na nedostatky, které byly zjištěny praxí společenství v úvodních letech účinnosti OZ a poskytla doplnění či zpřesnění právní úpravy. Vzhledem k rozsahu změn, které uvedená novelizace přinesla, budou zde vybrány jen některé. Většina ze změn je obsažena výkladem v průběhu této práce.

Při změně stanov již není vyžadována forma veřejné listiny.³² Vlastníci mají možnost kvalifikovanou žádostí požadovat zařazení jimi určené záležitosti na program zasedání shromáždění.³³ Do působnosti shromáždění již výslovně nepatří rozhodování o výši záloh na úhradu služeb³⁴ a schvalování smlouvy s osobou, která zajišťuje některé činnosti správy domu

²⁷ § 1200 odst. 1 věta první před středníkem OZ

²⁸ § 1204 OZ

²⁹ § 1199 OZ

³⁰ § 9 odst. 7 písm. b) OZ

³¹ § 159 odst. 1 OZ

³² § 1200 odst. 5 OZ

³³ § 1207 odst. 3 OZ

³⁴ § 1208 písm. d) OZ

a pozemku.³⁵ V působnosti shromáždění tyto záležitosti zůstanou, pokud jsou do působnosti shromáždění přisouzeny stanovami.³⁶ Změny nastaly také v případě, že se přehlasovaný vlastník obrátí na soud, který rozhodne o právních poměrech vlastníků podle slušného uvážení. Rozhodne, zda se má rozhodnutí shromáždění uskutečnit bez výhrad, s výhradami nebo proti zajištění, anebo se uskutečnit nemá.³⁷ Při zakotvení ve stanovách a splnění zákonem vyžadovaných podmínek lze konat náhradní shromáždění.³⁸

1.3 Cíl diplomové práce

Cílem této diplomové práce je poskytnout komplexní rozbor právní úpravy orgánů společenství vlastníků jednotek, a to v kontextu právní úpravy společenství jakožto právnické osoby s vymezeným účelem a omezenou právní osobností. V jejím průběhu se zaměřím především na vymezení jednotlivých orgánů společenství, kterými jsou shromáždění, statutární orgán a případně zřízené fakultativní orgány. Pozornost bude věnována i členství ve volených orgánech společenství včetně recentního fenoménu profesionalizace funkce předsedy společenství.

Orgánům společenství vlastníků není věnována žádná odborná monografie. Pozornost právních teoretiků jim je věnována pouze v několika odborných publikacích zaměřených obecně na společenství vlastníků jednotek či v komentářích k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dílčímu tématu fenoménu profesionalizace předsedy společenství je věnován minimální prostor v odborné literatuře.

Vzhledem k úzkému rozsahu odborných zdrojů a absenci monografií ke zvolenému tématu věřím, že by tato diplomová práce mohla být svým komplexním vhladem do orgánů společenství vlastníků jednotek přínosem.

³⁵ § 1208 písm. g) OZ

³⁶ § 1208 písm. h) OZ

³⁷ § 1209 odst. 2 OZ

³⁸ § 1210 OZ

1.4 Metodologie diplomové práce

Diplomová práce si klade za cíl poskytnout komplexní rozbor právní úpravy orgánů společenství. Práce je rozdělena do 9 kapitol, které se dále vnitřně člení. Základem výkladu je vymezení právní úpravy dotýkající se orgánů společenství. Klíčovým právním předpisem je OZ a v jeho rámci úprava bytového spoluvlastnictví či subsidiárně spolková úprava. Podstatné je vymezení názorů právních teoretiků v odborných publikacích či komentářích, které jsou doplněné o pohled autora na dané téma. V průběhu práce není opomíjena ani významná judikatura k orgánům společenství. Výklad je na vhodných místech obohacen o poznatky autora z praxe společenství, jejichž problematice se profesně věnuje, a o příklady ze stanov společenství.

Diplomová práce vychází z právního stavu k 12. 6. 2024.

2 Základní charakteristika společenství vlastníků jednotek

2.1 Právní osobnost

Významným charakteristickým rysem společenství je zákonem vymezený účel jeho zřízení, čímž se odlišuje významně od ostatních právnických osob. Právní subjektivita společenství je definována jeho účelem, a proto je omezena na okruh činností stanovených zákonem. Společenství je oprávněno vykonávat svá práva a zavazovat se k povinnostem pouze v rámci činností, které mu zákon vymezuje.³⁹ Podle § 1194 odst. 1 OZ je společenství právnickou osobou založenou za účelem správy domu a pozemku. Jedná se o kogentní ustanovení, účel společenství nemůže být rozšířen, ale ani zúžen.⁴⁰ Společenství nelze založit za jiným účelem a nesmí vykonávat jinou činnost, než pro kterou bylo založeno.⁴¹ Na základě systematiky právnických osob v OZ je společenství korporací, jelikož je vytvářeno společenstvím osob.⁴² Klíčové pro správné pochopení smyslu společenství je definovat, co se skrývá pod termínem správa domu a pozemku. Zjednodušený výklad tohoto termínu dle § 1189 OZ je, že se jedná o správu společných částí domu, tedy těch částí, které nejsou přímo ve vlastnictví jeho členů. Jedná se například o výtah, chodby, schody, předzahrádku. Naopak ve vlastnictví jednotlivých členů jsou zpravidla byty. Pokud to bylo vymezeno v prohlášení vlastníka, tak mohou být ve vlastnictví členů například sklepy a garáže.

2.2 Založení a vznik společenství

Za účinnosti předcházejícího občanského zákoníku docházelo ke vzniku společenství ex lege za splnění podmínek v § 9 odst. 3 BytZ.⁴³ Účinností OZ od roku 2014 došlo k podstatné změně. Vznik společenství lze rozdělit na dvě etapy. Nejdříve musí vlastníci projevem své vůle jej založit. Společenství následně vzniká konstitutivním zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Jsem přesvědčen, že k této systematické změně zákonodárce přistoupil s vidinou odstranění problému praxe, neboť nebylo vždy jasné, zdali již společenství vzniklo či nikoliv.

³⁹ Kabelková E., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 1194

⁴⁰ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 23

⁴¹ Pražák, Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. Praha: Leges, 2014, str. 114

⁴² § 210 odst. 1 OZ

⁴³ § 9 odst. 3 věta první BytZ: *Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků.*

Založení společenství můžeme rozdělit na dvě kategorie, a to na obligatorní a na fakultativní. Společenství se obligatorně zakládá v případě, že v domě je alespoň 5 jednotek, které jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků.⁴⁴ Vzhledem k tomu, že společenství nevznikají již ex lege, zákonodárce vložil do OZ motivační ustanovení, kdy se do veřejného seznamu nezapíše vlastnické právo k jednotce převáděné dalšímu vlastníku, dokud není prokázán vznik společenství vlastníků.⁴⁵

Fakultativně může být založeno společenství v domě i s méně než 5 jednotkami, jestliže s tím souhlasí všichni vlastníci v domě.⁴⁶ Před rekonstrukcí občanského práva nebylo možné takto dobrovolně postupovat. Zakotvení této možnosti má svá pozitiva. Hlavní výhodou společenství je úprava ručení. Před založením společenství se ve vztahu ke třetím osobám podpůrně uplatní ustanovení o spoluvlastnictví. Spoluvlastníci z jednání týkajícího se společné věci ručí solidárně. Naopak po vzniku společenství ručí za dluhy společenství individuálně na základě svého podílu na společných částech domu.⁴⁷ Myslím si, že je vhodné možnosti fakultativního zakládání společenství využívat, jelikož to prospívá také lepší organizaci a spolupráci v bytových domech na řešení každodenních i výjimečných situací či oprav.

Společenství se založí schválením stanov.⁴⁸ Stanovy mohou být zaprvé přijaty na ustavující schůzi většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Rozhodnutí o jejich přijetí je nezbytné osvědčit veřejnou listinou, která obsahuje schválený text stanov. Na základě § 1221 OZ se subsidiárně použije úprava ustavující schůze spolku. Vyloučeno je pouze volení orgánů společenství přímo na ustavující schůzi, jelikož se jedná o obligatorní součást stanov.⁴⁹

Zadruhé mohou být přijaty shodou všech vlastníků na jejich obsahu. Stanovy musí mít při takovém postupu formu veřejné listiny. V takovém případě se nemusí konat ustavující schůze.

⁴⁴ § 1198 odst. 1 OZ

⁴⁵ § 1198 odst. 2 OZ

⁴⁶ § 1199 OZ

⁴⁷ Kabelková E., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 227 a Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 70

⁴⁸ § 1200 odst. 1 věta první před středníkem OZ

⁴⁹ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-05-20], komentář k § 1200 shodně Holejšovský J., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 2. vydání, 2021, str. 956–957, komentář k § 1200

Pokud by stanovy všemi vlastníky přijaty nebyly, v případě obligatorního vzniku společenství by bylo nutné konat ustavující schůzi a stanovy přijmout na ní.⁵⁰

Společenství vlastníků může být založeno i jediným vlastníkem všech jednotek v domě.⁵¹ Tento vlastník taktéž musí schválit stanovy podle § 1200 odst. 1 OZ. Nicméně stanovy přijaté jediným vlastníkem nevyžadují formu veřejné listiny.⁵²

Posledním způsobem je odložené založení. Tento způsob zůstal zachován i po rekodifikaci soukromého práva. Dříve byl obsažen v § 9 odst. 4 BytZ. Nyní je obsažen v § 24 zákona č. 311/2013 Sb.⁵³ Tento postup se použije pouze pro bytová družstva vzniklá přede dnem 1. ledna 1992.⁵⁴

Stanovy jsou zakladatelským dokumentem společenství. Stanovy jsou dle § 125 odst. 1 OZ řazeny mezi smlouvy, kterými se musí řídit všichni členové společenství, i ti kteří získají vlastnictví jednotky v budoucnu.⁵⁵ Náležitosti můžeme dělit na obligatorní a fakultativní. Obligatorní náležitosti stanov jsou uvedeny v § 1200 odst. 2 OZ. Jedná se o název obsahující společenství vlastníků a označení domu, pro který společenství vzniklo, sídlo, členská práva a povinnosti, určení orgánů včetně jejich působnosti, počtu členů, funkčního období, způsobu svolávání, jednání a usnášení, určení prvních členů statutárního orgánu (tento údaj lze po vzniku vymazat) a pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí. Nejedná se o uzavřený výčet, lze upravit stanovami i další práva a povinnosti členů společenství.

Podle § 1204 OZ společenství vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku, kterým je pro společenství rejstřík společenství vlastníků jednotek.⁵⁶ Zákonodárce výslovně nestanovil lhůtu pro uskutečnění zápisu založeného společenství. Je možné takovou lhůtu ukotvit do stanov. K provedení zápisu by mělo být přistoupeno bez zbytečného odkladu po jeho založení.⁵⁷

⁵⁰ § 1200 OZ

⁵¹ § 1200 odst. 1 věta první za středníkem OZ

⁵² § 1200 odst. 4 věta poslední OZ

⁵³ Jedná se o bytová družstva uvedená v § 24 odst. 1 a 2 BytZ. V praxi se jednalo převážně o stavební bytová družstva a lidová bytová družstva

⁵⁴ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 72

⁵⁵ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 177

⁵⁶ § 39 ZVR

⁵⁷ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 81

Rejstříky vedou rejstříkové soudy, kterými jsou krajské soudy. Zápis má konstitutivní povahu. Bez zápisu do rejstříku společenství nemůže vzniknout.⁵⁸ Společenství tím získává právní osobnost, je oprávněno nabývat v mezích právního řádu práva a povinnosti. Získává i svéprávnost, společenství může právně jednat v mezích své působnosti podle § 1194 OZ.⁵⁹

Návrh na zápis po založení společenství do rejstříku podávají všichni členové výboru nebo předseda společenství vlastníků jednotek.⁶⁰ Návrh se podává na standardizovaném formuláři, jehož náležitosti stanovuje vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 323/2013 Sb. Návrh lze podat v listinné i elektronické podobě. Při podání v listinné podobě musí být podepsán na formuláři s úředně ověřenými podpisy. V elektronické podobě musí být podepsán způsobem, se kterým jiný právní předpis spojuje účinky vlastnoručního podpisu.⁶¹ Formulář je volně přístupný na internetových stránkách www.justice.cz.

Zápis do rejstříku SVJ může být proveden i notářem, který sepsal podkladový notářský zápis.⁶² Zapisované skutečnosti musí být uvedeny v podkladovém notářském zápisu anebo být přezkoumány notářem v rámci přezkumu splnění předpokladů pro jeho sepsání. Dále musí obsahovat vyjádření notáře, že obsah právního jednání je v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství, popřípadě že byly splněny formality nebo právní jednání, ke kterým jsou společenství nebo jeho orgány povinny. Notáři musí být předloženy veškeré dokumenty nezbytné pro zápis do rejstříku SVJ.⁶³ V praxi je zápis notářem oblíbený, a to z důvodu menší časové a administrativní náročnosti.

⁵⁸ Kabelková, E., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 243–244 shodně Pražák, Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. Praha: Leges, 2014, str. 114

⁵⁹ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 196

⁶⁰ § 40 ZVR

⁶¹ § 3 odst. 2 ZVR

⁶² § 110 ZVR

⁶³ § 108 ZVR

2.3 Zrušení a zánik společenství

Proces zániku společenství je dvoufázový. Nejdříve musí dojít k jeho zrušení a po něm uskutečnit výmaz z rejstříku SVJ, čímž dojde k jeho zániku. K zániku společenství v běžném životě prakticky nedochází. Zrušení můžeme rozdělit podle úpravy společenství na dvě skupiny.

Ke zrušení může docházet *ex lege*, a to zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.⁶⁴ K tomu může dojít z objektivních příčin, jakými mohou být povodně, zemětřesení či odstranění stavby.⁶⁵ Dále se jedná o právní příčiny, které se týkají zrušení bytového spoluvlastnictví. Zaprvé se jedná o dohodu vlastníků. Ti se shodnou, že preferují podílové spoluvlastnictví nad rozdělením domu na jednotky. Druhá situace nastane v případě, že veškeré jednotky jsou ve společném jmění. Manželé se shodnou na přeměně bytového spoluvlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění. Třetí možností je, že veškeré jednotky v domě jsou vlastněny jediným vlastníkem. Ten svým prohlášením změní vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci.⁶⁶

Ke zrušení společenství může dojít i na základě dobrovolného projevu vůle vlastníků jednotek. Tímto postupem lze zrušit společenství, které bylo založeno dobrovolně anebo pokud počet jednotek v domě či počet vlastníků jednotek klesl na méně než 5. Vlastníci musí přijmout pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.⁶⁷ Při dobrovolném zrušení společenství zůstávají zachovány jednotky, a tudíž nadále existuje bytové spoluvlastnictví. Stanovy zanikají spolu se zánikem společenství, a proto je nutné přijmout výše uvedená pravidla a také zvolit správce, pokud není většinového vlastníka podle § 1193 odst. 2 OZ. Pro zrušení společenství podle § 1215 odst. 2 OZ se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.⁶⁸

Uvedení právní teoretici se zabývali i možností zrušení společenství jakožto právnické osoby rozhodnutím soudu podle § 172 OZ a jeho zrušením subsidiárním použitím spolkové úpravy

⁶⁴ § 1205 odst. 1 OZ

⁶⁵ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 211

⁶⁶ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 268–269

⁶⁷ § 1215 odst. 2 OZ

⁶⁸ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-05-23], komentář k § 1215

v § 268 OZ. Obecným důvodem pro zrušení právnické osoby, který by se v praxi mohl teoreticky uplatnit, je vyvíjení nezákonné činnosti v takové míře, že by to závažným způsobem narušovalo veřejný pořádek. Takovou činností by mohlo být podnikání společenství, které přímo odporuje účelu společenství podle § 1194 odst. 1 OZ.⁶⁹

Při zrušení není prováděna likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru podle podílu na společných částech domu.⁷⁰

V OZ nenalezneme speciální ustanovení o zániku společenství, a proto je nutné aplikovat obecná ustanovení dotýkající se právnických osob. Společenství jakožto právnická osoba zapsaná do veřejného rejstříku zaniká dnem výmazu z veřejného rejstříku.⁷¹ Návrh na výmaz podává společenství.⁷² Pokud by návrh nebyl společenstvím podán ve lhůtě 15 dnů ode dne vzniku této povinnosti, může jej podat osoba, která doloží právní zájem. Zároveň musí prokázat skutečnosti zapisované do rejstříku při provádění výmazu.⁷³ Takovou osobou by mohl být bývalý člen společenství. Zánikem společenství ztrácí svoji právní osobnost i svéprávnost.⁷⁴

2.4 Zákaz podnikání

V § 1194 odst. 1 OZ je společenství uložen zákaz podnikání.⁷⁵ Nesmí samo podnikat ani se podílet na podnikání či jiné činnosti podnikatelů. Nesmí být ani jejich společníkem či členem. Společenství se zapisuje do rejstříku SVJ, a proto se pro něj nevyužije fikce podnikatele podle § 421 odst. 1 OZ. Účelem zákazu podnikání je zabránit tomu, aby společenství podstupovala podnikatelská rizika. Právní jednání, které by tento zákaz nerespektovalo, lze považovat za absolutně neplatné.⁷⁶ Podle zákonodárce zákaz podnikání či účasti na podnikání jiné osoby

⁶⁹ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 352–353 a Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 266–268

⁷⁰ § 1216 OZ

⁷¹ § 185 OZ

⁷² § 41 ZVR

⁷³ § 11 odst. 3 ZVR

⁷⁴ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 274

⁷⁵ Definice podnikání je zakotvena v § 420 odst. 1 OZ: *Kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.*

⁷⁶ Novotný M., Holejšovský J., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 943–944, komentář k § 1194

je odůvodněn zákonným ručením vlastníků za dluhy společenství.⁷⁷ Dle mého názoru zákonodárce zakotvil zákaz podnikání pro společenství zcela správně, jelikož se jedná o jeden z hlavních prvků ochrany majetku vlastníků. V současné době má vlastnictví jednotky značnou hodnotu. Nebylo by možné připustit nesení podnikatelského rizika společenstvím a zároveň vyžadovat od jeho členů ručení. Jejich majetek by byl tímto značně ohrožen.

Společenství nesmí podle § 1195 odst. 3 OZ zajistit dluh jiné osoby. Takové právní jednání by bylo zdánlivé. Společenství může zajistit, přistoupit či převzít dluh podle § 1195 odst. 4 OZ.⁷⁸ S tímto nicméně musí souhlasit všichni vlastníci jednotek a podpis musí být úředně ověřený. Nesouhlas s tímto postupem lze za splnění podmínek dle zákona nahradit soudním rozhodnutím.

2.5 Nabývání a dispozice s majetkem

Společenství se vyznačuje omezenou svobodou spojenou s nabýváním a dispozicí s majetkem. Může podle § 1195 odst. 1 OZ nabývat a nakládat s majetkem pouze v rozsahu naplňování svého účelu.⁷⁹ Schödelbauerová definuje, jaký majetek mohou společenství nabývat. Majetkem mohou být věci movité i nemovité, pokud budou sloužit ke správě domu a pozemku. Dále půjde o příjmy společenství například o úroky z bankovních účtů, pojistné plnění z pojistných smluv uzavřených společenstvím, příjmy z majetku společenství, penále za pozdní uhrazení nedoplatku z vyúčtování služeb, dotace a jiné.⁸⁰ Z povahy činnosti společenství je adekvátní nabývání například kancelářského vybavení, jakým může být počítač, telefon či nábytek. Dále je adekvátní nákup náradí či softwaru. Filip dovozuje, že u větších společenství by mohl být dokonce pořízen osobní automobil,⁸¹ což mi přijde problematické z důvodu prokázání nutnosti jeho pořízení a oddělení cest pro společenství a cest soukromých.

Které nemovité věci může společenství nabývat, bylo řešeno i judikaturou. Bylo rozhodnuto, že pod pojem správa domu a pozemku lze zařadit i nabytí pozemku za účelem lepšího využití

⁷⁷ Důvodová zpráva č. 89/2012 Dz k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: k § 1209, sněmovní tisk 362/0, VI. volební období Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky

⁷⁸ § 1195 odst. 4 věta první před středníkem: *Společenství vlastníků, které vzniklo po převodu jednotek z vlastnictví právnické osoby podle § 1188 do vlastnictví jeho členů, může dluh z úvěru poskytnutého této právnické osobě na opravu, údržbu nebo stavební úpravu domu, převzít, přistoupit k němu nebo jej zajistit, pokud s tím souhlasí všichni jeho členové.*

⁷⁹ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 23

⁸⁰ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 211

⁸¹ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 65

bytového domu. Tento pozemek slouží k uspokojování bytových potřeb jeho obyvatel.⁸² Takovým pozemkem by mohla být například předzahrádka domu, kterou by společenství pořídilo za účelem pěstování okrasných rostlin obyvateli domu. Dále by se mohlo jednat o nákup přílehlé zahrady, která by sloužila jeho obyvatelům k relaxaci a volnočasovým aktivitám. Pod pojem správa domu a pozemku lze zařadit i pořízení parkoviště v případě, že bude posouzeno, že dotčené pozemky jsou v dostatečné blízkosti.⁸³ O svém majetku musí společenství vést účetnictví a dodržovat další povinnosti dle zákona například daňové či správněprávní.⁸⁴ Podle Pražáka neznamená zákaz podnikání pro společenství to, že nesmí samostatně uskutečňovat ekonomické činnosti. Tím se myslí využívání hmotného majetku za účelem získání příjmů. V praxi se může jednat o příjem z pronájmu či z reklamy.⁸⁵ Příjmy z pronájmu nebytových prostorů či reklamy mohou být u některých společenství značné a ideálním způsobem financování například oprav domu.

Nutné je pamatovat na výlučnou působnost shromáždění k udělení předchozího souhlasu podle § 1208 písm. f) bod 1. a 2. OZ k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých či movitých věcí.⁸⁶ Statutární orgán si musí tento předchozí souhlas opatřit, jinak by se jeho členové mohli dopustit porušení péče řádného hospodáře podle § 159 odst. 1 OZ.

2.6 Členství ve společenství

Pravidlem právní úpravy společenství je neoddělitelnost členství v něm od vlastnictví jednotky. Účelem členství je sdružení vlastníků jednotek k zajištění řádného výkonu správy domu a pozemku ve společenství.⁸⁷ Členem společenství může být pouze osoba, která je vlastníkem alespoň jedné vymezené jednotky dle prohlášení vlastníka. Může jím být osoba fyzická, osoba právnická, stát či územně samosprávný celek. Členství právnických osob nelze oproti úpravě

⁸² Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 10. 2002, sp. zn. 30 Ca 44/2002

⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 2. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4641/2015

⁸⁴ Novotný M., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 946, komentář k § 1195

⁸⁵ Pražák, Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. Praha: Leges, 2014, str. 114

⁸⁶ U nemovitých věcí není stanoven finanční limit, tudíž je nutné si opatřit tento souhlas v každém jednotlivém případě. U movitých věcí si je potřeba souhlas opatřit, pokud částka přesáhne hranici stanovenou nařízením vlády č. 366/2013 Sb. Pokud není stanovami stanoveno odlišně není potřeba získat souhlas, pokud částka nepřesáhne souhrmně 10 tis Kč za kalendářní rok.

⁸⁷ Kabelková E., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 1207

bytových družstev stanovami vyloučit.⁸⁸ Právnícká osoba by měla společenství oznámit, která fyzická osoba ji bude při výkonu členských práv a povinností zastupovat. Při převodu vlastnického práva mezi dvěma osobami zaniká členství původního vlastníka ke dni vkladu práva k jednotce do katastru nemovitostí.⁸⁹ Společenství musí vést řádný seznam členů společenství. Za výkon této povinnosti odpovídá statutární orgán.

Členství ve společenství lze popsat jako automatické, povinné, osobní a jediné. Charakterizovat jej jako automatické můžeme, jelikož k jeho vzniku není vyžadován žádný specifický projev vůle, a to ani ze strany člena ani ze strany společenství. Vzniká přímo na základě vlastnictví jednotky podle § 1194 odst. 2 OZ. Povinné je díky nemožnosti jej jakýmkoliv způsobem vyloučit. Není přípustné, aby se osoba členství vzdala či dobrovolně ze společenství vystoupila. Zároveň společenství nemůže libovolně daného člena zbavit jeho členství. Osobní je z důvodu spojení s vlastnictvím jednotky. Nelze převést pouze práva a povinnosti z výkonu členství, obdobně jako je to možné u převodu výkonu práv z podílu na obchodní korporaci. Jediné je členství proto, že i v případě vlastnictví více jednotek v domě se jedná o vlastnictví jediné pouze se zvýšeným kvantitativním vyjádřením. I při nabytí vlastnictví jednotky od jiného člena společenství nedojde k vlastnictví dvou podílů, ale pouze tento podíl přibude k původnímu. Zároveň nelze vytvářet různé druhy členství. Není možné, aby byly vytvářeny podíly se specifickými právy a povinnostmi.⁹⁰

Vlastnit jednotku a z titulu vlastnictví být členem společenství může více osob zároveň, a to buď spoluvlastnictvím či společným členstvím manželů, pokud to není podle § 1185 odst. 1 OZ vyloučeno. Spoluvlastníci i manželé musí zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství.⁹¹ Společný zástupce nemusí být jeden ze spoluvlastníků či manželů.⁹² Obdobně se použijí ustanovení OZ o podílovém spoluvlastnictví.

⁸⁸ § 735 odst. 1 ZOK

⁸⁹ Pražák Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb., 1. vydání, Praha: Leges, 2014, str. 116

⁹⁰ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 95

⁹¹ § 1185 odst. 2 OZ

⁹² Novotný M., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 920, komentář k § 1185

Spoluvlastníci nakládají s jednotkou jako jedna osoba. Každý z nich má právo k celé jednotce, kterému odpovídá stejné právo každého dalšího spoluvlastníka.⁹³

Právní vztah mezi společenstvím a jeho členy lze charakterizovat souhrnem vzájemných práv a povinností, které vznikají ze zákona, zakotvením ve stanovách či v prohlášení vlastníka nebo na základě rozhodnutí přijatých na zasedáních shromáždění. Vymezení členských práv a povinností vlastníků je nezbytnou součástí stanov.⁹⁴ Tato materie je velice obsáhlá, proto si dovoluji zde přiložit pouze stručný přehled nejdůležitějších práv a povinností členů vzhledem k jejich praktické využitelnosti. Povinnosti lze rozdělit do třech skupin, a to na platební, informační a ostatní.

Člen musí přispívat na správu domu a pozemku v poměru jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení vlastníka stanoveno odlišně. Zákonodárce zejména uvádí možnost odlišného zakotvení vzhledem k přihlídnutí k výlučnému užívání společného prostoru konkrétním vlastníkem.⁹⁵ Může se jednat o balkony, lodžie a terasy přístupné přímo z jednotky či sklepní koje nebo garážová stání.⁹⁶ Dále členové přispívají na odměňování správce, členů volených orgánů, vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti. Zde nepřispívají dle poměru na společných částech, ale ve výši stejné pro všechny jednotky.⁹⁷ Zde zákonodárce reflektoval, že některé náklady s velikostí bytů nesouvisejí.⁹⁸ Zároveň jsou povinni hradit zálohy na služby.⁹⁹ Problematika poskytování služeb je podrobněji upravena v zákoně o službách a v navazujících vyhláškách.

Členové mají vůči společenství i řadu informačních povinností. Především musí sdělit své jméno a bydliště spolu s počtem osob, které budou mít v bytě domácnost. Stejně tak je nutné sdělit jméno a bydliště osoby, které je přenechán byt k užívání na dobu nikoli přechodnou.

⁹³ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-05-20], komentář k § 1185

⁹⁴ § 1200 odst. 2 písm. c) OZ

⁹⁵ § 1180 odst. 1 OZ

⁹⁶ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 125

⁹⁷ § 1180 odst. 2 OZ

⁹⁸ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 126

⁹⁹ § 1181 OZ

Tato povinnost platí vždy při jakékoliv změně těchto údajů.¹⁰⁰ Pokud není oznamovací povinnost splněna, neexistuje možnost aplikace přímé sankce. Mohla by vzniknout povinnost k náhradě škody ostatním spoluvlastníkům nebo společenství, pokud by škoda byla v příčinné souvislosti s nesplněním této povinnosti.¹⁰¹ Stavební úprava uvnitř svého bytu musí být společenství předem oznámena.¹⁰² Tato povinnost byla zakotvena novelou OZ z roku 2020, která je v praxi porušována. Dle důvodové zprávy jsou stavební úpravou myšleny i ty úpravy, u kterých stavební zákon nevyžaduje ani oznámení, a to z důvodu vyloučení dopadu na společné části. Společenství pak může stavební úpravy posoudit a případně zvážit jejich důsledky.¹⁰³ Dále je nutné informovat o podnikání či jiné činnosti v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě nikoli na přechodnou dobu.¹⁰⁴

Poslední skupinou jsou ostatní povinnosti. Člen společenství se musí řídit pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, pokud s nimi byl seznámen nebo je měl a mohl znát. Taktéž musí zajistit jejich dodržování osobami, kterým umožnil přístup do bytu nebo domu.¹⁰⁵ Vlastník spravuje svůj byt, tak aby naplnil nezávadný stav a dobrý vzhled domu.¹⁰⁶ Dále musí při provádění stavebních prací v bytě na základě předchozí výzvy zpřístupnit svůj byt oprávněné osobě.¹⁰⁷

S členstvím ve společenství je spojena i široká škála práv. Klíčové ustanovení zaručující svobodu nakládání se svou jednotkou nalezneme v § 1175 odst. 1 OZ. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a stavebně upravovat svůj byt. Dále může svobodně užívat společné části. Zákonodárce tyto svobody limitoval i negativním vymezením. Vlastník nesmí ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv. Dále nesmí ohrozit, změnit nebo poškodit

¹⁰⁰ § 1177 OZ – sděluje se jméno a bydliště

¹⁰¹ Novotný M., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 909, komentář k § 1177 OZ

¹⁰² § 1182 odst. 1 OZ

¹⁰³ Důvodová zpráva č. 163/2020 Dz, k zákonu č. 163/2020 Sb, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, k bodu 14 a 15 (§ 1182), Sněmovní tisk 411/0, VIII. volební období Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky

¹⁰⁴ § 1182 odst. 3 OZ

¹⁰⁵ § 1176 OZ

¹⁰⁶ § 1175 odst. 2 OZ

¹⁰⁷ § 1182 odst. 2 OZ

společné části.¹⁰⁸ Z výše uvedeného vyplývá, že nelze vlastníka jednotky omezovat v nakládání s jednotkou, a to ani ujednáním ve stanovách či rozhodnutím shromáždění vlastníků. Takové ujednání stanov by bylo neplatné a omezující rozhodnutí shromáždění vlastníků by nemělo vůči vlastníkovi žádné účinky.¹⁰⁹ Nemožnost zasahovat stanovami do výlučného užívání jednotky na základě absence kompetence potvrdil Nejvyšší soud ČR. Přijal výklad Městského soudu v Praze, že nelze omezit svobodný výkon vlastnického práva úpravou ve stanovách, která by zakazovala bez souhlasu všech členů společenství užívat svůj byt ke krátkodobému opakujícímu se pronájmu.¹¹⁰

V praxi je rezonujícím právem na řádné a včasné vyúčtování záloh na služby a vrácení případného přeplatku. Na základě § 1181 OZ má vlastník právo, aby mu společenství zálohy včas vyúčtovalo. Novelou OZ z roku 2020 bylo z důvodu duplicity ustanovení odstraněna z OZ lhůta, ve které by takové řádné vyúčtování měl vlastník obdržet. Lhůty jsou uvedeny v zákoně o službách. Vyúčtování musí být vlastníkovi jakožto příjemci služeb doručeno do 4 měsíců od konce zúčtovacího období.¹¹¹ V případě vzniku nedoplatku či přeplatku je nutné provést finanční vyrovnání mezi společenstvím a vlastníkem do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování.¹¹²

Praktické využití může mít právo na základní údaje o vlastnících či nájemcích, jelikož v různorodých životních situacích může být nezbytné své sousedy kontaktovat. Vlastník má právo, aby mu společenství sdělilo jméno a bydliště kteréhokoliv vlastníka nebo osoby, které vlastník přenechal byt k užívání.¹¹³

Dalším důležitým právem vlastníků je přístup k informacím o činnosti společenství. Vlastník má právo na seznámení se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. Výslovně je garantováno nahlížecí právo, a to do smluv uzavřených ve věci správy,

¹⁰⁸ § 1175 odst. 1 OZ

¹⁰⁹ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 100–101

¹¹⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.3.2023, sp.zn. 26 Cdo 854/2022

¹¹¹ § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.

¹¹² § 7 odst. 3 zákona č. 67/2013 Sb.

¹¹³ § 1178 odst.2 OZ

účetních knih a dokladů. Vlastník má od novely OZ z roku 2020 explicitně zakotvené právo si z těchto dokumentů pořizovat výpisy, opisy a kopie.¹¹⁴

2.7 Ručení za dluhy společenství

Za dluhy společenství ručí jeho členové poměrně dle velikosti svého podílu na společných částech.¹¹⁵ Vlastníci ručí celým svým majetkem, nikoli pouze majetkovou hodnotou jednotky, na základě jejíhož vlastnictví jsou členy společenství.¹¹⁶ Dle Novotného je ručení potřebné, protože společenství zpravidla nemají vlastní nemovitý či jiný rozsáhlý majetek. Přímá odpovědnost vlastníků za závazky společenství není navíc výslovně upravena. Často se může jednat o jediný způsob, jak se domoci svých nároků vůči vlastníkům.¹¹⁷

Běžně se jedná o ručení za dluhy společenství u bankovní instituce vzniklé ze smlouvy o úvěru, která byla společenstvím uzavřena za účelem zajištění finančních prostředků k provedení významné opravy. Bývá obvyklé, že vlastníci na splacení dluhu pravidelně po stanovené období přispívají nad rámec stanovených plateb. Schödelbauerová se zabývala situací, kdy někteří z vlastníků chtějí splatit svůj podíl na dluhu jednorázově. Konstatuje, že se sice zbaví povinnosti přispívat na splacení dluhu společenství, nicméně se tím jejich zákonné ručení neomezí. Může nastat snaha vyřešit nastalou situaci uzavřením dohody uvnitř společenství o omezení ručení na základě uhrazení podílu vlastníka na dluhu. Dodává, že takováto dohoda ve společenství o omezení ručení z důvodu úhrady svého podílu na dluhu není účinná vůči věřiteli.¹¹⁸

¹¹⁴ § 1179 OZ

¹¹⁵ § 1194 odst. 2 věta druhá OZ

¹¹⁶ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-05-21], komentář k § 1194

¹¹⁷ Novotný M., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 156

¹¹⁸ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 206

3 Orgány SVJ – Obecné výklady

3.1 Úvod k orgánům společenství

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, která se zřizuje za účelem správy domu a pozemku.¹¹⁹ Naplnění zákonem stanoveného účelu společenství je zajišťováno jeho vnitřní organizační strukturou. Ta je představována jednotlivými orgány společenství. Orgány společenství jsou definovány v zákoně pouze rámcově. Projevuje se zde velká dispozitivnost právní úpravy. Zákodárce nestanovuje pro úpravu společenství příliš kogentních ustanovení. Vlastníci mají díky tomu poměrně rozsáhlé možnosti na základě své vůle ovlivnit náležitosti týkající se společenství, tedy i jeho organizační struktury. Podle Pražáka zákonodárce ponechal podrobnější úpravu orgánů společenství na stanovby jednotlivých společenství. Lze v nich určit zásady a podrobnosti, které se týkají orgánů společenství. Pražák doporučuje podrobnější úpravu do stanov zakotvit a domnívá se, že k ní zákonodárce přímo vyzývá.¹²⁰ Mám za to, že pouze podrobná, a hlavně kvalitní úprava orgánů společenství ve stanovách může zajistit bezproblémový chod jednotlivých společenství. Pokud není některá otázka upravena v zákoně či ve stanovách, tak se na základě zákonného zmocnění v § 1221 OZ použije subsidiárně spolková úprava, pokud tato úprava neodporuje účelu společenství. Hlavním projevem svobody vlastníků při tvorbě orgánů společenství je možnost doplnit organizační strukturu o fakultativní orgány, například o kontrolní orgán. V tomto spatřuji jeden z hlavních rozdílů oproti právní úpravě bytových družstev. V té zákonodárce stanovil organizační strukturu poměrně rigidně bez větších možností jejího ovlivnění.¹²¹ Orgány společenství můžeme rozdělit na několik kategorií dle rozlišných kritérií.

3.2 Rozdělení orgánů společenství

Prvním rozlišovacím kritériem je zákonná povinnost vytvoření orgánu. Z tohoto hlediska jsou orgány společenství rozdělovány na obligatorní a fakultativní.¹²² Obligatorní orgány jsou vytvářeny ze zákona a nelze je opomenout v organizační struktuře společenství. Podle doktríny

¹¹⁹ § 1194 odst. 1 věta první OZ

¹²⁰ Pražák Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb., 1. vydání, Praha: Leges, 2014, str. 172

¹²¹ Srov. úprava orgánů bytového družstva zakotvená v § 629 a násl. ZOK

¹²² Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 202

jsou ustanovení o soustavě obligatorních orgánů kogentní.¹²³ Obligatorním orgánem všech právnických osob je jeho nejvyšší orgán. Není tomu jinak ani u společenství. V poměrech společenství se nejvyšší orgán nazývá shromáždění a je tvořeno všemi vlastníky jednotek v domě. Druhým obligatorním orgánem je statutární orgán. Vlastníci si ve stanovách určí, zdali to bude výbor, který je orgánem kolektivním, nebo předseda společenství, který je orgánem individuálním.

