

17. 10. 2013

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

## Vlastnictví bytů podle nového občanského zákoníku II.

Ve svém předchozím příspěvku jsme se věnovali změnám, které nový občanský zákoník přináší ve vztahu k pojetí vlastnictví bytů. Po nastínění základní koncepce vlastnictví bytů v NOZ bychom se nyní rádi detailněji věnovali ustanovením, která lze spatřovat jako problematická. Tomu, že některá ustanovení je možné označit jako problematická, ostatně napovídá i to, že nejvíce výkladových stanovisek Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti se týká právě ustanovení, která upravují vlastnictví bytů.



V našem příspěvku však nebudeme sledovat linii zmíněných výkladových stanovisek, ale blíže se zaměříme pouze na některá ustanovení související se způsobem založení a vzniku společenství vlastníků a některé otázky související se správou domu a pozemku.

Přestože smysl ustanovení § 1198 odst. 1 NOZ je zcela zřejmý, bývá odbornou veřejností toto ustanovení označováno jako problematické, jelikož doslova stanoví: *„Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.“* Odst. 2 tohoto ustanovení pak podmiňuje zápis vlastnického práva k dalším jednotkám právě prokázáním té skutečnosti, že povinnost založit společenství vlastníků byla v daném případě splněna. Jak jsme již zmínili ve svém předchozím příspěvku, toto ustanovení má přimět vlastníky jednotek, aby svým aktivním jednáním dali vzniknout společenství vlastníků tam, kde to zákon vyžaduje, a za tuto právní osobu převzali již od počátku plnou odpovědnost.

Je pravdou, že doslovné znění tohoto ustanovení působí poněkud nelogicky, jelikož po převodu první jednotky ještě nemůže být zřejmé, zda v domě bude alespoň pět jednotek ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků. Přesněji řečeno počet jednotek v domě bude zřejmý ještě před převodem první jednotky z prohlášení vlastníka či ze smlouvy o výstavbě, z žádného z těchto dokumentů však nelze předem dovodit počet budoucích vlastníků právě vznikajících jednotek. Z tohoto důvodu vydala Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ke zmíněnému ustanovení stanovisko, v němž dovozuje, že úmyslem zákonodárce bylo, aby za „první převedenou jednotku“ byla považována jednotka, k jejímuž převodu došlo až po převodu tří jednotek a že tak mají vlastníci jednotek založit společenství nejpozději po vzniku vlastnického práva ke čtvrté jednotce. Ani toto řešení však není zcela správné, neboť nezohledňuje podmínku různosti vlastníků.

Zatímco výše zmíněný problém je spíše hrou se slovy, která nic nemění na tom, že vlastníci budou muset za splnění zákonem stanovených podmínek společenství vlastníků založit tak jako tak, z hlediska praktického dopadu se jeví mnohem zajímavější otázka vzniku společenství vlastníků a okamžiku převzetí správu domu a pozemku společenstvím. Vezmeme-li v úvahu, že výše

analyzovaného ustanovení § 1198 NOZ se snaží pomocí blokace převodů jednotek přimět vlastníky k tomu, aby založili společenství vlastníků, zdá se jako by ustanovení § 1202 a 1203 NOZ vlastníky jednotek v převzetí správy domu a pozemku naopak brzdila. Z těchto ustanovení vyplývá, že má-li některý ze zakladatelů společenství vlastníků většinu hlasů, je správcem domu a pozemku, správcem pak být přestává ve chvíli, kdy tuto většinu ztratí a až od tohoto okamžiku počíná zakladateli-správci běžet šedesátidenní lhůta pro podání návrhu na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a devadesátidenní lhůta ke svolání shromáždění vlastníků.

