

9. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY

Vlastník jednotky má právo vyplývající z ústavněprávních principů vlastnit svou jednotku, avšak při svém výkonu je omezen vlastnickým právem jiných vlastníků jednotek, jakož i se má starat o zachování domu a pozemku. Podle nálezu Ústavního soudu³⁵¹ musí být při jakémkoli omezení vlastnického práva posouzeno, zda:

1. omezení práva sleduje legitimní cíl,
2. je v souladu s právem a
3. je přiměřené ve vztahu ke sledovanému legitimnímu cíli.

Obsah kteréhokoliv podílového spoluvlastnictví tvoří práva a povinnosti, které jsou obsahem individuálního vlastnictví, jež jsou modifikovány v důsledku plurality vlastníků, což je i pojmovým znakem bytového spoluvlastnictví. Vedle toho stojí i pluralita objektů, neboť podle ustanovení § 1158 odst. 1 *in fine* NOZ: „*bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.*“

Podle nálezu Ústavního soudu: „*spoluvlastnický vztah k budově a tím také ke společným částem domu, příp. také k pozemku, je ovlivněn některými specifickými črtami respektujícími determinující roli vlastnického práva k jednotce. Na prvním místě platí, že pluralita spoluvlastníků budovy je pluralitou nucenou, vzniká jako zákonný důsledek vzniku bytového vlastnictví. Dále platí, že tato mnohost subjektů je po dobu trvání bytového vlastnictví nezrušitelná.*“³⁵²

Kdo je vlastníkem jednotky, má k jednotce vlastnické právo. Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.³⁵³ Vlastníkovi jednotky svědčí následující práva vyplývající z nového občanského zákoníku:

- a) užívat byt a společné části domu;
- b) nahlížet do všech smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů;³⁵⁴

Toto právo nebylo v zákoně o vlastnictví bytů výslovně uvedeno, ale nařízení vlády specifikovalo, že vlastník jednotky měl právo nahlížet do

³⁵¹ Nález Ústavního soudu ze dne 8. dubna 2004, sp. zn.: II. ÚS 482/02.

³⁵² Nález Ústavního soudu ze dne 8. března 2005, sp. zn.: I. ÚS 646/04.

³⁵³ § 1012 NOZ.

³⁵⁴ § 1179 NOZ.

podkladů, z nichž vycházelo určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky;³⁵⁵

- c) stavebně upravovat uvnitř byt, avšak nesmí tím ohrozit výkon jiných vlastníků jednotek;
- d) nově také rozdělit právo k jednotce na podíly, ledaže to bylo vyloučeno;
- e) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování;
- f) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků jednotek;
- g) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
- h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění.

Vedle práv má však vlastník jednotky i povinnosti:

- a) řídit se pravidly pro správu domu;
- b) oznamovací povinnosti;
- c) platit příspěvky na správu domu a pozemku a na odměňování osoby spravující dům;
- d) platit zálohy na služby;

Povinnost vlastníka jednotky platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) upravuje ustanovení § 1181 NOZ, které se však nebude aplikovat, neboť přednostně se použije účinný zákon o službách,³⁵⁶ který je k novému občanskému zákoníku *lex specialis*.

- e) umožnit přístup do bytu v případě stavebních úprav;
- f) udržovat svůj byt a společné části, jež má ve výlučném užívání, v nezávadném stavu;

Vzhledem ke specifickému vlastnictví údržbu společných částí za něj činí správce v případě, že nevzniklo společenství vlastníků jednotek, jinak společenství vlastníků jednotek.

- g) zdržet se všeho co brání údržbě, opravám apod.;
- h) nahradit způsobenou škodu.