Vlastníci si ve stanovách společenství mohou zakotvit vytvoření dalších orgánů. Zákodárce v OZ nestanovil, o které orgány se může jednat, a ani nestanovil jejich případnou působnost.¹²⁴ Působnost těchto orgánů nesmí jakkoliv konkurovat zákonné či stanovami vymezené působnosti povinně zřizovaných orgánů. Působnost fakultativních orgánů musí být vymezena ve stanovách.¹²⁵ Nejčastěji zřizovaným fakultativním orgánem je kontrolní orgán společenství. Jak vyplývá z výše uvedeného, v případě jeho zřízení je nutné ve stanovách pečlivě vymežit jeho působnost. Pokud bude tento orgán ustanoven, musí být veškeré náležitosti upraveny ve stanovách společenství. Mám za to, že ponechání kontrolního orgánu na vůli vlastníků není správným krokem a dovolím si nad tím v průběhu práce polemizovat. Vlastníci mohou ve stanovách ustanovit i další orgány, nicméně v praxi to není příliš běžné. Dle Pražáka se může jednat například o rozhodčí komisi. Působnost rozhodčí komise je stanovena na rozhodování sporných záležitostí v samosprávě společenství. Rozhodovala by spory mezi společenstvím a jednotlivými členy v otázkách neplacení příspěvků, záloh a dalších záležitostech.¹²⁶ Podle Zítka mohou být zřízeny i jiné především odborné orgány, které by měly především poradní povahu. Mohla by být zřízena například rozpočtová či stavebně-technická komise.¹²⁷ Teoretických variant fakultativních orgánů je nepřeberné množství, nicméně většina z nich zůstává pouze nástinem možných variant dle uvedených právních teoretiků.

Orgány společenství můžeme rozdělovat i podle jich postavení v organizační struktuře společenství. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které sdružuje všechny vlastníky

¹²³ Např. Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 249 nebo Kabelková E., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 1205

¹²⁴ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 249

¹²⁵ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 46–47

¹²⁶ Pražák Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb., 1. vydání, Praha: Leges, 2014, str. 174

¹²⁷ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 46–47

jednotek v domě.¹²⁸ Shromáždění rozhoduje o nejdůležitějších otázkách v rámci fungování společenství. Statutárním orgánem je výbor, ledaže stanovy určí, že statutárním orgánem je předseda společenství.¹²⁹ Statutární orgán řídí každodenní záležitosti společenství a rozhoduje o běžných věcech. Taktéž zastupuje společenství navenek. Z dalších orgánů se nejčastěji zřizuje kontrolní orgán. Ten zpravidla zajišťuje kontrolu veškerých činností společenství a podává o této kontrole zprávu shromáždění.

Dle Schödelbauerové je soustava orgánů společenství zakotvena na základě principu bipartice. To znamená, že nejvyšší orgán je nevolený a statutární orgán je volený. Dále lze ve stanovách zakotvit možnost volby i dalších orgánů.¹³⁰ Nejdříve se zaměřím na úpravu volených orgánů. Členství ve voleném orgánu vzniká dle § 152 odst. 2 OZ volbou, jmenováním či jiným povoláním. Dle § 246 odst. 2 OZ je možné, pokud tento postup nebude stanovami vyloučen a počet členů orgánu neklesl pod polovinu, kooptovat náhradního člena orgánu do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě. Jak již bylo řečeno, voleným orgánem ve společenství je vždy jeho statutární orgán, bez ohledu na to, jestli jím je výbor nebo předseda společenství. Voleným orgánem je i jakákoliv forma fakultativního orgánu. Délka funkčního období členů volených orgánů musí být stanovena ve stanovách.¹³¹ Pokud by taková úprava ve stanovách absentovala, tak by se na základě zmocnění v § 1221 odst. 1 OZ využila spolková úprava v § 246 odst. 1 OZ, která určuje, že v případě neurčení tohoto údaje ve stanovách je funkční období pětileté. Dle Pražáka lze délku funkčního období stanovit téměř jakkoliv, nicméně měla by být tato úprava rozumná. Klíčové je, aby bylo možné ze stanov zřetelně určit, kdy funkční období začíná a kdy končí. Dle něj by konec funkčního období neměl být stanoven bez možnosti jeho pohybu. Například uvádí úpravu konce funkčního období výboru vázanou na volbu jeho nových členů, čímž by mělo být zabráněno případnému neobsazení těchto orgánů a s tím souvisejícímu bezvládní ve společenství.¹³² Zaujala mě myšlenka vázanosti konce funkčního období na volbu nového člena výboru. Mám za to, že její zavedení zákonodárcem do právní úpravy by bylo racionální a mohlo

¹²⁸ Holejšovský J., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 985, komentář k § 1205

¹²⁹ § 1205 odst. 1 OZ

¹³⁰ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 249

¹³¹ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 47 – vyplývá taktéž z § 1200 odst. 2 písm. d) OZ

¹³² Pražák Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb., 1. vydání, Praha: Leges, 2014, str. 174

by ulehčit život některým společenstvím, jelikož vůle členů společenství býti volen do jeho orgánů je čím dál tím menší a zajištění volby nového člena výboru může zabrat i několik měsíců. Nicméně dle mého názoru nelze takto postupovat vždy, jelikož je nutné reflektovat i běžné životní situace, kterými jsou například zdravotní stav, věk či závažné rodinné komplikace. Význam této úpravy vzrůstá u společenství, kde funkci statutárního orgánu vykonává předseda společenství.

Jediným nevoleným orgánem ve společenství je shromáždění, které sdružuje veškeré vlastníky jednotek v domě. Členství v orgánu tedy vzniká vlastnictvím jednotky, nikoliv volbou či jiným způsobem.

Orgány můžeme rozdělit taktéž podle kritéria počtu jeho členů na individuální a kolektivní.¹³³ Individuální orgány budou vždy tvořeny pouze jednou osobou, která bude rozhodovat o záležitostech v působnosti orgánu, jehož je členem na základě své vůle. Individuálním orgánem je jednočlenný statutární orgán či jakýkoliv zřízený jednočlenný fakultativní orgán společenství.

Kolektivní orgány budou vždy vícečlenné. O záležitostech v jejich působnosti rozhodují ve sboru. Usnáší se za přítomnosti či jiné účasti většiny jeho členů a přijímá rozhodnutí na základě většiny hlasů zúčastněných členů.¹³⁴ V právní úpravě společenství ani v obecných ustanoveních o právnických osobách není stanoven minimální ani maximální počet jeho členů.¹³⁵ Počet členů musí být jednoznačně zakotven dle § 1200 odst. 2 písm. d) OZ ve stanovách. Dle Zítka má zakotvení počtu členů orgánu zřetelný význam. Bez určení tohoto počtu by nebylo možné například určit, zdali je orgán usnášeníschopný. Rozhodující totiž není aktuální stav, ale počet jeho členů při plném obsazení dle stanov.¹³⁶ Odlišná situace nastává, pokud je působnost orgánu rozdělena podle určitých oborů jednotlivým členům. Ostatní osoby v daném orgánu nicméně musí stále dohlížet na spravování dané záležitosti společenství tímto členem.¹³⁷ Kolektivním orgánem je vždy shromáždění vlastníků a výbor společenství. V případě zřízení jím je i vícečlenný fakultativní orgán.

¹³³ § 152 odst. 1 OZ

¹³⁴ § 156 odst. 1 OZ

¹³⁵ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 249

¹³⁶ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 47

¹³⁷ § 156 odst. 2 OZ

3.3 Úvod do následujících kapitol

Tato kapitola je koncipována jako úvod do následujících kapitol, ve kterých bude úprava orgánů společenství rozebrána podrobněji. V rámci nadcházejícího textu budu svoji pozornost soustředit na jednotlivé orgány společenství. U každého orgánu uvedu zákonnou právní úpravu a možnosti jeho zakotvení ve stanovách.

Základními otázkami bude působnost jednotlivých orgánů a způsob jejich rozhodování. Současně připojím i praktické poznatky k výkladu. Na některých místech bude i nástin de lege ferenda.

Samostatná kapitola bude věnována členství ve volených orgánech. Bude kladen důraz především na vznik a zánik členství v orgánu, práva a povinnosti jeho členů. Zajímavou otázkou bude taktéž odpovědnost členů těchto orgánů.

Jedním z trendů posledních let je výkon členství ve volených orgánech společenství externí osobou, která není členem společenství. Tomuto fenoménu věnuji samostatnou kapitolu, jelikož v následujících letech je velký předpoklad nárůstu počtu společenství, které služeb externisty ve volených orgánech budou využívat. Může se jednat o osoby fyzické i právnické. V případě právnických osob nejčastěji tuto funkci vykonávají bytová družstva a společnosti s ručením omezeným. Nastíním i můj úhel pohledu na danou oblast a navrhnou na základě těchto úvah zakotvení některých základních principů fungování externích osob do právní úpravy.

4 Shromáždění vlastníků

4.1 Právní základ úpravy

Shromáždění vlastníků je nejvyšším orgánem společenství vlastníků.¹³⁸ Prostřednictvím něj se vlastníci jednotek kolektivně podílejí na rozhodování o otázkách správy domu a pozemku.¹³⁹ Funkce shromáždění vlastníků je obdobná jako funkce valné hromady u obchodních korporací. Do působnosti shromáždění vlastníků spadá rozhodování o klíčových otázkách pro fungování společenství vlastníků.

Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek.¹⁴⁰ Účast v orgánu shromáždění je nezávislá na vůli jednotlivých vlastníků. Nabytím vlastnického práva k jednotce se vlastník stává členem společenství a v případě pozbytí vlastnického práva přestává být jeho členem.¹⁴¹ Z toho vyplývá, že shromáždění je orgánem nevolným, jelikož členství v něm nevzniká na základě volby, nýbrž na základě vlastnického práva k jednotce. Jedná se o jediný nevolný orgán ve společenství, a proto u něj nelze vycházet z obecné úpravy volených orgánů právnických osob.

Shromáždění rozhoduje o záležitostech ve své působnosti buď na zasedáních podle § 1207 OZ nebo mimo zasedání podle § 1211 OZ. Mezi hlavní práva každého člena společenství patří mít možnost účastnit se zasedání shromáždění a být oprávněn projevit svoji vůli výkonem hlasovacího práva. Při rozhodování mimo zasedání mají členové společenství právo vždy odevzdat svůj hlas s následným právem na sdělení výsledku hlasování.¹⁴² Účastí a následným hlasováním vlastníci mohou ovlivňovat zprostředkovaně i svá práva a povinnosti. Nicméně nelze nutit žádného vlastníka k účasti a hlasování na shromáždění, i kdyby se mělo rozhodovat o záležitostech, která mu stanoví určitá práva anebo povinnosti. Účast na zasedání shromáždění představuje pro vlastníky prostor na vyjádření svého postoje k předloženým záležitostem týkajících se správy domu a pozemku a následně možnost o nich vést diskuzi s ostatními vlastníky.

¹³⁸ § 1205 odst. 1 OZ.

¹³⁹ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 141

¹⁴⁰ § 1206 odst. 1 OZ ve spojení s § 1194 odst. 2 OZ. Pozn.: Jednotka je dle § 1159 OZ věcí nemovitou, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci, které jsou vzájemně spojené a neoddělitelné.

¹⁴¹ Kabelková E., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 1194

¹⁴² Vitoul V., Vlastnictví bytu. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, str. 117

V možnosti vzájemné diskuze o důležitých otázkách společenství spatřuji jednu z hlavních výhod rozhodování na zasedání shromáždění oproti rozhodování mimo zasedání.

Existují i společenství s jediným vlastníkem. V takovém společenství vykonává působnost shromáždění tento vlastník.¹⁴³ Tato úprava neplatila od počátku účinnosti OZ. Byla do něj zakomponována až novelou OZ z roku 2020, která nabyla účinnosti 1. 7. 2020.

4.2 Působnost shromáždění

Vymezení působnosti je klíčové ke správnému pochopení funkce daného orgánu společenství. Jinak tomu není ani u shromáždění vlastníků. Je nezbytné si stanovit rozsah záležitostí, které patří do působnosti shromáždění. Ta je koncipována jako výlučná. Pokud je určitá záležitost svěřena zákonem či stanovami společenství do rozhodování shromáždění, nemůže žádný jiný orgán společenství v této věci konat jakékoliv rozhodovací pravomoci.

Zákonodárce ke zvýšení právní jistoty vlastníků poskytl pozitivní výčet záležitostí, které náležejí shromáždění do výlučné působnosti v § 1208 OZ. Shromáždění má pravomoc si na základě svého rozhodnutí podle § 1208 písm. h) OZ atrahovat do své působnosti i další záležitosti. Okruh záležitostí, které jsou v gesci shromáždění lze rozšířit i jejich zakotvením ve stanovách společenství. Nicméně rozšíření působnosti shromáždění taktéž není bez omezení. Společenství vlastníků je právnickou osobou, která má omezenou právní osobnost. Jeho účelem je správa domu a pozemku, tudíž o jiných záležitostech nemůže rozhodovat. V tomto závěru je odborná veřejnost zajedno. Čáp uvádí, že v působnosti shromáždění je rozhodování ve věci správy domu a pozemku. Shromáždění nemá oprávnění rozhodovat o právech a povinnostech vlastníků, pokud tato práva a povinnosti jsou spjata s vlastnictvím jejich jednotek.¹⁴⁴ Nelze například shromáždění přiznat vnější zástupčí oprávnění, které náleží statutárnímu orgánu. Zítek v souladu s tímto konstatuje, že společenství se ve svém rozhodovacím procesu může zavazovat k povinnostem a nabývat práva pouze v rámci výkonu správy domu a pozemku.¹⁴⁵ Taktéž je nezbytné doplnit, že stanovami nelze zúžit rozsah záležitostí k rozhodování shromáždění dle

¹⁴³ § 1206 odst. 3 OZ

¹⁴⁴ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPÍ), [cit. 2023-11-21], komentář k § 1208 OZ

¹⁴⁵ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 54

zákona, jelikož tato ustanovení jsou kogentní povahy. Uvedené tvrzení je v souladu s názorem Pražáka, který tvrdí, že stanovy nemohou záležitosti uvedené v § 1208 OZ vyloučit z rozhodování shromáždění. Nicméně je možné zákonné formulace ve stanovách upřesnit, není nezbytné se držet doslovného znění.¹⁴⁶

Pro správné pochopení fungování společenství je nezbytné důkladně znát okruh záležitostí, které shromáždění projednává. Nejdříve se zaměřím na přijetí změny stanov podle § 1208 písm. a) OZ. Stanovy jsou klíčovým dokumentem pro fungování společenství. Je v nich zakotvená například vnitřní organizační struktura společenství, náležitosti členství ve volených orgánech a taktéž práva a povinnosti vlastníků jednotek. Zákonodárce novelou OZ z roku 2020 upustil od nutnosti osvědčení změny stanov notářským zápisem. Nyní je výslovně zakotveno, že při změně stanov se forma veřejné listiny nevyžaduje.¹⁴⁷ Dle Čápa se jedná o kogentní ustanovení, podle kterého i v případě, že pro přijetí stanov je vyžadována forma veřejné listiny, tak pro přijetí změny stanov není vyžadováno ji provést formou veřejné listiny.¹⁴⁸ Podle Filipa zákonodárce provedl výše uvedenou změnu, aby odstranil počáteční silné rozpory v aplikační praxi soudů k původnímu znění § 1200 OZ.¹⁴⁹ Zítek se zabýval otázkou, pokud stanovy vyžadují ke své změně formu veřejné listiny, zdali tato forma musí být dodržena. Dospěl k závěru, že tomu tak být musí.¹⁵⁰ Pražák se k této otázce vyslovil shodně před novelou OZ z roku 2020, ale jeho závěry jsou dle mého názoru stále platné.¹⁵¹ Nevyžadování pořízení veřejné listiny při každé změně stanov hodnotím kladně, jelikož se tím šetří náklady společenství na vyhotovení notářského zápisu a společenství nemusí zajišťovat účast notáře na shromáždění, čímž se snižuje jeho organizační náročnost. V současné době dochází k početným změnám stanov. Především je často měněna forma statutárního orgánu z výboru na předsedu společenství, který je často profesionál. Recentní právní úprava tedy ulehčila život mnohým společenstvím. Úprava v BytZ zakotvovala pro přijetí změny stanov tříčtvrtinovou kvalifikovanou většinu.¹⁵² V OZ od ní bylo upuštěno. K přijetí stanov

¹⁴⁶ Pražák Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb., 1. vydání, Praha: Leges, 2014, str. 202

¹⁴⁷ § 1200 odst.5 OZ

¹⁴⁸ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPD), [cit. 2024-02-10], komentář k § 1200

¹⁴⁹ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 78–79

¹⁵⁰ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 54

¹⁵¹ Pražák Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb., 1. vydání, Praha: Leges, 2014, str. 193

¹⁵² § 11 odst. 4 BytZ

nyní postačuje prostá většina, pokud stanovy neobsahují odlišnou úpravu. Horák se domnívá, že tato úprava může způsobit velké množství problémů. Jako příklad pro svoji argumentaci uvádí možnost přijetí omezujících ustanovení ve stanovách prostou většinou a následné zvýšení kvora pro další hlasování.¹⁵³

Do působnosti shromáždění patří také volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn podle § 1208 písm. b) OZ. Shromáždění rozhoduje o personálním obsazení statutárního orgánu a případně i ustanoveného fakultativního orgánu. Zítek se domnívá, že v rámci této působnosti lze volit i náhradníky členů volených orgánů a určit jejich případné nástupnické pořadí.¹⁵⁴ Dle Schödelbauerové je rozhodování o volbě a odvolávání členů volených orgánů jednou z hlavních kompetencí nejvyššího orgánu právnické osoby.¹⁵⁵ Podle Horáka je logické, že shromáždění má taktéž pravomoc rozhodovat o odvolání těchto orgánů, jelikož za výkon své funkce odpovídají shromáždění.¹⁵⁶ Tyto orgány, především statutární orgán, plní klíčovou roli v řádném fungování společenství. Proto souhlasím s tím, že je praktické, aby shromáždění mělo možnost reagovat na průběh výkonu funkce zvolených členů a v případě nespokojenosti vlastníků je z jejich funkce odvolat. Pokud není stanovami určeno odlišně, ke zvolení nebo odvolání členů volených orgánů je potřeba dosáhnout nadpoloviční většiny přítomných členů.¹⁵⁷ Zákonodárce výslovně zakotvil do působnosti shromáždění i rozhodování o výši jejich odměn. BytZ otázku odměňování členů neupravoval, nicméně v praxi o tomto bylo rozhodováno shromážděním i dříve. Výslovné zakotvení hodnotím pozitivně, jelikož tato otázka je momentálně nerozporná. Rozhodování nejvyššího orgánu o odměňování volených orgánů jako vhodné shledala i Schödelbauerová.¹⁵⁸

Schvalování záležitostí týkajících se hospodaření společenství se věnuje § 1208 písm. c) OZ. Dle mého názoru nejdůležitějšími rozhodovacími procesy z této skupiny jsou schvalování účetní závěrky a příspěvků na správu domu a pozemku, jelikož se dotýkají hospodaření s finančními prostředky poskytovaných jednotlivými vlastníky. Účetní závěrka je klíčovým dokumentem, který

¹⁵³ Horák T., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 229

¹⁵⁴ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 54–55

¹⁵⁵ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 268

¹⁵⁶ Horák, T. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 999

¹⁵⁷ § 1206 odst. 2 OZ

¹⁵⁸ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 268

hodnověrně ukazuje, zdali společenství se svěřenými prostředky řádně hospodaří.¹⁵⁹ Běžně je zpracovávána externí odbornou osobou. Statutární orgán je odpovědný za její výběr i za řádné zpracování účetní závěrky. Účetní závěrka za každý účetní (kalendářní) rok musí být založena do sbírky listin u rejstříkového soudu.¹⁶⁰ Příspěvek na správu domu a pozemku, který je běžně i odbornou veřejností označován jakožto fond oprav, je jedním z klíčových zdrojů financování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací domů. Jeho hrazení je povinností každého vlastníka. Každý vlastník přispívá na správu domu a pozemku dle svého podílu na společných částech, pokud není v prohlášení vlastníka stanoveno odlišně.¹⁶¹ Zpravidla se hradí s měsíční frekvencí. Jeho výše bývá stanovena jako částka na metr čtvereční podlahové plochy, která se vynásobí podlahovou plochou daného vlastníka. Shromáždění rozhoduje o určení sazby na metr čtvereční a bez jejího schválení na shromáždění ji nelze libovolně upravovat.

Podle § 1208 písm. d) OZ rozhoduje shromáždění o schválení druhu služeb a způsobu jejich rozúčtování na jednotky. Společenství by mělo dbát na důsledné dodržování veškerých povinností, jelikož záležitosti týkající se odběru služeb jsou pro vlastníky vzhledem k narůstajícím nákladům citlivé. Podle Zítka by jednotlivé druhy služeb měly vyplývat z technické vybavenosti domu.¹⁶² Ve vyúčtování služeb se nesmí objevit jiné druhy služeb než ty, které byly schváleny shromážděním. Běžnými druhy služeb jsou například dodávky tepelné energie, centralizované poskytování teplé vody, osvětlení společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, dodávka vody a odvádění odpadních vod. Řádné stanovení druhu služeb je klíčové pro zamezení napadnutelnosti vyúčtování služeb. V praxi je bohužel časté, že společenství druhy služeb nevymezí. Podle Horáka způsob rozúčtování služeb vyplývá buď z jiných právních předpisů¹⁶³ anebo z dohody vlastníků na shromáždění. Rozdělení nákladů na služby na základě rozhodnutí shromáždění by mělo být co nejvíce spravedlivé například podle podlahové plochy.¹⁶⁴

¹⁵⁹ Nezbytnost jejího schválení plyne i z dalšího právního předpisu, kterým je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

¹⁶⁰ § 66 písm. c) ZVR

¹⁶¹ § 1180 odst. 1 OZ

¹⁶² Zitek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 56

¹⁶³ U tepelné energie je tímto předpisem vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

¹⁶⁴ Horák, T. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 1000

Do novely OZ z roku 2020 shromáždění rozhodovalo i o výši záloh na služby. Čáp konstatuje, že pokud společenství nezměnilo své stanovy, bude rozhodování o výši záloh na služby stále patřit do působnosti shromáždění. Jestliže bude vůle vlastníků směřovat ke svěření rozhodování v této otázce statutárnímu orgánu, bude nezbytné provést změnu stanov.¹⁶⁵ Odborná veřejnost je názoru, že zákonodárce správně přesouvá působnost rozhodnout o výši záloh do rukou statutárního orgánu. Filip je přesvědčen o praktickém významu rozhodování statutárního orgánu, jelikož má lepší předpoklady pro pružnější reagování na změny cen odebíraných služeb.¹⁶⁶ Podle Horáka zákonodárce reagoval na potřeby praxe, jelikož rozhodování shromáždění v této otázce nebylo příliš praktické.¹⁶⁷ S uvedenými argumenty souhlasím, jelikož statutární orgán má oproti shromáždění větší možnost flexibilně reagovat na výkyvy v cenách a dodávkách služeb, zejména při současné vysoké volatilitě cen služeb. Taktéž se tím eliminují situace, kdy společenství objektivně potřebují změnit výši záloh, ale shromáždění je opakovaně neusnášení schopné. Správnost dané úpravy byla prokázána v nedávné době, kdy ceny energií vyletěly strmě vzhůru a bez jejich promptního zvýšení by zde pro společenství nastal velký problém s úhradou těchto služeb dodavatelům.

Často je rozhodováno o opravě, údržbě nebo stavební úpravě společné části domu dle § 1208 písm. e) bod 2 OZ. Je třeba rozlišit působnost shromáždění a statutárního orgánu. Shromáždění náleží působnost, pokud náklady převyšují částku stanovenou prováděcím právním předpisem na 1.000 Kč na jednu jednotku v domě.¹⁶⁸ Tuto hranici je možné změnit ve stanovách. Výjimka je připuštěna pro případ opravy havárie na společných částech. Například v případě havárie vody by nebylo možné čekat až na rozhodnutí na shromáždění.¹⁶⁹ Čáp dovodil, že nařízení vlády je dispozitivní povahy a stanovy mohou výši stanovit odlišně.¹⁷⁰ Zítek se zabýval otázkou, zdali lze stanovami určit limit přísnější i mírnější. Dovodil, že lze posunout hranici oběma směry a je možné nastavit i další parametry pro rozdělení působnosti.¹⁷¹ Otázkou určení hranice pro

¹⁶⁵ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-21], komentář k § 1208

¹⁶⁶ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 146

¹⁶⁷ Horák, T. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 1000

¹⁶⁸ Tímto prováděcím právním předpisem je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

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

¹⁷⁰ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-21], komentář k § 1208

¹⁷¹ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 56

přiznání působnosti daných orgánů se zabýval i Horák. Dle jeho názoru je skoro vždy objektivně možné vzhledem k ochraně majetku jednotlivých vlastníků stanovit přísnější úpravu ve stanovách. Domnívá se, že především pro větší společenství může být limitující částka stanovená nařízením vlády. Proto je názoru, že stanovy by mohly obsahovat i mírnější úpravu, tedy stanovit vyšší limit pro rozhodování shromáždění.¹⁷² Jsem ve shodě s výše uvedenými názory v tom, že by mělo být možné stanovit i vyšší limit pro rozhodování shromáždění. Nicméně mám opačný názor oproti Horákovi v tom, která společenství jsou tímto limitem především limitována. Jsem přesvědčen, že se může jednat o problém především u menších bytových domů. Jelikož vzhledem k nižšímu počtu jednotek by byly odkázáni k rozhodování i o drobných opravách na shromáždění. Nezbytné je doplnit, že rozhodování o stavební úpravě společné části domu se týká jen takových úprav, které nepovedou ke změně prohlášení vlastníka. Pokud by například došlo ke spojení více bytových jednotek, z čehož by plynula nutnost změny prohlášení vlastníka, tak by se muselo postupovat podle § 1169 OZ.

S předchozím bodem často souvisí nutnost jejich financování z cizích zdrojů, především na základě smlouvy o úvěru s bankovní institucí. Podle § 1208 písm. f) bod 3. OZ je k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, včetně schválení jeho výše a podmínek, obligatorní předchozí souhlas shromáždění. Výše úvěru bude klíčová pro jeho posuzování shromážděním, vlastníci musí zodpovědně zvážit, zdali je v silách společenství tento úvěr řádně splácet. Horák definuje, které podmínky úvěru byly zákonodárcem myšleny. Pokud by se díval na pojem podmínky úvěru v širším smyslu, tak lze pod něj schovat téměř každé ujednání ve smlouvě o úvěru. Pod podmínkami úvěru si lze představit úrokovou sazbu, výši a počet splátek, podmínky jeho zrušení a další. Nezbytné je všechny tyto klíčové podmínky související s úvěrem a jeho výši výslovně schválit usnesením shromážděním. Doplnuje, že ostatní podmínky spadají do rozhodovací pravomoci statutárního orgánu.¹⁷³ Schödelbauerová zdůrazňuje, že se úvěr může týkat jen společných částí domu a pozemku v souladu s vymezenou působností společenství.¹⁷⁴ V praxi se tato situace převážně řeší tím, že shromáždění společenství schvaluje předložený návrh úplného znění úvěrové smlouvy, a to i v návaznosti na požadavky jednotlivých investujících finančních institucí.

¹⁷² Horák T., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 1002

¹⁷³ Horák T., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 237

¹⁷⁴ Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 272

Shromáždění vlastníků rozhoduje o výběru osoby, která bude zajišťovat některé správní činnosti a případně i o změně této osoby podle § 1208 písm. g) OZ. Zítek si položil otázku, zdali se ustanovení vztahuje pouze na osobu tzv. operativního správce nebo i na osoby, které by pro společenství vykonávaly jen některé vybrané činnosti, například vedení účetnictví. Chápe toto ustanovení restriktivně, dle něj by se mělo vztahovat pouze na osobu tzv. operativního správce. Konstatuje, že by činnost statutárního orgánu v záležitostech nespadajících do výkonu operativního správce byla značně paralyzována, jelikož by k výběru jakékoliv osoby zajišťující i drobnou správní činnost potřebovala souhlas shromáždění.¹⁷⁵ Horák si položil totožnou otázku, nicméně dospívá k mírně odlišnému názoru. Dovodil, že kompetencí shromáždění je především rozhodovat o osobě tzv. exekutivního správce. Dle něj není příliš zřejmá rozhodovací působnost o dalších osobách, kterými jsou například účetní firma nebo domovník. Nicméně se domnívá, že konečný výběr těchto osob je na shromáždění.¹⁷⁶

Mám za to, že je potřeba dané ustanovení vykládat v restriktivním duchu. Schvalování osoby tzv. exekutivního správce shromážděním je nerozporné. V praxi nebude ani příliš problematická otázka schvalování účetních společností. Vzhledem k jejich významnosti pro chod společenství a nákladové složce jsou vždy schvalovány shromážděním. Zde se domnívám, že se jedná o otázku spíše teoretickou, ale přikláním se k tomu, že by výběr takové osoby měl být schválen shromážděním. Výběr dalších osob by měl zůstat v pravomoci statutárního orgánu. Odlišný výklad by mohl mít negativní dopad na fungování společenství. Přijde mi nepraktické, aby například o osobě revizního technika či osobě provádějící úklid muselo rozhodovat shromáždění. Fluktuace těchto osob může být častější a nebylo by účelné pokaždé kvůli tomu svolávat zasedání. Mohli bychom jít až do výkladu ad absurdum, kdy by osoba vykonávající například výměnu žárovky musela být schválena shromážděním, jelikož by vykonávala záležitost spadající do správy domu a pozemku.

Tzv. exekutivní správce je zpravidla specializovaná právnická osoba, která má dostatečný odborný aparát na zajištění potřebných činností pro společenství. Mezi tyto činnosti standardně

¹⁷⁵ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 57

¹⁷⁶ Horák, T. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 1003

patří vedení účetnictví, kontrola plateb vlastníků, vyúčtování služeb, zajištění údržby a úklidu společných částí.¹⁷⁷ Nemusí vykonávat veškeré činnosti sám, může využívat i služeb externích dodavatelů.

Novelou OZ z roku 2020 zmizela obligatorní působnost shromáždění při schvalování smlouvy mezi správcem a společenstvím včetně její případné aktualizace v otázce odměny a rozsahu vykonávaných činností. Dle Filipa tím zákonodárce reagoval na praktické komplikace, které s tím souvisely. Především tyto parametry mohou podléhat častějším změnám a není nezbytné, aby byly pokaždé schvalovány shromážděním.¹⁷⁸ Domnívám se, že zákonodárce tím chtěl zajistit větší flexibilitu ve vztahu mezi správcem a společenstvím. Běžně nastávají situace, při kterých je třeba změnit rozsah vykonávaných činností, s čímž souvisí výše odměny. Statutární orgán může tuto změnu provést flexibilněji a v kratším časovém horizontu než shromáždění, proto hodnotím takovou změnu kladně.

Společenství může taktéž dle § 1208 písm. h) OZ rozhodovat o dalších záležitostech podle zákona či stanov. Kromě toho si shromáždění na základě svého rozhodnutí může atrahovat do své působnosti i rozhodování v dalších záležitostech. Čáp stanovuje limit pro přiznání působnosti shromáždění. Nemůže si vyhradit k rozhodování záležitost, která je na základě zákona či stanov v působnosti statutárního orgánu.¹⁷⁹

4.3 Zasedání shromáždění

4.3.1 Zasedání shromáždění obecně

Shromáždění vlastníků, jakožto nejvyšší orgán společenství, rozhoduje o záležitostech společenství buď na zasedáních shromáždění podle § 1206 a násl. OZ nebo prostřednictvím rozhodování mimo zasedání podle § 1211 a násl. OZ. Nejdříve zaměřím svoji pozornost na rozhodování shromáždění na zasedáních. Zasedání se účastní jednotliví vlastníci. Může být řádné, ale i náhradní.¹⁸⁰ Základním předpokladem funkční správy společenství je konání

¹⁷⁷ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 150

¹⁷⁸ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 150

¹⁷⁹ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-21], komentář k § 1208

¹⁸⁰ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 74

pravidelných usnášeníschopných zasedání shromáždění. Na těchto zasedáních rozhodují vlastníci o záležitostech týkající se správy domu a pozemku podle programu, který byl vlastníkům doručen v pozvánce. Zákon stanovuje minimální frekvenci konání zasedání shromáždění na jedno zasedání za rok.¹⁸¹ Ustanovení je kogentní a nelze se od něj odchýlit ani stanovami.¹⁸²

4.3.2 Svolaání zasedání shromáždění

Řádné svolání shromáždění je nezbytné, aby usnesení přijatá na shromáždění nemohla být rozporována. Právní úprava společenství výslovně nestanovuje veškeré náležitosti svolání shromáždění. Zákonodárce zakotvil minimální četnost konání zasedání, osoby oprávněné k jeho svolání a povinnost zpřístupnit podklady k projednávaným záležitostem. Další náležitosti by měly být obsaženy v zakladatelském právním jednání společenství, tedy ve stanovách¹⁸³ Pokud by stanovy v této otázce mlčely, využila by se subsidiárně spolková úprava na základě zákonného zmocnění v § 1221 OZ.

Filip se zabýval otázkou, zdali je možné zhojit absenci některé procedurální náležitosti vzdáním se práva na řádné svolání shromáždění. Může se jednat například o nesplnění lhůty pro svolání shromáždění či vlastníku není řádně doručena pozvánka. Podle něj by měli mít vlastníci možnost sami vyjádřit svoji vůli, zdali chtějí, aby bylo shromáždění uskutečněno, pokud se ho účastní všichni vlastníci.¹⁸⁴ S tímto názorem souhlasím. Jsem přesvědčen, že by výslovné zakotvení této myšlenky do OZ mělo pozitivní praktické důsledky. Společenství jsou tvořena i méně než 10 vlastníky. Není obtížné domluvit se se všemi vlastníky na osobní účasti a tím zajistit stoprocentní účast. V případě opomenutí některé z procedurálních náležitostí by tyto vlastníci získali možnost upravit svá práva a povinnosti dle své vůle i bez nutnosti konání nového shromáždění. Byla by to tzv. záchranná brzda v případě, že společenství potřebuje rozhodnout o neodkladné záležitosti a bohužel opomenulo některou procedurální náležitost.

¹⁸¹ § 1207 odst. 1 OZ

¹⁸² Pražák Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb., 1. vydání, Praha: Leges, 2014, str. 185

¹⁸³ § 1200 odst. 2 písm. d) OZ

¹⁸⁴ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 152

Osoby oprávněné ke svolání shromáždění jsou vymezeny zákonem. Svolavatelem zasedání shromáždění je zpravidla statutární orgán společnosti. V případě splnění určených podmínek mohou být svolavateli i vlastníci jednotek.¹⁸⁵ Filip se zabývá otázkou, zdali je možné okruh svolavatelů změnit. Došel k závěru, že se jedná o uzavřený výčet, který nelze stanovami zúžit ani rozšířit, jelikož se jedná o statusovou otázku.¹⁸⁶

Statutární orgán má povinnost svolat zasedání shromáždění ve dvou případech. Zaprvé statutární orgán musí dodržet minimální obligatorní počet zasedání shromáždění za rok, což znamená konání alespoň jednoho zasedání za rok.¹⁸⁷ Zítek k tomuto dodává, že je nerozhodné, zdali se bude jednat o zasedání řádné, náhradní nebo per rollam.¹⁸⁸ Kabelková konstatuje, že počet zasedání je obsahem stanov, kde lze četnost upravit.¹⁸⁹ Z toho vyplývá, že vlastníci jsou oprávněni ve stanovách stanovit vyšší počet obligatorních zasedání. Tato možnost není společnostmi příliš využívána. Osobně se domnívám, že taková úprava stanov není ideální. Následně se jedná o povinnost pro společnost, a to bez ohledu na to, zdali má společnost záležitosti potřebné k projednání na shromáždění. Navíc právní úpravou není statutární orgán limitován a zasedání je oprávněn v případě potřeby kdykoliv svolat.

Pojem alespoň jedenkrát do roka se zpravidla vykládá jako kalendářní rok.¹⁹⁰ Lze se setkat i s odlišným výkladem. Čáp vykládá pojem nejméně jedenkrát do roka v tom pojetí, že je nutné splnit lhůtu 12 měsíců od konání posledního shromáždění.¹⁹¹ To by znamenalo, že v případě konání zasedání například v dubnu 2023 by bylo porušením ustanovení konání následujícího shromáždění v květnu 2024. S takovým výkladem nesouhlasím, jelikož neodpovídá smyslu právní úpravy a zbytečně by komplikoval praktické fungování společnosti.

¹⁸⁵ § 1207 odst. 1 OZ

¹⁸⁶ Filip V., Společensví vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 152

¹⁸⁷ § 1207 odst. 1 věta první OZ

¹⁸⁸ Zítek A., Společensví vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 74

¹⁸⁹ Kabelková E., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 1207

¹⁹⁰ Např. Zítek A., Společensví vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 74, shodně Kabelková E., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 279

¹⁹¹ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-03-03], komentář k § 1207

Statutární orgán má povinnost svolat shromáždění také z podnětu od alespoň dvou vlastníků, kteří mají dohromady více než čtvrtinu všech hlasů ve společenství.¹⁹² V § 1207 odst. 1 OZ není vymezena lhůta, ve které má být po obdržení podnětu shromáždění svoláno, což může být v praxi problematické.