Důvodová zpráva k tomu uvádí, že účelem těchto ustanovení je snaha zamezit tomu aby se osoba, která rozhodla o rozdělení domu na jednotky, zpravidla velká developerská společnost, vyvázala z účasti na správě domu a odpovědnosti s tím související. Tuto myšlenku pak dále rozvádí K. Eliáš ve svém článku z ledna tohoto roku následovně: *„V praxi se při realizaci developerských projektů stává, že developer rozprodá jen malou část bytů v domě a na svolaném shromáždění zvolí vahou svých hlasů výbor, na němž nevezme účast, a tak se odpovědnosti za správu domu a pozemku zbaví. Nová právní úprava tomu brání v § 1202 n.o.z. Dokud má zakladatel společenství většinu hlasů, je správcem domu a pozemku ze zákona a nemůže se ze správy domu vyvázat; návrh na zápis společenství do veřejného rejstříku podá až poté, co většinu hlasů ztratí a v návaznosti na to svolá shromáždění společenství mj. i k volbě členů orgánů společenství.“*[2] Z uvedeného vyplývá, že na jednu stranu jsou vlastníci jednotek zákonodárcem nuceni k brzkému založení společenství vlastníků, avšak na druhou stranu vznik tohoto společenství, k němuž dochází zápisem do veřejného rejstříku, je těmito ustanoveními § 1202 a 1203 NOZ odložen na neurčito.

Přítom otázkou okamžiku vzniku společenství vlastníků a převzetí správy domu a pozemku společenstvím je pro vlastníky jednotek klíčová z hlediska odpovědnosti za závazky vyplývající ze správy domu a pozemku vůči třetím osobám. Tam, kde vzniká společenství vlastníků jako samostatná právnická osoba, zcela logicky odpovídá za tyto závazky společenství vlastníků. Za dluhy společenství pak dle ustanovení § 1194 odst. 2 NOZ ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Tam, kde však ke vzniku společenství vlastníků nedochází, jsou společné části domu spravovány v režimu správy společné věci dle § 1126 an. NOZ. Problematika odpovědnosti ze závazků týkajících se společné věci je upravena ustanovením § 1127 NOZ, z něž vyplývá solidární odpovědnost vlastníků.

V tomto světle je tedy otázkou, zda ustanovení § 1202 a 1203 NOZ, jejichž cílem je chránit vlastníky jednotek před nekalými praktikami developerských společností, vlastníky skutečně chrání. Zákon sice stanoví, že při rozhodování se nepřihlíží k hlasům správce, které převyšují součet hlasů ostatních vlastníků jednotek, avšak jak upozorňuje M. Novotný: *„Jestliže například zakladatel společenství (nadpoloviční vlastník jednotek v domě) i jen s jedním dalším vlastníkem jednotky (§ 1202 odst. 2) schválí na shromáždění objednávku (služeb, stavebních úprav), kterou jménem vlastníků objedná, bude se tomu jiný vlastník jednotky moci bránit jen žalobou podle § 1209. Pokud žalobu nepodá nebo pokud bude neúspěšný, bude každý vlastník jednotky v domě solidárně odpovídat za splnění všech takto sjednaných závazků. Pokud by se tedy například dostal zakladatel – správce do insolvence, tak za něj cenu objednávky zaplatí vlastníci jednotek, případně i jeden z nich, solidárně.“*[3] Odložení vzniku společenství vlastníků a zákonné určení zakladatele správcem tak sice ponechává zakladateli jistou odpovědnost za chod jím založeného společenství, ale zároveň mu svěřuje nebyvalou moc kontrolovat správu domu a pozemku. Aby nedocházelo ke zneužití této moci, bude nezbytné upravit pravidla správy domu a pozemku detailním způsobem v prohlášení vlastníka.



**Mgr. Martin Holub,**  
advokát, partner



**Mgr. Lucie Miškovská,**  
advokátní koncipientka

[Šafra & partneři s.r.o., advokátní kancelář](#)

Revoluční 1082/8  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 296 785 411

Fax: +420 296 785 421

e-mail: [office@safra-advokati.cz](mailto:office@safra-advokati.cz)

-----  
**Vlastnictví bytů podle nového občanského zákoníku**, k dispozici >>> [zde](#).

[1] Eliáš, K. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. Právník, 2013, č. 1

[2] Novotný, M. Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů. Jubilejní sborník - XX. Karlovarské právnícké dny

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [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?
- Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor
- Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit
- Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporální autonomie
- Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka
- Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou
- Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě
- Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu