

15. 2. 2008

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Návrh nového zákona o vlastnictví bytů - Část II.

Dne 31.1.2008 byl na webových stránkách www.epravo.cz zveřejněn článek s názvem „Návrh nového zákona o vlastnictví bytu - Část I.“[1]. V něm jsme informovali veřejnost, že by v únoru tohoto roku měl být do Poslanecké sněmovny předložen vládní návrh nového zákona o vlastnictví bytů (dále jen „Návrh zákona“).

Společenství vlastníků jednotek a instituty související

Během cesty prvního článku ke svému publikování však byla zveřejněna informace, že Legislativní rada vlády vrátila Ministerstvu pro místní rozvoj zpět uvedený Návrh zákona[2]. Bližší informace k vrácení Návrhu zákona bohužel nebyly v prohlášení uvedeny.

Vzhledem k tomu, že Návrh zákona byl již vícekrát legislativně upravován a základní koncepce zůstala pokaždé obdobná, nevidíme důvod proč nepokračovat touto druhou částí článku a neinformovat veřejnost o dalších aspektech Návrhu zákona, tentokrát s ohledem na společenství vlastníků jednotek (dále jen „**Společenství**“). Společenství je totiž jedním z institutů, které prošly významnou změnou oproti dosavadní právní úpravě v zákoně č. [72/1994](#) Sb.[3]

Společenství

Společenství je v dosud zveřejněné verzi Návrhu zákona upraveno v části sedmé, hlavě druhé, a to v ustanoveních §§ 33 až 56. Velké množství paragrafů je dáno zejména nově zvolenou koncepcí, že všechny otázky týkající se Společenství budou obsaženy v samotném zákoně a nikoliv jako dnes převážně v podzákoně právním předpise.[4] Důvody tohoto rozhodnutí nám prezentuje i důvodová zpráva k Návrhu zákona, kde je uvedeno: *„...Především však chyběl soubor ustanovení, který by uceleně upravit náležitosti týkající se postavení a činnosti orgánů společenství, včetně nezbytných společných ustanovení o orgánech společenství; zvláště to platilo o postavení a úkolech statutárního orgánu, kdy bližší úprava byla zařazena až do vzorových stanov. Takové řešení .. bylo ještě více problematické ...“*.

Nově je Společenství definováno jako právnická osoba, která (a) je založena a vznikla dle zákona a (b) vykonává a zajišťuje pouze činnosti (ve věcech správy domu a pozemku [5]) v rozsahu vymezeném zákonem. Členy Společenství jsou všichni vlastníci jednotek v domě. Společenství je dle Návrhu způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech sub (b) a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové Společenství ručí za závazky obdobně dnešku (viz dále).

Založení Společenství

Společenství již nebude vznikat ze zákona jako doposud, kdy okamžik vzniku společenství je stanoven na den doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, třetímu z vlastníků (§ 9 odst. 3 zákona č. [72/1994](#) Sb.), nýbrž bude muset projít procedurou založení a vzniku, jak je to obvyklé u právnických osob v České republice.

Povinnost založit Společenství se bude vztahovat na dům, který má alespoň 5 a více jednotek a v něm budou alespoň dva (!) různí vlastníci jednotek (obligatorní založení). Nově však může být

Společenství založeno i v domě s méně než pěti jednotkami (fakultativní založení). Bude tak možné docílit situace, kdy v domě o dvou jednotkách s dvěma různými vlastníky těchto jednotek bude založeno a platně vznikne Společenství, prostřednictvím něhož budou tito dva vlastníci jednotek řešit právní vztahy vzniklé při správě domu a pozemku. Význam bude tato skutečnost mít např. v případě sdružování Společenství dle § 54 Návrhu zákona. Na základě tohoto ustanovení se budou moci Společenství svobodně sdružovat za účelem spolupráce nebo společného výkonu některých činností v rámci předmětu činnosti Společenství.[6]

Společenství může být založeno při přeměně budovy na dům s jednotkami na základě prohlášení vlastníka budovy. Pokud Společenství nebylo takto založeno, musí být založeno do 90 dnů od povolení vkladu vlastnického práva k první převedené jednotce do katastru nemovitostí, není-li stanoveno jinak.