Kindl se domnívá, že by se na základě ustanovení § 1221 OZ měla použít úprava v § 248 odst. 2 OZ. Její aplikaci zjistíme, že statutární orgán má 30denní lhůtu pro svolání shromáždění, jinak tato pravomoc přejde na vlastníky, kteří podali podnět ke svolání.¹⁹³ Stejnou otázkou se zabýval i Čáp. Obecně doporučuje zakotvení přesné lhůty pro svolání shromáždění po obdržení podnětu od vlastníků ve stanovách. Dovozuje, že pokud by takové upřesnění ve stanovách absentovalo, tak by byla nejspíše aplikována přiměřeně úprava v § 248 odst. 2 OZ.¹⁹⁴

Pokud by statutární orgán v dovozené 30denní lhůtě po obdržení kvalifikovaného podnětu od vlastníků shromáždění nesvolal, jsou tito vlastníci oprávněni svolat shromáždění vlastníků na náklady společenství sami.¹⁹⁵ Nejvyšší soud ČR konstatoval, že nemůže být soudním rozhodnutím společenství uložena povinnost konat zasedání shromáždění vlastníků k projednání určité záležitosti. Zdůvodnil to tím, že vlastníci, kteří splnili zákonné náležitosti, a přesto jim statutární orgán nevyhověl s žádostí na svolání shromáždění, mají právo svolat toto zasedání sami na náklady společenství podle § 1207 odst. 1 OZ. Nelze soudním rozhodnutím upravit program shromáždění, natož určit, jak má být o daných záležitostech rozhodnuto.¹⁹⁶

4.3.3 Odvolání a odložení zasedání shromáždění

Svolané shromáždění lze taktéž před jeho konáním odložit či odvolat. Přiměřeně se použije subsidiární úprava spolků podle § 250 OZ. Oprávněnou osobou je pouze svolavatel. Musí tuto skutečnost vlastníkům oznámit stejnou formou, kterou bylo shromáždění svoláno.¹⁹⁷

¹⁹² § 1207 odst. 1 věta druhá OZ

¹⁹³ Kindl M., Občanský zákoník: praktický komentář. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2019, str. 789–790

¹⁹⁴ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-22], komentář k § 1207

¹⁹⁵ § 1207 odst. 1 věta poslední OZ

¹⁹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2323/2016

¹⁹⁷ § 250 odst. 1 OZ

Podle Hrabánka je možné upravit formu tohoto oznámení odlišně ve stanovách, zejména za účelem zakotvení rychlejšího způsobu doručení.¹⁹⁸ Mohlo by se jednat o flexibilnější způsob doručení tohoto například formou prostého emailu.

Pokud je vlastníkům doručeno oznámení o odložení či odvolání zasedání méně než týden před plánovaným datem konání, ale oni se přesto dostaví na místo zasedání v souladu s pozvánkou, mají právo na náhradu výdajů, které jim v souvislosti s tímto vznikly. Ve stanovách může být otázka náhrady upravena odlišně.¹⁹⁹ Dle Dvořáka je § 250 OZ dispozitivní. Na základě toho si myslí, že je možné náhradu účelně vynaložených výdajů vlastníků, kteří se marně dostavili na shromáždění, zcela vyloučit. Takovou úpravu nicméně považuje za nežádoucí a domnívá se, že v konkrétních případech by takovou úpravu stanov mohl soud považovat za neplatnou na základě rozporu s dobrými mravy.²⁰⁰ Odvolání či odložení zasedání shromáždění svolané z podnětu vlastníků lze pouze s jejich výslovným souhlasem.²⁰¹ V praxi společenství k odvolání či odložení shromáždění nedochází, jelikož se vlastníci schází většinou jednou za kalendářní rok a jeho konání zpravidla předchází dlouhodobá a důkladná příprava ze strany svolavatele.

4.3.4 Pozvánka na zasedání shromáždění

Svolavatel svolává vlastníky k účasti na zasedání shromáždění prostřednictvím pozvánky. Na základě ní získávají vlastníci informaci o konání shromáždění, jeho programu a dalších náležitostech. Nezbytné je důkladně specifikovat obsahové a formální náležitosti pozvánky. Vymezení těchto náležitostí nenalezneme v úpravě společenství. Subsidiárně se použije úprava pozvánky na členskou schůzi spolku podle § 249 OZ.

Zasedání shromáždění musí být svoláno vhodným způsobem a ve lhůtě určené stanovami. Pokud lhůtu stanovy neupravují, musí se svolavatel držet subsidiární 30denní lhůty. Z pozvánky musí jednoznačně vyplývat místo, čas a pořad zasedání.²⁰² Stanovami lze výčet povinností vztahujících se na pozvánku rozšířit. V praxi společenství by se mohlo jednat například

¹⁹⁸ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 250

¹⁹⁹ Vitoul V., Vlastnictví bytu. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, str. 110

²⁰⁰ Dvořák T., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-11], komentář k § 249

²⁰¹ § 250 odst. 2 OZ

²⁰² § 249 odst. 1 OZ

o povinnost přiložit vzor plné moci k zastoupení vlastníka na shromáždění. Dále by se mohlo jednat o uvedení některých formálních náležitostí jako například uvedení názvu a sídla společenství a označení, zdali se svolává řádné či náhradní shromáždění.

Nejprve si je nezbytné vyjasnit pojem svolání vhodným způsobem. Pozvánka se musí dostat řádně do dispozice adresátů, kterými jsou jednotliví vlastníci. Hrabánek se domnívá, že způsob svolání by měl být upraven stanovami. Ten by měl reflektovat členskou základnu, aby jednotliví členové měli možnost se s obsahem pozvánky seznámit.²⁰³ Dvořák se zabýval otázkou, jakým způsobem má být zasedání svoláno. Dle něj přichází do úvahy dopisem, emailem či dokonce SMS nebo telefonem. Upozorňuje, že vybraný způsob svolání nesmí být diskriminační vůči jednotlivým členům.²⁰⁴ Dle mého názoru by stanovy měly určit přesné a srozumitelné podmínky pro svolání zasedání shromáždění. Kvalitní úprava svolání ve stanovách zvyšuje právní jistotu a předchází nadbytečným sporům ve společenství. Myslím si, že vhodným způsobem svolání je vhození pozvánky do domovní schránky vlastníka či zaslání prostřednictvím poštovních služeb v případě odlišného bydliště vlastníka společně se zveřejněním pozvánky na informační vývěsce v domě. Moderním způsobem je zaslání pozvánky na emailovou adresu sdělenou vlastníkem. Příklad dobré praxe spatřuji ve stanovách Společenství vlastníků Malovická 2755 Praha: *Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání zasedání shromáždění uveřejní pozvánku na shromáždění na veřejné informační desce umístěné ve společných prostorách domu a zároveň ji členům vhodí do jejich schránky v domě a zároveň odešle na elektronickou adresu uvedenou v seznamu členů, popřípadě na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů, je-li odlišná od adresy domu. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou.*²⁰⁵ Zvolený způsob umožňuje statutárnímu orgánu bezproblémové svolání shromáždění s nízkými náklady. Současně mají vlastníci zajištěno řádné obeznámení s plánovaným zasedáním shromáždění v dostatečném časovém předstihu. Oproti tomu jako nevhodnou shledávám úpravu, kterou si zakotvili v Společenství vlastníků Na Groši 1344/5a, Praha 10: *Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně sedm dnů před jeho konáním. Pozvánka se vyvěsí v domě na domovní nástěnce společenství vlastníků.*²⁰⁶

²⁰³ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 249

²⁰⁴ Dvořák T., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASP), [cit. 2023-11-22]. Komentář k § 249

²⁰⁵ čl. 10 bod 3. stanov Společenství vlastníků Malovická 2755 Praha, IČ: 13974131, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 20580

²⁰⁶ čl. 10 bod 2. a 3. stanov v Společenství vlastníků Na Groši 1344/5a, Praha 10, IČ: 270 62 767, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 3954

Zvolený způsob sice umožňuje statutárnímu orgánu svolat zasedání shromáždění operativně bez větších potíží. Ovšem při pouhém dodržení požadavku stanov na svolání se vlastníci, kteří nemají pravidelné bydliště v domě, o konaném zasedání nemusí dozvědět.

Zasedání musí být svoláno ve stanovené lhůtě. Zákonodárce primárně předpokládá určení lhůty ve stanovách společenství. Nicméně pro případ absence úpravy ve stanovách zakotvil subsidiární 30denní lhůtu pro svolání.²⁰⁷ Podle Dvořáka lze lhůtu ve stanovách oproti subsidiární lhůtě zkrátit i prodloužit. Pro možnost prodloužení lhůty nenalezl žádné omezení. Při zkrácení lhůty kladl důraz na to, aby měl daný člen reálnou možnost se dostavit na zasedání.²⁰⁸ Hrabánek taktéž konstatuje, že je možné lhůtu pro svolání určit odlišně. Při stanovení kratší lhůty je nezbytné dbát na dostatek času pro vlastníky na přípravu na zasedání. Doplnuje, že je nezbytné rozeslat pozvánky členům tak, aby se dostaly do jejich dispozice ve stanové lhůtě.²⁰⁹ Podle Zítka musí být určená lhůta dostatečná k tomu, aby vlastníci měli možnost zajistit svoji účast na shromáždění a připravit se na něj. V praxi je nejčastější 15denní lhůta, což je pozůstatek předchozí právní úpravy.²¹⁰ Dostatečnost této lhůty byla dovozena i soudní praxí.²¹¹

Lze společenstvím doporučit ve stanovách určit kratší lhůtu pro svolání shromáždění. V praxi je zcela běžné, že stanovy společenství zakotvují výše zmíněnou 15denní lhůtu. Jedná se o dostatečnou lhůtu pro vlastníky k zajištění jejich účasti a prostudování potřebných materiálů k informovanému hlasování na zasedání. Statutární orgán má také větší flexibilitu k řešení naléhavých záležitostí při chodu společenství, které je nutné rozhodovat na shromáždění. Subsidiární lhůta pro svolání shromáždění je odlišná oproti úpravě členské schůze bytového družstva. Členská schůze bytového družstva se svolává pozvánkou nejméně 15 dnů před konáním členské schůze.²¹² Lze se setkat v praxi i s 7denní lhůtou pro svolání, což může být praktické pro promptní vyřešení akutních problémů vzniklých ve společenství.

²⁰⁷ § 249 odst. 1 OZ

²⁰⁸ Dvořák T., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-22], komentář k § 249

²⁰⁹ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 249

²¹⁰ článek VII. odst. 8 nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek

²¹¹ Zitek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 74, odkazuje na usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 13.5.2020, sp.zn. 26 Cdo 752/2020

²¹² § 636 ZOK

Běžně se vyskytují spory o tom, zdali byla lhůta ke svolání shromáždění dodržena. Jednou z klíčových otázek bylo, zdali lze den konání shromáždění považovat za poslední den lhůty. Nejvyšší soud ČR o tomto rozhodl v poměrech svolání valné hromady s.r.o., nicméně závěry jsou dle Bodečkové aplikovatelné i pro svolání shromáždění společností. Z aplikace usnesení vyplývá, že rozhodným dnem pro zpětné počítání dodržení lhůty je den konání shromáždění. Ten se zároveň do lhůty nezapočítává.²¹³

Dle mého názoru by bylo pozitivním krokem snížení subsidiární lhůty pro svolání shromáždění na 15 dnů. Tato lhůta by byla dostačující pro řádné svolání. Pro společnosti, která lhůtu neupraví ve stanovách, by to znamenalo větší akceschopnost. Mám za to, že by bylo prospěšné, aby zákondoráce uvedl demonstartivní výčet vhodných způsobů svolání shromáždění. Vhodná úprava je zakotvena u bytových družstev v § 636 ZOK. Dle něj svolavatel členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na uvedenou adresu. Se souhlasem člena je pozvánka zasílána pouze elektronicky. Kvituji velkou dispozitivnost úpravy, nicméně je vhodné stanovit pevné a jasné mantinely. Zejména by se tím zabránilo případným sporům u společností, která dostatečně neupravila způsob svolání shromáždění ve svých stanovách.

Dále musí pozvánka obligatorně obsahovat jasné zakotvení data, místa a času konání zasedání shromáždění.²¹⁴ Svolavatel při jejich určení má poměrně velké dispoziční pravomoci. Korektivem pro libovolné stanovení těchto náležitostí je ustanovení § 249 odst. 3 OZ, které stanovuje, že místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost členů se ho účastnit.

Čas zasedání by měl být v pozvánce uveden v běžném formátu, tedy den, měsíc, rok s přesnou hodinou zahájení zasedání. Ve stanovený čas má být shromáždění zahájeno. Nicméně je obvyklé, že v případě těsné neusnášení schopnosti v okamžiku zahájení zasedání se přiměřenou dobu posečká, aby mohlo být usnášení schopnosti dosaženo. V praxi je zaužíváno dodržování tzv. akademické čtvrt hodiny. Lze se setkat i se zakotvením pevné čekací doby ve stanovách společností. Při stanovení času zahájení je nutné mít na paměti korektiv dle § 249 odst. 3 OZ.

²¹³ Bodečková J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 934 – usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21.4.2004, sp.zn. NS 29 Odo 783/2003

²¹⁴ § 249 odst. 1 OZ

Bodečková podává příklad neadekvátnosti určení zasedání na obvyklou pracovní dobu v pracovní den.²¹⁵ S tímto názorem souhlasí Hrabánek. V takovém případě doporučuje zasedání konat po běžné pracovní době.²¹⁶ Dle mého názoru je především nutné reflektovat členskou základnu a vycházet z jejich běžných časových možností tak, aby účast na zasedání byla co nejvyšší. Podle Bodečkové pravidlo zakotvené v § 249 odst. 3 OZ neznámá, že pokud člen oznámí svoji neúčast na základě pro něj nevyhovujícího termínu, je nezbytné termín zasedání pokaždé měnit. Nicméně je nutné vyhodnotit, co by pro dané zasedání znamenala neúčast daného člena.²¹⁷ Pokud by oznámili svoji neúčast vlastníci disponující většinou hlasovacích práv, tak bych považoval za vhodné se jim přizpůsobit a termín konání zasedání změnit.

Při stanovení místa konání zasedání se musí dodržet několik zásad. Je nutné mít na paměti ustanovení § 249 odst. 3 OZ, které stanovuje, že místo konání musí co nejméně omezovat možnosti členů se jej účastnit. Hrabánek uvádí, že místo zasedání musí respektovat členskou základnu. Dovodil aplikaci usnesení Nejvyššího soudu ČR k vhodnosti výběru místa valné hromady i pro zasedání shromáždění. Usnesení vyjádřilo tezi, že místo konání by mělo být pro členy dobře dostupné a případná doprava na toto místo by neměla být příliš nákladná.²¹⁸ Dvořák zdůrazňuje absolutní nevhodnost konání zasedání v místě příliš vzdáleném sídla společnosti.²¹⁹

Vhodným místem pro konání shromáždění je zpravidla sídlo společnosti. Pokud konání v sídle není možné, doporučil bych konání shromáždění v pěší vzdálenosti od domu či maximálně ve vzdálenosti několika zastávek hromadné dopravy. Je nutné reflektovat povahu společnosti a stanovit místo konání v mnohem bližší vzdálenosti od sídla než například u obchodních korporací. Obecně bych doporučil konání shromáždění ve školním zařízení v blízkosti sídla společnosti.

²¹⁵ Bodečková J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 936

²¹⁶ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 249

²¹⁷ Bodečková J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 936

²¹⁸ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 249 – usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.2.2011, sp.zn. NS 29 Cdo 4796/2010

²¹⁹ Dvořák T., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-23], komentář k § 249

Po výběru místa je nutné ho jasně a srozumitelně uvést v pozvánce. Místem se rozumí přesné uvedení adresy tak, aby každý vlastník byl schopen nalézt místo konání. V předchozím odstavci jsem uváděl za vhodné místo konání školské zařízení v blízkosti domu. V takovém případě by měl být uveden celý název zařízení s přesnou adresou. Dále je vhodné uvést číslo zasedací místnosti a patro, ve kterém se nachází.

Vrchní soud v Praze dovodil, že i v případě rozsáhlého společenství, které zahrnuje více vchodů, nelze konat shromáždění na různých místech ve stejný čas. Takto chtělo jedno společenství se sídlem v Praze provést tzv. dislokované shromáždění. Soud dovodil, že to odporuje zásadám pro konání shromáždění. Výsledkem bylo vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění.²²⁰

Zákon neupravuje obligatorní jazyk pozvánky. Bývá zvykem rozeslání pozvánky v českém jazyce. Nicméně pokud by například 30 % vlastníků bylo anglicky mluvících, byla by záhodná bilingvální pozvánka, v českém a anglickém jazyce. Podle Filipa by měl jazyk pozvánky reflektovat strukturu členské základny.²²¹

Podle mého názoru je nejdůležitější částí pozvánky pořad zasedání, jelikož určuje přesný harmonogram shromáždění a vymezuje rozsah záležitostí, které se na daném zasedání budou rozhodovat či probírat. Z pořadu zasedání mohou vlastníci posoudit důležitost daného zasedání. Podle Hrabánka se vlastníci následně podle pořadu jednání rozhodují, zdali se budou účastnit zasedání či nikoliv. Z toho důvodu je nezbytné jednotlivé body vymezit dostatečně určitě, aby bylo zřejmé, o čem se bude rozhodovat. Uvádí příklad změny stanov, kde by mělo být buď vymezeno, jakým způsobem dojde k jejich změně, anebo přiložit k pozvánce návrh připravovaných změn.²²² Program jednání v pozvánce nemusí obsahovat body k procedurálním otázkám, například k volbě orgánů schůze, jelikož takové otázky neovlivňují práva a povinnosti členů v širším měřítku.²²³

²²⁰ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 6. 11. 2014, sp. zn. 7 Cmo 225/2013

²²¹ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 157

²²² Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 249

²²³ Bodečková J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 935–6 – usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.06.2009, sp.zn. 29 Cdo 2340/2007

Nejvyšší soud ČR se zabýval otázkou, zdali je možné přijmout odlišně naformulované usnesení v průběhu shromáždění oproti předložené verzi v pozvánce. Konkrétně se jednalo o přijetí změny stanov v odlišné verzi oproti původně předloženému znění. Dospěl k názoru, že je to možné. Program jednání na shromáždění nevyklučuje hledání kolektivní vůle vlastníků k projednávané věci na shromáždění.²²⁴ Podle Vrchního soudu v Praze není nezbytné, aby pozvánka obsahovala přesně formulovaný návrh usnesení. Není v rozporu se zákonem, pokud hlasuje schůze o návrhu usnesení, které bylo naformulované v jejím průběhu, pokud návrh usnesení věcně souvisí s daným bodem pořadu jednání.²²⁵ Z toho vyplývá, že je možné v rámci věcně souvisejícího bodu programu přijmout usnesení, které bylo formulováno v průběhu shromáždění. Jako příklad uvedu modelovou situaci. Na pozvánce bude bod programu jednání pořádek v domě a kolem něj. Na základě diskuze se vlastníci shodnou na potřebě nádob na separovaný odpad v domě. Přípustné je usnesení, kterým vlastníci pověří statutární orgán zařízením umístění těchto nádob v domě.

Bodečková konstatuje, že pozvánka má povahu právního jednání. Z toho plyne, že pozvánky musí být určité a srozumitelné.²²⁶ Aby byla splněna podmínka určitosti a srozumitelnosti, tak z textu musí být zřejmé, že se jedná o pozvánku na shromáždění. Společenství má být v pozvánce řádně označeno, aby nedošlo k záměně s jiným společenstvím. Vhodné je uvést minimálně celý název společenství, sídlo a identifikační číslo osoby. V případě doručování v písemné formě je nezbytné dodržet náležitosti právního jednání učiněného v písemné formě. Tedy buď pozvánku vlastnoručně podepsat či nahradit mechanickými prostředky.²²⁷

Aby mohl vlastník informovaně rozhodovat o projednávaných záležitostech, musí mít možnost se seznámit s relevantními podklady. K pozvánce jsou buď připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, anebo se vlastníků sdělí, kde se s nimi mohou seznámit.²²⁸ Z toho dle Kabelkové vyplývá, že k pozvánce nemusí být připojeny veškeré související podklady. Nicméně musí být přístupné každému vlastníkovi, což je povinností svolavatele. Zpravidla je svolavatelem statutární orgán, který splní svoji povinnost například tím, že u sebe nechá tyto dokumenty přístupné.²²⁹

²²⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.11.2021, sp.zn. 26 Cdo 2175/2021

²²⁵ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 3. 2021, sp.zn. 6 Cmo 337/2019

²²⁶ Bodečková J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 935

²²⁷ § 561 odst. 1 OZ

²²⁸ § 1207 odst. 2 OZ

²²⁹ Kabelková. E., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 1207

Podle Zítka je dostatečným splněním této povinnosti zveřejnění těchto podkladů na webové stránce společenství, pokud je taková stránka zřízena.²³⁰ Dle mého názoru je vhodným místem pro zpřístupnění podkladů i sídlo operativního správce. Horák se zabýval otázkou, zdali pozdější zpřístupněné podkladů oproti doručení pozvánky může vést k vyslovení neplatnosti přijatých usnesení na shromáždění. Dovodil, že drobné zpoždění by důvodem pro vyslovení neplatností zpravidla být nemohlo, nicméně je nezbytné v konkrétních případech posoudit rozsah podkladů a další související faktory. Taktéž vyslovil myšlenku, že pokud budou svolavatelé vlastníci, nebudou mít možnost tento bod často naplnit, jelikož přístup k těmto dokumentům zpravidla nemají.²³¹

Od účinnosti novely OZ z roku 2020 mohou pořad jednání ovlivnit i vlastníci. Minimálně dva vlastníci, kteří disponují s více než čtvrtinou všech hlasů mohou podat návrh na zařazení určitého bodu do pořadu zasedání. Musí být podán před rozesláním pozvánky svolavatelem. Taktéž k němu musí být připojen návrh usnesení nebo odůvodnění zařazení tohoto bodu do pořadu zasedání. Na základě takto podaného návrhu ho musí statutární orgán do pořadu zasedání zařadit.²³² Horák předpokládá možné rozpory mezi statutárními orgány a navrhovateli. Především v otázce, zdali navrhované usnesení splňuje podmínky určitosti, srozumitelnosti a vykonatelnosti. Dále mohou nastat rozpory, zdali je odůvodnění zařazení bodu do pořadu zasedání dostatečné.²³³ Čáp hodnotí zařazení tohoto ustanovení do právní úpravy pozitivně, jelikož předtím v ní možnost doplnění pořadu zasedání shromáždění chyběla.²³⁴

4.3.5 Rozhodování na zasedání shromáždění

Nyní se zaměřím na průběh shromáždění a způsob, jakým je na něm o záležitostech společenství rozhodováno. Pro stanovení procedurálních náležitostí shromáždění se využije subsidiárně spolková úprava zakotvená v § 253 a násl. OZ. Ve vztahu ke spolkové úpravě je vhodné podotknout, že zákonodárce výslovně v § 1221 OZ určil, že se spolková úprava dílčí členské schůze a shromáždění delegátů neuplatní pro společenství.

²³⁰ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 75

²³¹ Horák, T. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 997

²³² § 1207 odst. 1 OZ ve spojení s § 1207 odst. 3 OZ

²³³ Horák, T. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 997

²³⁴ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-23], komentář k § 1207

Nejdůležitějším procedurálním krokem každého zasedání shromáždění je ověření jeho usnášenischopnosti. Tu zjišťuje na začátku zasedání osoba, která jej zahájila.²³⁵ Deverová tvrdí, že způsob, jakým se provádí prezence členů, musí být zakotven ve stanovách, jelikož není stanoven zákonem ani podpůrně. Při jeho stanovení se musí vycházet z toho, že účast členů musí být prokazatelná a doklad o usnášenischopnosti uchováván.²³⁶ V praxi je dokladem o usnášenischopnosti prezenční listina a účast členů se prokazuje například předložením občanského průkazu či na základě plné moci k zastupování na zasedání. Praktické je výše uvedené náležitosti uvést na pozvánce, čímž se předejde případným nedorozuměním. Pokud by bylo zjištěno, že zasedání není usnášenischopné, tak dle Bodečkové je nutno ho ukončit, jelikož na něm nemůže být závazně rozhodováno.²³⁷

Shromáždění je usnášenischopné za přítomnosti vlastníků, které mají většinu ze všech hlasů.²³⁸ Toto ustanovení je dle Čápa kogentní povahy, tudíž nelze tuto hranici stanovami snížit.²³⁹ K podobnému závěru došla Kabelková, která je přesvědčena, že hranici usnášenischopnosti lze dokonce zvýšit stanovami.²⁴⁰ Vrchní soud v Praze ve svém rozhodnutí zdůraznil, že usnášenischopnost musí být ověřována taktéž před každým jednotlivým hlasováním. Z absence takového jednání vyvodil neplatnost daného usnesení shromáždění.²⁴¹

Po ověření dosažení usnášenischopnosti zpravidla následuje volba orgánů shromáždění. Povinně je volen předseda zasedání shromáždění, ale stanovy mohou zakotvit volbu dalších činovníků.²⁴² Podle Hrabánka je úkolem předsedy řídit schůzi, vést diskuzi, vyzývat k hlasování a vyhlášovat jeho výsledky.²⁴³ Dalšími orgány zasedání shromáždění podle Zítka mohou být zapisovatel, ověřovatel či sčítací komise. Následně zmiňuje zajímavou variantu mandátová

²³⁵ § 253 odst. 1 OZ

²³⁶ Deverová L., Právnícké osoby v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 240

²³⁷ Bodečková J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 942

²³⁸ § 1206 odst. 2 věta první OZ

²³⁹ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASP), [cit. 2023-11-23], komentář k § 1206

²⁴⁰ Kabelková E., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 1206

²⁴¹ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23.1.2009, sp.zn. VS Praha 7 Cmo 160/2008

²⁴² § 253 odst. 1 OZ

²⁴³ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 253

komise, která by monitorovala pohyb osob v místnosti, tudíž jejím úkolem by bylo neustálé ověřování usnášenischopnosti zasedání shromáždění v daný moment.²⁴⁴ Doporučil bych volbu zapisovatele, který by měl zpracovat relevantní zápis průběhu zasedání. Dále ověřovatele, který by měl potvrdit, že průběh zasedání byl zapsán dle skutečnosti.

Zápis ze shromáždění by měl být podle § 254 odst. 1 OZ vyhotoven do 30 dnů ode dne konání zasedání shromáždění. Zajištění jeho vyhotovení je jednou z povinností statutárního orgánu společnosti. Minimální obsahové náležitosti zápisu ze zasedání shromáždění jsou stanoveny v § 254 odst. 2 OZ takto: svolavatel zasedání a forma svolání, čas konání, osoba, která zahájila zasedání, předsedající zasedání, další zvolené orgány zasedání, přijatá usnesení a datum vyhotovení zápisu.

Vlastníci projevují svoji vůli prostřednictvím hlasování o předložených otázkách. Je nezbytné odpovědět na otázku, kolik hlasů je potřeba získat k přijetí rozhodnutí v předložené záležitosti. Pokud zákon nebo stanovy neurčují odlišně, je nezbytné k přijetí rozhodnutí získat většinu hlasů přítomných vlastníků.²⁴⁵ Čáp se zabýval otázkou, zdali je možné určit odlišnou většinu nutnou k přijetí rozhodnutí oproti zákonné úpravě. Došel k závěru, že nelze v žádném případě snížit hranici pro přijetí rozhodnutí oproti ní. Naopak ji lze zvýšit, a to buď pro hlasování v jedné nebo několika různých záležitostech, které jsou vlastníky považovány za klíčové, anebo dokonce i pro všechna hlasování o záležitostech v působnosti shromáždění.²⁴⁶ Je běžné, že si společnosti stanovami nad rámec zákona určí pro přijetí některých rozhodnutí kvalifikovanou většinu. Může se jednat například o hlasování v otázce změny stanov či schválení bankovního úvěru. Častým argumentem pro její zakotvení je důležitost předložených otázek pro společnosti, zachování právní jistoty vlastníků a ochrana jejich práv. Nicméně je potřeba reflektovat účast na shromážděních jednotlivých společností. Pokud by byla nastavená kvalifikovaná většina příliš vysoká, tak její zakotvení může vést ke ztrátě akceschopnosti společnosti. Zejména pokud by byla určována z počtu všech členů společnosti, nikoliv pouze těch, kteří se zasedání účastní. Důsledkem může být ztráta možnosti rozhodovat o klíčových otázkách. Mohou nastat situace,

²⁴⁴ Zítek A., Společnosti vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 76

²⁴⁵ § 1206 odst. 2 věta druhá OZ

²⁴⁶ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-27], komentář k § 1206

kdy nebude možné změnit formu statutárního orgánu či schválit úvěr na nezbytnou opravu domu, pokud by byla pro ně potřebná přísná kvalifikovaná většina opětovně nedosažitelná. Opačný názor na zakotvení kvalifikovaných většin má například Zítek. Ten naopak kvituje jejich zakotvení ve stanovách pro hlasování v určitých záležitostech. Jeho klíčovým argumentem je ochrana vlastníků, kdy za určité konstelace může schválit podstatnou záležitost i pouhých cca 26 % vlastníků.²⁴⁷

Je nezbytné určit, které kvalifikované většiny jsou stanoveny zákonem. Oproti předchozí právní úpravě zde došlo k podstatným změnám. Podle BytZ bylo nezbytné například k přijetí změny stanov získat tříčtvrtinovou většinu hlasů přítomných vlastníků.²⁴⁸ Tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků bylo nezbytné dosáhnout pro změnu stavby nebo užívání stavby.²⁴⁹ Podle úpravy v OZ je kvalifikovaná většina při rozhodování vyžadována ve třech případech. První případ je změna stanov mezi založením a vznikem společenství. V takovém případě je podle § 1201 OZ vyžadován souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, pokud stanovy nevyžadují vyšší počet. Druhým případem vycházející z § 1195 odst. 4 OZ je převzetí, přistoupení nebo zajištění dluhu po právnické osobě, která převedla jednotky do vlastnictví členů společenství podle § 1188 OZ. V takovém případě je nutný souhlas všech vlastníků. Poslední situace může nastat podle § 1184 OZ, ve které je k podání návrhu na nucený prodej jednotky nepřizpůsobivého vlastníka potřeba získat souhlas většiny všech vlastníků jednotek. K hlasu vlastníka, o jehož jednotku se jedná, se nepřihlíží.

Horák se zabýval výkonem hlasovacího práva v případě spoluvlastnictví jednotky. Spoluvlastníci mají tolik hlasů, kolik by náleželo jedinému vlastníku jednotky. K výkonu hlasovacího práva má být zvolen společný zástupce. Taktéž určil, že osoba vlastnící více jednotek, má tolik hlasů, kolik činí součet čísel podílů na společných částech všech jednotek.²⁵⁰ Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství jakožto osobě odpovědné za správu domu a pozemku. Platí to i u manželů, kteří mají

²⁴⁷ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 79

²⁴⁸ § 11 odst. 4 BytZ

²⁴⁹ § 11 odst. 5 BytZ

²⁵⁰ Horák. T., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 994

jednotku ve společném jmění.²⁵¹ V praxi se jedná o podstatnou věc, jelikož se s tím setkává skoro každé společenství. Její znalost zajišťuje správné vyplnění prezenční listiny, s čímž následně souvisí správné ověření usnášeníschopnosti zasedání shromáždění. Pokud by například podíl spoluvlastníků byl rozdělen a zasedání by se účastnil jen jeden z nich, vedlo by to k určení menší účasti než té, která byla reálně dosažena.

Počet hlasů vlastníka se rovná jeho podílu na společných částech.²⁵² Tato úprava je kogentní, a proto se od ní nelze odchýlit ani ve stanovách.²⁵³ Tato úprava je odlišná oproti bytovým družstvům, ve kterých převažuje princip, kdy každý člen má při hlasování jeden hlas.²⁵⁴

Podíl na společných částech lze podle § 1161 OZ určit třemi způsoby. Zprvu dle podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.²⁵⁵ Tato varianta je drtivě převažující. Zadruhé jako stejný podíl na společných částech v domě pro všechny vlastníky. Zatřetí je možné určit podíl na společných částech dle povahy, rozměru a umístění bytu vlastníka.

Filip se zabýval otázkou, kdy usnesení shromáždění nabývá účinnosti. Rozdělil účinnost vůči společenství a vůči třetím osobám. Vůči společenství je usnesení účinné dnem přijetí, pokud nebyla stanovena na pozdější datum. Vůči třetím osobám dnem, kdy se o něm dozvěděly nebo dozvědět mohly.²⁵⁶

4.4 Náhradní shromáždění

Institut náhradního shromáždění byl zaveden do právní úpravy společenství novelou OZ z roku 2020. Zítek podotýká, že správně by tento institut měl být označen jakožto náhradní zasedání shromáždění, jelikož pojem shromáždění označuje nejvyšší orgán společenství, ale zde se jedná o způsob výkonu jeho činnosti, a ten je označován jako zasedání.²⁵⁷ Zákonodárce jej zakotvil

²⁵¹ § 1185 odst. 2 OZ

²⁵² § 1206 odst. 1 věta druhá OZ

²⁵³ Horák, T., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 994, shodně E. Kabelková. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 1206

²⁵⁴ § 755 odst. 1 ZOK

²⁵⁵ Pozn.: Podle § 1158 odst. 2 OZ platí toto ustanovení i pro nebytový prostor, jakožto i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

²⁵⁶ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 179 – rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.7.2002, sp.zn. 21 Cdo 1168/2001

²⁵⁷ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 80

do právní úpravy s úmyslem najít řešení nežádoucího jevu, kterým je pro mnohá společenství neschopnost zajištění usnášeníschopnosti zasedání shromáždění. Tato společenství však potřebují rozhodovat o záležitostech ve věci správy domu a pozemku a tento institut by jim k tomu měl pomoci.²⁵⁸

Konání náhradního shromáždění musí být připuštěno stanovami. Hranici usnášeníschopnosti zákonodárce stanovil na 40 % všech hlasů ve společenství.²⁵⁹ Úprava je v § 1210 OZ stručná. Z toho důvodu vyvodil Čáp přiměřenou aplikovatelnost úpravy náhradního zasedání členské schůze uvedené v § 257 odst. 1 a 2 OZ.²⁶⁰ Tato úprava zakotvuje obligatorní náležitosti, které musí být splněny pro konání řádného náhradního shromáždění. Logickou náležitostí je konání zasedání shromáždění, které bylo neusnášeníschopné. Svolavatelem náhradního shromáždění může být statutární orgán či původní svolavatel. Svolání musí proběhnout ve lhůtě patnácti dnů od konání původního shromáždění. Z textu pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Musí být konáno do šesti týdnů od původního shromáždění. Lze projednávat pouze záležitosti, které měly být na pořadu jednání na původním zasedání.²⁶¹

Horák není přesvědčen, zdali je tato úprava dostatečným řešením problému s neúčastí vlastníků na zasedání shromáždění. Polemizuje především nad stanovením hranice na 40 %, jelikož není přesvědčen, že takto nastavená hranice je dostačující. Domnívá se, že ustanovení § 1210 OZ je kogentní povahy, tudíž nebude možné jej změnit stanovami společenství, jak lze například dle § 648 ZOK u bytových družstev.²⁶² Čáp se domnívá, že zavedení této úpravy může být přínosem pro řešení problémů, které plynou z nedostatečné účasti vlastníků na shromáždění. Velkým problémem pro společenství je především neschopnost rozhodnout o klíčových otázkách pro jejich fungování.²⁶³

²⁵⁸ Důvodová zpráva č. 163/2020 Dz, k zákonu č. 163/2020 Sb, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony k bodu 49 a 50 (§ 1210), Sněmovní tisk 411/0, VIII. volební období Poslanecké sněmovny parlamentu České republiky

²⁵⁹ § 1210 OZ

²⁶⁰ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-28], komentář k § 1210

²⁶¹ § 257 odst.1 a 2 OZ

²⁶² Horák. T., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 1024–1025

²⁶³ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-28], komentář k § 1210

Osobně hodnotím zavedení tohoto institutu kladně, jelikož oproti předchozí úpravě se může jednat o velký přínos pro společenství, které mají usnášeníschopnost pravidelně tzv. na hraně. Pro ně se může jednat o vysvobození, kdy díky dosažení usnášeníschopnosti na náhradních shromážděních budou schopni řádně rozhodovat o svých záležitostech. Společenství díky tomu bude mít zachované funkční rozhodovací procesy. Souhlasím s názorem Horáka, že přesné stanovení 40 % nemusí být pro některá společenství dostatečné k zajištění jejich akceschopnosti. Mám za to, že hranice byla nastavena správně, jelikož společenství mohou spravovat značný majetek a nelze považovat za přípustné, aby o něm bylo rozhodováno v minoritním počtu vlastníků. Domnívám se, že měla být zavedena možnost konat náhradní shromáždění i bez zakotvení ve stanovách, jelikož se jedná obecně o prospěšný instrument, ale některá společenství z důvodu finančních či administrativních nemusí tuto změnu zakotvit. Dle mého názoru měl taktéž zákonodárce uvést veškeré náležitosti v § 1210 OZ bez použití subsidiarity spolkové úpravy. Zlepšila by se tím přehlednost právní úpravy, jelikož všechna ustanovení náhradní členské schůze spolku nejsou aplikovatelná i pro společenství. V § 257 odst. 2 OZ je zakotvena možnost stanovit libovolné kvorum pro konání náhradního zasedání, které je ale speciálně upraveno v § 1210 OZ. Pro některé osoby vykonávající funkce v orgánech společenství a širokou veřejnost se to může jevit jako matoucí. Zákonodárce například tyto náležitosti mohl vyjmenovat v rámci druhého odstavce § 1210 OZ.

4.5 Rozhodování mimo zasedání

Rozhodování mimo zasedání označované i jako rozhodování per rollam je vyjádřením projevu vůle vlastníků distančním způsobem. Podle BytZ takto o záležitostech společenství rozhodovat nešlo. Horák konstatoval, že uvedená úprava reaguje na vysoce žádoucí potřeby praxe, kdy některá společenství byla z důvodu nezájmů členů paralyzována.²⁶⁴ Touto formou lze podle současné právní úpravy rozhodovat ve dvou situacích.

Zprv se může jednat o alternativu k náhradnímu shromáždění,²⁶⁵ jakožto formu rozhodování po neusnášeníschopném zasedání shromáždění. Možnost jeho konání vyplývá ze zákona,

²⁶⁴ Horák T., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 1025

²⁶⁵ Náhradní shromáždění se může konat pouze v případě, že je takto zakotveno ve stanovách.

tudíž nemusí být tato možnost uvedena ve stanovách.²⁶⁶ Podle § 1211 odst. 1 OZ může osoba oprávněná svolat shromáždění navrhnout vlastníkům, aby rozhodli o týchž záležitostech, které měly být projednány na prvním zasedání, v písemné formě. Z ustanovení vyplývá, že svolavatelem nemusí být pouze osoba, která svolala původní neusnášeníschopné shromáždění. Může jím být jakákoliv osoba obecně k tomu oprávněná. Novelou OZ z roku 2020 byla vypuštěna lhůta pro svolání rozhodování mimo zasedání. Ta činila jeden měsíc od konání původního shromáždění. Navzdory odstranění lhůty je Filip názoru, že nelze hlasovat v jakékoliv libovolné době po konání shromáždění například až po roce od svolání původního zasedání. Taktéž si položil otázku, zdali lze úpravou stanov vyloučit zákonem předpokládané rozhodování mimo zasedání. Dle něj takto omezit rozhodování mimo zasedání nelze, jelikož ustanovení § 1211 OZ je kogentní povahy.²⁶⁷ Podle Horáka vypuštění lhůty ulehčuje situaci společenstvím, nicméně upozorňuje, že absence časového rámce může vyvolat aplikační nesnáze.²⁶⁸ Domnívám se, že upuštění od měsíční lhůty bylo správným krokem, nicméně měla být zavedena jiná hranice například v délce tří měsíců, tak aby byla zachována právní jistota ve vztazích ve společenstvích.

Dle Kabelkové se jedná o přínosnou právní úpravu. Především kvituje, že k rozhodování shromáždění touto formou není nezbytné zakotvení ve stanovách. Společenství je díky tomu schopné řešit své záležitosti bez nutnosti opakovaného svolání k rozhodování na zasedání. Nicméně využití tohoto institutu chápe spíše jako jednorázové ve smyslu řešení nouzových situací ve společenství.²⁶⁹

Zadruhé může být forma *per rollam* způsobem řádného rozhodování shromáždění. Pokud chtějí společenství tento institut pro řádné rozhodování využívat, tak jej musí zakotvit ve svých stanovách.²⁷⁰ Zákonodárce nevymezil žádný okruh záležitostí, o kterých lze tímto způsobem rozhodovat. Zároveň nestanovil žádný mantinel. Z toho vyplývá, že je přípustné, aby stanovy přiznaly možnost rozhodovat mimo zasedání jak o konkrétní záležitosti či skupině záležitostí,

²⁶⁶ Shodně Kabelková E., *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013, str. 279

²⁶⁷ Filip V., *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 185

²⁶⁸ Horák T., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, str. 1026

²⁶⁹ Kabelková E., *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013, str. 279

²⁷⁰ § 1211 odst. 1 věta poslední OZ

tak i o všech záležitostech, které patří do působnosti shromáždění.²⁷¹ Jako praktický příklad vymezení skupiny záležitostí pro rozhodování mimo zasedání bych uvedl Společenství vlastníků jednotek pro dům Náprstkova 2, č.p. 276, Praha 1, které si pomohlo negativním vymezením: *Společenství může rozhodovat i mimo zasedání shromáždění. Formou per rollam nelze rozhodovat o volbě členů výboru ani o změnách stanov.*²⁷² Vlastníci tímto vyjádřili vůli mít možnost rozhodovat o záležitostech mimo zasedání, nicméně pro ně v nejdůležitějších záležitostech si přejí rozhodovat na zasedání, což lze považovat za určitý kompromis mezi přiznáním generálního rozhodování per rollam a celkovým odporem vůči němu.

O vhodnosti přiznání generálního oprávnění k řešení veškerých záležitostí v působnosti shromáždění formou per rollam není odborná veřejnost příliš přesvědčena. Čáp doporučuje společenstvím, aby pečlivě zvážila, ve kterých případech je takováto forma rozhodování vhodná. Argumentuje především nenahraditelností diskuze, sdělení jednotlivých názorů vlastníků či možností přizvat si odborníky k vysvětlení projednávaných záležitostí. Argument vynahrazení nezájmu vlastníků na rozhodování je dle něj lichý, jelikož vždy je možné využít způsoby náhradního rozhodování.²⁷³ Filip si také myslí, že by per rollam měl být využíván jen pro některé druhy rozhodování v působnosti shromáždění například pro schvalování uzavřených smluv.²⁷⁴ Hodnotím zakotvení rozhodování per rollam ve všech záležitostech v působnosti shromáždění kladně. Statutární orgán tímto získává možnost sám rozhodnout o formě konání shromáždění podle navrhovaného programu a dalších okolností. Nepopírám, že rozhodování na zasedání shromáždění má své nepopíratelné výhody a bývá zpravidla lepší variantou, ale pouze v případě dostatečné účasti vlastníků. V případě problému společenství s účastí na zasedáních shromáždění statutárnímu orgánu ubydnou administrativní náklady na zajištění konání dalších zasedáních shromáždění. Většinou bývá i lépe projevena kolektivní vůle vlastníků, jelikož touto formou zpravidla hlasuje mnohem více vlastníků.

²⁷¹ Shodně např. Horák T., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 259 nebo Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-28], komentář k § 1210

²⁷² čl. VI. bod 14. věta první a bod 16. stanov Společenství vlastníků jednotek pro dům Náprstkova 2, č.p. 276, Praha 1, IČ: 750 97 613, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 7462

²⁷³ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-08], komentář k § 1210

²⁷⁴ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 187

Pokud je per rollam zakotven do stanov, musí v nich být specifikovány obligatorně jeho procesní náležitosti, jelikož se jedná o způsob rozhodování nejvyššího orgánu společenství. Jedná se například o obsahové nároky na návrh rozhodnutí, způsob jeho doručení, stanovení lhůty pro vyjádření vlastníka k návrhu, způsob odevzdání hlasu či kvorum pro přijetí rozhodnutí.²⁷⁵

Nezbytné náležitosti návrhu jsou uvedeny v § 1211 odst. 3 OZ. Jednotlivým náležitostem bude věnována pozornost v průběhu této podkapitoly. Jedná se o návrh rozhodnutí, podklady k posouzení návrhu nebo jejich zpřístupnění a lhůta k vyjádření se k návrhu.

Účelem formy per rollam je zpravidla přijetí rozhodnutí v předložené záležitosti. Návrh rozhodnutí musí obsahovat úplné znění navrhovaného rozhodnutí. Taktéž lze navrhnout alternativní rozhodnutí, ze kterých si vlastník vybere variantu pro něj vyhovující.²⁷⁶ Návrh rozhodnutí musí být formulován dostatečně konkrétně, aby vlastník mohl jednoznačným způsobem s ním vyjádřit souhlas či nesouhlas.²⁷⁷ Formou per rollam lze rozhodovat pouze o záležitostech, které jsou vymezeny stanovami. Pokud například stanoví možnost takto rozhodovat pouze o schválení účetní závěrky společenství, nelze tímto způsobem rozhodnout například o schválení úvěru na opravu fasády domu.

Ke kvalifikovanému posouzení návrhu potřebuje mít každý vlastník dostatek relevantních informací. Proto musí být k návrhu rozhodnutí připojeny podklady nezbytné k jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny.²⁷⁸ Dle Horáka je nezbytné, aby byly podklady zpřístupněny uvedeným způsobem každému vlastníkovi. Pokud by některý vlastník neměl možnost se seznámit s podklady rozhodnutí, mohlo by to být důvodem vyslovení neplatnosti usnesení.²⁷⁹ S tímto názorem zcela souhlasí Kabelková. Ta navíc razantně podporuje připojení podkladů přímo k návrhu, a to především z důvodu zajištění vyšší transparentnosti. Uznává, že vždy nelze veškeré podklady takto připojit například z důvodu jejich objemnosti. Podle ní lze například vhodně

²⁷⁵ § 1200 odst. 2 písm. d) OZ

²⁷⁶ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-08], komentář k § 1211

²⁷⁷ Horák T., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 260

²⁷⁸ § 1211 odst. 3 OZ

²⁷⁹ Horák T., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 260

uverejnit podklady na domovní vývěsce či internetových stránkách.²⁸⁰ Dle mého názoru je vhodným místem k seznámení i sídlo společenství či kancelář správce budovy.

Návrh musí obsahovat údaj o lhůtě, ve které se musí vlastník vyjádřit. Ta by měla být stanovena ve stanovách. Pokud tomu tak není, uplatní se subsidiární lhůta 15 dnů.²⁸¹ Odborná veřejnost se zabývala otázkou, zdali lze tuto subsidiární lhůtu prodloužit nebo i zkrátit. Dle Čápa lze stanovami určit pouze lhůtu delší, nikoliv kratší. Má za to, že počátek běhu lhůty začíná dnem doručení písemného návrhu vlastníkov.²⁸² Horák s tímto názorem plně souhlasí. Dále vyslovil zajímavou myšlenku, že je stanovami možné zakotvit různé lhůty podle oblastí rozhodovaných záležitostí.²⁸³ Nejvyšší soud ČR se zabýval otázkou, zdali musí být návrh rozhodnutí doručen vlastníkům před započítáním lhůty k vyjádření vlastníka. Došel k závěru, že tomu tak být musí, pokud tato otázka není stanovami řešena odlišně.²⁸⁴ Odlišnou úpravou by mohlo být umožnění doručení návrhu v první den lhůty pro vyjádření.

Pokud je zákonem či stanovami vyžadováno, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo ověřeno veřejnou listinou, musí mít návrh formu veřejné listiny. Vlastníkům se následně zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Druhá veřejná listina se vyhotovuje jako osvědčení o přijetí rozhodnutí.²⁸⁵ Jelikož odpadla zákonná povinnost osvědčit změnu stanov společenství veřejnou listinou, tak se v praxi tento postup příliš neuplatní.

Aby vyjádření vlastníka bylo platné, musí splnit povinné náležitosti dle OZ. Vyjádření musí být odevzdáno ve lhůtě určené stanovami a uvedené v návrhu. Dle Čápa vlastník jednotky dodrží lhůtu, i pokud dojde vyjádření společenství v poslední den lhůty. K pozdějšímu vyjádření nelze již přihlížet.²⁸⁶ Filip s tímto souhlasí a výslovně doplňuje, že k dodržení lhůty nepostačuje pouhé odeslání vyjádření. Všechny náležitosti z pohledu vlastníka nejsou zákonem upraveny.

²⁸⁰ Kabelková E., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 1211

²⁸¹ § 1211 odst. 3 OZ

²⁸² Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-08], komentář k § 1211

²⁸³ Horák T., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 260

²⁸⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 13.12.2022, sp. zn. 26 Cdo 1944/2022

²⁸⁵ § 1211 odst. 2 OZ

²⁸⁶ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2023-11-08], komentář k § 1211

Není například určeno, jakým způsobem má vlastník daný dokument doručit nazpět. Dle něj je logické zaslat své vyjádření svolavatel. Pokud by byl návrh doručen někomu jinému, nelze k němu přihlížet.²⁸⁷ Myslím si, že lze považovat i další způsoby doručení vyjádření za vyhovující. Tím může být například jeho předání statutárnímu orgánu během konzultačních hodin nebo vhození do schránky společenství. Jsem názoru, že přesné stanovení náležitostí doručování by mělo být součástí zákonné úpravy, aby se předešlo případným sporům. Vlastník se musí vyjádřit na listině, která obsahuje plné znění návrhu rozhodnutí. Listina musí být datována a vlastnoručně podepsána. Pokud je nutné přijetí rozhodnutí shromáždění osvědčit veřejnou listinou, tak podpis vlastníka na vyjádření musí být taktéž úředně ověřen.²⁸⁸

Posledním krokem per rollam je oznámení výsledku hlasování. Výsledek hlasování oznamuje statutární orgán bez zbytečného odkladu po ukončení hlasování, a to i v případě, že návrh byl podán kvalifikovanými vlastníky. Pokud takto neučiní, může výsledky oznámit navrhovatel rozhodnutí. Jestliže dojde k přijetí usnesení, je nezbytné ho oznámit vlastníkům v celém znění.²⁸⁹ Statutární orgán má především dvě možnosti, jak splnit svoji oznamovací povinnost. Zaprvé předáním přímo jednotlivým vlastníkům například zasláním poštou. Zadruhé lze výsledky hlasování vyvěsit na obvyklém místě v domě. Je záhodné i zveřejnit konkrétní výsledky hlasování, včetně počtů hlasů pro i proti přijetí rozhodnutí.²⁹⁰ Myslím si, že stanovy by měly tento proces více konkretizovat, aby nedocházelo ke zbytečným sporům ve společenství. Je vhodné například přesně určit počet dní na vyhlášení výsledků, sdělit více údajů o hlasování (počet odevzdaných hlasů, s uvedením počtu osob pro, proti, zdržel se) a případně připojit odchylné názory či poznámky vlastníků.

K přijetí rozhodnutí mimo zasedání je potřeba dosáhnout nadpoloviční většiny ze všech hlasů ve společenství, ledaže je zákonem stanoveno, že se většina počítá z celkového počtu osob.²⁹¹ Jestliže stanovy vyžadují pro přijetí určitého rozhodnutí dosažení kvalifikované většiny,

²⁸⁷ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 191

²⁸⁸ § 1212 OZ

²⁸⁹ § 1213 OZ

²⁹⁰ Horák T., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 262

²⁹¹ § 1214 OZ

je nezbytné ji dosáhnout i při rozhodování mimo zasedání. Všichni vlastníci mají možnost se v dané lhůtě k návrhu vyjádřit, proto jsem názoru, že kvorum pro přijetí rozhodnutí bylo zákonodárcem nastaveno správně.

Mám za to, že kvalitně do stanov zakotvilo generální rozhodování mimo zasedání Společenství vlastníků Šalounova II. č.p. 1937–1941, Praha 4. V průběhu této podkapitoly jsem doručoval vhodně vymezit způsob jeho svolávání, náležitosti návrhu na rozhodnutí, lhůty pro vyjádření a oznámení výsledku hlasování. U této úpravy především oceňuji rozebrání veškerých jeho náležitostí s odpovídající pečlivostí. Díky tomu je zajištěna vysoká úroveň právní jistoty pro členy společenství tím, že jsou jasně vymezeny mantinely pro jeho konání.²⁹²

4.6 Vady rozhodnutí shromáždění

4.6.1 Zdánlivost

V předcházejícím výkladu byl kladen důraz na vymezení veškerých povinností, které musí být splněny, aby rozhodnutí shromáždění bylo řádně přijato a mohlo vyvolat předpokládané právní následky. Nicméně v praxi se nezdá setkáváme s tím, že shromáždění některou z těchto náležitostí opomene. Institut zdánlivosti řeší nejvýznamnější prohřešky proti těmto pravidlům.

Rozhodnutí shromáždění vlastníků je právním jednáním. Z tohoto důvodu se aplikuje úprava zdánlivých právních jednání, která je zakotvena v § 551 až 554 OZ. Aplikace těchto ustanovení je možná, jelikož není nikterak vyloučena. Pokud soud při řízení o neplatnosti rozhodnutí shromáždění zjistí zdánlivost tohoto rozhodnutí, musí dle § 90 odst. 1 ZŘS rozhodnout z úřední

²⁹² čl. 13 bod 1. až 3., a bod 7. stanov Společenství vlastníků Šalounova II. č.p. 1937–1941, Praha 4, IČ: 198 89 828, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 21550: O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na poštovní adresu nebo se souhlasem vlastníka jednotky na e-mailovou adresu členů společenství vlastníků uvedenou v jejich seznamu (za souhlas se považuje i to, že člen společenství vlastníků sdělí společenství vlastníků e-mailovou adresu pro doručování). Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 15 (patnáct) dní od doručení návrhu vlastníka jednotky – členu společenství vlastníků. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím“ nebo „nesouhlasím“ člena společenství vlastníků s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručným podpisem člena společenství vlastníků na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Toto vyjádření lze doručit také prostřednictvím elektronické komunikace. Nedoručí-li člen společenství vlastníků ve lhůtě 15 (patnácti) dní od doručení návrhu členu společenství vlastníků statutárnímu orgánu své písemné vyjádření k návrhu rozhodnutí, platí, že s návrhem nevyjádřil svůj souhlas, neboť nehlasoval. Výsledek písemného hlasování oznámí statutární orgán písemnou formou všem členům společenství vlastníků a pokud bylo usnesení přijato, zašle jim také jeho úplné znění. V oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, úplné znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení. Výsledek písemného hlasování musí být odeslán všem členům společenství vlastníků na poštovní adresu nebo se souhlasem vlastníka jednotky na e-mailovou adresu členů společenství vlastníků uvedenou v jejich seznamu (za souhlas se považuje i to, že člen společenství vlastníků sdělí společenství vlastníků emailovou adresu pro doručování).

povinnosti, že se nejedná o rozhodnutí shromáždění.²⁹³ Zdánlivost bude projevem zásadní vady rozhodnutí, které bylo přijato na shromáždění. V případě takovéto vady rozhodnutí se uplatní tzv. fikce nepřijetí, která stanovuje, že se k rozhodnutí shromáždění nebude vůbec přihlížet.²⁹⁴

Obecné důvody zdánlivosti právního jednání jsou vymezeny v ustanoveních § 551 až 553 OZ. Patří mezi ně chybějící vůle jednajících osoby či neprojevení vážné vůle. Dle mého názoru se nejčastěji v praxi společenství uplatní důvod neurčitosti nebo nesrozumitelnosti rozhodnutí, který nebude možné nahradit ani výkladem.

Novela OZ z roku 2020 výslovně zakotvila použitelnost spolkové úpravy zdánlivosti rozhodnutí orgánu spolku i pro orgány společenství vlastníků.²⁹⁵ Nejvyšší soud ČR těsně před účinností této novely vyslovil stejný závěr, že § 245 OZ zabývající se zdánlivostí rozhodnutí orgánů spolku se použije i v poměrech společenství vlastníků.²⁹⁶ Aplikací § 245 OZ zjistíme další důvody pro vyslovení zdánlivosti rozhodnutí shromáždění.

Zaprvé se jedná o situaci, kdy se rozhodnutí bude přičítat dobrým mravům. Na základě komentáře Dvořáka lze rozdělit přestupky proti dobrým mravům do dvou skupin. První z nich je rozhodnutí, které bude omezovat některé členy z diskriminačního důvodu, kterým může být například příslušnost k rasové či etnické skupině, majetkovým poměrům či pohlaví. Druhou skupinou jsou rozhodnutí, které ukládají příliš tvrdé tresty za banální přestupky proti stanovám či rozhodnutím orgánů.²⁹⁷ Podle názoru Hrabánka se musí jednat o extrémní rozpor s dobrými mravy, který spočívá například v uložení extrémně tíživé sankce za marginální porušení povinností, jelikož vyslovení zdánlivosti znamená velký zásah do právní jistoty. Pro běžné nesoulady s právními předpisy či stanovami se užívá žaloba podle § 258 OZ.²⁹⁸ S jeho názorem vyslovil souhlas Nejvyšší soud ČR, který konstatoval, že vyslovení zdánlivosti

²⁹³ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 7. 2022, sp. zn. 26 Cdo 3352/2021

²⁹⁴ § 554 OZ

²⁹⁵ § 1221 odst. 1 OZ

²⁹⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.3.2020, sp.zn. 27 Cdo 4639/2018

²⁹⁷ Dvořák T., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-08], komentář k § 245

²⁹⁸ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 245

rozhodnutí pro rozpor s dobrými mravy má být výjimečným zásahem v případě mimořádných okolností.²⁹⁹

Zadruhé se jedná o situaci, kdy by se na základě rozhodnutí shromáždění měnily stanovy v rozporu s kogentními ustanoveními zákona. V praxi společenství by se mohlo jednat o přiznání pravomocí statutárnímu orgánu, které mu nelze přiznat. Důsledkem takové změny je dle Hrabánka zachování původního znění stanov bez přihlížení k jejich zdánlivé změně.³⁰⁰

Zatřetí se jedná o situaci, kdy shromáždění rozhodne v záležitosti, ve které nemá zákonem či stanovami přiznanou pravomoc. Takovým jednáním ultra vires by mohlo být rozhodnutí shromáždění o schválení půjčky členu z finančních prostředků společenství.

Speciální případ zdánlivosti rozhodnutí se dle Filipa může uplatnit při volbě do orgánu společenství. Jestliže osoba, která byla zvolena do orgánu společenství, nespĺňuje požadavky stanovené zákonem, tak se k takové volbě dle § 155 odst. 1 OZ nepřihlíží.³⁰¹ Dle mého názoru se v praxi může jednat o situaci, kdy by zvolená osoba nespĺňovala podmínky dle ŽZ.³⁰²

Zdánlivosti rozhodnutí shromáždění se může dovolávat každý na základě žaloby dle OSŘ. Lze využít například určovací žalobu dle § 80 OSŘ. Vzhledem k tomu, že vyslovení zdánlivosti by mělo korigovat nejzávažnější porušení právních norem při přijetí usnesení, tak není stanovena žádná lhůta, ve které by se osoba měla domáhat jejího vyslovení.

Jak již bylo výše konstatováno, Nejvyšší soud ČR dovedl, že pokud soud v řízení o vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění zjistí, že takové rozhodnutí je dokonce zdánlivé, musí z úřední povinnosti vyslovit zdánlivost takového rozhodnutí podle § 90 odst. 1 ZŘS.³⁰³ Z toho vyplývá, že pokud se vlastník bude domáhat vyslovení neplatnosti podle § 258 OZ, ale soud v průběhu řízení

²⁹⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 7. 2022, sp. zn. 26 Cdo 3352/2021

³⁰⁰ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 245

³⁰¹ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 194

³⁰² Pozn.: například podmínka plné svéprávnosti a bezúhonnosti stanovená § 6 zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon.

³⁰³ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.7.2022, sp.zn. 26 Cdo 3352/2021

zjistí, že se jednalo dokonce o rozhodnutí zdánlivé, rozhodne o zdánlivosti rozhodnutí shromáždění bez dalšího.

4.6.2 Neplatnost

Oprávnění domáhat se vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění je prostředkem ochrany práv vlastníka. Toto stěžejní právo plyne každému vlastníkovi z jeho členství ve společenství. Z důvodu menší míry porušení stanov či zákona se s vyslovením neplatnosti setkáme častěji než s vyslovením zdánlivosti rozhodnutí. Na přijatá rozhodnutí musíme aplikovat zásadu platnosti právního jednání. Na jejím základě hledíme na přijaté rozhodnutí spíše jako na platné než neplatné.³⁰⁴ Do vyslovení neplatnosti může přijaté rozhodnutí vyvolat předvídaná práva a povinnosti, jelikož je nutné se jím řídit. V případě sporu o jeho platnosti lze doporučit neprovést žádný významný krok, který by měl nezvratné právní následky. Například v případě rozhodnutí shromáždění o realizaci výměny střechy domu je vhodné realizaci odložit do vyřešení vzniklého sporu.

Novela OZ z roku 2020 přinesla aplikační změnu. Zákonodárce se tím snažil reagovat na judikaturu Nejvyššího soudu ČR k původnímu znění ustanovení § 1209 odst. 1 OZ. Její vyznění nebylo v souladu s jeho představami.³⁰⁵ Nejvyšší soud ČR konstatoval ve svém rozhodnutí, že dle původního znění § 1209 odst. 1 OZ se může vlastník domáhat pouze vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění a že soud nemůže sám autoritativně rozhodnout o právech a povinnostech vlastníků v záležitostech týkajících se společenství.³⁰⁶ V souladu s novým zněním § 1209 OZ zákonodárce upravil i znění § 1221 OZ. Ten zakotvuje subsidiaritu spolkové úpravy pro společenství vlastníků a dále v něm výslovně stanovil aplikační použitelnost spolkové úpravy neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku v poměrech společenství vlastníků.³⁰⁷

S přijetím této novely vyvstala otázka na vztah řízení o vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění podle spolkové úpravy zakotvené v § 258 OZ a speciální úpravy pro společenství

³⁰⁴ § 574 OZ

³⁰⁵ Důvodová zpráva č. 163/2020 Dz, k zákonu č. 163/2020 Sb, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony k bodu 47 a 48 (§ 1209), Sněmovní tisk 411/0, VIII. volební období Poslanecké sněmovny parlamentu České republiky

³⁰⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016

³⁰⁷ § 1221 OZ

v § 1209 OZ. Zákonodárce na tuto otázku odpověděl v důvodové zprávě. Stanovil, že pokud se vlastník bude domáhat pouhého vyslovení neplatnosti rozhodnutí bez požadavku na autoritativní uspořádání práv a povinností, tak se bude jednat o řízení o vyslovení neplatnosti podle § 258 a násl. OZ. Speciální postavení má taktéž řízení o vyslovení zdánlivosti rozhodnutí dle § 245 OZ. Na ostatní skutkové případy by měl dopadat § 1209 OZ.³⁰⁸

Nejdříve bude prostor věnován vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění, která je upravena v § 258 a násl. OZ. Každý člen společenství nebo osoba mající zájem hodný právní ochrany může navrhnout soudu, aby vyslovil neplatnost rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem či stanovami. V případě možnosti dovolat se neplatnosti u jiného orgánu společenství musí být nejdříve využit tento postup.³⁰⁹

Nejdříve se zaměřím na aktivní legitimaci k podání návrhu o vyslovení neplatnosti. Dle Polišíenské zákonodárce rozdělil osoby s aktivní legitimací na základě § 258 OZ do dvou skupin. První skupinou jsou všichni členové a druhou osoby, které prokážou zájem hodný právní ochrany.³¹⁰

Dle Hrabánka je nutné při výkladu pojmu každý člen spolku rozlišit dvě odlišné situace. V první situaci se bude jednat o rozhodnutí spolku, které bude dopadat na všechny členy spolku, tím může být například rozhodnutí o změně stanov. V takovém případě je opravdu legitimován k podání návrhu každý člen. Druhá situace spočívá v tom, že spolek přijal rozhodnutí, které se přímo dotýká pouze konkrétního člena či skupiny členů. Tímto rozhodnutím může být uvalení sankce spolkem na člena. V tomto případě se domnívá, že by měl být použit teleologický výklad a aktivní legitimace redukována pouze na konkrétního člena, kterého se dané rozhodnutí přímo dotýká.³¹¹ U společenství může být rozhodnutím dotýkajícím se pouze konkrétního vlastníka například rozhodnutí shromáždění o vymáhání pohledávky z nezaplacené pokuty za neoznámení počtu osob žijících v bytě. V takovém případě by se neplatnosti rozhodnutí mohl domáhat pouze

³⁰⁸ Důvodová zpráva č. 163/2020 Dz, k zákonu č. 163/2020 Sb, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, k bodu 47 a 48 (§ 1209), Sněmovní tisk 411/0, VIII. volební období Poslanecké sněmovny parlamentu České republiky

³⁰⁹ § 258 OZ

³¹⁰ Polišíenská P., Občanský zákoník – Komentář s judikaturou – Svazek II – Osoby (§ 15–435), (systém Codexis), komentář k § 258

³¹¹ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 258

tento člen. Na základě judikatury lze konstatovat, že členství ve společenství je nezbytnou podmínkou aktivní legitimace v průběhu celého řízení, nikoliv pouze v okamžiku podání návrhu na zahájení řízení. Jestliže již osoba není členem společenství, ztrácí aktivní legitimaci v řízení. Tu neztratí pouze tehdy, pokud prokáže zájem hodný právní ochrany.³¹²

Podle Polišíenské je podmínka osoby se zájmem hodným právní ochrany blíže nespecifikovaná, a proto je výklad tohoto pojmu odkázán na judikaturní praxi.³¹³ Dle Hrabánka je nezbytné tento pojem vykládat restriktivně a trvat na prokázání konkrétní závažné újmy.³¹⁴ S tímto je nezbytné souhlasit, jelikož není přípustné, aby do práv členů společenství mohl zasahovat kdokoliv bez vážného právního důvodu. Dle mého názoru je aplikovatelný na základě analogie judikát, který přiznává odvolaným voleným členům obchodní korporace aktivní legitimaci k vyslovení neplatnosti rozhodnutí o jejich odvolání i v případě, že sami nejsou společníky této korporace.³¹⁵ Volenými orgány společenství nejsou pouze osoby, které jsou zároveň i členy společenství, a proto je nutné chránit jejich práva a přiznat jim právo dožadovat se vyslovení neplatnosti při jejich odvolání. Dle Rubana mezi další osoby s aktivní legitimací mohou patřit osoby, které mají v určitých situacích postavení členů statutárního orgánu. Mezi ně patří například likvidátor či hmotněprávní opatrovník.³¹⁶

Dále je nezbytné určit, u kterých rozhodnutí orgánu společenství může být neplatnost vyslovena. Judikaturou bylo dovozeno, že podstatným rysem je existence rozhodnutí. Nepostačí pouze původní záměr o dané záležitosti rozhodovat.³¹⁷ Rozhodnutí musí být v rozporu se zákonem či se stanovami společenství. Kromě rozhodnutí shromáždění se může jednat i o rozhodnutí dalších orgánů společenství.

Zajímavou podmínkou zakotvenou v § 258 OZ je využití odvolacího mechanismu v rámci společenství, pokud takový mechanismus byl ustanoven. Pokud by stanovy společenství takový mechanismus zakotvily, je nutné jej využít, jinak by aktivní legitimací člen nedisponoval.

³¹² Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.11.2020, sp. zn. 27 Cdo 458/2019

³¹³ Polišíenská P., Občanský zákoník – Komentář s judikaturou – Svazek II – Osoby (§ 15–435), (systém Codexis), komentář k § 258

³¹⁴ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 258

³¹⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.11.2016, sp. zn. 29 Cdo 5352/2015

³¹⁶ Ruban R., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 959

³¹⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.11.2014, sp. zn. 29 Cdo 548/2013

Tyto mechanismy nejsou v praxi společenství příliš zaužívané. Mohla by nastat situace, kdy by stanovy zakotvily, že se lze proti rozhodnutí statutárního orgánu odvolat k shromáždění vlastníků. Dle Dvořáka se zákonodárce pokusil o případné zakotvení jakéhosi mimosoudního smíru, což hodnotí pozitivně. Nicméně zdůrazňuje i negativní stránku tohoto instrumentu, která spočívá ve složité prokazatelnosti jeho využití a způsobu, jakým by na něj mělo být ze strany společenství reagováno tak, aby se dal považovat za správně provedený.³¹⁸

Návrh musí být podán oprávněnou osobou ve stanovené lhůtě. Subjektivní lhůta pro podání návrhu na vyslovení neplatnosti činí tři měsíce. Tato lhůta běží ode dne, kdy se vlastník o daném rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět. Objektivní lhůta činí jeden rok.³¹⁹ Obě tyto lhůty jsou prekluzivní, tedy po jejich uplynutí právo zaniká. Pokud byla členu společenství řádně doručena pozvánka a on se přesto zasedání shromáždění neúčastní, tak se za rozhodný den, kdy se mohl o rozhodnutí dozvědět považuje den konání shromáždění.³²⁰ Pokud by byl vlastník řádně pozván, ale neúčastnil by se z omluvitelného důvodu, lze považovat za okamžik kdy se o rozhodnutí mohl dozvědět, den obdržení zápisu ze shromáždění či den jeho zpřístupnění na obvyklém místě v domě nebo jiným způsobem.

Navzdory splnění výše uvedených podmínek k vyslovení neplatnosti rozhodnutí nemusí vždy dojít. Soudy jsou oprávněny v určitých situacích vyslovit, že zájem na zachování rozhodnutí v platnosti převažuje nad zájmem vlastníka či osoba mající zájem hodný právní ochrany. Účelem je ochrana práv společenství jako celku či třetích osob v důležitých případech.³²¹

Nejprve se zaměřím na ochranu práv společenství. Soud ponechá v platnosti takové rozhodnutí, které sice bylo v rozporu se zákonem či stanovami společenství, ale nevedlo k závažným právním následkům a společenství má na své straně zájem hodný právní ochrany.³²² Dle Dvořáka jsou podmínky absence závažných právních následků a zájmu hodného právní ochrany kumulativní. Z čehož vyplývá, že nelze vyslovit neplatnost pouze při splnění jedné

³¹⁸ Dvořák T., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-08], komentář k § 258

³¹⁹ § 259 OZ

³²⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.4.2022, sp. zn. 27 Cdo 3028/2021

³²¹ § 260 OZ

³²² § 260 odst. 1 OZ

z těchto podmínek.³²³ Nejvyšší soud ČR potvrdil dosavadní judikaturu, která stanovila, že soud může uvažovat o využití § 260 OZ až ve chvíli, kdy shledá rozpor rozhodnutí se stanovami či zákonem.³²⁴

Klíčovou otázkou pro aplikovatelnost § 260 OZ je, co lze považovat v poměrech společenství za závažné právní následky a zájem hodný právní ochrany. Na základě analogie shromáždění s valnou hromadou obchodní korporace lze aplikovat, že doručení pozvánky na shromáždění v jiné než předepsané formě nelze považovat za závažný právní následek. V tomto konkrétním případě byla pozvánka zaslána elektronicky místo dopisem.³²⁵ V případě účasti všech členů společenství na zasedání shromáždění nelze bez dalšího považovat toto zasedání za neplatné, ačkoliv nebylo svoláno dle zákona či stanov.³²⁶ Dle Hrabánka je záhodné použít u pojmu zájem spolku hodný právní ochrany extenzivní výklad. Uvádí příklady těchto zájmů, kterými jsou zachování vnitřní integrity spolku a zachování právní jistoty jeho členů.³²⁷ Tyto závěry lze použít i na společenství, jelikož zachování právní jistoty členů a zachování jeho vnitřní integrity jsou zásadní pro řádné fungování společenství. Zájem na přijetí klíčového rozhodnutí by měl vždy převažovat nad drobnými procedurálními chybami při svolání shromáždění.

Při podstatném zásahu do práva třetí osoby nabytého v dobré víře soud také nevysloví neplatnost rozhodnutí.³²⁸ Třetí osobou je vždy jakákoliv osoba, která není členem společenství. Na základě názoru Dvořáka nelze za třetí osobu považovat nikdy člena spolku či člena jeho voleného orgánu i v případě, že daná osoba není členem spolku. Třetí osobou mohou být například věřitelé či dlužníci.³²⁹ Za třetí osobu bych považoval v praxi společenství například osobu realizující význačnou opravu či údržbu domu.

³²³ Dvořák T., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-08], komentář k § 260

³²⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.06.2019, sp. zn. 27 Cdo 1435/2019

³²⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.6.2010, sp. zn. 29 Cdo 3703/2009

³²⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.11.2012, sp.zn. 29 Cdo 3779/2011

³²⁷ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 260

³²⁸ § 260 odst. 2 OZ

³²⁹ Dvořák T., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-08], komentář k § 260

4.6.3 Rozhodnutí soudu dle § 1209 OZ

Novelou OZ z roku 2020 bylo aktualizováno i znění § 1209 OZ. Podle jeho současného znění se lze dožadovat u soudu kromě určení neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství i toho, aby soud autoritativně rozhodl ve věcech správy domu a pozemku. Podmínky pro využití postupu podle § 1209 OZ jsou následující: vlastník je při rozhodování přehlasován, existence důležitého důvodu a dodržení lhůty pro podání žaloby.³³⁰

Dle Zítka zákonodárce novelou § 1209 OZ potvrdil, že jeho záměrem je širší přezkum rozhodnutí orgánů společenství, především shromáždění.³³¹ Dle Čápa novela přinesla zpřesnění, jelikož bylo výslovně zakotveno, že návrh může podat přehlasovaný vlastník pouze ve věci správy domu a pozemku.³³² Jedná se o přezkumné řízení, které má zajistit v odůvodněných případech ochranu práv přehlasovaného vlastníka.³³³ V zákonem daných situacích se jedná o významnou možnost korekce věcně chybných rozhodnutí shromáždění. Rozpor se zákonem či stanovami není vyžadován. Přehlasovaný vlastník má právo podat soudu návrh na vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění podle § 1209 odst. 1 OZ.

Nejdříve je třeba si říci, o kterých záležitostech společenství může soud rozhodovat. Zákonodárce stanovil jako jednu z podmínek v § 1209 OZ, že se musí jednat o důležitý důvod. Nelze tedy rozhodovat o bagatelních záležitostech, jelikož se jedná o velký zásah do rozhodovací svobody shromáždění. Důležitý důvod je neurčitý právní termín, který zákonodárce nedefinuje. Výkladem se často zabývají soudy i právní teoretici. Čáp předpokládá, že rozhodnutí nemusí být v rozporu se zákonem či stanovami. Důležitý důvod spatřuje například v tom, že rozhodnutí shromáždění není v souladu s oprávněnými zájmy vlastníka, který byl přehlasován.³³⁴ Pražák jako příklad důležitého důvodu uvádí odložení vyúčtování záloh na služby či vyúčtování příspěvků o několik let, rozhodnutí o úhradě nákladů spojených se správou domu a pozemku na základě jiného klíče, než činí podíly na společných částech domu, rozhodnutí o nové fasádě domu

³³⁰ § 1209 OZ

³³¹ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 108

³³² Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-08], komentář k § 1209

³³³ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 194–195

³³⁴ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-09], komentář k § 1209

či rozhodnutí o změně stanov snižující nebo zvyšující pravomoci výboru či jiných orgánů, pokud nepřebírají ustanovení ze zákona.³³⁵ Judikovaným důležitým důvodem je schválení komplexní úpravy domu³³⁶ nebo volba členů statutárního orgánu společenství.³³⁷ Důležitým důvodem naopak není zvýšení příspěvků na správu domu a pozemku.³³⁸

Holejšovský se zabýval otázkou, zdali důležitý důvod může být založen procedurálním pochybením. Je přesvědčen, že tomu tak být nemůže, jelikož jako důležitý důvod lze brát jen takové rozhodnutí, které přímo způsobí vznik, změnu či zánik důležitých práv nebo povinností.³³⁹

Předchozí právní úprava zakotvená v § 11 BytZ umožňovala taktéž autoritativním rozhodnutím soudu v odůvodněných případech nejenom vyslovit neplatnost přijatého usnesení shromáždění, ale i stejně jako nyní rozhodnout o právech a povinnostech ve věci správy domu a pozemku. Vystala tedy otázka, zdali je možné využít judikaturu z doby účinnosti BytZ. Právní teorie tomu byla nakloněna, viz například názor Holejšovského.³⁴⁰ Nejvyšší soud ČR následně dovodil to samé. Vyslovil, že současná právní úprava může vycházet z judikatury k pojmu důležitá záležitost. Jedná se o takovou záležitost, která přímo zasahuje do právního postavení jednotlivých vlastníků nebo do jejich vlastnictví z hlediska využívání jejich jednotek.³⁴¹

Dikce zákona je na první pohled jednoznačná, aktivně legitimován k podání návrhu dle § 1209 OZ je pouze přehlasovaný vlastník. Vzhledem k různorodým situacím vznikajícím v běžném fungování společenství se k tomuto musela vyjádřit odborná veřejnost a příslušné soudy.

Učebnicovým příkladem přehlasovaného vlastníka je vlastník účastníci se zasedání shromáždění a hlasující proti přijetí navrženého usnesení, které je shromážděním přijato.³⁴² Nelze za něj považovat vlastníka, který hlasoval pro přijetí rozhodnutí a následně změnil k rozhodované záležitosti svůj postoj ani vlastníka, který se zdržel hlasování.

³³⁵ Pražák Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb., 1. vydání, Praha: Leges, 2014, str. 202

³³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 08.06.2016, sp.zn. 26 Cdo 4386/2015

³³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.5.2012, sp.zn. 29 Cdo 3399/2010

³³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.7.2016, sp.zn. 26 Cdo 5024/2015

³³⁹ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 245

³⁴⁰ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 245

³⁴¹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.3.2017., sp.zn. 26 Cdo 4567/2017.

³⁴² Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 246, shodně Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.5.2012, sp.zn. 29 Cdo 3399/2010

Bez prokázání důležitého důvodu nelze za přehlasovaného vlastníka považovat ani osobu, která se i přes řádně doručenou pozvánku shromáždění nezúčastnila.³⁴³ Taktéž nelze považovat za přehlasovaného vlastníka osobu, která se sice shromáždění účastnila, nicméně následně se samovolně bez objektivního důležitého důvodu vzdálila, a tudíž se hlasování o předmětném usnesení neúčastnila.³⁴⁴

Pro rozhodování mimo zasedání platí tato úprava obdobně. Učebnicovým příkladem je vlastník, který se písemně vyjádří k návrhu ve stanovené lhůtě, hlasuje proti přijetí navrhovaného usnesení, ale je přehlasován a přijetí rozhodnutí je oznámeno. Bylo dovozeno, že se při rozhodování per rollam nepoužije pro společenství úprava hlasování v kapitálových společnostech, a proto osoba zdržující se hlasování nemůže být považována za přehlasovaného vlastníka a nemá aktivní legitimaci k podání návrhu podle § 1209 OZ.³⁴⁵

Na nutnosti osobní účasti na shromáždění nelze vždy bez dalšího trvat. Aktivně legitimován k podání návrhu bude i vlastník, kterému nebyla řádně doručena pozvánka na shromáždění a z tohoto důvodu se neúčastnil tohoto zasedání.³⁴⁶ Samozřejmě musí splnit ostatní podmínky podání návrhu. Dále bylo judikováno v souladu s předchozími rozhodnutími, že i prostou neúčast na shromáždění nelze vždy bez dalšího považovat jako ztrátu legitimace k podání návrhu. Můžou zde nastat okolnosti, které takovou neúčast ospravedlní.³⁴⁷ Například za důležitý ospravedlňující důvod lze vždy považovat neplánovaný pobyt v nemocničním zařízení či neodkladnou péči o osobu na vlastníkově závislou.

Další obligatorní povinností k podání návrhu na zahájení řízení podle § 1209 OZ je dodržení zákonem stanovené lhůty. Ta je tříměsíční a její běh začíná za splnění jedné ze dvou podmínek. Podle první běží od chvíle, kdy se vlastník dozvěděl o přijetí rozhodnutí, například osobně se účastnil shromáždění. Ve druhé lhůta počíná běžet ve chvíli, kdy se o přijetí rozhodnutí shromáždění mohl vlastník dozvědět. Tento okamžik byl dovozen jako den, kdy byl vlastníkově,

³⁴³ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 110

³⁴⁴ Holejšovský J., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 1010, komentář k § 1209, shodně usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.4.2018, sp.zn. 26 Cdo 781/2018

³⁴⁵ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 27.4.2022, sp.zn. 6 Cmo 90/2021

³⁴⁶ Pražák Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb., 1. vydání, Praha: Leges, 2014, str. 202 – vychází z rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 3.12.2009, sp.zn. 7 Cmo 188/2009

³⁴⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.04.2019, sp.zn. 26 Cdo 3607/2018

kteřý nebyl osobně přítomen na shromáždění, doručen zápis ze shromáždění.³⁴⁸ Tato lhůta je subjektivní, objektivní stanovena zákonodárcem nebyla. Zmeškáním této lhůty dojde k prekluzi.³⁴⁹

Po vyložení všech náležitostí návrhu podle § 1209 OZ je nutné doplnit, jakým způsobem o něm mohou soudy rozhodovat. Soud by měl rozhodovat podle slušného uvážení. Na základě návrhu může zejména rozhodnout, zdali rozhodnutí lze provést bez výhrad, rozhodnutí lze provést s výhradami nebo proti zajištění či rozhodnutí nelze provést vůbec.³⁵⁰ Pojem podle slušného uvážení je sice neurčitý, nicméně domnívám se, že jím zákonodárce chtěl poskytnout soudům manévrovací prostor při rozhodování záležitostí ve společenství, jelikož se často jedná o specifické a živelné záležitosti.

Žaloba podle § 1209 OZ je podávána vůči společenství, které přijalo dané rozhodnutí, nikoliv proti jednotlivým vlastníkům, jelikož soud svým rozhodnutím nahrazuje rozhodnutí shromáždění jakožto orgánu společenství.³⁵¹

4.6.4 Dočasný zákaz jednání podle rozhodnutí napadeného dle § 1209 OZ

Dle dikce § 1209 odst. 1 OZ se může přehlasovaný vlastník kromě návrhu soudu, aby v dané věci autoritativně rozhodl, i domáhat dočasného zákazu jednání dle napadeného rozhodnutí shromáždění, tedy aby byla účinnost odporovaného usnesení shromáždění pozastavena. Holejšovský uvádí, že navzdory tomu, že tato úprava je v OZ již od počátku jeho účinnosti v roce 2014, nebyla dříve příliš využívána. Příčinou byl také restriktivní výklad Nejvyššího soudu ČR k předmětu návrhu dle § 1209 odst. 1 OZ. Bylo dovozováno, že se lze domáhat pouze vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění a že se nelze domáhat jeho nahrazení, doplnění či změny. Smysl tohoto ustanovení byl tedy značně oslaben. Zachován byl pouze v případě, kdy bylo možné reálně očekávat vyslovení jeho neplatnosti.³⁵² Dle mého názoru i na základě dřívějšího restriktivního výkladu bylo možné naplnit hlavní smysl tohoto ustanovení tím, že by shromáždění

³⁴⁸ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 197 – vychází z usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.11.2016, sp.zn. 26 Cdo 2360/2016

³⁴⁹ § 1209 odst.1 věta poslední OZ

³⁵⁰ § 1209 odst. 2 OZ

³⁵¹ Pražák Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb., 1. vydání, Praha: Leges, 2014, str. 201–202

³⁵² Holejšovský J., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 1013 – odkazuje na usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.3.2017, sp.zn. 26 Cdo 4567/2016

nemohlo jednat podle svého původního chybného rozhodnutí a shromáždění by bylo nucené k přijetí nového věcně správného rozhodnutí.

Podle Kabelkové je účelem dočasného zákazu jednání podle rozhodnutí přijatého shromážděním zamezení negativních dopadů rozhodnutí, než soud rozhodne o věci samé. Jedná se o rozhodnutí přehlasovaného vlastníka, zdali tuto možnost využije. Nicméně pokud by tak neučinil, musí si být vědom, že do doby, než bude rozhodnuto soudem o věci samé, je rozhodnutí shromáždění platné a účinné.³⁵³ Dle Čápa se zřejmě použití dočasného zákazu jednání vztahuje jak na případ schváleného rozhodnutí shromáždění, tak i na případ, kdy navržený návrh usnesení byl shromážděním zamítnut.³⁵⁴ Dle mého názoru se jedná o důležitý prostředek ke zvýšení právní ochrany vlastníků. Pokud by totiž nebylo možné se domáhat vydání rozhodnutí o dočasném zákazu jednat podle přijatého usnesení, mohlo by dojít k jeho realizaci. Z toho by mohly plynout závažné právní následky. V některých případech by nebylo již možné změnit faktický stav a mohla by nastat otázka náhrady škody z realizace. Proto je na místě v odůvodněných případech doporučit přehlasovaným vlastníkům využití této možnosti.

Navrhovatel taktéž musí splňovat veškeré náležitosti stanovené pro podání návrhu ve věci samé.³⁵⁵ Aktivní legitimaci k podání návrhu má pouze přehlasovaný vlastník, který musí podat návrh ve stanovené subjektivní tříměsíční lhůtě a prokázat důležitý důvod. Taktéž musí prokázat důvod pro pozastavení účinnosti schváleného usnesení do doby vydání rozhodnutí ve věci samé. Takový důvod bych spatřoval například v situaci, kdy by na shromáždění vlastníků byla schválena oprava fasády domu s mnohamilionovým nákladem a s realizací v době, která předchází předpokládanému rozhodnutí soudu. Pokud by totiž byla oprava fasády realizována, nešlo by již faktický stav vrátit do původní podoby či by taková možnost byla značně nákladná.

Judikaturou bylo dovozeno, že se se jedná o speciální případ návrhu na vydání předběžného opatření, který vychází z hmotněprávní úpravy v § 1209 odst. 1 OZ. Pro jeho vydání musí být

³⁵³ Kabelková E., *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 1209

³⁵⁴ Čáp Z., *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474)*. Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-13], komentář k § 1209

³⁵⁵ Čáp Z., *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474)*. Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-13], komentář k § 1209, shodně Holejšovský J., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 1013

splněny podmínky řízení ve věci samé a osvědčeny rozhodné skutečnosti vedoucí k úspěchu návrhu. Uplatní se procesní úprava předběžného opatření stanovená v OSŘ včetně povinnosti složit jistotu podle § 75b OSŘ.³⁵⁶

4.6.5 Rozhodnutí soudu o nahrazení nepřijatého rozhodnutí shromáždění

Soud může v odůvodněných případech nahradit vůli vlastníků a autoritativně rozhodnout o jejich právech a povinnostech. Může rozhodovat o záležitostech, které byly předloženy řádně shromáždění vlastníků k rozhodnutí, ale toto shromáždění nebylo usnášeníschopné. Podat návrh může kterýkoliv vlastník, pokud prokáže důležitý důvod pro přijetí rozhodnutí.³⁵⁷ Dle Zítka je smyslem a účelem právní úpravy, aby se vlastník jednotky domohl řádného výkonu správy domu a pozemku v situacích, kdy by tato správa byla narušena či ochromena nepřijetím rozhodnutí shromáždění.³⁵⁸

Zajištění usnášeníschopnosti shromáždění může být pro některá společenství dlouhotrvajícím palčivým problémem. Společenství díky tomu ztrácí možnost rozhodovat o svých záležitostech a jeho akceschopnost je ochromena. Nemožnost zajistit dostatečný počet hlasujících vlastníků může být ovlivněna různými faktory. Mezi hlavní bude patřit dle Filipa zahraniční vlastnická struktura, absence zájmu o chod společenství nebo zdravotní stav vlastníků.³⁵⁹ Absence zájmu o chod společenství v praxi často plyne z důvodu dlouhodobého pronájmu jednotek. Zákonodárce se snažil posílit rozhodovací akceschopnost společenství například institutem náhradního shromáždění či možností rozhodování mimo zasedání, nicméně tyto možnosti nemusí být pro společenství dostatečné.

Věcným omezením podání tohoto návrhu je nezbytnost existence důležitého důvodu. Ani na tomto místě zákonodárce pojem důležitý důvod nedefinuje. Z logiky věci vyplývá, že výklad tohoto pojmu bude totožný jako u řízení o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění dle § 1209 odst. 1 OZ. Důležitý důvod by dle mého názoru absentoval i v případě, pokud by sice

³⁵⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.12.2016, sp.zn. 26 Cdo 3645/2016

³⁵⁷ § 1209 odst. 3 OZ

³⁵⁸ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 114

³⁵⁹ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 202

zasedání shromáždění nebylo usnášeníschopné, ale společenství by nevyužilo možnosti rozhodování mimo zasedání nebo náhradního shromáždění, pokud si jej zakotvilo do stanov.

Žaloba směřuje vůči společenství.³⁶⁰ Aktivně legitimován k podání návrhu je každý vlastník. Nemohlo by se jednat o přehlasovaného vlastníka, jelikož k usnášeníschopnému shromáždění vůbec nedošlo, tudíž se k případnému hlasování nepřihlíží. Judikaturou bylo dovozeno, že se vlastník nemůže domáhat svolání samotného shromáždění k rozhodnutí ve věci.³⁶¹

Lhůta k podání návrhu nebyla zákonodárcem stanovena. Z tohoto důvodu se odborná veřejnost k délce této lhůty hojně vyjadřovala. Dle Čápa lze dovozovat, že lhůta podle § 1209 odst. 1 OZ se vztahuje i pro § 1209 odst. 3 OZ. Tudíž návrh musí být podán do 3 měsíců od chvíle, kdy se vlastník dozvěděl nebo mohl dozvědět o tom, že rozhodnutí nebylo přijato z důvodu neusnášeníschopnosti shromáždění. Předpokládá, že podmínky, předpoklady a prekluzivita lhůty pro podání návrhu soudu byla stanovena jak pro § 1209 odst. 1 OZ, tak i pro § 1209 odst. 3 OZ.³⁶² Dle Kabelkové lze předpokládat, že tento odstavec pouze rozšiřuje žalobní oprávnění dle § 1209 odst. 1 OZ a nemodifikuje jeho základní podmínky. Proto aplikuje i pro tento návrh prekluzivní 3 měsíční lhůtu.³⁶³ Podle Zítka lze připustit i opačný výklad spočívající v tom, že lhůta uvedená v § 1209 odst. 1 OZ se na § 1209 odst. 3 OZ nevztahuje. Argumentuje tím, že smysl a účel těchto ustanovení je odlišný. Podle § 1209 odst. 1 OZ se zajišťuje především individuální ochrana subjektivních práv přehlasovaného vlastníka, které mohou být narušeny dopadem přijatého rozhodnutí. Podle § 1209 odst. 3 OZ se zajišťuje především řádný výkon správy domu a pozemku.³⁶⁴ Přikláním se k prvním dvěma uvedeným výkladům. Myslím si, že by měla být taktéž využita tříměsíční prekluzivní lhůta dle § 1209 odst. 1 OZ. Zprv je důležité zachovat právní jistotu vlastníků. Nebylo by správné, aby se jakýkoliv vlastník mohl dovolávat rozhodnutí ve věci, která byla předložena shromáždění již před několika lety. Dále by tím mohla být snížena vůle vlastníků ke svolání jiného usnášeníschopného shromáždění a tím k rozhodnutí o svých právech a povinnostech na základě kolektivního rozhodování.

³⁶⁰ Kabelková E., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 1209

³⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.01.2017, sp.zn. 26 Cdo 2323/2016

³⁶² Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-13], komentář k § 1209

³⁶³ Kabelková E., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 1209

³⁶⁴ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 115

Dále je nezbytný výklad pojmu záležitost, která byla předložena na shromáždění. Jeho výkladem se zabýval Holejšovský. Předmětem, kterým se má soud zabývat ve svém rozhodnutí, má být tzv. záležitost. Předmět rozhodování musí být stejný jako u shromáždění, které se nekonalo. Záležitost musí být předložena shromáždění řádně. To znamená, že shromáždění, které se nekonalo, muselo být svoláno řádně za splnění zákonných podmínek dle § 1207 OZ a podmínek ve stanovách dle § 1200 odst. 2 písm. d) OZ.³⁶⁵ Musí být tedy návrhatelem prokázáno, že pokud by bylo rozhodnutí v dané záležitosti shromážděním přijato, bylo by platné a účinné.

Podle Zítka je zajímavou úvahou, zdali lze cestou soudního rozhodnutí postupovat, pokud bylo o záležitosti původně rozhodováno per rollam a vlastníky nebyl odevzdán nadpoloviční počet hlasů. Pokud bychom provedli doslovný výklad § 1209 odst. 3 OZ, tak by nám z něj taková možnost nevyplývala, jelikož je v něm řešena nezpůsobilost shromáždění se usnášet. Tato možnost nemůže v per rollam nastat, jelikož buď je odevzdáno dostatečné množství hlasů či nikoliv. Pokud by byl odevzdán nedostatečný počet hlasů, nastala by podobná situace jako u neusnášení schopného zasedání shromáždění. Jako podpůrný argument pro využití analogie uvádí, že ve znění § 1209 odst. 3 OZ se hovoří o shromáždění, nikoliv o zasedání shromáždění. Svoji úvahu zakončuje tím, že dle něj by použití analogie v tomto případě mohlo přicházet do úvahy.³⁶⁶ Podle mě se jedná o revoluční myšlenku, která stojí na zajímavých argumentačních bodech. Obdobnost situací nepřijetí rozhodnutí na základě per rollam a na základě neusnášení schopnosti zasedání shromáždění je dle mého názoru zřejmá. Osobně bych se zde přiklonil k využití analogie, jelikož v praxi společenství z různých důvodů je využití per rollam hlavní formou rozhodování. Jak již bylo konstatováno výše, hlavním smyslem a účelem právní úpravy v § 1209 odst. 3 OZ je zajištění řádné správy domu a pozemku a přijetí této analogie by mohlo přispět k jejich naplnění.

³⁶⁵Holejšovský J., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 1017, komentář k § 1209

³⁶⁶Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 116

5 Statutární orgán společenství vlastníků

5.1 Obecné výklady o statutárním orgánu

Statutární orgán je povinně zřizovaným voleným orgánem společenství. Zákon stanovuje, že statutárním orgánem je výbor, nicméně vlastníci si mohou ve stanovách určit, že statutárním orgánem bude předseda společenství.³⁶⁷ Ve stanovách musí být obligatorně dle § 1200 odst. 2 písm. d) OZ uveden údaj o tom, která z těchto forem statutárního orgánu bude ve společenství zakotvena. Pokud by v rozporu s tímto ustanovením ve stanovách absentoval, je statutárním orgánem společenství výbor. Musí být zřetelně uvedena pouze jedna z možných forem tohoto orgánu. Pokud by chtěli členové společenství provést její změnu, musí si na zasedání shromáždění schválit úpravu stanov, která bude tento požadavek reflektovat.³⁶⁸ Ustanovení stanov, které zavede konstrukci, že statutárním orgánem společenství je výbor nebo předseda společenství, je nicotné.

Statutární orgán společenství je podřízen a zodpovídá se shromáždění vlastníků. Volba a odvolávání členů statutárního orgánu stejně jako rozhodování o výši jejich odměn patří výhradně do působnosti shromáždění.³⁶⁹

Dále musí být součástí stanov podle § 1200 odst. 2 písm. d) OZ stanovení funkčního období jeho členů. Pokud by úprava ve stanovách absentovala, využila by se na základě zmocnění v § 1221 odst. 1 OZ spolková úprava v § 246 odst. 1 OZ. Stanoví, že v případě neurčení odlišné úpravy ve stanovách, je funkční období pětileté. Právní teoretici si položili otázku, zdali stanovy mohou zakotvit libovolnou délku funkčního období, tedy i nad pětileté období podle § 246 odst. 1 OZ. Dle Bodečkové lze stanovit jak kratší, tak i delší období výkonu funkce ve voleném orgánu.³⁷⁰ Podle názoru Hrabánka lze dokonce volený orgán ustanovit na dobu neurčitou.³⁷¹ Podle Dvořáka je úprava tak liberální, že stanovy mohou určit funkční období na dlouhou dobu. Extrémům s funkčním obdobím dosahujícím až desítky let lze čelit dovoláním

³⁶⁷ § 1205 odst. 1 věta druhá OZ

³⁶⁸ Např. Čáp Z., *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474)*. Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-21], komentář k § 1205, shodně Pražák Z., *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.*, 1. vydání, Praha: Leges, 2014, str. 172

³⁶⁹ § 1208 písm. b) OZ

³⁷⁰ Bodečková J., *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 929

³⁷¹ Hrabánek D., *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 246

se neplatnosti této části stanov pro rozpor s dobrými mravy podle § 588 OZ. Položil si otázku, o jak dlouhé období by se muselo jednat, aby rozpor s dobrými mravy mohl být dovozen. Konstatuje, že by se muselo jednat o každé funkční období převyšující 10 let, jelikož nejdelší je takto určeno dle právního řádu ČR u ústavních soudců.³⁷² Z dikce § 246 odst. 1 OZ vyplývá, že nelze zavést funkční období na dobu neurčitou.³⁷³

V souladu se zavedenou praxí je možné doporučit ustanovení členů statutárního orgánu na 3 až 5 let. V tomto případě není nutné volbu opakovat v příliš krátkém intervalu a zároveň je členům statutárního orgánu přiznána možnost prosadit zamýšlené plány a projekty v rámci jejich funkčního období. I při zvolení na dobu například 5 let je při neplnění jejich povinností vždy možné je z funkce odvolat rozhodnutím shromáždění. Souhlasím s názorem Dvořáka, že zavedení funkčního období na dlouhou dobu či dokonce bez limitu je proti smyslu právní úpravy pro rozpor s dobrými mravy. Dále je nutné doplnit, že pokud to stanovy nevylučují, lze být zvolen členem voleného orgánu i opakovaně.³⁷⁴

V případě výboru, který je kolektivním orgánem, je nezbytné stanovit přesný počet jeho členů. Podstatnou otázkou pro praktický výkon funkce je, zdali běží funkční období každému členovi voleného orgánu zvlášť či orgánu jako celku dohromady. Podle Hrabánka funkční období každému členovi běží zvlášť. Orgán se tedy nevolí obligatorně jako celek, ale volí se každý člen zvlášť. Pokud není stanoveno jinak, tak mandát člena voleného orgánu počíná běžet dnem jeho zvolení.³⁷⁵

Dále je ve stanovách nezbytné zakotvit základní náležitosti pro praktické fungování statutárního orgánu. Zejména jakým způsobem se bude svolávat jeho zasedání, průběh samotného zasedání a způsob usnášení.³⁷⁶

³⁷² čl. 84 odst. 1 Ústavy

³⁷³ Dvořák T., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-03-16], komentář k § 246

³⁷⁴ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 246 shodně Bodečková J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 929

³⁷⁵ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 246

³⁷⁶ § 1200 odst.2 písm d) OZ

5.2 Působnost statutárního orgánu

Nezbytné je vymezit působnost statutárního orgánu společnosti, tedy okruh záležitostí, o kterých může rozhodovat. Dle § 1200 odst.2 písm. d) OZ se jedná o jednu z povinných náležitostí obsahu stanov. Zákodárce na rozdíl od shromáždění vlastníků nezakotvil do OZ souhrnný výčet takových záležitostí. Právní úprava společnosti obsahuje vymezení působnosti statutárního orgánu pouze pro konkrétní věci. Výčet dalších záležitostí nalezneme v obecné úpravě orgánů právnických osob zakotvené v § 151 až 167 OZ. Statutární orgán podle § 163 OZ disponuje zbytkovou působností podle níž mu náleží vše, co zákon, stanovy či rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřili jinému orgánu společnosti. Statutární orgán může rozhodovat o všem, co nepatří do působnosti shromáždění, která je zákonem vymezena v § 1208 OZ, nebo fakultativního orgánu, která je zakotvena ve stanovách společnosti.

Rozlišujeme dva základní okruhy působnosti. Prvním z nich je fungování statutárního orgánu v rámci společnosti neboli jednání vůči vlastníků nebo společnosti jako celku. Druhým okruhem je oprávnění statutárního orgánu k zastupování společnosti navenek ve vztahu ke třetím osobám, kdy jedná jeho jménem.

5.2.1 Působnost vůči vlastníků a společnosti

Nejdříve se budu věnovat povinnostem, které má statutární orgán vůči vlastníků či společnosti jakožto celku. V této oblasti je zásadní povinností zajištění řádného konání shromáždění vlastníků, což je v praxi obsáhlá agenda. K jejímu výkladu bylo systematicky přistoupeno již v kapitole, která se týkala shromáždění vlastníků, nicméně zde je na místě přiložit stručnou rekapitulaci ve vztahu ke statutárnímu orgánu.

Statutární orgán svolává shromáždění minimálně jedenkrát ročně, nicméně stanovami může být zakotvena vyšší frekvence zasedání. Taktéž musí obligatorně svolat shromáždění, pokud budou splněny náležitosti pro svolání shromáždění vlastníky.³⁷⁷ Vyhotovuje pozvánku, kterou následně musí řádně doručit všem vlastníků. Pokud k pozvánce nepřipojí veškeré dokumenty nezbytné k informovanému rozhodnutí o předložených návrzích usnesení, zajišťuje jejich včasné

³⁷⁷ § 1207 odst. 1 věta druhá OZ

zpřístupnění vlastníkům na stanoveném místě a ve stanoveném čase.³⁷⁸ Statutární orgán zařazuje na program jednání záležitosti na základě kvalifikované žádosti vlastníků.³⁷⁹ Zajišťuje i veškeré organizační procedury okolo shromáždění. Zajistí vhodné prostory a v případě potřeby účast dalších osob.³⁸⁰

Ze zasedání shromáždění musí být dle § 254 odst. 1 OZ vyhotoven zápis do 30 dnů od jeho ukončení, který musí obsahovat veškeré náležitosti stanovené zákonem či stanovami. Primárně je zákonodárcem předvídáno jeho vyhotovení statutárním orgánem. Dále může být zpracován předsedajícím shromáždění či samotné vyhotovení lze přenést na třetí osobu.³⁸¹ Statutární orgán nicméně odpovídá za jeho řádné vyhotovení.

Dle Bodečkové je účelem § 254 OZ určit, jakým způsobem by mělo být postupováno po zasedání, aby členům byla poskytnuta řádná ochrana jejich práv. Účast na zasedání není pro členy obligatorní. Neúčastí se sami vzdávají možnosti ovlivňovat chod společenství. Nicméně stále mají právo být dostatečně informováni o činnosti společenství. Vyhotovení písemného zápisu ze zasedání je nezbytné k seznámení vlastníků o závěrech, ke kterým shromáždění vlastníků dospělo, včetně procedury, která jim předcházela. Toto právo vychází obecně z práva na zachování informovanosti člena právnické osoby, který se jednání nejvyššího orgánu neúčastnil, a to podle § 157 odst. 2 OZ.³⁸²

V případě rozhodování mimo zasedání jsou statutárnímu orgánu uloženy další specifické povinnosti. Návrh rozhodnutí musí obsahovat veškeré náležitosti uložené zákonem v § 1211 odst. 3 OZ. Po ukončení hlasování musí být jeho výsledek oznámen vlastníkům v písemné formě, včetně přijatých rozhodnutí v úplném znění.³⁸³

³⁷⁸ § 1207 odst. 2 OZ

³⁷⁹ § 1207 odst. 3 OZ

³⁸⁰ Opodstatněná účast může být u správce budovy, účetní společnosti, technika, úklidové společnosti či právního zástupce společenství.

³⁸¹ Orgánem zasedání shromáždění může být zapisovatel. Vhodný pro výkon této činnosti je například správce budovy či právní zástupce společenství.

³⁸² Bodečková J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 943

³⁸³ § 1213 OZ

S účinností od 1. ledna 2021 byla založena pro společenství archivační povinnost. Právnícká osoba musí uchovávat veškeré zápisy z jednání nejvyššího orgánu, což je v poměrech společenství shromáždění vlastníků, a to po celou dobu své existence. Zápisy musí být uchovávány včetně veškerých příloh.³⁸⁴ Archivační povinnost je obligatorní i pro rozhodování mimo zasedání, kde musí být ukládány veškeré povinné dokumenty související s tímto rozhodováním.³⁸⁵ Myslím si, že přílohou zápisu u společenství by měla být vždy prezenční listina, pozvánka a dokumenty, které byly k pozvánce připojeny. Jaké jsou přílohy zápisu může být určeno i stanovami. Podle Janů zákonodárce tímto krokem sjednotil pravidla pro uchovávání zápisu pro veškeré právnícké osoby, jelikož nebyl dán důvod pro rozdílné režimy. Před touto novelou se podobná povinnost vztahovala pouze na akciové společnosti.³⁸⁶ Podle Lasáka se archivační povinnost vztahuje na dokumenty vyhotovené po 1. 1. 2021. Pro naplnění této povinnosti není rozhodné, jaký je obsah zápisu, co bylo projednáváno či zdali bylo přijato rozhodnutí. Taktéž není rozhodná forma, kterou bylo hlasováno.³⁸⁷

Společenství se povinně podle § 39 ZVR zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Listiny, které se obligatorně zakládají do sbírky listin, jsou vymezeny § 66 ZVR. Součástí sbírky listin musí být vždy úplné znění platných stanov společenství. Taktéž se zakládá zápis ze shromáždění, který prokazuje volbu či odvolání členů volených orgánů společenství. Dále se obligatorně zakládá účetní závěrka společenství. Statutární orgán za společenství zajišťuje dodržování této zákonné povinnosti bez zbytečného odkladu po vzniku rozhodné skutečnosti v písemné nebo elektronické formě.

Jedním ze základních práv vlastníků je přístup k informacím o činnosti společenství. Vlastník má právo seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje.³⁸⁸ U této osoby má právo nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy a do účetních knih a dokladů. Novelou OZ z roku 2020 bylo do § 1179 OZ přidáno, že vlastník si z těchto dokumentů

³⁸⁴ § 158a odst. 1 OZ

³⁸⁵ § 158a odst. 2 OZ

³⁸⁶ Janů P., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 158a

³⁸⁷ Lasák J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 591–592

³⁸⁸ § 1179 OZ

smí pořizovat výpisy, opisy a kopie. Zpřístupnění těchto informací za společenství zajišťuje jeho statutární orgán.

Pražák dovozuje, že porušení této povinnosti s sebou nese veškeré následky včetně případné náhrady vzniklé škody. Škoda by mohla obnášet náklady, které musel vlastník vynaložit, aby si dané informace zajistil sám.³⁸⁹ Doporučuje ji více konkretizovat ve stanovách například určením lhůty, ve které je nutné vlastníka s požadovanými informacemi seznámit.³⁹⁰ Čáp taktéž uvádí, že je nezbytné konkretizovat toto právo ve stanovách a dále doporučuje zakotvit mlčenlivost vlastníka o zjištěných informacích vůči třetím osobám.³⁹¹ Podle Novotného lze částečně vycházet ze soudní praxe týkající se jiných korporací. Právo společníka není zcela neomezené, nýbrž zahrnuje pouze dokumenty a informace potřebné k tomu, aby společník získal rozumný přehled o záležitostech korporace. Ani jedna ze stran nesmí postupovat šikanujícím způsobem.³⁹²

Mám za to, že je podstatné, aby stanovy obsahovaly přesnou proceduru nahlížení vlastníka do smluv uzavřených ve věci správy,³⁹³ účetních knih a dokladů. Tím se zabrání případným sporům mezi vlastníky a společenstvím.

Statutární orgán má celou řadu dalších povinností. K nim patří například vedení seznamu vlastníků a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání³⁹⁴, a to v rozsahu podle § 1177 OZ. Zodpovídá za vedení řádného účetnictví dle ZoÚ a vybírání příspěvků na správu domu a pozemku a další náklady, které vlastník hradí dle § 1180 OZ. Vzhledem k časové náročnosti a nárokům na odborné znalosti je vhodné výkon těchto činností převést na operativního správce. Vhodný výběr této třetí osoby je důležitý, neboť statutární orgán stále odpovídá za výkon veškerých těchto činností.

³⁸⁹ V praxi se může jednat např. o zajištění opisu účetních knih u účetní společnosti.

³⁹⁰ Pražák Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb., 1. vydání, Praha: Leges, 2014, str. 77

³⁹¹ Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-12], komentář k § 1179

³⁹² Novotný M., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 911, komentář k § 1179 – vychází z usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.2.2011, sp. zn. 29 Cdo 3704/2009

³⁹³ Pod pojem smlouvy uzavřené ve věci správy lze podřadit např. smlouvu s operativním správcem. Dále smlouvy na dodávku tepelné a elektrické energie, dodávku vody, odvoz komunálního odpadu či na provoz výtahu.

³⁹⁴ § 1178 odst.1 OZ

5.2.2 Působnost ve vztahu ke třetím osobám

Statutární orgán zastupuje společenství ve vztahu ke třetím osobám. Vnější zástupčí oprávnění patří do výlučné působnosti statutárního orgánu. Jedná se o jeho důležitou kompetenci, kterou za společenství činí právní jednání. Například uzavírá smlouvy či vystupuje vůči orgánům státní moci za společenství.³⁹⁵ K jednání statutárního orgánu za společenství se využijí obecná ustanovení pro jednání za právnickou osobu zakotvená v § 161 a násl. OZ.

Jednání statutárního orgánu se bude lišit v tom, zda bude ve společenství koncipován jako orgán individuální či kolektivní. Předseda společenství může zastupovat společenství ve všech záležitostech bez dalšího.³⁹⁶

Zastupování společenství výborem by mělo být dostatečně konkrétně vymezeno stanovami. Pokud úprava ve stanovách absentuje, využijí se zákonná ustanovení. Ta nám zakotvují, že každý člen výboru by mohl zastupovat společenství samostatně.³⁹⁷ Myslím si, že nezakotvení jiného způsobu zastupování společenství není příliš vhodným řešením, jelikož to odporuje principu fungování kolektivního orgánu. Dle mého názoru je lepší variantou zakotvení například principu čtyř očí, kdy za společenství jednají vždy dva členové výboru.

K zajištění právní jistoty třetích osob je zápis vnějšího jednání za společenství obligatorní náležitostí zápisu do rejstříku SVJ.³⁹⁸ Pokud zastupoval člen orgánu společenství v souladu s tímto zápisem, nelze namítat dle § 162 OZ, že společenství dané usnesení nepřijalo, bylo přijato s vadou či člen orgánu přijaté usnesení porušil.

Členové statutárního orgánu musí taktéž při podepisování listin jménem společenství splnit obecné náležitosti, které jsou pro podepisování listin za právnickou osobu vyžadovány v ustanovení § 161 OZ.³⁹⁹

³⁹⁵ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 207

³⁹⁶ § 164 odst. 1 OZ

³⁹⁷ § 164 odst. 2 OZ

³⁹⁸ § 25 odst. 1 písm. g) ZVR

³⁹⁹ § 161 OZ: *Kdo právnickou osobu zastupuje, dá najevo, co ho k tomu opravňuje, neplyne-li to již z okolností. Kdo za právnickou osobu podepisuje, připojí k jejímu názvu svůj podpis, popřípadě i údaj o své funkci nebo o svém pracovním zařazení.*

Společenství nemusí být zastoupeno pouze statutárním orgánem. Společenství může udělit plnou moc i třetí osobě, která bude zastupovat společenství jako jeho zmocněnec. Následně zastupuje společenství v rozsahu, který byl mezi stranami ujednán podle § 441 odst. 1 OZ. Za společenství uděluje plnou moc právě jeho statutární orgán. V praxi se často jedná o plnou moc operativnímu správci, aby zařídil uzavření smlouvy mezi společenstvím a poskytovatelem dodávek služeb.

Vnější zástupčí oprávnění není v případě společenství vlastníků bez omezení, která lze rozdělit do tří skupin. První je vymezená právní osobnost společenství. Druhou je nutnost souhlasu shromáždění vlastníků s určitým právním jednáním. Třetí jsou omezení na základě vnitřních pravidel.⁴⁰⁰

Společenství vlastníků je právnická osoba, která má vymezenou právní osobnost v § 1194 odst. 1 OZ. Účelem společenství je pro vlastníky zajišťovat správu domu a pozemku. K zajištění této činnosti může nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Výslovně je zakotveno, že společenství nemůže samo podnikat ani se účastnit podnikatelské činnosti jiné osoby. Dle Holejšovského lze dovodit, že právní jednání, které by bylo učiněno jménem společenství v rozporu se zákonným omezením přímého či nepřímého podnikání, lze považovat za absolutně neplatné dle § 580 OZ a § 588 OZ.⁴⁰¹ Podle názoru Pražáka nejde o jednání, které by se přičilo dobrým mravům či by narušovalo veřejný pořádek podle § 588 OZ. Tudíž se jedná o relativní neplatnost, které by se musel dovolávat některý z vlastníků.⁴⁰² Dle mého názoru je nezbytné se přiklonit k názoru Holejšovského, jelikož není možné připustit, aby podnikání, které může ohrozit značný majetek vlastníků, nebylo považováno za absolutně neplatné.

Statutární orgán nemůže činit veškeré právní jednání pouze na základě své vlastní vůle. K provedení některých právních jednání je potřeba předchozí souhlas shromáždění vlastníků. Statutární orgán musí tuto povinnost dodržovat. V případě jejího porušení nejedná v souladu s péčí

⁴⁰⁰ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 237–239

⁴⁰¹ Holejšovský, J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2016, str. 156

⁴⁰² Pražák, Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. Praha: Leges, 2014, str. 115–116

řádného hospodáře a musí počítat s následky svého jednání. Důsledkem absence souhlasu bude relativní neplatnost daného právního jednání. Promlčecí lhůta je tříletá. Výčet právních jednání, k nimž je vyžadováno schválení shromážděním je uveden v § 1208 písm. f) OZ.⁴⁰³

Poslední skupinou jsou omezení na základě vnitřních pravidel. Vnitřní pravidla pro zastupování členem statutárního orgánu mohou být zakotvena například ve stanovách společenství. Nejčastěji se bude jednat o pravidlo, kdy k určitému právnímu jednání bude vyžadován souhlas jiného orgánu společenství. Odlišný schvalující orgán bude buď shromáždění vlastníků nebo stanovami zřízený kontrolní orgán. Právním jednáním, které bude tímto orgánem nutně schválit, může být například objednání opravy v domě s nákladem na realizaci převyšujícím stanovami určenou částku.

Příklad vnitřního pravidla určeného stanovami nalezneme například u Společenství vlastníků jednotek domu čp. 1084, Na Výsledku I v Praze 4: *V působnosti předsedy je také rozhodování o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na údržbu, opravu nebo stavební úpravu však nesmí překročit částku 30.000 Kč v jednotlivém případě. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škody na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.* O provedení vymezených prací ve společných částech nepřekračující částku 30.000 Kč smí předseda sám rozhodnout. Z toho plyne, že k provedení například stavební úpravy v hodnotě převyšující částku 30.000 Kč bude nutné získat souhlas shromáždění.⁴⁰⁴

5.3 Výbor

Výbor je statutárním orgánem, pokud není ve stanovách zakotveno, že jím je předseda společenství vlastníků.⁴⁰⁵ Jedná se o volený orgán s kolektivním charakterem. Projevuje se především tím, že jednotliví členové výboru nerozhodují o záležitostech společenství ze své vlastní vůle, nýbrž rozhodují ve sboru za předem stanovených podmínek podle § 156 odst. 1 OZ. Obligatorní součástí stanov společenství je i úprava základních náležitostí, které jsou uvedeny

⁴⁰³ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 238–239

⁴⁰⁴ Článek VII. bod 5.2. stanov Společenství vlastníků jednotek domu čp. 1084, Na Výsledku I v Praze 4 IČ: 264 80 86, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 1434

⁴⁰⁵ § 1205 odst. 1 OZ

v § 1200 odst. 2 písm. d) OZ. Již výše probrané náležitosti jsou určení orgánu a jeho působnosti, počet jeho členů a jejich funkční období. V rámci této podkapitoly bude věnována pozornost způsobu jeho svolávání, jednání a usnášení.

Vzhledem ke kolektivnímu charakteru výboru, je nutné si klást otázku na jeho usnášeníschopnost. Jedná se o klíčovou otázku pro jeho praktické fungování. Pokud není stanovami hranice usnášeníschopnosti vymezena odlišně, použije se obecné pravidlo pro orgány právnických osob v § 156 odst. 1 věta druhá OZ. To zakotvuje schopnost se usnášet při osobní či jiné účasti nadpoloviční většiny členů orgánu.

Stanovami může být hranice pro usnášeníschopnost upravena odlišně. Nicméně lze ji stanovami pouze zpřísnit, nikoliv snížit.⁴⁰⁶ Pod pojmem jiná účast si lze představit například účast prostřednictvím telekonference, videokonference či prostřednictvím aplikace Skype. Pod tento pojem lze podřadit i zmocnění jiného člena orgánu, aby za chybějícího člena na zasedání hlasoval podle § 159 odst.2 OZ.⁴⁰⁷

Zajímavou otázkou pro stanovení hranice usnášeníschopnosti je, zdali je rozhodná reálná obsazenost orgánu či stanový počet jeho členů dle zákona či stanov. Uvedení právní teoretici se shodují, že pro stanovení usnášeníschopnosti je rozhodným údajem počet členů výboru dle zákona či stanov, nikoliv jejich reálná obsazenost.⁴⁰⁸ Mám za to, že uvedený výklad je správný, jelikož je nutné dodržovat stanovenou úpravu. Vlastníci jsou tím vedeni k řádnému obsazování statutárního orgánu a tím k zachování jeho akceschopnosti. Vždy lze provést změnu stanov, jestliže vlastníci chtějí zakotvit odlišný počet členů statutárního orgánu.

K přijetí rozhodnutí statutárního orgánu je nezbytné získat souhlas nadpoloviční většiny přítomných členů.⁴⁰⁹ Kворum lze upravit i stanovami. Nicméně pouze cestou zpřísnění, kворum

⁴⁰⁶ Svejkovský J., Právnické osoby v novém občanském zákoníku, 1. vydání, 2013, str. 89, shodně Lasák J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 585–586, vyplývá i z § 158 odst. 1 OZ

⁴⁰⁷ Lasák J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 585

⁴⁰⁸ Janů P., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, komentář k § 156 shodně Lasák J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 585

⁴⁰⁹ § 156 odst. 1 věta druhá OZ

nelze snížit.⁴¹⁰ Lze stanovit různé kvalifikované většiny například dvě třetiny přítomných či většina hlasů ze všech hlasů. Každému členovi výboru náleží jeden hlas, to lze taktéž stanovami upravit. Stanovy mohou určit, že v případě rovnosti hlasů bude rozhodující hlas předsedy výboru.⁴¹¹ Zakotvení rozhodujícího hlasu pro předsedu výboru lze doporučit, jelikož se tím zabrání případné patové situaci a zachová se akceschopnost výboru při rozhodování potřebných záležitostí.

Podle § 158 odst. 2 OZ stanovy společenství mohou stejně jako u shromáždění vlastníků zakotvit u výboru možnost přijímat rozhodnutí mimo zasedání, a to v písemné formě nebo s využitím technických prostředků. Technickými prostředky mohou být videokonference, skupinový hovor či rozhraní speciálních aplikací. K odstranění případných sporů a zvýšení právní jistoty lze doporučit, aby v případě rozhodování výboru mimo zasedání byly procedurální náležitosti určeny dostatečně srozumitelně a jasně ve stanovách společenství.⁴¹²

Pořízení zápisu z jednání výboru není zákonem obligatorně vyžadováno. Pouze je stanoveno v § 157 odst. 1 OZ, že je nutné zaznamenat odchylný názor člena výboru, který hlasoval proti přijetí usnesení a přeje si zaznamenat svůj odchylný názor. Podle Dvořáka je zaznamenání významné především z důkazního hlediska, jelikož členové výboru jsou povinni vykonávat svoji funkci podle § 159 odst. 1 OZ s péčí řádného hospodáře. Význam je především značný pro případnou odpovědnost člena za výkon své funkce.⁴¹³

Mám za to, že je praktické zakotvit ve stanovách pravidla pro pořízení zápisu. Z každého jednání výboru je vhodné zpracovat alespoň krátký zápis, jelikož se jedná o doklad činnosti výboru a usnadnění jeho kontroly. Měl by být vždy k dispozici jednotlivým vlastníkům a obsahovat údaje o projednávaných záležitostech spolu se zachycením věcné diskuze. V případě přijetí návrhu je nutné seznámit nezúčastněného člena výboru s obsahem rozhodnutí.⁴¹⁴

⁴¹⁰ Svejkský J., Právnícké osoby v novém občanském zákoníku, 1. vydání, 2013, str. 89, shodně Janů P., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, komentář k § 156, vyplývá i z § 158 odst. 1 OZ

⁴¹¹ § 158 odst. 3 OZ

⁴¹² Janů P., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, komentář k § 158

⁴¹³ Dvořák T., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-22], komentář k § 157

⁴¹⁴ § 157 odst. 2 OZ

Stanovy mohou zakotvit, že výbor ze svého středu volí předsedu, což lze z praktických důvodů doporučit. Zpravidla řídí jeho činnost a tím přispívá ke koordinovanému postupu při přijímání rozhodnutí. Nelze zvolit předsedou třetí osobu, která nebyla do funkce člena výboru řádně ustanovena. Stanovami mu může být přiznán rozhodující hlas při dosažení rovnosti hlasů.⁴¹⁵

Ve výboru je možné rozdělit působnost jednotlivých členů podle určitých oborů, kdy se neuplatní kolektivní rozhodování. Ve vymezeném rozsahu rozhoduje člen výboru v samostatné působnosti. Ostatní členové nejsou zbaveni povinnosti dohlížet, jak jsou záležitosti společenství spravovány.⁴¹⁶ Filip se zabýval termínem rozdělení podle oborů. U členitých domů by rozdělil správu podle jednotlivých vchodů. Vhodné je i rozdělení podle obstarávaných funkcí, například na účetnictví, výběr příspěvků, zajištění technických záležitostí.⁴¹⁷ V praxi společenství je tento institut využíván zřídka.

5.4 Předseda společenství

Stanovy mohou zakotvit individuální statutární orgán, kterým je předseda společenství.⁴¹⁸ Samostatný výkon této funkce s sebou přináší řadu výhod, ale i nevýhod. Mezi hlavní výhody patří odpadnutí dohazovacího procesu v rámci výboru, společenství díky tomu získává větší flexibilitu v rozhodovacím procesu a následnou akceschopnost k provedení svých rozhodnutí. Nevýhodou může být absence zastupitelnosti obzvláště při odstoupení či odvolání předsedy z funkce, faktická nemožnost dělby činností a neuplatnění systémů vnitřní kontroly například zastupování společenství na základě principu čtyř očí. V praxi je trendem zajištění této funkce externí osobou, čemuž bude věnována samostatná kapitola. Předseda společenství může zastupovat společenství ve všech záležitostech bez dalšího.⁴¹⁹ Mám za to, že je vhodné zřídit kontrolní orgán, který by dohlížel na řádný výkon jeho funkce.

⁴¹⁵ § 158 odst. 3 OZ

⁴¹⁶ § 156 odst. 2 OZ

⁴¹⁷ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 211

⁴¹⁸ § 1205 odst. 1 OZ

⁴¹⁹ § 164 odst. 1 OZ

5.5 Nedostatečný počet členů statutárního orgánu k rozhodování

V praxi může nastat situace, kdy statutární orgán nemá dostatečný počet členů k tomu, aby zůstal akceschopný a mohl přijímat nadále rozhodnutí. Soud může na návrh osoby, která osvědčí oprávněný zájem, jmenovat chybějící členy statutárního orgánu na dobu, než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách.⁴²⁰ Dle Zítka je vždy oprávněnou osobou k podání návrhu člen společnosti či jeho věřitel. V návrhu je nutné uvést osoby, které zastanou funkci do volby nových členů.⁴²¹ Dle Holejšovského může být zřejmě oprávněnou osobou i člen jiného voleného orgánu. Dle něj není úplně zřejmé, zdali uvedené postupy lze využít i při absenci předsedy společnosti. Statutární orgán nevykonává svoji působnost a nemůže za společnost právně jednat. Z toho vyplývá využitelnost i v případě neobsazení funkce předsedy společnosti. Upozorňuje, že statutární orgán (výbor) se může této možnosti v určitých případech vyvarovat za využití kooptace podle § 246 odst. 2 OZ.⁴²²

Jestliže není podán návrh na jmenování chybějícího člena statutárního orgánu, soud jmenuje společnost opatrovníka. Soud jej jmenuje i bez návrhu, a to kdykoliv se dozví, že statutární orgán nemá dostatečný počet členů k rozhodování.⁴²³ Společnost může být jmenován opatrovník i v případě, že jeho zájmy jsou v rozporu se zájmy člena statutárního orgánu a není jiného člena, který by ho mohl zastupovat.⁴²⁴ Jmenování opatrovníka při rozporu zájmů představuje zásah soudu do vnitřních poměrů společnosti. Lze jej připustit pouze jako krajní řešení, jestliže není možné rozpor vyřešit jiným způsobem.⁴²⁵ Opatrovníka lze jmenovat i na základě § 486 odst. 1 OZ. V takovém případě je sice statutární orgán dostatečně obsazen, ale jeho členové jsou při výkonu funkce neaktivní. Proto je nutné jmenovat společnost opatrovníka, aby jeho záležitosti mohly být spravovány či aby byla hájena jeho práva.⁴²⁶

⁴²⁰ § 165 odst. 1 OZ

⁴²¹ Zítka A., Společnosti vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 64

⁴²² Holejšovský, J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2016, str. 207–208

⁴²³ § 165 odst. 1 OZ

⁴²⁴ § 165 odst. 2 OZ

⁴²⁵ Janošek V., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 165 – Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 9. 12. 2021, sp. zn. 5 Cmo 202/2021

⁴²⁶ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne: 11.09.2015, sp. zn. 7 Cmo 67/2015

Jmenování opatrovníka je mimořádné opatření, ke kterému u společenství dochází jen výjimečně. Účelem jeho jmenování je ochrana zájmu společenství a naplňování jeho práv.⁴²⁷ Opatrovník musí splňovat podmínky členství ve voleném orgánu. Jestliže opatrovník tyto podmínky již nesplňuje, musí to oznámit soudu bez zbytečného odkladu. Jestliže se soud dozví o tom, že opatrovník podmínky nesplňuje, musí za něj jmenovat opatrovníka nového.⁴²⁸ Opatrovník není statutárním orgánem, ale je osobou v obdobném postavení. Jeho hlavním úkolem je obnovení činnosti statutárního orgánu.⁴²⁹ Mám za to, že ustanovení o jmenování opatrovníka jsou kvalitní pojistkou pro společenství. Mohou nastat například situace, kdy se ve společenství vlastníci nedokážou dlouhodobě shodnout na volbě členů statutárního orgánu a následně je jmenování opatrovníka možnou variantou pro zachování řádného vedení záležitostí společenství.

5.6 Platnost rozhodnutí statutárního orgánu

Statutární orgán má vymezenou působnost, v rámci které může přijímat rozhodnutí. Tato rozhodnutí jsou dle jejich povahy závazná pro společenství, vlastníky či členy voleného orgánu. Na základě řádně přijatých rozhodnutí vznikají těmto osobám zamýšlená práva a povinnosti. Například rozhodnutí o zvýšení záloh na služby je rozhodnutím účinným vůči všem vlastníkům, kteří se dle něj musí řídit a upravit své platby. Stejně jako u jiných právních jednání se u rozhodnutí statutárního orgánu uplatní zásada platnosti právního jednání, dle které je na právní jednání třeba hledět spíše jako na platné než neplatné.⁴³⁰

Na rozhodnutí statutárního orgánu společenství dopadá na základě subsidiarity spolkové úpravy zakotvené v § 1221 OZ taktéž úprava neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku podle § 258 až § 260 OZ.⁴³¹ Navrhovatelem neplatnosti rozhodnutí statutárního orgánu může být každý vlastník, případně osoba, která prokáže zájem hodný právní ochrany. Návrh je podáván z důvodu předpokládaného rozporu se zákonem či stanovami společenství. Pokud by bylo možné se dovolávat neplatnosti dle stanov nejdříve u shromáždění, tak je nezbytné takový mechanismus

⁴²⁷ § 457 OZ

⁴²⁸ § 486 odst. 2 OZ

⁴²⁹ § 487 OZ

⁴³⁰ § 574 OZ

⁴³¹ Shodně např. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.01.2018, sp.zn. 27 Cdo 4693/2018

využít dle § 258 OZ. Subjektivní lhůta pro podání je podle § 259 OZ tříměsíční a objektivní činí jeden rok. Taktéž platí korektiv vyslovení neplatnosti podle § 260 OZ.

Právní jednání statutárního orgánu, které trpí nejzávažnějšími vadami, lze považovat za zdánlivé od jejich přijetí. Uplatní se fikce nepřijetí, která znamená, že takovému jednání nelze přičítat žádné právní účinky již od prvopočátku. Důvody vyslovení zdánlivosti rozhodnutí statutárního orgánu společenství budou především dva, a to zjevné přičení se dobrým mravům a nedostatek působnosti v rozhodované záležitosti.⁴³² Nejčastějším jevem bude, že statutární orgán bude rozhodovat o záležitosti, která byla výslovně zákonem či stanovami svěřena do působnosti shromáždění. Například zdánlivým právním jednáním by bylo rozhodnutí statutárního orgánu o volbě členů kontrolní komise, pokud by byla zřízena. Druhou skupinou jsou rozhodnutí, která se zjevně přičí dobrým mravům.

⁴³² § 245 OZ

6 Fakultativní orgány ve společenství

6.1 Obecné výklady o fakultativním orgánu

Kromě obligatorních orgánů společenství, kterými jsou shromáždění vlastníků a statutární orgán (výbor nebo předseda společenství), má možnost si ve svých stanovách zakotvit i další orgány. Zřízení fakultativních orgánů není bez omezení. Korektivem dispozitivnosti úpravy je ustanovení, podle kterého nelze fakultativnímu orgánu určit působnost, která byla vyhrazena shromáždění či statutárnímu orgánu.⁴³³

Členové fakultativních orgánů jsou vždy voleni shromážděním. Jejich volba jiným orgánem je vyloučena, jelikož náleží do výlučné působnosti shromáždění.⁴³⁴ Stanovy musí podle § 1200 odst. 2 písm. d) OZ v případě vytvoření takového orgánu o něm obsahovat řadu obligatorních informací. Je nezbytné určit o jaký orgán se bude jednat a vymezit jeho působnost v souladu se zákonným korektivem. Musí být přesně určeny informace o jeho členech, především jejich počet a délka funkčního období. Taktéž nelze opomenout zakotvit základní procedurální náležitosti, jakožto způsob svolávání zasedání, způsob jednání a jeho rozhodování. Nejčastěji bude zakotven vznik kontrolního orgánu, kterému se v této práci budu převážně věnovat. Jiné fakultativní orgány se v praxi u společenstvích vyskytují výjimečně, nicméně po výkladu kontrolního orgánu budou některé možné varianty zřizovaných orgánů představeny.

6.2 Kontrolní orgán

6.2.1 Základní specifikace kontrolního orgánu

Zdaleka nejčastějším fakultativním orgánem je kontrolní orgán. Může se jednat o orgán individuální i kolektivní. Ve stanovách musí být zakotveny jeho minimální zákonné náležitosti. Příklad dobré praxe spatřuji ve stanovách Společenství vlastníků v domě Jazlovická 1334 a 1335, Praha 4, Chodov, a to z důvodu řádného vymezení veškerých potřebných náležitostí.⁴³⁵

⁴³³ § 1205 odst. 1 věta poslední OZ

⁴³⁴ Holejšovský, J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2016, str. 208

⁴³⁵ Čl. IX. stanov Společenství vlastníků v domě Jazlovická 1334 a 1335, Praha 4, Chodov, IČ: 043 17 432, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 16735: (1) *Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost jeho orgánů a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k jejich činnosti. Členové kontrolní komise jsou oprávněni při výkonu své pravomoci nahlížet do všech dokumentů a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.*

(2) *Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromáždění společenství. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.*

(3) *Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním společenství. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy její odvolává. Členové kontrolní komise mohou být voleni opětovně.*

Zajímavou teoretickou otázkou je, zdali se na kontrolní orgán společenství použije subsidiárně spolková úprava zakotvená v § 262 a násl. OZ na základě zmocnění v § 1221 OZ. Dochází zde totiž k mírným rozporům v právní úpravě. Úprava společenství stanovuje, že lze zakotvit individuální i kolektivní kontrolní orgán s libovolným počtem členů. Naopak spolková úprava vyžaduje v případě, že stanovy kontrolní orgán zřídí, aby byl pojmenován kontrolní komise a byl alespoň tříčlenný.⁴³⁶ Spolková úprava se použije pouze v případě, že povinné náležitosti, jakými jsou například počet jeho členů, působnost, neslučitelnost funkcí, by nebyly dostatečně ukotveny ve stanovách společenství. V praxi by k tomu nemělo docházet, jelikož se jedná o obligatorní náležitosti stanov dle § 1200 odst. 2 písm. d) OZ.⁴³⁷

Zajímavou otázkou de lege ferenda je, proč byla tvorba kontrolního orgánu ponechána zcela na bázi dobrovolnosti. V tomto spatřuji další významný rozdíl oproti právní úpravě bytových družstev. Bytová družstva s více než padesáti družstevníky povinně zřizují kontrolní komisi.⁴³⁸ Ta musí být minimálně tříčlenná.⁴³⁹ Nabízí se otázka, zdali je vhodnější zakotvení kontrolního orgánu ve formě obligatorní či fakultativní. Mám za to, že lepší je kontrolnímu orgánu přiznat obligatorní charakter. Oceňuji právní úpravu zakotvenou v ZOK, která rozlišuje obligatornost tohoto orgánu podle počtu členů družstva, jelikož i hranice pro ustanovení je nastavena vhodně. Při počtu padesáti členů lze předpokládat schopnost obsadit dva volené orgány. Členy mnoha společenství je i více než sto vlastníků. Tudíž i navzdory nepodnikatelskému účelu společenství hospodaří s rozsáhlým majetkem. Zákonodárce v několika ustanoveních zákona vyjadřuje vůli ochránit majetek vlastníků a obligatornost kontrolního orgánu by k tomu byla nápomocna.

-
- (4) *Kontrolní komise má čtyři členy. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas. Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů.*
 - (5) *Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním společenství. Člen kontrolní komise též může před uplynutím svého funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit kontrolní komisi písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise jeho odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.*
 - (6) *Funkční období člena kontrolní komise činí pět let.*
 - (7) *Voleným orgánem společenství nebo jeho členem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro právnickou osobu, která je sama voleným orgánem nebo jeho členem, a jejího zástupce. Je-li voleným orgánem nebo jeho členem právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby jí jako orgán nebo v něm zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována svým statutárním orgánem nebo každým jeho členem samostatně.*
 - (8) *Voleným orgánem společenství nebo jeho členem nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je voleným orgánem tohoto společenství nebo jeho členem. Být voleným orgánem společenství nebo jeho členem je neslučitelné s funkcí jiného voleného orgánu nebo s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.*

⁴³⁶ § 262 odst. 1 OZ

⁴³⁷ Holejšovský, J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2016, str. 209

⁴³⁸ § 629 písm. c) ZOK ve spojení s 726 odst. 2 ZOK a contrario

⁴³⁹ § 720 odst. 1 ZOK

Pouze bych zákonodárci vůči ZOK navrhnul menší korektiv. Ponechal bych zakotvení počtu členů kontrolního orgánu na vůli vlastníků.

Jedním z hlavních důvodů ke zřízení kontrolního orgánu je dohled nad činností statutárního orgánu společenství. Proto je nezbytné důkladně vyložit ustanovení § 262 odst. 2 OZ, které je kogentního charakteru a nelze ho odlišně upravit ve stanovách. Zákonodárce jím výslovně stanovuje, že v rámci společenství je absolutní inkompabilita členství v kontrolním a statutárním orgánu. Tím vyloučil možnost být zároveň členem obou orgánů, aby spolky nevytvářely klamný dojem o fungujícím vnitřním kontrolním systému.⁴⁴⁰ Deverová se domnívá, že nemožnost kombinace těchto funkcí je jedinou variantou, která vede k nezpochybnitelné záruce nezávislosti kontrolního orgánu. Nutnost inkompability členství v těchto orgánech dle ní taktéž plyne z podstaty činností těchto orgánů a na základě rozdělení pravomocí mezi nimi.⁴⁴¹ Podle Pavloka má toto zákonné omezení jasný význam, který vyplývá ze samotné podstaty kontrolního orgánu. Mezi výkonem funkce v kontrolním a statutárním orgánu je pojmový střet zájmů, jelikož kontrolní orgán by nemohl objektivně kontrolovat to, co sami jeho členové tvoří.⁴⁴² Jsem přesvědčen, že závěry uvedených právních teoretiků jsou správné, jelikož pouze důsledná inkompabilita funkcí v těchto orgánech může zajistit plnění účelu kontrolního orgánu.

6.2.2 Působnost

Zákonodárce vymezil mantinel pro působnost fakultativních orgánů, který nelze překročit. Kontrolnímu orgánu nelze přiznat působnost, která byla vyhrazena shromáždění či statutárnímu orgánu.⁴⁴³ Působnost kontrolního orgánu je nutné v případě jeho vzniku zakotvit ve stanovách společenství.⁴⁴⁴ Subsidiárně se použije úprava kontrolní komise pro spolky podle § 263 a 264 OZ.

Kontrolní orgán vykonává v rámci společenství primárně kontrolní činnost. V působnosti kontrolního orgánu je dohled nad řádným vedením záležitostí společenství. Dále dohlíží na výkon

⁴⁴⁰ Důvodová zpráva č. 89/2012 Dz k zákonu č.89/2012 Sb., občanský zákoník: k § 262 až 264, sněmovní tisk 362/0 VI.n.z.

⁴⁴¹ Deverová L., Právnícké osoby v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 250–251

⁴⁴² Pavlok P., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 984, komentář k § 262

⁴⁴³ § 1205 odst. 1 věta poslední OZ

⁴⁴⁴ § 1200 odst. 2 písm. d) OZ

činností spolku tak, aby byly v souladu s právními předpisy a stanovami.⁴⁴⁵ Podle Dvořáka kontrolní orgán kontroluje veškeré záležitosti související s hospodařením a činností spolku, zejména se vyjadřuje k účetní závěrce.⁴⁴⁶ Hrabánek tvrdí, že soulad činností se neposuzuje pouze se zákonem a stanovami. Dohlíží i nad účinností, účelností a hospodárností činností jeho orgánů. Klíčová je především kontrola nad hospodařením. Kontrolní orgán by měl jednat i v případě nečinnosti příslušného orgánu.⁴⁴⁷

Řádné vedení záležitostí není právním pojmem určitým, tudíž je nezbytné si pomoci při jeho aplikaci výkladem. Společenství je vedeno jeho statutárním orgánem, který za něj činí rozhodnutí. Kontrola činnosti statutárního orgánu a rozhodnutí přijímaných za společenství je primárním úkolem kontrolního orgánu. Některé činnosti mohou být svěřeny třetí osobě, typicky se bude jednat o vedení účetnictví či dohled nad technickým stavem domu. Kontrolní oprávnění se v takovém případě bude vztahovat i na tuto osobu.

Společenství je právnickou osobou, která není zakládána s podnikatelským úmyslem a ani se v žádném podnikání nemůže přímo či nepřímo angažovat. Navzdory tomu společenství v naprosté většině případů hospodáří s velkými finančními obnosy. K zajištění řádného stavu domu mohou společenství organizovat nákladné investice, kterými mohou být například zateplení domu či oprava fasády. Při takových činnostech je nezbytné zajistit, aby s finančními prostředky vlastníků bylo nakládáno hospodárně. Při takových operacích vlastníci dozajista ocení, pokud je ve společenství dobře fungující kontrolní orgán.

S hospodařením společenství je spojena povinnost vést řádné účetnictví.⁴⁴⁸ Pokud není ve společenství přítomna osoba s odbornými znalostmi v tomto oboru, je tato činnost převedena na externí třetí osobu. V takovém případě se kontrolní činnost vztahuje i na třetí osobu v rozsahu výkonu svěřené činnosti pro společenství. Každoročním hlavním výstupem z vedení účetnictví

⁴⁴⁵ § 263 věta první OZ

⁴⁴⁶ Dvořák T., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-02-27], komentář k § 263

⁴⁴⁷ Hrabánek. D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, komentář k § 263

⁴⁴⁸ Podle § 9 odst. 4 písm. i) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví může společenství vést účetnictví ve zjednodušeném režimu. V praxi je nicméně zpravidla vedeno klasické podvojně účetnictví.

společenství je účetní závěrka.⁴⁴⁹ Domnívám se, že je vhodnou úpravou zakotvení obligatorního stanoviska k účetní závěrce od kontrolního orgánu. Takto tomu je například u kontrolní komise bytového družstva.⁴⁵⁰ V praxi se jedná o běžnou součást činnosti tohoto orgánu. Zpráva je zpravidla přednesena na shromáždění. Jedná se o kvalitní podklad pro informované rozhodnutí v otázce schválení účetní závěrky společenství.

Účelem společenství je správa domu a pozemku. Na výkon těchto činností dopadá řada právních předpisů, a to jak soukromoprávní, tak i veřejnoprávní povahy. Z toho vyplývá, že rozsah kontrolní činnosti bude rozsáhlý. Vzhledem k tomu uvedu jen několik stěžejních právních předpisů, jejichž dodržování by bylo vhodné ze strany kontrolního orgánu monitorovat. Povinnosti dle zákona o účetnictví považuji již za vyložené.

Pro společenství je důležitý zákon č. 67/2013 Sb.⁴⁵¹, který se zabývá problematikou související s dodávkou služeb.⁴⁵² Odběratelem služeb je společenství, které náklady následně rozděluje na jednotlivé vlastníky zpravidla za pomoci odborné rozúčtovací společnosti.⁴⁵³ Dodávku služeb je možné rozdělit na výběr záloh od vlastníků,⁴⁵⁴ rozúčtování nákladů na jednotlivé vlastníky, a na vyúčtování služeb.⁴⁵⁵ Pokud je kontrolní orgán zřízen, kontrola řádné dodávky služeb a vyúčtování nákladů bude jednou z hlavních náplní jeho práce.

Společenství se také dostává do styku s ZVR, neboť se zapisuje do rejstříku SVJ.⁴⁵⁶ Příslušným rejstříkovým soudem je krajský soud dle místa sídla společenství. Povinnosti lze rozdělit do dvou kategorií. Zaprvé na skutečnosti, které se obligatorně dle § 25 odst. 1 ZVR

⁴⁴⁹ Podle § 18 odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví účetní závěrku tvoří rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha, která doplňuje a vysvětluje první dva uvedené výkazy.

⁴⁵⁰ § 716 odst. 1 ZOK

⁴⁵¹ 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 o službách)

⁴⁵² § 3 zákona o službách: *Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.*

⁴⁵³ Podle § 5 odst. 1 zákona o službách o způsobu rozúčtování rozhodne společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by společenství o způsobu rozúčtování nerozhodlo, využijí se pravidla uvedená v § 5 odst. 2 zákona o službách.

⁴⁵⁴ Úpravu výběru záloh obsahuje § 4 zákona o službách

⁴⁵⁵ Podle § 7 odst. 1 zákona o službách je vyúčtování nutné doručit vlastníkům nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

⁴⁵⁶ § 39 ZVR

zapisují rejstříkovým soudem.⁴⁵⁷ Zadruhé na ukládání dokumentů do sbírky listin podle § 66 ZVR.⁴⁵⁸ Zápis těchto údajů do rejstříku SVJ a založení dokumentů do sbírky listin zajišťuje statutární orgán společnosti. Kontrolní orgán by tuto činnost měl bedlivě hlídat, aby společnost nebylo v rozporu s tímto zákonem.

Stanovami si společnost určuje další povinnosti, které musí být dodržovány. Mohou například podrobněji upravit proces svolání zasedání shromáždění a následně i jeho průběh. Je žádoucí, aby kontrolní orgán dohlédl na řádné svolání a průběh zasedání shromáždění.

Kontrolnímu orgánu lze stanovami dle § 263 OZ přiznat i další působnost. Otázkou je, jestli kromě zákazu působnosti v záležitostech svěřených shromáždění či statutárnímu orgánu lze ve stanovení působnosti kontrolního orgánu naleznout i další limity. Dle Pavloka je kontrolní orgán typický svojí kontrolní činností, čímž můžeme snadno vymežit působnost kontrolního orgánu oproti jiným orgánům. Je objektivní a nezávislý na exekutivních orgánech. Proto mu nelze přiznat výkon některých činností, nadtož rozhodovací pravomoc. Zaprvé by následně nebyl orgán, který by takovou činnost kontroloval. Taktéž by za tuto činnost nemohl nést odpovědnost statutární orgán, jelikož by o ní sám nerozhodoval. Lze mu svěřit například řešení podnětů a námitek členů k rozhodnutím a činnostem společnosti v rozsahu posouzení jejich souladu se zákonem a stanovami.⁴⁵⁹

Dle Filipa by bylo záhodné ustanovit kontrolnímu orgánu působnost při kontrole střetu zájmů mezi statutárním orgánem a společností, například při uzavírání smluv mezi nimi.⁴⁶⁰ Hrabánek uvádí možnost úpravy, kdy by kontrolní orgán dával svůj souhlas k zásadním rozhodnutím statutárního orgánu. Absence takového souhlasu by mohla představovat porušení povinnosti členů statutárního orgánu jednat s péčí řádného hospodáře.⁴⁶¹ Mám za to, že může být

⁴⁵⁷ Zapisují se údaje o všech orgánech společnosti (název, způsob jeho jednání navenek, funkční období a počet jeho členů, způsob usnášení atd.) Zapisují se i údaje o členech volených orgánů (den vzniku jejich členství v orgánu, jakou funkci v něm zastávají, trvalá adresa, rodné číslo či místo narození).

⁴⁵⁸ Jedná se například o aktuální verzi stanov, každoroční účetní závěrku, listiny prokazující listiny volbu osob do volených orgánů, čestná prohlášení členů volených orgánů atd.

⁴⁵⁹ Pavlok P., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 989–990, komentář k § 263

⁴⁶⁰ Filip V., Společnosti vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 272

⁴⁶¹ Hrabánek. D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, komentář k § 263

pro společenství prospěšné, pokud stanoví kontrolnímu orgánu poradní působnost ve vztahu k vlastníkům. Mohou mít například podněty, které si přejí projednat na zasedání shromáždění. Takový podnět by mohl být posouzen kontrolní komisí. Následně by vlastníku oznámila, zdali je podnět v souladu se zákonem a stanovami společenství. Dokonce by jej mohla přednést za vlastníka na shromáždění se svým odůvodněním.

6.2.3 Kontrolní činnost

Způsob výkonu činnosti kontrolního orgánu není přímo ustanoven ani v úpravě společenství vlastníků, ani subsidiárně ve spolkové úpravě. Zákonodárce nicméně určil, že ve stanovách musí být způsob svolávání, jednání a usnášení orgánů společenství.⁴⁶² Dle mého názoru byla přesná úprava přenechána jednotlivým společenstvím, aby lépe odpovídala jejich konkrétním potřebám. Frekvence zasedání kontrolního orgánu bude zpravidla častější ve větších společenstvích či ve společenstvích, která rozšířila jeho působnost.

Základem jakékoliv kontroly je přístup ke všem relevantním informacím týkajících se kontrolovaného subjektu či činnosti s možností domáhat se vysvětlení od kontrolovaného subjektu. Jinak tomu není ani u výkonu působnosti kontrolní komise. Způsob, kterým členové kontrolní komise získávají relevantní informace ke kontrolovaným záležitostem, by měl být dostatečně určitě vymezen ve stanovách společenství. Pokud tomu tak není, aplikuje se subsidiárně spolková úprava, která stanovuje v § 264 OZ pravomoc pověřenému členovi kontrolní komise nahlížet do dokladů společenství a požadovat vysvětlení od jeho statutárního orgánu k jednotlivým záležitostem.

Je nezbytné určit, kdo je pověřeným členem kontrolní komise a do jakých dokladů společenství lze nahlížet. Podle Filipa je nepřípustné, aby v případě kolektivního kontrolního orgánu jeho člen sám prováděl kontrolu bez vědomí a pověření od ostatních jeho členů.⁴⁶³ Dle Hrabánka není nezbytné, aby pověřený člen statutárnímu orgánu předal pověření v písemné podobě. Postačí, že tato skutečnost bude dána na vědomí statutárnímu orgánu.⁴⁶⁴ Vzhledem k účelu ustanovení

⁴⁶² § 1200 odst. 2 písm. d) OZ

⁴⁶³ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 78–79

⁴⁶⁴ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, komentář k § 264

kontrolní komise se domnívám, že by pojem nahlížení do dokladů měl být vykládán co v nejvíce extenzivním smyslu. Mělo by se jednat o jakoukoliv písemnost vztahující se k činnosti společenství. Deverová uvádí, že pod pojmem doklady si lze představit například zápisy z jednání orgánů, veškerá smluvní dokumentace nebo podání k orgánům veřejné moci. Pod pojmem nahlížení shledává možnost si pořizovat i výpisy a kopie dokladů.⁴⁶⁵ Bylo by proti účelu tohoto ustanovení přijmout názor, že nelze při nahlížení pořizovat výpisy a kopie, jelikož by to značně ztížilo možnost řádného provedení kontroly.

Výsledkem kontrolní činnosti je kontrolní závěr. Ve stanovách by mělo být určeno, jak s ním naložit, aby kontrolní závěry byly řádně reflektovány. V případě absence této úpravy se subsidiárně použije úprava zakotvená v § 263 věta poslední OZ. Jestliže kontrolní orgán při své činnosti zjistí nedostatky, musí o tom být obeznámen statutární orgán a orgány určené stanovami.

Kontrolní orgán by měl z pravidelných zasedání pořizovat písemné zápisy. Ty by měly být uchovávány a v případě zájmu vlastníků předloženy k nahlédnutí. Mám za to, že hlavním účelem zřizování kontrolního orgánu je pomoci vlastníkům kontrolovat, jak je společenství spravováno jako celek a zdali statutární orgán vykonává svoji funkci řádně a dle veškerých předpisů. Bylo by vhodné zakotvit povinnou účast členů kontrolního orgánů na shromáždění vlastníků. Myslím si, že by na shromáždění měla být přednesena výroční zpráva o kontrolní činnosti, která by obsahovala hlavní výsledky za dobu od posledního zasedání shromáždění. V případě, že se bude schvalovat účetní závěrka či vyúčtování služeb za přechodí kalendářní rok, je vhodná podrobná zpráva, která by byla vhodným podkladem k informovanému rozhodnutí pro vlastníky.

6.3 Smírčí (Rozhodčí) orgán

Vítoul se zabýval použitelností spolkové úpravy ve věci rozhodčí komise pro účely společenství. Došel k závěru, že tato úprava je pro společenství absolutně nepoužitelná, jelikož rozhodnutí rozhodčí komise je přímo vykonatelné a v zásadě se jedná o exekuční titul. Vhodné je zakotvení veškerých potřebných procedurálních náležitosti smírčího orgánu ve stanovách. Může se jednat o jeden z atributů, které v domě povedou ke zlepšení sousedských vztahů.⁴⁶⁶ Zítek tvrdí,

⁴⁶⁵ Deverová, L. Právnícké osoby v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 252

⁴⁶⁶ Vítoul V., Vlastnictví bytu. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, str. 116

že zřízení rozhodčí komise podle § 265 a násl. OZ v poměrech společenství neobstojí. Podstatou rozhodčí komise je vynášení soudně vykonatelných rozhodčích nálezů. Účast ve spolku je dobrovolná, což pro společenství neplatí. Pro členy společenství by mohlo ustanovení rozhodčí komise mít tíživé potencionální následky, a proto je nutné její zřízení u společenství odmítnout.⁴⁶⁷

Společenství mohou ustanovit smírčí orgán, který na základě principu dobrovolnosti řeší spory mezi vlastníky nebo mezi vlastníky a společenstvím. Způsob jeho fungování je potřeba upravit ve stanovách. Spolková úprava rozhodčího orgánu podle § 265 a násl. OZ se pro společenství nevyužije.

6.4 Další fakultativní orgány

Zřízení dalších fakultativních orgánů je v praxi společenství ojedinělé, a proto uvedené varianty jsou spíše teoretické. Mohla by být ustanovena stavební komise, která by se zabývala odbornými otázkami týkajícími se stavebních úprav. Rozpočtová komise by se mohla věnovat tvorbě rozpočtu společenství.⁴⁶⁸ Dále by mohla být zřízena legislativní komise, která by pomáhala statutárnímu orgánu se sledováním úprav právního řádu a dodržováním požadavků kladených zákony na společenství.

⁴⁶⁷ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 65–66

⁴⁶⁸ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 65

7 Specifika členství ve voleném orgánu

7.1 Schopnost být členem voleného orgánu společenství

Nezbytné je vymezení osob, které mohou být členy volených orgánů, a stanovení atributů, které musí splňovat. Od účinnosti OZ již není vyžadováno, aby člen voleného orgánu byl zároveň členem společenství. Nicméně lze tuto povinnost zakotvit ve stanovách. Mám za to, že takové omezující ustanovení není vhodné. Kromě osob vykonávajících funkce tzv. profesionálně (externě) se jedná i o osoby, které jsou ve vztahu blízkém k vlastníkům jednotek, například potomek vlastníka nebo jeho sourozenec. V praxi by uvedené omezující ustanovení mohlo vést k problémům s obsazeností orgánů společenství. Některá omezující ustanovení mohou být naopak vhodná. Může být zakotveno, že členem orgánů nemohou být zároveň dvě osoby si blízké například sourozenec, dítě či manželka.⁴⁶⁹

Ustanovení stanov, které by vyloučilo členství ve voleném orgánu pro právnickou osobu, by bylo neplatné pro rozpor se zákonem. Vlastníci ve formě právnické osoby by byli tímto ustanovením neodůvodněně diskriminováni.⁴⁷⁰ Ta musí následně zmocnit fyzickou osobu, aby ji v tomto orgánu zastupovala. Pokud by takové zastoupení nebylo učiněno, byla by zastupována členem jejího statutárního orgánu.⁴⁷¹

Významnou otázkou je, jaké náležitosti musí osoba splňovat, aby mohla být členem voleného orgánu. Pokud je tak upraveno stanovami, osoba musí být členem společenství. Dále musí být plně svéprávná a bezúhonná podle živnostenského zákona.⁴⁷²

Svéprávnost je vymezena v § 15 odst. 2 OZ jako způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem. Osoba musí být pro výkon funkce plně

⁴⁶⁹ Kabelková, E., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 1205 či Čáp Z., Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-05-23], komentář k § 1208

⁴⁷⁰ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 59 a Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 214

⁴⁷¹ § 154 OZ

⁴⁷² § 1205 odst. 2 OZ

svéprávná. Plnou svéprávnost osoba získá nabytím zletilosti, přiznáním svéprávnosti nebo uzavřením manželství.⁴⁷³

Podmínky bezúhonnosti jsou negativně vymezeny v § 6 odst. 2 ŽZ. Bezúhonná není osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchán v souvislosti s podnikáním, anebo s předmětem podnikání, o který žádá nebo který ohlašuje, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena. Společenství není osobou vykonávající podnikání, tudíž je vymezení pojmu trestný čin spáchaný v souvislosti s podnikáním nejasné a v odborné literatuře se můžeme setkat s různými výklady.

Zítek na základě výkladu podle smyslu zákona konstatuje, že osoba, aby mohla být pro účely členství v orgánu považována za bezúhonnou, tak se nesměla dopustit trestného činu souvisejícího se správou majetku.⁴⁷⁴ Holejšovský nabízí dva možné způsoby výkladu. Zaprvé použít doslovnou interpretaci § 6 ŽZ a za bezúhonnou nepovažovat osobu, která selhala při podnikání a z toho důvodu nemůže vykonávat volenou funkci i v nepodnikatelských právnických osobách. Zadruhé podmínku bezúhonnosti vztáhnout pouze na trestné činy spáchané úmyslně při činnosti společenství či typově podobných právnických osobách například u spolku, nejspíše i u bytových družstev.⁴⁷⁵ Filip se zabýval variantami výkladu dle Holejšovského a přiklání se k druhému uvedenému výkladu.⁴⁷⁶ U občanů České republiky se bezúhonnost prokazuje výpisem z evidence Rejstříku trestů.⁴⁷⁷ Prokazování bezúhonnosti občanů členského státu Evropské unie a občanů států mimo členské státy Evropské unie bez trvalého pobytu v České republice se věnuje § 46 odst. 1 písm. a) a b) ŽZ. Mám za to, že vzhledem k rozsahu spravovaného majetku je vhodné být při výkladu restriktivní. Nelze za bezúhonnou považovat osobu, která se dopustila úmyslného trestného činu v souvislosti s podnikáním ani pokud se jej dopustila při správě majetku například u spolků či bytových družstev.

⁴⁷³ § 30 OZ

⁴⁷⁴ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 60

⁴⁷⁵ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 214–215

⁴⁷⁶ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 216

⁴⁷⁷ § 6 odst. 3 ŽZ

Další povinnost je stanovena pro osoby v úpadku. Pokud se chtějí stát členy voleného orgánu, tak musí učinit o této skutečnosti oznámení shromáždění. Není vyžadováno naplnění této povinnosti, jestliže insolvenční řízení skončilo alespoň před třemi roky.⁴⁷⁸ Může nastat situace, kdy se osoba dostane do úpadku při výkonu funkce ve voleném orgánu. V takovém případě musí tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit shromáždění.⁴⁷⁹ Zákodárce se věnoval i situaci, kdy by oznamovací povinnost nebyla splněna. V takovém případě ji může soud na návrh osoby, která má na tom právní zájem, odvolat z funkce. Dle mého názoru, osobou s právním zájmem je každý člen společenství a každý člen voleného orgánu, pokud není zároveň členem společenství. Odvolání z funkce soudem se nevyužije, pokud shromáždění poté co se o úpadku dané osoby dozvědělo, rozhodne o jejím setrvání ve funkci.⁴⁸⁰ Z výše uvedeného vyplývá, že osvědčení úpadku neznamena samo o sobě nesplnění podmínek pro členství ve voleném orgánu a není překážkou výkonu funkce. Ta vznikne bez ohledu na osvědčení úpadku. Tento požadavek lze označit jako tzv. relativní nezpůsobilost k výkonu funkce.⁴⁸¹

Důležitou otázkou je, co se stane v případě, kdy daná osoba, která byla zvolena nebo je členem voleného orgánu, některou z výše uvedených náležitostí nesplňuje a má z toho důvodu překážku ve výkonu funkce. Pokud by k výkonu funkce byla povolána osoba k tomu dle zákona nezpůsobilá, hledí se na její povolání jako by se nestalo.⁴⁸² Rozhodnutí o zvolení je nicotné a výkon funkce nevznikl. Filip doplňuje, že se dotčená osoba nestane členem ani v případě, že rozhodnutí bylo přijato formou veřejné listiny a je zapsána v rejstříku SVJ.⁴⁸³ Způsobilost může být ztracena i v průběhu výkonu funkce, důsledkem je její ztráta ex lege. Osoba by měla bez zbytečného odkladu tuto skutečnost oznámit společenství.⁴⁸⁴

⁴⁷⁸ § 153 odst. 1 OZ

⁴⁷⁹ § 153 odst. 2 OZ

⁴⁸⁰ § 153 odst. 3 OZ

⁴⁸¹ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 212 a Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 218

⁴⁸² § 155 odst. 1 věta první OZ

⁴⁸³ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 219

⁴⁸⁴ § 155 odst. 1 věta druhá OZ

7.2 Povinnosti členů volených orgánů

S výkonem funkce ve voleném orgánu společenství se pojí i široká škála povinností. V této kapitole se zaměřím na povinnosti jednotlivých členů, a to na osobní výkon funkce a výkon funkce s péčí řádného hospodáře. Povinnost vykonávat funkci s péčí řádného hospodáře se uplatní především u členů statutárního orgánu společenství, jsou jí ale vázáni i členové ostatních orgánů.

Člen voleného orgánu vykonává svoji funkci osobně. Pro jednotlivý případ nicméně může zmocnit jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.⁴⁸⁵ Člen musí udělit speciální plnou moc pro výkon hlasování na zasedání orgánu. Zmocněnec je oprávněn i ke všem úkonům, které se vážou k samotnému hlasování.⁴⁸⁶ Zmocněnec je oprávněn hlasovat za sebe a zmocnitele odlišně. Může být i zmocněncem více zmocnitelů zároveň.⁴⁸⁷

Klíčovou povinností členů volených orgánů společenství je jednat s péčí řádného hospodáře. Každý, kdo funkci přijme se zavazuje ji vykonávat s nezbytnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí. Zákonodárce stanovil vyvratitelnou domněnku, že nedbale jedná ten, kdo není péče řádného hospodáře schopen, jestliže to musel zjistit při přijetí nebo výkonu funkce, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.⁴⁸⁸ Ke správnému pochopení tohoto pojmu je nezbytné si nejprve specifikovat jeho jednotlivé atributy.

Na základě povinnosti loajality musí člen voleného orgánu vždy upřednostnit zájem společenství před svými zájmy nebo zájmy blízkých osob. Povinnost loajality zahrnuje i povinnost mlčenlivosti o důvěrných informacích, které osoba získala při výkonu své funkce, ledaže jejich zpřístupnění je vyžadováno z legálního důvodu. Porušením povinnosti loajality by bylo například využití finančních prostředků společenství pro soukromé účely.⁴⁸⁹

⁴⁸⁵ § 159 odst. 2 OZ

⁴⁸⁶ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 213

⁴⁸⁷ Janů P., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 159

⁴⁸⁸ § 159 odst. 1 OZ

⁴⁸⁹ Lasák J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 998–999 a Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 212

Druhým atributem je jednání s řádnou péčí, což zahrnuje jednání s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Jednat s potřebnými znalostmi neznamena mít potřebnou kvalifikaci na výkon veškerých činností ve společenství. Škála těchto činností je obsáhlá, proto by bylo skoro až nemožné jimi disponovat. Daná osoba musí být schopna rozpoznat rozsah odborných znalostí, kterými nedisponuje, a zajistit výkon těchto činností vhodnou osobou na základě pečlivého výběru.⁴⁹⁰ Statutární orgán společenství například nemusí mít odborné znalosti na vedení řádného účetnictví. Musí ale zajistit výběr vhodné osoby spolu s poskytnutím veškeré součinnosti například ve formě předáváním dokladů. Výkon odborných činností by měl být také kontrolován na základě vytvořených kontrolních mechanismů.⁴⁹¹ Nejvyšší soud ČR konstatoval, že osoba, aby byla řádným hospodářem nemusí být vybavena všemi odbornými znalostmi souvisejícími s jeho funkcí. Je dostačující, pokud má základní znalosti umožňující rozpoznat hrozící škodu a zabránit jejímu vzniku a rozpoznat potřebu odborné pomoci, kterou zajistí.⁴⁹²

Jednání s péčí řádného hospodáře je obecný pojem a není vždy zřejmé, jaké chování členů volených orgánů je nutné do něj zahrnout. K výkladu dává vodítko odborná literatura a judikatura. Základem je být dostatečně informován o záležitostech a činnostech společenství. Důležité jsou informace o účetnictví, technickém stavu budovy, členech společenství atd.⁴⁹³ Je nezbytné dbát na řádný dohled nad stavebně technickým stavem domu a tím předcházet vzniku škod. Lze sem zařadit i zajištění pojištění budovy, pokud shromáždění nerozhodlo, že se budova pojišťovat nebude. Dále vymáhání peněžitých plnění s příslušenstvím, smluvních pokut a vymáhání nepeněžitých plnění od třetích osob i členů společenství.⁴⁹⁴ Nicméně nevymáhání pohledávky není automatickým porušením péče řádného hospodáře. Je nezbytné v konkrétním případě posoudit jaké jsou šance na úspěch ve věci a na možnosti následného vymožení.⁴⁹⁵ Jednání statutárního orgánu by mělo být včasné a odpovědné, jelikož liknavý a neodpovědný přístup statutárního

⁴⁹⁰ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 212 a Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 252

⁴⁹¹ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 244

⁴⁹² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 8. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2869/2011 – Janů P., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace), Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 159

⁴⁹³ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 212

⁴⁹⁴ Zítek A., Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 59

⁴⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.3.2011, sp.zn. 29 Cdo 4276/2009

orgánu při plnění závazků právnické osoby byl judikován Vrchním soudem v Praze jako porušení péče řádného hospodáře.⁴⁹⁶

7.3 Odpovědnost za porušení povinností člena voleného orgánu

Odpovědnost za porušení povinností členů voleného orgánu jednat s péčí řádného hospodáře má soukromoprávní i veřejnoprávní následky. Nejdříve se zaměřím na soukromoprávní následky, jelikož s následky veřejnoprávními se v praxi setkáme pouze zřídka. Právní doktrína je nejednotná v otázce, zdali se jedná o odpovědnost za porušení zákonné povinnosti podle § 2910 OZ nebo porušení smluvní povinnosti podle § 2913 OZ. Vymezení typu odpovědnosti je podstatné pro posouzení vzniku zavinění. Odpovědnost podle § 2910 OZ je odpovědností objektivní, vzniká bez ohledu na zavinění. Odpovědnost podle § 2913 OZ je odpovědností subjektivní, vzniká pouze při zaviněném porušení stanovené povinnosti.

Dvořák se domnívá, že soukromoprávní odpovědnost člena voleného orgánu je odpovědností za porušení zákonných povinností podle § 2910 OZ. Klíčovým argumentem je, že právní poměr mezi členem voleného orgánu a právnickou osobou vzniká ze zákona dnem vzniku funkce člena voleného orgánu, a proto nemůže jít o odpovědnost za porušení smluvní povinnosti podle § 2913 OZ.⁴⁹⁷

Dalším podporujícím argumentem je pojmání péče řádného hospodáře jako zákonné povinnosti, jelikož povinnosti jsou dány zpravidla kogentně bez předpokladu existence smlouvy. Novotná Krtoušová tvrdí, že se jedná o odpovědnost podle § 2910 OZ, jelikož ve vztahu mezi členem voleného orgánu a právnickou osobou je člen voleného orgánu považován za zákonného zástupce. Jedná se o zákonné zastoupení, jelikož bez něj není právnická osoba schopna tvořit svoji vůli a projevat ji navenek.⁴⁹⁸

⁴⁹⁶ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 4. 3. 2020, sp. zn. 4 Cmo 242/2019 – Janů P., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 159

⁴⁹⁷ Dvořák T., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-05-25], komentář k § 159

⁴⁹⁸ Novotná Krtoušová L., Právní jednání a odpovědnost právnických osob po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-05-25], kapitola 6.6.1

Filip je přesvědčen, že statutární orgán společenství má zákonnou povinnost podle § 2910 OZ. Společenství je zřizováno za účelem správy domu a pozemku. Úkolem člena statutárního orgánu je zajistit naplnění tohoto účelu. Jsou na něj vztahovány i další zákonné povinnosti. Nepředpokládá se uzavření smlouvy mezi společenstvím a členem statutárního orgánu, i když je to možné. Z výše uvedených důvodů shledává, že člen statutárního orgánu odpovídá objektivně za porušení péče řádného hospodáře.⁴⁹⁹

Dle Lasáka je porušení péče řádného hospodáře smluvním porušením povinnosti podle § 2913 OZ. Dle něj je vznik funkce člena voleného orgánu zvláštním způsobem uzavření smlouvy mezi členem voleného orgánu a obchodní korporací.⁵⁰⁰ Vychází i z formulace ustanovení § 159 odst. 1 OZ, které stanovuje, že člen voleného orgánu se přijetím funkce zavazuje ji vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Jejich vzájemný vztah má smluvní základ. Může být uzavřena smlouva upřesňující vzájemná práva a povinnosti. Není důvod přiznat odlišný režim náhrady újmy při porušení povinností z této případné konkretizující smlouvy a povinností vyplývajících přímo ze vzájemného vztahu v důsledku vzniku funkce.⁵⁰¹

Mám za to, že porušením péče řádného hospodáře členem voleného orgánu společenství vzniká zákonná povinnost podle § 2910 OZ. Členem voleného orgánu se osoba stává dobrovolně, nicméně po vzniku funkce jsou její práva a povinnosti ve vztahu ke společenství stanovena ex lege. Lze uzavřít smlouvu, která by je upravila podrobněji. Nicméně tyto smlouvy nejsou v praxi příliš využívány a slouží pouze k podrobnější úpravě, veškerá základní práva a povinnosti určuje zákon. Mám za to, že nelze ani zmenšit zákonem vymezený rozsah práv a povinností, například ustanovení o snížení odpovědnosti za porušení péče řádného hospodáře by bylo nicotné.

Dalším důsledkem porušení péče řádného hospodáře členem voleného orgánu je za splnění zákonem vymezených podmínek ručební povinnost za dluhy společenství. První podmínkou je, že porušením povinností při výkonu funkce způsobil společenství škodu. Zadruhé ji nenahradil, ačkoliv k tomu byl povinen. Zatřetí věřitel se nemůže domoci plnění na společenství.

⁴⁹⁹ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 250

⁵⁰⁰ Společenství není obchodní korporací, nicméně mám za to, že uvedený odborný výklad je aplikovatelný i pro výklad porušení péče řádného hospodáře u společenství.

⁵⁰¹ Lasák J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 600

Člen voleného orgánu ručí za dluhy společenství ve výši, v jaké škodu nenahradil.⁵⁰² Ručení je jedním z hlavních důsledků porušení jednání s péčí řádného hospodáře. Uplatní se obecná ustanovení o ručení stanovená § 2018 a násl. OZ.⁵⁰³ Pokud odpovídá za škodu například několik členů výboru společenství společně, jsou solidárně vázáni ručitelským závazkem za úhradu způsobených dluhů společenství. Úplným uhrazením dluhu společenství ručení zaniká.⁵⁰⁴

Porušení péče řádného hospodáře má i veřejnoprávní důsledky. V nejzávažnějších případech může být naplněna skutková podstata některého z trestných činů, kterého se lze dopustit při správě cizího majetku. Podle Filipa povinnost péče řádného hospodáře člena statutárního orgánu společenství odpovídá zákonné povinnosti opatrovat nebo spravovat cizí majetek dle TZ. Společenství spravuje cizí majetek jako hlavní předmět své činnosti.⁵⁰⁵

V TZ nalezneme dvě skutkové podstaty, které by při zvlášť závažném porušení povinností mohly být aplikovány. První z nich je porušení povinnosti při správě cizího majetku podle § 220 TZ.⁵⁰⁶ Pro její naplnění je vyžadováno úmyslné zavinění. V základní skutkové podstatě je vyžadováno způsobení škody nikoliv malé. Kvalifikované skutkové podstaty počítají se způsobením značné škody a škody velkého rozsahu. Za tento trestný čin je mimo jiné možné uložit trest odnětí svobody či zákaz činnosti. Druhou je porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti podle § 221 TZ.⁵⁰⁷ Pro její naplnění je vyžadována hrubá nedbalost. Musí být spáchána značná škoda. Pro naplnění kvalifikované skutkové podstaty je nutné způsobit škodu velkého rozsahu. Za tento trestný čin je mimo jiné možné uložit trest odnětí svobody či zákaz činnosti.

⁵⁰² § 159 odst. 3 OZ

⁵⁰³ Svejkovský J., Právníkové osoby v novém občanském zákoníku, 1. vydání, 2013, str. 98–99 a Janů P., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 159

⁵⁰⁴ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 252

⁵⁰⁵ Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 252–253

⁵⁰⁶ § 220 odst. 1 TZ: Kdo poruší podle zákona mu uloženou nebo smluvně převzatou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek, a tím jinému způsobí škodu nikoli malou, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo zákazem činnosti.

⁵⁰⁷ § 221 odst. 1 TZ: Kdo z hrubé nedbalosti poruší podle zákona mu uloženou nebo smluvně převzatou důležitou povinnost při opatrování nebo správě cizího majetku, a tím jinému způsobí značnou škodu, bude potrestán odnětím svobody až na šest měsíců nebo zákazem činnosti.

7.4 Vznik a zánik členství ve voleném orgánu společenství

V této podkapitole nejdříve vymezím, jakými způsoby může být osoba ustanovena do funkce ve voleném orgánu společenství. První členové statutárního orgánu jsou povinně určeni stanovami společenství.⁵⁰⁸ Funkční období začne plynout ode dne vzniku společenství, tedy od jeho zápisu do rejstříku SVJ.⁵⁰⁹ Stanovami je nutné dostatečně identifikovat jednotlivé osoby. U fyzické osoby by mělo být alespoň uvedeno její jméno, příjmení, datum narození či rodné číslo a adresa trvalého pobytu. U právnické osoby je nutné uvést alespoň název, sídlo a identifikační číslo.⁵¹⁰

Členy voleného orgánu společenství se mohou osoby stát na základě zvolení shromážděním. Jedná se o jeho výlučnou působnost.⁵¹¹ Členové volených orgánů odpovídají za výkon své funkce shromáždění, a proto je logické, že jsou jím i voleni. Ke zvolení je potřeba získat nadpoloviční většinu hlasů přítomných vlastníků,⁵¹² pokud stanovy neuvádí kvalifikovanou většinu.

Kolektivní volené orgány mohou za splnění zákonem vymezených podmínek kooptovat chybějící členy orgánu. Pokud neurčí stanovy odlišně, mohou členové volených orgánů společenství, jestliže jejich počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, jakožto orgánu příslušného k jejich volbě.⁵¹³ Jelikož je výběr kandidátů na zbývajících členech orgánu, je nutné, aby respektovali ustanovení zákona i stanov o podmínkách členství ve volených orgánech.⁵¹⁴ Účelem kooptace podle Bodečkové je zachovat kontinuitu rozhodovací činnosti orgánů, aby nedocházelo z důvodu snížení počtu jejich členů ke ztížení až znemožnění kvalifikovaného výkonu jejich funkcí.⁵¹⁵ Charakteristickým rysem kooptace je její dočasnost. Kooptovanému členu voleného orgánu skončí funkční období na nejbližším zasedání shromáždění.⁵¹⁶

⁵⁰⁸ § 1200 odst. 2 písm. e) OZ

⁵⁰⁹ § 1204 OZ

⁵¹⁰ Holejšovský J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 185–186

⁵¹¹ § 1208 písm. b) OZ

⁵¹² Horák, T. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck (beck-online), 2021, str. 999

⁵¹³ § 246 odst. 2 OZ

⁵¹⁴ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 246 OZ

⁵¹⁵ Bodečková J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 929

⁵¹⁶ Hrabánek D., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 246 OZ shodně Bodečková J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck (beck-online), 2022, str. 929

Členství ve voleném orgánu může vzniknout i rozhodnutím soudu. Soud na návrh osoby, která osvědčí oprávněný zájem, jmenuje chybějící členy na dobu, než budou noví členové zvoleni postupem určeným ve stanovách.⁵¹⁷ Bude se jednat o typ řízení o některých otázkách týkajících se právnických osob, konkrétně o jmenování členů jejich orgánů.⁵¹⁸ Volbou nových členů funkční období osob jmenovaných soudem končí.

Na závěr této kapitoly se zaměřím na způsoby, jakými může zaniknout funkce ve voleném orgánu společnosti. První souvisí s koncem existence osoby a je nezbytné uvést rozdíly mezi fyzickými a právnickými osobami. U fyzické osoby končí členství smrtí. Členství nepřechází na dědice, jelikož podle § 159 odst. 2 OZ je výkon funkce osobní. U právnické osoby končí členství v případě jejího zániku bez právního nástupce. Pokud by zemřela fyzická osoba, která zastupuje právnickou osobu při výkonu funkce, je nezbytné ustanovit nového zástupce, jinak se zástupcem stane člen statutárního orgánu právnické osoby.⁵¹⁹

Členství ve voleném orgánu běžně zaniká uplynutím stanoveného funkčního období. Pro určení přesného konce využijeme ustanovení OZ o počítání času. Funkční období bývá stanoveno v řádu nižších let. Konec připadne na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, kterým funkční období vzniklo. Jestliže tento den není v posledním měsíci, připadne konec lhůty na poslední den měsíce.⁵²⁰ Pro konec období platí obecné ustanovení, které stanovuje, jestliže zaniká právo nebo povinnost v určitý den, zanikne koncem daného dne.⁵²¹ Jestliže je osoba členem voleného orgánu například ode dne 28. 5. 2019 s funkčním obdobím 5 let, tak zaniklo její funkční období bez dalšího dne 28. 5. 2024 a konkrétně na konci dne ve 24 hodin.

Členství ve voleném orgánu může zaniknout na základě odvolání z funkce. Jedná se o výlučnou působnost shromáždění.⁵²² Zákonodárce blíže neurčil důvody pro odvolání. Lze je zakomponovat do stanov. Mám za to, že je nelze brát jako závazné, nýbrž spíš jako návodné, aby se těchto činností mohl člen voleného orgánu vyvarovat. Vzhledem k tomu, že zákonodárce

⁵¹⁷ § 165 odst. 1 OZ

⁵¹⁸ § 85 písm. a) ZŘS

⁵¹⁹ § 154 OZ

⁵²⁰ § 605 odst. 2 OZ

⁵²¹ § 601 odst. 1 věta první za středníkem OZ

⁵²² § 1208 písm. b) OZ

nestanovil důvody pro odvolání, nelze jej brát jako sankční ustanovení za neadekvátní výkon funkce. Odvolání je možné na základě rozhodnutí shromáždění i při bezchybném výkonu. Lze doporučit, aby vždy rozhodnutí o odvolání obsahovalo přesné určení okamžiku, ke kterému funkční období zaniká.

Funkce zaniká i ztrátou způsobilostí být členem voleného orgánu. Osoba je povinna zánik funkce oznámit společenství bez zbytečného odkladu.⁵²³ Aby osoba mohla být členem, musí být plně svéprávná a bezúhonná podle ŽZ. Nebude oprávněna vykonávat funkci například na základě rozhodnutí soudu v řízení o omezení svéprávnosti.⁵²⁴

Členovi zaniká funkce i na základě dobrovolného projevu vůle odstoupením. Pokud stanovy neobsahují odlišnou úpravu, tak zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení.⁵²⁵ Odstoupit lze kdykoliv, a to bez udání důvodů. Dvouměsíční lhůta je stanovena na ochranu před neobsazeností volených orgánů. Lhůtu lze dle Janů i Lasáka stanovami zkrátit.⁵²⁶ Odlišný názor vyslovil Dvořák, dle něj není možné lhůtu zkrátit. Umožnění dřívějšího skončení funkce na základě odstoupení by kvitoval, nicméně dle něj je ustanovení § 160 OZ kogentní, protože se jedná o statusovou otázku právnické osoby.⁵²⁷ Mám za to, že praxe společenství se správně přiklonila k prvnímu výkladu. Je běžné, že stanovy určují kratší lhůty pro skončení funkce po odstoupení. Není neobvyklé ani ukončení funkce ke dni doručení prohlášení o odstoupení. Zákonodárce výslovně nezakotvil formu, jakou má být prohlášení učiněno. Z toho vyplývá, že je možné jej učinit v jakékoliv formě.⁵²⁸ Lze doporučit pro lepší prokazatelnost využití písemné, ústní je vhodná pouze pro prohlášení učiněné na zasedání shromáždění.

⁵²³ § 155 odst. 1 OZ

⁵²⁴ § 34 a násl. ZŘS.

⁵²⁵ § 160 OZ

⁵²⁶ Janů P., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck (beck-online), 2023, komentář k § 160 shodně Lasák J., Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 606–607

⁵²⁷ Dvořák T., Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR (systém ASPI), [cit. 2024-05-28], komentář k § 260

⁵²⁸ § 559 OZ

8 Fenomén profesionalizace předsedy SVJ

8.1 Trend

V posledních letech se mnohá společenství setkávají se silným nárůstem absence zájmu být členem voleného orgánu. Myslím si, že příčinou je souhrn několika okolností. Mezi ně patří zejména časová náročnost, zvyšující se nároky na odborné znalosti, obava z možné odpovědnosti z výkonu funkce či problematické sousedské vztahy. Reakcí na tento jev je angažování osob, které ji zajišťují jako předmět své podnikatelské činnosti. Počet těchto osob se v posledních letech enormně zvyšuje. Dle mého názoru se jedná o hlavní trend praxe společenství. Lze předpokládat, že v budoucnu bude kontinuálně pokračovat. Nebyl bych překvapen v blízké budoucnosti částečnou či dokonce úplnou profesionalizací výkonu členství ve volených orgánech, minimálně u statutárního orgánu. V současné době nejčastěji profesionál vykonává funkci předsedy společenství jakožto monistický orgán. Případně bývá zvolen jako člen výboru vykonávající funkci jeho předsedy. Dokonce by společenství mohlo zvolit profesionálního člena i u fakultativního orgánu, nicméně v praxi k tomu zatím nedochází. Funkci profesionálního předsedy mohou vykonávat osoby fyzické i právnické. V případě právnických osob se nejčastěji jedná o stavební bytová družstva a společnosti s ručením omezeným.

8.2 Výhody a nevýhody

Jaké výhody má zvolit si profesionálního předsedu je první otázka, kterou si položí členové ve společenstvích uvažujících o jeho volbě. Zajistit z vlastních zdrojů odborně vybavenou osobu, která by měla dostatek volného času na výkon této funkce, bývá především u menších společenství problémem. Předsedou by měla být osoba, která má zkušenosti především z právních, ekonomických a technických oblastí. Musí zajistit, aby bylo o správu domu a pozemku řádně postaráno a tím chránit majetek členů společenství. Volba profesionálního předsedy je možným řešením. Vhodné může být zvolení profesionála i na jedno volební období například v situaci, kdy se plánují rozsáhlé stavební práce.

Společenství řeší záležitosti z právních, ekonomických, technických či dalších oblastí. Profesionál je schopen na základě své odbornosti a zkušeností tyto situace efektivně řešit. Zpravidla má zajištěný dostatečný odborný aparát či externí spolupracovníky, kteří na výkonu těchto činností spolupracují. Význam zkušeností se akcentuje například u velkých stavebních prací. S tím často osoby v domě nemají žádnou osobní zkušenost. Profesionální předseda je

schopen realizaci řádně provést s efektivním vynaložením finančních prostředků vlastníků. S výše uvedeným souvisí i větší flexibilita a řešení vzniklých problémů. Mohou nastat různé havarijní situace, které jsou nutné řešit rychle a odborně. Profesionál ví, jak se v dané situaci chovat a tím ochránit majetek vlastníků.

Výhodou pro vlastníky je přenesení hmotněprávní odpovědnosti za výkon funkce s péčí řádného hospodáře na externí subjekt – profesionála.⁵²⁹ Pokud by předseda svoji funkci nevykonával s péčí řádného hospodáře, tak na něj mohou dolehnout jak soukromoprávní, tak i veřejnoprávní důsledky.

Podstatné pro zvážení, zdali se vydat cestou profesionalizace statutárního orgánu, je i vymezení nevýhod. Závěr této kapitoly bude zaměřen na možné legislativní změny, které by současné nevýhody mohly odstranit.

Profesionální předseda odpovídá za výkon své funkce s péčí řádného hospodáře. V případě jejího porušení nastává odpovědnost za porušení této povinnosti ve formě náhrady škody⁵³⁰ či ručení za neuhrazené dluhy společenství.⁵³¹ Nevýhodou je, že nejsou zákonné záruky vymahatelnosti této odpovědnosti, ani stanovena podmínka povinného profesionálního pojištění. Fyzická ani právnická osoba nemusí disponovat dostatečným majetkem, aby nahradila škodu z porušení své povinnosti.

Mezi výhodami profesionalizace jsou uvedeny odborné znalosti a zkušenosti. V praxi zatím neexistuje žádný mechanismus, kterým by si vlastníci mohli ověřit, zdali se daná osoba pohybuje v daném oboru a zdali disponuje uváděnými odbornými znalostmi. Osoby neprochází žádnou formou autorizace, neexistuje ani žádný seznam či komora profesionálních předsedů. Vlastníci si mohou pouze ověřit vyhledáním v rejstříku SVJ, v jakých společenstvích daná osoba figuruje. Následně se musí spolehnout na osobní kontakt s potencionálním předsedou či na reference jiných společenství.

⁵²⁹ § 159 odst. 1 OZ

⁵³⁰ za porušení zákonné povinnosti podle § 2910 OZ, případně za porušení smluvní povinnosti podle § 2913 OZ

⁵³¹ § 159 odst. 3 OZ

V praxi hlasitě akcentovanou nevýhodou je, že profesionální předseda nemá přímé spojení s domem. Tudíž někteří vlastníci argumentují, že profesionál může řešit jejich problémy liknavěji a nedisponuje stejným úhlem pohledu jako vlastník. Běžně bývá tato situace řešena zřízením kontrolní komise, která dohlíží na činnost předsedy a zároveň funguje jako prostředník mezi obyvateli domu a předsedou.

Nevýhodou mohou být i zvýšené ekonomické náklady. Je běžné, že odměna za výkon funkce pro profesionálního předsedu bude vyšší než u členů orgánů, kteří jsou zároveň členy společenství. Nicméně vzhledem k hodnotě spravovaného majetku by se dle mého názoru nemělo jednat o hlavní faktor pro rozhodování.

8.3 Návrh legislativních změn

Zákonodárce zatím nereflektoval rozšíření fenoménu profesionalizace statutárního orgánu společenství v právních předpisech. Myslím si, že by bylo vhodné na tento trend reagovat v nadcházejících letech, aby byla zaručena řádná ochrana majetku vlastníků jednotek.

8.3.1 Povinné profesní pojištění

Hlavním argumentem proti výkonu funkce profesionálem, bývá obava z jeho odpovědnosti z výkonu funkce. Především u fyzických osob či společností s ručením omezeným může být obava o dostatečnou hodnotu majetku k pokrytí případných škod při porušení jednání s péčí řádného hospodáře. Dle mého názoru by bylo vhodným řešením zavedení povinného profesního pojištění předsedy společenství.

Profesní pojištění je pro výkon různorodých povolání v České republice běžné a zaužívané řadu let. Zavedené je například u advokátů⁵³², notářů⁵³³, daňových poradců⁵³⁴ či realitních

⁵³² § 24 odst. 1 věta první zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii: *Advokát, který vykonává advokacii samostatně nebo ve sdružení, musí být pojištěn pro případ odpovědnosti za újmu, za kterou klientovi odpovídá podle § 24 odst. 1, jakož i pro případ vzniku povinnosti k náhradě újmy, k jejímuž splnění je advokát vykonávající advokacii ve sdružení podle zvláštních právních předpisů povinen z důvodu solidární odpovědnosti.*

⁵³³ § 28 odst. 1 zákona č. 358/1992 Sb., notářský řád: *Notář je povinen uzavřít smlouvu o pojištění své odpovědnosti za újmu vzniklou pracovníkům při plnění pracovních povinností nebo v přímé souvislosti s nimi, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Pojištění musí trvat po celou dobu, po kterou notář pracovníky zaměstnává.*

⁵³⁴ § 6 odst. 10 písm. a) zákona č. 523/1992 Sb., o daňovém poradenství a Komoře daňových poradců České republiky: *Daňový poradce je dále povinen před zahájením výkonu daňového poradenství uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s výkonem daňového poradenství, a být takto pojištěn po celou dobu, po kterou vykonává daňové poradenství.*

zprostředkovatelů.⁵³⁵ U některých profesí zákonodárce přímo stanovil minimální hranici pojistného plnění, což bych u profesionálních předsedů rovněž zavedl pro krytí případných škod. Důležité je dle mého názoru stanovit významné následky porušení této povinnosti. V případě nesjednání pojištění by funkce člena voleného orgánu společenství neměla vzniknout a na zvolení do funkce by se mělo hledět jako na nicotné. Zákonodárce by měl pamatovat i na situace, kdy by sice bylo ustanovení do funkce nicotné, ale stejně by k faktickému výkonu, již došlo. Proto je nutné stanovit podstatné finanční i odpovědnostní následky při nesplnění této povinnosti.

8.3.2 Zvýšené nároky

Od profesionálního předsedy je vyžadován výkon jeho funkce s odbornými znalostmi. Problémem je, že není možné úředně ověřit, zdali tvrzené znalosti opravdu má. Neexistuje žádná evidence, zkouška předsedy společenství a nejsou upraveny ani žádné speciální podmínky pro získání živnosti k výkonu této funkce.

V současné době je výkon předsedy společenství jako podnikatelské činnosti volnou živností, jelikož zákon nevyžaduje prokázání odborné ani jiné způsobilosti.⁵³⁶ Výkon této činnosti spadá pod obor činnosti Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí.⁵³⁷ Postačuje splnit všeobecné podmínky provozování živnosti, což jsou plná svéprávnost a bezúhonnost.⁵³⁸ Mám za to, že by podmínky pro výkon funkce předsedy společenství měly být přísnější vzhledem k rozsahu vykonávaných činností, nárokům na odbornost z mnoha oborů a správě rozsáhlých majetků vlastníků. Vhodnější by bylo zařazení této profese do vázaných živností, kde je vyžadováno prokázání odborné způsobilosti.⁵³⁹ Do přílohy č. 2 Živnosti vázané k ŽZ by byl zařazen předmět podnikání profesionální předseda společenství a stanovena požadovaná odborná způsobilost. Mám za to, že zařazení této profese do vázaných živností by znamenalo pozitivní krok k zvýšení její důvěryhodnosti a tím k zrychlení jejího rozvoje. Zároveň by vlastníci získali větší jistotu, že jejich majetek je spravován a chráněn kvalifikovanou osobou.

⁵³⁵ § 7 odst. 1 zákona č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování: *Realitní zprostředkovatel musí být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování, s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost a nejméně ve výši 3 500 000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom roce.*

⁵³⁶ § 25 odst. 1 ŽZ

⁵³⁷ bod 58. přílohy č. 4 Živnost volná k ŽZ

⁵³⁸ § 6 odst. 1 ŽZ

⁵³⁹ § 24 odst. 1 ŽZ

Nabízí se otázka, jak podmínky pro získání oprávnění k výkonu tohoto předmětu podnikání koncipovat. Žadatelé by měli prokázat vysokou odbornost ve vybraných oblastech. Prokázáním odborné způsobilosti by mohlo být dosažení vysokoškolského vzdělání v magisterském studiu, a to buď v oboru právo či ekonomie. Jejich absolventi při svém studiu získali dle mého názoru požadovanou kvalifikaci pro výkon funkce.

Pro ostatní zájemce bych získání uvedeného předmětu podnikání podmínil úspěšným absolvováním odborné profesní zkoušky. Jejím výsledkem by mělo být prokázání minimálního standardu znalostí z ekonomické a stavebně-technické oblasti a právních norem relevantních pro výkon této profese. Mám za to, že vhodným konceptem by byla organizace zkoušky pod záštitou Ministerstva pro místní rozvoj, jelikož se jedná o ústřední orgán veřejné správy České republiky v oblasti politiky bydlení.

Nahrazení výše uvedených podmínek například dlouholetou praxí ve volených orgánech společenství mi nepřijde vhodné. Výkon těchto činností v současné době není standardizován ani kontrolován. Proto nelze mít bez dalšího, že osoba s dlouholetou praxí ve volených orgánech společenství by měla být oprávněna tuto činnost vykonávat profesionálně.

Osoby, které získají příslušné živnostenské oprávnění, by měly být obligatorně evidovány ve veřejně přístupném seznamu profesionálních předsedů společenství. Vedení seznamu bych svěřil taktéž do gesce Ministerstva pro místní rozvoj.

8.3.3 Komora profesionálních předsedů společenství

Po úspěšném zavedení výše uvedených změn do praxe by dalším evolučním krokem mělo být zřízení stavovské komory profesionálních předsedů společenství. Obligatorně by sdružovala profesionální předsedy společenství, obdobně jako je tomu například u advokátů.⁵⁴⁰ Povinné členství by vedlo ke zvýšení kvality poskytovaných služeb a k prohloubení

⁵⁴⁰ § 40 odst. 2 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii

důvěryhodnosti jednotlivých členů. Komora by vedla seznam svých členů a organizovala profesní odborné zkoušky.

Jsem přesvědčen, že je nezbytné se vydat cestou postupné celkové profesionalizace statutárního orgánu společenství. Cílem by mělo být dosažení maximální možné ochrany majetku vlastníků a řádného vedení záležitostí společenství. V průběhu tohoto století předpokládám významné opravy původní panelové výstavby a věřím, že kvalifikované osoby v čele společenství by zajistily dohled nad bezproblémovou realizací zásadních oprav těchto domů.

8.3.4 Obligatorní kontrolní komise

Mám za to, že pro běžné fungování společenství je prospěšné, jestliže v případě výkonu profesionálního předsedy společenství je zřízena kontrolní komise složená z vlastníků. Kromě standartní kontrolní činnosti mu zprostředkovává názory vlastníků na činnost předsedy a správu domu společně s operativní prezentací jednotlivých problémů v domě. Tím dochází k zapojení vlastníků a uživatelů domu do výkonu správy společenství. Vzájemná kooperace je důležitá také pro motivaci vlastníků k účasti na zasedáních shromáždění.

Na základě výše uvedeného bych zavedl vytváření obligatorních kontrolních komisí u společenství s profesionálním předsedou. Kontrolní komisi bych zavedl minimálně jako dvoučlennou pro malá společenství a pro společenství s více než 50 jednotkami jako tříčlennou.⁵⁴¹ Nad uvedenou minimální hranici členů společenství bych ponechal možnost výkonu této funkce externí osobou. Stejně postavení jako vlastníků bych poskytl i osobám blízkým.⁵⁴² Můžeme předpokládat, že jejich motivací bude důkladně kontrolovat činnost statutárního orgánu pro řádnou správu domu.

⁵⁴¹ Inspiroval jsem se úpravou kontrolní komise bytového družstva – § 726 odst. 2 ZOK: *Kontrolní komise se v družstvu majícím méně než 50 členů nezřizuje, neurčují-li stanovy jinak. Není-li kontrolní komise zřízena nebo neurčí-li stanovy jinak, vykonává její působnost členská schůze; každý člen družstva má vůči statutárnímu orgánu družstva stejnou pravomoc jako kontrolní komise.* § 720 odst. 1 ZOK: *Kontrolní komise má 3 členy, ledaže stanovy určí vyšší počet členů.*

⁵⁴² § 22 odst. 1 OZ: *Osoba blízká je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen „partner“); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.*

9 Závěr

9.1 Zhodnocení dosažení cíle

Cílem mé diplomové práce bylo poskytnout komplexní rozbor právní úpravy orgánů společenství vlastníků jednotek, a to v kontextu právní úpravy společenství jakožto právnické osoby s vymezeným účelem a omezenou právní osobností. V jejím průběhu jsem se zaměřil především na vymezení jednotlivých orgánů společenství, kterými jsou shromáždění, statutární orgán a případně zřízené fakultativní orgány. Pozornost byla věnována i členství ve volených orgánech společenství včetně recentního fenoménu profesionalizace funkce předsedy.

Včetně této kapitoly byla diplomová práce rozdělena do 9 kapitol. V jejich rámci jsem poskytl komplexní vhled do problematiky orgánů společenství. Mám za to, že odborné publikace či komentáře spolu s významnou judikaturou byly dostatečně obsaženy. Výklad byl na vhodných místech doplněn o poznatky z praxe společenství včetně ustanovení ze stanov společenství. Poskytován byl i můj pohled na zvolené téma, který se zejména projevil v kapitole zabývající se fenoménem profesionalizace předsedy společenství. Věřím, že otevření tohoto tématu bylo přínosné.

Úvodní kapitola byla mimo jiné zaměřena na historický vývoj právní úpravy vlastnictví bytů od roku 1966. Uvedený rok byl za počátek zvolen záměrně, jelikož nabyl účinnosti zákon č. 52/1966 Sb., který umožnil poprvé na území Československa osobní vlastnictví bytů. Nejednalo se o příliš zdařilou právní úpravu. Milníkem pro moderní úpravu bytového spoluvlastnictví je přijetí BytZ, který umožnil transformaci státního bytového fondu do vlastnictví jednotlivých osob. Navzdory svému historickému významu obsahoval některé právní mezery, a proto jeho výklad byl komplikovaný pro praxi společenství i pro právní teorii. Od 1. ledna 2024 je právní úprava společenství zařazena do OZ. Tím byl opuštěn koncept speciálního zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví, což je praxí společenství oceňováno. Mám za to, že OZ poskytuje oproti BytZ kvalitní komplexní právní úpravu, což bylo podpořeno i zdařilou novelou OZ z roku 2020. Posun nastal především v úpravě vzniku společenství či ve vymezení struktury a působnosti orgánů společenství. Současné právní úpravě byly věnovány zbylé kapitoly.

Cílem bylo poskytnout rozbor orgánů v kontextu právní úpravy společenství, a proto se druhá kapitola zabývala jeho základní charakteristikou. Společenství je právnickou osobou s vymezeným účelem, kterým je zajišťování správy domu a pozemku. Má omezenou právní

osobnost, jelikož smí nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování svého účelu.⁵⁴³ Praxe společenství i odborná veřejnost hodnotí kladně zavedení dvoufázového vzniku společenství, a to z důvodu sjednocení způsobu vzniku právnických osob a odstranění nejasností, ke kterému momentu společenství vzniká. Pozitivně je hodnocena i možnost dobrovolného založení společenství. Mám za to, že řádnou zárukou ochrany majetku vlastníků je striktní zákaz podnikání společenství⁵⁴⁴ a omezené nabývání a dispozice s jeho majetkem pouze pro účely správy domu a pozemku.⁵⁴⁵ Členství ve společenství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky⁵⁴⁶ shodně s předchozí právní úpravou. Nelze jej ani jakkoliv omezit ve stanovách, například zákazem členství pro právnické osoby. Členem může být i více osob zároveň, a to ve formě spoluvlastnictví či společného členství manželů. Vztah společenství a jeho členů je charakterizován souborem vzájemných práv a povinností.

Před samotným rozbořením jednotlivých orgánů společenství byla vložena třetí kapitola, která se věnovala obecným výkladům o jeho orgánech a následně jejich rozdělení na základě vybraných kritérií. Právní teorie je dělí například na nejvyšší, statutární a další (kontrolní) orgány, obligatorní a fakultativní nebo volené a nevolené. Plynule bylo navázáno kapitolami zabývající se jednotlivými orgány společenství.

Čtvrtá kapitola je věnována shromáždění vlastníků, které je nejvyšším orgánem společenství⁵⁴⁷ a tvoří jej všichni vlastníci jednotek.⁵⁴⁸ Výklad v této kapitole je v rámci této práce nejdelší. Úprava v právních předpisech je obsáhlá a jeho fungování má zásadní praktické dopady pro společenství i jeho členy. Prvotní zaměření bylo na výčet záležitostí v působnosti shromáždění v § 1208 OZ včetně zhodnocení jeho změn novelou OZ z roku 2020. Je nezbytné ocenit přehlednost daného ustanovení.

⁵⁴³ § 1194 odst. 1 věta první OZ

⁵⁴⁴ § 1194 odst. 1 věta druhá OZ

⁵⁴⁵ § 1195 odst. 1 OZ

⁵⁴⁶ § 1194 odst. 2 OZ

⁵⁴⁷ § 1205 odst. 1 věta první OZ

⁵⁴⁸ § 1206 odst. 1 věta první OZ

Zasedání shromáždění se koná nejméně jedenkrát do roka. Svolává jej statutární orgán. V kvalifikovaném případě jej můžou svolat i sami vlastníci.⁵⁴⁹ Lhůta pro svolání činí 30 dnů, lze ji stanovami upravit odlišně.⁵⁵⁰ Mám za to, že je vhodné lhůtu zkrátit pro lepší operativnost fungování společenství. Zasedání je usnášeníschopné při účasti vlastníků s většinou všech hlasů. Počet hlasů odpovídá velikosti podílu na společných částech. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud není zákonem nebo stanovami určeno odlišně.⁵⁵¹ Myslím si, že není příliš vhodné zakotvovat kvalifikované většiny pro rozhodování zejména ze všech hlasů vlastníků, jelikož v praxi se může jednat o zásadní problém pro akceschopnost společenství.

Zajímavým institutem, který zavedla novela OZ z roku 2020, je náhradní shromáždění, které se následně koná za účasti alespoň 40 % ze všech hlasů.⁵⁵² Zakotvení lze jednoznačně doporučit, jelikož při nízkých účastech na shromáždění se může jednat o pojistku zachování rozhodovací schopnosti ve společenství.

Shromáždění může rozhodovat i mimo zasedání. Při neusnášeníschopném shromáždění lze o týchž záležitostech rozhodovat i mimo zasedání. Při zakotvení ve stanovách lze mimo zasedání rozhodovat o všech záležitostech společenství bez nutnosti přechozího svolání zasedání shromáždění.⁵⁵³ V praxi se jedná o stále více využívaný způsob rozhodování. Mám za to, že zakotvení možnosti rozhodovat o vybraných či všech záležitostech společenství per rollam je pro společenství užitečným nástrojem. Dle mého názoru by bylo vhodné, aby zákonodárce možnost konání shromáždění formou per rollam připustil bez nutnosti jeho zakotvení ve stanovách nejen v případě jeho neusnášeníschopnosti.

Závěr této kapitoly se věnuje situacím, kdy přijaté rozhodnutí shromáždění není bezchybné. Důsledkem nejzávažnějších vad rozhodnutí je nicotnost. Rozhodnutí shromáždění bude v praxi nicotné především z důvodu rozporu s dobrými mravy nebo při změně stanov odporující

⁵⁴⁹ § 1207 odst. 1 OZ

⁵⁵⁰ § 249 odst. 1 OZ

⁵⁵¹ § 1206 odst. 1 a odst. 2 OZ

⁵⁵² § 1210 OZ

⁵⁵³ § 1211 odst. 1 OZ

donucujícím ustanovením zákona.⁵⁵⁴ Nicotná jsou i rozhodnutí, která trpí obecnými vadami zdánlivých právních jednání.⁵⁵⁵ Každý člen společnosti za podmínek stanovených § 258 OZ může navrhnout soudu vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění, a to pro rozpor se zákonem či stanovami. Novelou OZ z roku 2020 byla zvýšena uplatnitelnost § 1209 OZ pro právní ochranu vlastníků. Na návrh přehlasovaného vlastníka z důležitého důvodu může soud autoritativně rozhodnout o záležitostech společnosti. Soud uspořádá právní poměry vlastníků podle slušného uvážení.⁵⁵⁶

V páté kapitole je pozornost věnována statutárnímu orgánu společnosti. Tím je výbor, pokud si vlastníci ve stanovách neurčí, že jím je předseda společnosti.⁵⁵⁷ Oproti právní úpravě v BytZ nelze bez dalšího měnit statutární orgán z kolektivního na individuální, nýbrž je nutné k tomu přijmout změnu stanov. Jedná se o pozitivní změnu ke zlepšení právní jistoty vlastníků a zdůraznění důležitosti stanov. Funkční období je pětileté, ale stanovami lze určit i odlišné.⁵⁵⁸ V praxi osvědčené funkční období jsou na 3 až 5 let. Jádrem této kapitoly je vymezení působnosti statutárního orgánu, která je podle § 163 OZ koncipována jako zbytková působnost. Dělí se na působnost vůči vlastníkům a společnosti a ve vztahu ke třetím osobám. Do první skupiny patří zajištění řádného svolání, průběhu a rozhodování na zasedání shromáždění či rozhodování mimo zasedání a zajištění řádného plnění povinností uloženými společností právními předpisy. Do druhé patří vnější zástupčí oprávnění. Pokud není určeno odlišně, člen statutárního orgánu zastupuje společnost ve všech záležitostech.⁵⁵⁹ Při nedostatečném počtu členů k rozhodování soud může jmenovat na návrh chybějící členy a v mimořádných případech jmenovat i opatrovníka společnosti, a to i bez návrhu.⁵⁶⁰ Rozhodnutí statutárního orgánu, která trpí vadami, mohou být stížena neplatností či zdánlivostí. Nejčastěji se bude jednat o situace, kdy statutární orgán bude rozhodovat o záležitostech, které byly výslovně zákonem či stanovami svěřeny do působnosti shromáždění. Zdánlivé by bylo například rozhodnutí o volbě členů kontrolní komise.

⁵⁵⁴ § 245 OZ

⁵⁵⁵ § 551 až § 554 OZ

⁵⁵⁶ § 1209 odst. 1 a odst. 2 OZ

⁵⁵⁷ § 1205 odst. 1 věta druhá OZ

⁵⁵⁸ § 246 odst. 1 OZ

⁵⁵⁹ § 164 odst. 1 OZ

⁵⁶⁰ § 165 OZ

Šestá kapitola byla zaměřena na fakultativní orgány společenství, které mohou být zřízeny na základě jejich určení ve stanovách. Nelze jim přiznat působnost, která byla vyhrazena shromáždění či statutárnímu orgánu.⁵⁶¹ Nejběžněji bývá zakotven vznik kontrolního orgánu, který může mít individuální i kolektivní charakter. Otázkou de lege ferenda je, proč bylo zřízení kontrolního orgánu ponecháno na vůli společenství. Mám za to, že by měl být kontrolní orgán obligatorní, a to k zajištění řádné kontroly správy majetku vlastníků. Členové kontrolního orgánu nemohou být zároveň členy statutárního orgánu.⁵⁶² Jejich úkolem je vykonávat kontrolní činnost, aby bylo zajištěno řádné vedení záležitostí společenství. Předmětem kontroly bude především dohled nad hospodařením a plněním povinností dle právních předpisů a stanov.⁵⁶³ Pověřený člen je oprávněn nahlížet do dokladů společenství a vyžadovat zejména od statutárního orgánu vysvětlení k jednotlivým záležitostem.⁵⁶⁴ Mohou být zřízeny i jiné fakultativní orgány, v praxi k tomu dochází pouze výjimečně.

Sedmá kapitola se věnovala specifikům členství ve voleném orgánu. Jeho člen nemusí již oproti předchozí právní úpravě být členem společenství, pokud tato povinnost není určena stanovami. Členem může být osoba fyzická i právnická. Ustanovení vylučující členství pro právnické osoby by bylo neplatné pro rozpor se zákonem. Osoba musí být plně svéprávná a bezúhonná podle živnostenského zákona.⁵⁶⁵ Klíčovou povinností je jednání s péčí řádného hospodáře, což znamená vykonávat svoji funkci s nezbytnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí.⁵⁶⁶ Porušení péče řádného hospodáře má soukromoprávní i veřejnoprávní následky. V praxi se ale bude zpravidla jednat o následky soukromoprávní. Právní doktrína vedla diskuzi, zdali se jedná o odpovědnost za porušení zákonné povinnosti podle § 2910 OZ nebo porušení smluvní povinnosti podle § 2913 OZ. Mám za to, že se jedná o porušení zákonné povinnosti podle § 2910 OZ. Členství ve voleném orgánu vzniká dobrovolně, nicméně po vzniku funkce jsou práva a povinnosti jejich členů ve vztahu ke společenství stanovena ex lege. Dalším důsledkem může být ručební povinnost podle § 159 odst. 3 OZ. Členství vzniká u prvních členů určením ve stanovách, následně zvolením, kooptací nebo rozhodnutím soudu. Členství zaniká smrtí,

⁵⁶¹ § 1205 odst. 1 věta poslední OZ

⁵⁶² § 262 odst. 2 OZ

⁵⁶³ § 263 OZ

⁵⁶⁴ § 264 OZ

⁵⁶⁵ § 1205 odst. 2 OZ

⁵⁶⁶ § 159 odst. 1 OZ

zánikem právnické osoby bez právního nástupce, uplynutím funkčního období, zánikem způsobilosti být členem voleného orgánu, odvoláním nebo odstoupením.

Osmá kapitola se zabývá fenoménem posledních let, a to profesionalizací funkce předsedy společenství. Jedná se o osobu, která není členem společenství a vykonává svoji funkci jako předmět své podnikatelské činnosti. Hlavní výhodou je svěřením této funkce osobě disponující odbornými znalostmi. Hlavní nevýhodou spatřuji v tom, že zákon nevyžaduje povinné profesní pojištění odpovědnosti. Zákonodárce na tento trend zatím nereagoval. Závěr kapitoly je věnován podnětům na zakotvení do právní úpravy, které by měly dostatečně chránit vlastníky. Jedná se například o povinné profesní pojištění, zakotvení předmětu činnosti v rámci vázané živnosti s prokázáním odborné způsobilosti či obligatorní zřizování kontrolního orgánu.

9.2 Zhodnocení současné právní úpravy

Mám za to, že současná úprava společenství a jeho orgánů je komplexní bez výrazných mezer a její zařazení do OZ bylo správným krokem od zákonodárce. Především z důvodu návaznosti na další související instituty, kterými jsou například péče řádného hospodáře, neplatnost a zdánlivost právních jednání shromáždění či zastupování právnické osoby. Pomáhá to snadnější uživatelské praxi bez nutnosti používání *lex specialis*.

Naopak za nevhodné považuji subsidiární používání spolkové úpravy na společenství. Mezi spolky a společenstvími jsou značné rozdíly. Členství ve spolku vzniká dobrovolně a lze z něj kdykoliv vystoupit,⁵⁶⁷ naopak členství ve společenství je obligatorní při vlastnictví jednotky.⁵⁶⁸ Společenství mají za úkol zajišťovat správu domu a pozemku, díky čemuž spravují zpravidla značný majetek. Spolků je velká škála, jsou založeny za rozdílnými účely a rozsah jimi spravovaného majetku je také velmi diferencovaný. Nepřijde mi vhodné, aby na úpravu některých záležitostí orgánů společenství spravující společně části pro vlastníky desítek či dokonce stovek jednotek dopadaly stejné právní podmínky jako na spolek zabývající se pěstováním plodin či okrasných květin. Jsem přesvědčen, že zákonodárce měl komplexně zpracovat veškerou problematiku týkající se společenství u právní úpravy společenství. V současné době je stále

⁵⁶⁷ § 215 odst. 1 OZ

⁵⁶⁸ § 1194 odst. 2 OZ

podstatně převažující výkon funkcí ve volených orgánech vlastníky jednotek, kteří zpravidla nemají právní vzdělání. Pro zlepšení orientace v úpravě a její následné lepší aplikaci by pomohlo její zařazení systematicky v jedné části OZ. V některých případech dochází i k rozporům v úpravě spolků a společenství, což v praxi aplikaci neulehčuje. Právní úprava společenství by si měla zakládat na jednoduchosti, systematičnosti a přehlednosti. Mám za to, že zařazení úpravy na jedno místo v OZ by k tomu znatelně napomohlo.

Mám za to, že by bylo vhodné doplnit do úpravy společenství demonstrativní výčet otázek, které jsou v působnosti statutárního orgánu. Jeho působnost je koncipována jako zbytková⁵⁶⁹ a její vymezení je jednou z povinných náležitostí stanov.⁵⁷⁰ Demonstrativní výčet by zvýšil přehlednost otázek, které jsou řešeny statutárním orgánem, což by osoby vykonávající funkci v tomto orgánu ocenily.

Podle mého názoru by kontrolní orgán měl být obligatorní součástí struktury orgánů společenství. Prvotním účelem společenství musí být maximální možná ochrana majetku vlastníků. Zřizování kontrolních orgánů zpravidla vede k řádné kontrole činností společenství a tím i k lepšímu plnění prvotních povinností. U menších společenství bych doporučil orgán individuální a u větších kolektivní.

9.3 Předpokládaný budoucí vývoj právní úpravy

V průběhu dalších let předpokládám další rozvoj bytového spoluvlastnictví. Především ve velkých městech se dá očekávat nárůst bytové výstavby. Vzhledem k vývoji cen na trhu budou společenství spravovat stále hodnotnější majetky. V oblastech původní panelové zástavby budou společenství čelit i v následujících letech značným rekonstrukcím k prodloužení její životnosti. Významným tématem může být i vztah společenství ke krátkodobým pronájmům jednotek vlastníky. Otázka bytového spoluvlastnictví bude stále aktuální se značným praktickým dopadem na vlastníky jednotek či obyvatele domů.

⁵⁶⁹ § 163 OZ

⁵⁷⁰ § 1200 odst.2 písm. d) OZ

Fenoménem posledních let je profesionalizace statutárního orgánu. V následujícím období je nutné na něj reagovat. Mám za to, že v této práci uvedené návrhy na zlepšení legislativy by byly vhodným řešením. Myslím si, že zákonodárce by tento trend měl i podporovat a činit postupné kroky k celkové profesionalizaci volených orgánů. Nároky na odbornost členů a rozsah jimi spravovaného majetku je stále rostoucí. Správným řešením je svěřit dané záležitosti odborníkům.

Cílem právní úpravy společenství musí být především ochrana vlastníků jednotek a řádná správa společných částí domu, čehož lze dosáhnout jen komplexní a v praxi fungující úpravou orgánů společenství.

Závěrem lze konstatovat, že zvolené téma má významný celospolečenský dopad. Pro vlastníky bytových jednotek je kvalitní právní úprava orgánů společenství jednou ze záruk řádné správy jejich majetku. Jsem přesvědčen, že zvolené téma je aktuální a je předpoklad jeho rostoucího významu. Mám za to, že v nejbližších letech mu bude věnována hlubší pozornost ze strany právní teorie i uživatelů domů.

Seznam zkratek

BytZ	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
Novela OZ z roku 2020	Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
předseda, předseda společenství	předseda společenství vlastníků jednotek
rejstřík SVJ	rejstřík společenství vlastníků jednotek
SVJ	společenství, společenství vlastníků, společenství vlastníků jednotek
s.r.o.	společnost s ručením omezeným
TZ	Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
zákon o službách	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
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
ZŘS	Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních
ZVR	Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů
ŽZ	Zákon č. 455/1991 Sb, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)

Seznam použitých zdrojů

1 seznam použité literatury

- Beran K., Čech P., Dvořák B., Elischer D., Hrádek J., Janeček V., Kühn Z., Novotná Krtoušová L., Ondřejek P., Právní jednání a odpovědnost právnických osob po rekonstrukci českého soukromého práva, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 296 s., systém ASPI – www.aspi.cz
- Čáp J., Schödelbauerová P., Zákon o vlastnictví bytů: Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, stav ke dni 30. 11. 2009, ISBN: 978-80-7357-475-8, systém ASPI, – www.aspi.cz
- Filip V., Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. 1. vydání Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, 388 s., ISBN 978-90-7598-863-8
- Findejs S., Gaňo J., Jirsa J., Prudíková D., Příbylová J. a kolektiv autorů, Občanský zákoník – Komentář s judikaturou – Svazek II – Osoby (§ 15–435), 1. vydání, CODEXIS publishing, 2018, ISBN: 978-80-906391-6-4, systém Codexis – www.codexis.cz
- Kabelková E., Schödelbauerová P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 360 s., ISBN 978-80-7400-444-5
- Kindl M., Rozehnal A. a kolektiv, Občanský zákoník: praktický komentář. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 992 s., ISBN 978-80-7380-742-9
- Lavický P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, 2292 s., ISBN 978-80-7400-852-8, systém Beck – www.beck-online.cz
- Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, 600 s., ISBN 978-80-7400-363-9, systém Beck – www.beck-online.cz
- Novotný M., Horák T., Holejšovský J., Oehm J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, 413 s., ISBN 978-80-7400-602-9
- Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace)., Praha: C. H. Beck, 2023, systém Beck – www.beck-online.cz

- Pražák Z., Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, 256 s., ISBN 978-80-7502-025-3
- Selucká M., Dobrovolná E., Vítoul V., Štěpánová S. Vlastnictví bytu. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 164 s., ISBN 978-80-7552-679-3
- Spáčil J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1666 s., ISBN 978-80-7400-803-0, systém Beck – www.beck-online.cz
- Svejkský J., Deverová L. a kol. Právnícké osoby v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 540 s., ISBN 978-80-7400-445-2, systém Beck – www.beck-online.cz
- Švestka J., Dvořák J., Fiala J. a kolektiv.: Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1–654). Praha: Wolters Kluwer ČR, stav ke dni 1. 1. 2020, systém ASPI – www.aspi.cz
- Švestka J., Dvořák J., Fiala J. a kolektiv.: Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). Praha: Wolters Kluwer ČR, stav ke dni 31. 12. 2021, systém ASPI – www.aspi.cz
- Zítek A., Společenství vlastníků jednotek, Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, 154 s., ISBN 978-80-7400-872-6

2 seznam použitých právních předpisů

- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty
- Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům
- Zákon č. 455/1991 Sb, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)
- Zákon č. 523/1992 Sb., o daňovém poradenství a Komoře daňových poradců České republiky
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a dopňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

- Zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii
- 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. 451/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony
- Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- 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. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních
- Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů
- Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů
- Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování)
- Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a o zrušení některých vyhlášek
- Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům 7

3 seznam použité judikatury

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2323/2016
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 7. 2016, sp. zn. 26 Cdo 5024/2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 6. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4386/2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 2. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4641/2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 8. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2869/2011
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 3. 2011, sp. zn. 29 Cdo 4276/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 7. 2002, sp. zn. 21 Cdo 1168/2001
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2023, sp. zn. 26 Cdo 854/2022
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 12. 2022, sp. zn. 26 Cdo 1944/2022
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 7. 2022, sp. zn. 26 Cdo 3352/2021
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 4. 2022, sp. zn. 27 Cdo 3028/2021
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 11. 2021, sp. zn. 26 Cdo 2175/2021
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 11. 2020, sp. zn. 27 Cdo 458/2019
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 752/2020
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. 27 Cdo 4639/2018
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 6. 2019, sp. zn. 27 Cdo 1435/2019
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 4. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3607/2018
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 781/2018
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 1. 2018, sp. zn. 27 Cdo 4693/2018
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 3645/2016
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 11. 2016, sp. zn. 29 Cdo 5352/2015
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 2360/2016
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 11. 2014, sp. zn. 29 Cdo 548/2013
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 11. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3779/2011
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 2. 2011, sp. zn. NS 29 Cdo 4796/2010
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 2. 2011, sp. zn. 29 Cdo 3704/2009
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 6. 2010, sp. zn. 29 Cdo 3703/2009
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 29 Cdo 2340/2007
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 4. 2004, sp. zn. NS 29 Odo 783/2003
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 4. 3. 2020, sp. zn. 4 Cmo 242/2019

- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 6. 11. 2014, sp. zn. 7 Cmo 225/2013
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. VS Praha 7 Cmo 160/2008
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 4. 2022, sp. zn. 6 Cmo 90/2021
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 3. 2021, sp. zn. 6 Cmo 337/2019
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 11.09.2015, sp. zn. 7 Cmo 67/2015
- Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 9. 12. 2021, sp. zn. 5 Cmo 202/2021
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 10. 2002, sp. zn. 30 Ca 44/2002

4 seznam použitých ostatních internetových zdrojů

- Tisková zpráva Českého statistického úřadu ze dne 3. 7. 2018 na téma Počet společenství vlastníků jednotek roste <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-roste>
- Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek – časové řady tab. č. 5 Společenství vlastníků jednotek v ČR v letech 2002 až 2017 https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr

5 ostatní zdroje

- Důvodová zpráva č. 89/2012 Dz, k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, sněmovní tisk 362/0, VI. volební období Poslanecké sněmovny parlamentu České republiky
- Důvodová zpráva č. 163/2020 Dz, k zákonu č. 163/2020 Sb, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, sněmovní tisk 411/0, VIII. volební období Poslanecké sněmovny parlamentu České republiky
- stanovy Společenství vlastníků v domě Jažlovická 1334 a 1335, Praha 4, Chodov, IČ: 043 17 432, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 16735
- stanovy Společenství vlastníků Malovická 2755 Praha, IČ: 13974131, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 20580
- stanovy Společenství vlastníků Na Groši 1344/5a, Praha 10, IČ: 270 62 767, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 3954
- stanovy Společenství vlastníků jednotek domu čp. 1084, Na Výsledku I v Praze 4 IČ: 264 80 86, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 1434

- stanovy Společenství vlastníků jednotek pro dům Náprstkova 2, č.p. 276, Praha 1, IČ: 750 97 613, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 7462
- stanovy Společenství vlastníků Šalounova II. č.p. 1937–1941, Praha 4, IČ: 198 89 828, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 21550

Název diplomové práce v českém jazyce, abstrakt v českém jazyce a klíčová slova v českém jazyce

Orgány SVJ v teorii a praxi

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je poskytnout komplexní rozbor právní úpravy orgánů společenství vlastníků jednotek, a to v kontextu právní úpravy společenství jakožto právnické osoby s vymezeným účelem a omezenou právní osobností. V jejím průběhu jsem se zaměřil především na vymezení jednotlivých orgánů společenství, kterými jsou shromáždění, statutární orgán a případně zřízené fakultativní orgány. Pozornost je věnována i členství ve volených orgánech společenství včetně recentního fenoménu profesionalizace funkce předsedy společenství.

Diplomová práce je rozdělena na devět kapitol, které jsou dále vnitřně členěny.

V úvodní kapitole nalezneme důvody, které autora vedly ke zvolení tématu. Podstatná část je věnována historii právní úpravy vlastnictví bytů od roku 1966. Závěr kapitoly obsahuje stručný popis cíle a metodologie práce.

Ve druhé kapitole je poskytnuta základní charakteristika společenství vlastníků jednotek, a to jako právnické osoby s vymezeným účelem a omezenou právní osobností. Jsou zde vymezeny způsoby založení společenství a jeho následný vznik. Pozornost je věnována i dalším tématům například úpravě zrušení a zániku společenství, zákazu podnikání, možnostem nabývání a dispozice s majetkem. Dále je vymezeno členství ve společenství, které je neoddělitelně spjata s vlastnictvím jednotky, se zaměřením na práva a povinnosti členů vůči společenství včetně ručení za dluhy společenství.

Třetí kapitola obsahuje obecné výklady o orgánech společenství, kterými jsou shromáždění vlastníků, statutární orgán a případně zřízený fakultativní orgán. Orgány jsou rozděleny na základě vymezených kritérií například na volené a nevolené orgány či nejvyšší, statutární a další (kontrolní) orgány.

Čtvrtá kapitola se věnuje shromáždění vlastníků, které je nejvyšším orgánem společnosti. Úvod je zaměřen na vymezení záležitostí, které jsou v působnosti shromáždění. Pro praxi je důležitá úprava zasedání shromáždění, a to se zaměřením na jeho svolání, náležitosti pozvánky a na rozhodování na zasedání. Je představen institut náhradního shromáždění. Pozornost je věnována také rozhodování mimo zasedání. Konec je věnován možným vadám rozhodnutí shromáždění a jejich důsledkům, kterými mohou být zejména zdánlivost, neplatnost rozhodnutí či rozhodnutí soudu podle § 1209 OZ.

Pátá kapitola obsahuje úpravu statutárního orgánu společnosti, který může být individuální ve formě předsedy společnosti nebo kolektivní ve formě výboru. Základem je určení jeho působnosti, která je obecně koncipována jako zbytková. Dále je rozdělena na působnost vůči vlastníků a společnosti a vůči třetím osobám. Pozornost je věnována samostatně oběma formám statutárního orgánu. Jsou řešeny i vady rozhodnutí statutárního orgánu.

Šestá kapitola se věnuje tvorbě fakultativních orgánů společnosti, jejichž zřízení může být zakotveno ve stanovách. Nejčastěji se jedná o kontrolní orgán, a proto je mu věnována hlavní pozornost se zaměřením na jeho působnost a výkon kontrolní činnosti. Následují úvahy nad smírčím (rozhodčím) orgánem zejména v otázce použitelnosti spolkové úpravy. V závěru je uvedeno, které další orgány by teoreticky mohly být zavedeny.

V sedmé kapitole jsou upravena specifika členství ve voleném orgánu. Nejdříve jsou vymezeny podmínky vzniku členství. Následuje vymezení povinností členů orgánů se zaměřením na jednání s péčí řádného hospodáře při výkonu povinností a soukromoprávní i veřejnoprávní následky porušení této povinnosti. Závěrem jsou zmíněny možné varianty vzniku a zániku členství ve voleném orgánu.

Osmá kapitola je věnována fenoménu praxe společnosti posledních let, kterým je profesionalizace výkonu funkce předsedy společnosti. Jsou zde uvedeny výhody a nevýhody tohoto trendu. Následuje nástin legislativních změn pohledem autora, které by mohly vést k vyřešení současných nevýhod profesionalizace a ke zlepšení právní úpravy. Těmito návrhy jsou povinné profesní pojištění, zakotvení předmětu činnosti v rámci vázané živnosti s prokázáním odborné způsobilosti, veřejně přístupný seznam profesionálních předsedů či obligatorní zřízení kontrolní komise.

Závěrečná kapitola obsahuje zhodnocení naplnění vymezeného cíle diplomové práce. Navazuje zhodnocení současné právní úpravy orgánů společenství včetně nástinu jejího možného vývoje z pohledu autora.

Klíčová slova:

bytové spoluvlastnictví
společenství vlastníků jednotek
shromáždění vlastníků
statutární orgán

Název diplomové práce v anglickém jazyce, abstrakt v anglickém jazyce a klíčová slova v anglickém jazyce

Bodies of the Unit Owners Association in Theory and Practice

Abstract

The aim of this master thesis is to provide a comprehensive analysis of the legal regulation of the bodies of the Unit Owners Association in the context of the legal regulation of the Association as a legal entity with a defined purpose and limited legal personality. In the course of this work, I have focused primarily on the definition of the various bodies of the Association, which are the of Owners' Assembly, the statutory body and the optional bodies established, if any. Attention is also given to the membership of the elected bodies of the Association, including the recent phenomenon of the professionalization of the Association's chairperson's office.

The thesis is divided into nine chapters, which are further subdivided.

In the introductory chapter we find the reasons that led the author to choose the topic. A substantial part is devoted to the history of the legal regulation of flat ownership since 1966. The chapter concludes with a brief description of the aim and methodology of the thesis.

The second chapter provides a basic characterization of the Unit Owners Association as a legal entity with a defined purpose and limited legal personality. The ways in which the Association was established and its subsequent formation are defined here. Attention is also paid to other topics, such as the regulation of the dissolution and termination of the Association, the prohibition of entrepreneurship, and the possibilities of acquiring and disposing of property. Membership of the Association, which is inextricably linked to the ownership of the unit, is also defined, with a focus on the rights and obligations of members towards the Association, including liability for the association's debts.

The third chapter contains general explanations of the bodies of the Association, which are the Owners' Assembly, the statutory body and, where appropriate, the established facultative body. The bodies are divided on the basis of defined criteria into, for example, elected and non-elected bodies or supreme, statutory and other (control) bodies.

The fourth chapter deals with the Owners' Assembly, which is the supreme body of the Association. The introduction focuses on defining the matters that are within the competence of the Assembly. The regulation of the meetings of the Assembly is important for practice, focusing on the convening of the Assembly, the requisites of the invitation and the decision-making at the meeting. The institution of a substitute assembly is introduced. Attention is also paid to decision-making outside the meeting. Finally, the possible defects of the Assembly's decisions and their consequences are discussed, which may include voidness, invalidity of the decision or the decision of the court pursuant to Article 1209 CC.

The fifth chapter contains the regulation of the statutory body of the Association, which may be either individual in the form of a chairperson of the Association, or collective in the form of a committee. The basis is the determination of its competence, which is generally conceived as residual. It is further divided into competence vis-à-vis the owners and the Association and vis-à-vis third parties. Attention is paid separately to the two forms of statutory body. Defects in the decisions of the statutory body are also addressed.

The sixth chapter deals with the formation of facultative bodies of the Association, the establishment of which may be provided in the articles of association. The most common type of body is the control body and therefore the main attention is paid to it, focusing on its competence and the exercise of control activities. This is followed by reflections about the conciliation (arbitration) body, in particular regarding to the applicability of the society's regulation. It concludes by indicating which other bodies could theoretically be introduced.

Chapter seven deals with the specifics of membership of an elected body. First, the conditions for membership are defined. This is followed by a definition of the duties of members of the bodies, focusing on the exercise of due care in the performance of their duties and the private and public law consequences of a breach of this duty. Finally, the possible options of the creation and termination of membership in an elected body are mentioned.

The eighth chapter is devoted to the phenomenon of the practice of the Associations of recent years, which is the professionalization of the office of the Association chairperson. The advantages and disadvantages of this trend are presented. This is followed by an outline of legislative changes,

as seen by the author, which could lead to a solution of the current disadvantages of professionalization and to an improvement of the legislation. These proposals include compulsory professional insurance, anchoring the subject matter of the activity within a bound trade with proof of professional competence, a publicly accessible list of professional chairpersons or the mandatory establishment of a control committee.

The final chapter contains an evaluation of the fulfilment of the defined objective of the thesis. This is followed by an assessment of the current legal framework for bodies of Association, including an outline of its possible development from the author's perspective.

Keywords:

Residential co-ownership

Unit Owners Association

Owners' Assembly

Statutory body