Bylo-li založeno společenství vlastníků jednotek, mohou si vlastníci jednotek úpravu členských práv a povinností, jakož i způsob jejich uplatňování, upravit odchylně od zákona (například příspěvky na správu domu a pozem-

³⁵⁵ Čl. XIV odst. 1 písm. f) nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

³⁵⁶ 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.

ku) ve svých stanovách.³⁵⁷ Nemá-li nyní společenství vlastníků jednotek podrobně upraveny ve svých starých stanovách tyto záležitosti, může své stanovy změnit na shromáždění,³⁵⁸ které je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.³⁵⁹

9.1. Povinnost vlastníka jednotky splnit závazek

Podle předešlé právní úpravy byli vlastníci jednotek „z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.“³⁶⁰ Jednalo se o speciální „odpovědnost“ dílčí, nikoliv o „odpovědnost“ solidární, jako tomu bylo dle obecného předpisu předchozího občanského zákoníku, podle něhož: „z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.“³⁶¹ V zákoně o vlastnictví bytů byla totiž solidární odpovědnost vyloučena.³⁶² Starý občanský zákoník se uplatňoval subsidiárně jen tam, kde zákon o vlastnictví bytů mlčel a zároveň nebylo možné aplikovat úpravu podílového spoluvlastnictví starého občanského zákoníku, nebyla-li jednotka předmětem spoluvlastnictví. Tato speciální dílčí odpovědnost se vztahovala jak na vlastníky jednotek v domě, kde nevzniklo společenství vlastníků jednotek, tak platila v případě, že společenství vlastníků jednotek vzniklo.

Úprava bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku explicitně neřeší situaci odpovědnosti vlastníka jednotky, pokud nevzniklo společenství vlastníků jednotek, proto je třeba aplikovat obecnou úpravu spoluvlastnictví, která vychází ze solidární odpovědnosti.³⁶³

U smluvních jednání, která uzavřel správce, se musíme nejdříve ptát, čím jménem správce jednal a proč a zda vůbec u konkrétní smlouvy skutečně jednal jako zmocněnec, nikoli vlastním jménem, a na základě čeho zastoupení u konkrétního vlastníka vzniklo či nebylo-li naopak vyloučeno apod. Nejednal-li správce při uzavření smlouvy jako zmocněnec všech vlastníků jed-

³⁵⁷ § 1200 odst. 2 písm. c) NOZ.

³⁵⁸ § 1208 písm. a) NOZ.

³⁵⁹ § 1206 odst. 2 NOZ.

³⁶⁰ § 12 ZoVB.

³⁶¹ § 139 odst. 1 OZ.

³⁶² § 3 ZoVB.

³⁶³ § 1127 NOZ.

notek (což by se jinak zpravidla projevilo tím, že by všichni tito vlastníci byli v písemně uzavřené smlouvě jmenováni jako strany smlouvy, resp. ten, kdo by tam jmenován nebyl, by nemohl být stranou této smlouvy, i kdyby ji uzavíral správce), tak bude zavázán sám. To platí i o deliktních závazcích při neřádné správě domu. Je-li za správu odpovědný správce, nemůže vlastníkům vzniknout subjektivní odpovědnost za škodu takto způsobenou.

V případě, že vznikne společenství vlastníků jednotek, ručí za dluhy společenství vlastníků jednotek jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.³⁶⁴ Může být tedy daleko výhodnější pro běžného vlastníka jednotky fungovat v tomto směru bez založení společenství vlastníků jednotek, protože má jistotu, že proti své vůli nebude povinen platit žádné smluvní závazky (ledaže by správce překročil zmocnění) a až na extrémní výjimky³⁶⁵ ani doplácet na závazky z neřádné správy domu. Po vzniku společenství vlastníků jednotek bude ručit i proti své vůli i za zcela nevhodná či ledabylá jednání společenství vlastníků jednotek.

Ve Spolkové republice Německo vlastníci jednotek odpovídají společně a nerozdílně jak v případě před založením společenství vlastníků jednotek, tak i v případě po založení společenství vlastníků jednotek. Za závazky společenství vlastníků jednotek odpovídá i ten vlastník jednotky, který hlasoval proti rozhodnutí nebo nebyl přítomen hlasování.³⁶⁶ Tato koncepce zatěžuje solventní vlastníky, kteří doplácí na své méně solventní sousedy, a proto se ve Spolkové republice Německo uvažuje *de lege ferenda* o zavedení odpovědnosti dílčí (ručení) podobně, jako tomu bylo dle zákona o vlastnictví bytů v České republice. Nelze si nepovšimnout, že na mnoha místech je německá úprava bytového spoluvlastnictví překonaná a nevyhovující současné praxi, proto by neměla být bezmyšlenkovitě přejímána do našeho právního řádu.