V takovém případě musí Společenství založit:

- a) původní výlučný vlastník budovy nebo manželé, kteří měli budovu ve společném jmění manželů,
- b) původní podílový spoluvlastník budovy, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu, jinak všichni původní podíloví spoluvlastníci budovy anebo
- c) účastníci smlouvy o výstavbě.[7]

Společenství může být založeno trojím způsobem, a to:

- a) zakladatelskou listinou (jde-li o jediného zakladatele),
- b) zakladatelskou smlouvou (jde-li o více zakladatelů), anebo
- c) založením Společenství usnesením o založení Společenství na ustavujícím shromáždění (tímto způsobem mohou založit Společenství vlastníci jednotek fakultativním založením - viz výše).

Zakladatelská listina, popř. smlouva musí mít formu notářského zápisu a musí obsahovat Návrhem zákona stanovené údaje. Přílohou jsou rovněž stanovy Společenství, které obsahují zejména údaje týkající se statutárních orgánů Společenství, pravidla pro správu domu a pozemku, způsob hospodaření Společenství atp. Stanovy mohou rovněž obsahovat i povinnost platit majetkové sankce při neplnění jmenovitě určených povinností [8]. V případě založení Společenství na ustavujícím shromáždění musí toto shromáždění přijmout usnesení o založení Společenství, schválit stanovy a zvolit první statutární orgány. Obligatorní podmínkou je vyhotovení notářského zápisu osvědčujícího průběh shromáždění.

Vznik Společenství a vznik členství ve Společenství

Společenství vzniká zápisem do rejstříku Společenství vedeného krajským soudem (popř. Městským soudem v Praze). Návrh na zápis Společenství do rejstříku nelze podat a Společenství nelze do rejstříku zapsat, nejsou-li v domě alespoň dva různí vlastníci jednotek (Společenství tedy může být, resp. musí být založeno, avšak jeho vznik je podmíněn existencí minimálně dvou různých vlastníků jednotek v domě). K návrhu na zápis se podává kromě zakladatelské listiny, resp. smlouvy (popřípadě notářského zápisu osvědčujícího průběh shromáždění), rovněž podpisové vzory členů statutárního orgánu a výpis z katastru nemovitostí pro dům, pro který bylo Společenství založeno.[9]

Vlastník jednotky se stává členem Společenství (a) dnem vzniku Společenství, nebo (b) dnem nabytí vlastnictví jednotky. Podílový spoluvlastník jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou společnými členy Společenství. Společní členové se považují za jednoho člena, přičemž jménem všech těchto společných členů může na shromáždění hlasovat ten z nich, který je k tomu ostatními písemně zmocněn.

Rozhodování ve Společenství a jeho orgány

Rozhodování ve věcech správy domu a pozemku mohou členové Společenství nově dle Návrhu zákona vykonávat nejen samotným hlasováním na shromáždění, ale i rozhodnutím mimo schůzi shromáždění (tzv. per rollam) [10]. Tento způsob rozhodování lze použít vždy, kdy ho stanovy Společenství umožňují a zároveň nesmí jít o některý z případů, kdy zákon vyžaduje rozhodování na schůzi Společenství. Rozhodování per rollam se pak vykonává písemnou formou, kdy člen Společenství připojí svůj vlastnoruční podpis s uvedením data na listinu, která obsahuje plné znění přijímaného rozhodnutí. Stanovy mohou určit zvláštní podmínky pro tento druh rozhodování (např. povinnost úředního ověření podpisu).

Za orgány Společenství se považují:

- a) shromáždění členů Společenství,
- b) výbor nebo pověřený vlastník,
- c) další orgány Společenství, které mohou být fakultativně zřízeny stanovami Společenství např. kontrolní komise, revizor atd.

Členem voleného orgánu Společenství nebo jeho voleným orgánem může být osoba, která dosáhla věku 18 let, je plně způsobilá k právním úkonům a je bezúhonná podle zákona o živnostenském podnikání [11]. Stanovy mohou určit vzájemnou neslučitelnost funkcí v orgánech Společenství, překážky pro výkon některých funkcí, ba dokonce i překážku členství v orgánu nebo různých orgánech Společenství pro příbuzné v určitém stupni příbuzenství.

Funkční období členů výboru nebo pověřeného vlastníka určují stanovy, maximální doba je však stanovena na 5 let [12]. Opakované zvolení je možné. Stanovy mohou určit, že namísto výboru Společenství je výkonným a statutárním orgánem Společenství tzv. pověřený vlastník. Stanovy mohou dále určit, že členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být zvolena i jiná osoba, než je člen Společenství. V takovém případě se namísto označení pověřený vlastník bude užívat označení jednatel. Člen výboru i pověřený vlastník (jednatel) odpovídá Společenství za škodu, kterou mu způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce. Po skončení funkčního období zastává člen výboru nebo pověřený vlastník svou funkci až do doby zvolení nových členů výboru nebo pověřeného vlastníka. Má se tak předejít situacím, kdy Společenství bude bez statutárního orgánu. Výslovně je umožněna i volba náhradníků.

Co se týče rozhodování členů Společenství, to dosáhlo v Návrhu zákona značného zjednodušení. Usnesení se nově budou schvalovat zásadně nadpoloviční většinou všech (nikoliv přítomných) členů Společenství, jsou vypuštěna všechna ustanovení týkající se potřeby kvalifikované většiny a je uveden taxativní výčet případů, kdy bude potřeba souhlasu všech členů Společenství.

Majetek a hospodaření Společenství

Společenství je oprávněno nabývat majetek a hospodařit s ním pro účely správy domu a pozemku. Společenství je povinno každoročně sestavit rozpočet na příslušný kalendářní rok, ve kterém uvede předpokládané náklady a výnosy a nadále hospodaří v souladu s takto schváleným rozpočtem. Příjmy Společenství jsou vyjma příspěvků členů Společenství i poskytnuté úvěry, půjčky, dotace, dary atd. V souvislosti s hospodařením Společenství je zapotřebí upozornit na ručení členů Společenství za jeho závazky, a to až do výše odpovídající ceně jednotky včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku. [13]

Závěrem

Ke zrušení Společenství dojde vyjma obecných způsobů i v případě, kdy počet jednotek klesne na méně než 5 a členové Společenství se jednomyslně usnesou na jeho zrušení, o čemž musí být pořízen

notářský zápis. V případě zrušení Společenství musí před jeho zánikem dojít k likvidaci. K zániku Společenství může dojít i splnutím dvou a více Společenství (v domě s několika sekcemi). V domě, ve kterém nevzniklo Společenství, vykonává funkci výboru správce. Správcem je osoba určená zákonem nebo zmocněná ostatními vlastníky jednotek. Pokud se tito na osobě správce nedohodnou, určí ho na návrh některého z vlastníků jednotky soud.

V přechodných ustanoveních Návrhu zákona je dále stanoveno, že Společenství je povinno do 24 měsíců od účinnosti nového (Návrhu) zákona dát své stanovy do souladu s Návrhem zákona a takové stanovy uložit do sbírky listin rejstříku Společenství. Pokud Společenství vzniklo za účinnosti současného zákona, avšak nepodal návrh na zápis do rejstříku Společenství, bude se na jeho zápis do rejstříku Společenství vztahovat současné předpisy. Do doby zápisu Společenství do rejstříku Společenství a založení výpisu z rejstříku Společenství do katastru nemovitostí, který osvědčuje zápis Společenství do rejstříku, však nebude moci dojít k převodu vlastnictví jednotky na nového nabyvatele.

Oproti původnímu znění Návrhu zákona se již v tom současném výslovně stanoví, že: „*Sekce se samostatným vchodem, která je na základě prohlášení vlastníka budovy vloženého do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (rozum. Návrhu zákona) považována za budovu podle dosavadních právních předpisů, je nadále považována za budovu podle tohoto zákona (rozum. Návrhu zákona)*“ – §77 Návrhu zákona. V původním znění Návrhu zákona nebylo připuštěno, aby sekce se samostatným vchodem byla budovou a tedy aby v ní mohlo vzniknout Společenství (což je v dnešní době zcela běžné).

Jak jsme již shora uvedli, Návrh zákona byl vrácen zpět k dalšímu doplnění, a proto můžeme jen se zájmem sledovat, do jaké podoby se Návrh zákona dostane v novém kole legislativního procesu. Účelem nové úpravy je především vyjasnit řadu rozporuplných, nebo vůbec neřešených situací a zjednodušit činnosti související se správou domu a pozemku. To ostatně bude v dnešní době, kdy počet budov a v něm vznikajících společenství vlastníků jednotek výrazně narůstá, zřejmě nejžádanějším požadavkem na budoucí právní předpis z oblasti bytového a nebytového vlastnictví.

Mgr. Jiří Kapoun

[1] http://www.epravo.cz/v01/index.php?s1=Y&s2=3&s3=0&s4=0&s5=0&s6=0&m=1&recid_cl=52875&typ=clanky

[2] <http://www.vlada.cz/scripts/detail.php?id=30250>

[3] 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

[4] nařízení vlády č. [371/2004](#) Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů, které se však vztahuje toliko na ta Společenství, která nepřijala vlastní stanovy.

[5] Přičemž „správa domu a pozemku“ je poměrně rozsáhleji definována v hlavě I. části sedmé Návrhu zákona. Jedná se zejména o činnosti spočívající v zajišťování provozu, údržby a oprav, dále revizí a prohlídek, pojištění domu, vedení účetnictví, vymáhání plnění, uzavírání smluv, zastupování vlastníků atd.

[6] Takováto sdružení Společenství mohou být zakládána dle ustanovení § 20f a násl. zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, popřípadě na základě zákona č.

[83/1990](#) Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů (dle § 2 odst. 2 zákona o sdružování občanů mohou být členy sdružení i právnické osoby). Sdružení vzniklé na základě těchto dvou zákonů bude rovněž samostatnou právnickou osobou.

[7] Nově obsahuje Návrh zákona instrument ke splnění povinnosti založení a vzniku Společenství. Podle § 20 odst. 2 Návrhu zákona lze totiž podat návrh na vklad vlastnického práva třetího z vlastníků teprve po doložení vzniku Společenství (na základě výpisu z rejstříku společenství).

[8] Dále je Návrhu zákona stanoveno, že se znění stanov může odchylovat od zákona pouze v případech, kdy to zákon výslovně umožňuje (!)

[9] Pro rejstřík Společenství platí obdobně ustanovení zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, o obchodním rejstříku s tím, že do sbírky listin se nezakládá účetní závěrka. Subsidiárně se rovněž použijí ustanovení zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, týkající se řízení ve věcech zápisu do rejstříku. Soud však může vyžadovat pouze takové listiny, které předepisuje Návrh zákona.

[10] V současné době je tento způsob rozhodování s jistými omezeními upraven toliko ve vzorových stanovách, a to konkrétně jejich čl. XII, které však platí (jak je shora uvedeno) pouze pro ta Společenství, která nepřijala stanovy vlastní.

[11] Pokud je členem Společenství právnická osoba, může být členem voleného orgánu nebo voleným orgánem pouze fyzická osoba, která takovou právnickou osobu zastupuje.

[12] U prvních členů výboru nebo pověřeného vlastníka je funkční období zkráceno na 3 roky.

[13] Jedná se o cenu stanovenou na základě znaleckého posudku. Doposud ručí vlastníci jednotek za závazky celým svým majetkem (viz ustanovení § 13 odst. 7 zákona č. [72/1994](#) Sb., které hovoří o poměru ručení, nikoliv jeho výši).

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel x společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)