9.2. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky

Regulaci spoluvlastnického vztahu k budově vyjadřoval zákon o vlastnictví bytů negativním vymezením tak, že ustanovení předchozího občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se neaplikovala v případě, že neby-

³⁶⁴ § 1194 odst. 2 *in fine* NOZ.

³⁶⁵ Jako například § 2938 odst. 1 NOZ.

³⁶⁶ BÄRMANN, Johannes; PICK, Eckhart; MERLE, Werner. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar*. 9. Auflage. München: C. H. Beck, 2003, str. 313–314.

la jednotka předmětem spoluvlastnictví.³⁶⁷ Z toho *a contrario* vyplývalo, že v případě plurality spoluvlastníků jednotky se již použila úprava spoluvlastnictví zařazená do předchozího občanského zákoníku, a to podle povahy spoluvlastnictví (byla-li jednotka v ideálním podílovém spoluvlastnictví, použila se úprava zařazená v ustanoveních § 137–142 OZ, byla-li jednotka předmětem společného jmění manželů, aplikovala se ustanovení § 143–151 OZ), avšak jen pokud šlo o tuto jednotku. Podle úpravy nového občanského zákoníku je jednak umožněno spoluvlastnictví jednotky, ale také možnost rozdělit jednotku na jednotlivé podíly.

Zákon o vlastnictví bytů neřešil společného zástupce spoluvlastníků jednotky. V případě manželů se aplikovala úprava předchozího občanského zákoníku, podle něhož obvyklou správu majetku náležejícího do společného jmění manželů mohl vykonávat každý z manželů.³⁶⁸ Aby nedocházelo ke kolizi projevů vůle spoluvlastníků vůči osobě odpovědné za správu domu a aby tato osoba věděla, s kým má jednat, stanovuje nový občanský zákoník³⁶⁹ spoluvlastníkům jednotky povinnost zmocnit společného zástupce k vykonávání jejich práv a prosazování jejich společného názoru. Ustanovení o nutnosti zmocnění společného zástupce zakotvuje nový občanský zákoník i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, neboť osoba odpovědná za správu domu nemusí mít povědomí o tom, zda mají manželé smluvený majetkový režim, příp. založený rozhodnutím soudu, a když ustanovení § 1185 odst. 2 NOZ hovoří obecně o majetkovém režimu. Toto zmocnění nemusí mít písemnou formu. Zástupcem může i nemusí být spoluvlastník jednotky (jeden z manželů). Ustanovení § 1185 odst. 2 NOZ je tak dle mého názoru speciální k ustanovení § 714 NOZ, podle něhož manželé jednají společně, nebo jedná jeden manžel se souhlasem druhého o správě v zákonném režimu.

9.3. Oznamovací povinnosti vlastníka jednotky

Vlastník jednotky má podle nového občanského zákoníku dvojí oznamovací povinnost. První vzniká po nabytí jednotky do vlastnictví, kdy vlastník jednotky oznamuje vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu svou adresu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. Lhůta je zde nejvýše měsíční počítána ode dne, kdy se dozvěděl, že se stal

³⁶⁷ V § 3 odst. 1 *in fine* ZoVB.

³⁶⁸ § 145 odst. 2 NOZ.

³⁶⁹ § 1185 odst. 2.

vlastníkem. Marek Novotný uvádí, že: „pokud se týče adresy, mělo by se jednat o poštovní adresu, na kterou bude třeba doručovat vlastníkově jednotek poštu. Z toho nepřímě plyne i povinnost osoby odpovědné za správu domu tuto adresu skutečně používat jako kontaktní.“³⁷⁰ V případě, že se vlastníkově jednotky změny v průběhu vlastnictví adresa, rovněž má povinnost to oznámit.

Další jeho oznamovací povinností je nahlášení osobě odpovědné za správu domu změny počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

Nový občanský zákoník hovoří u obou oznamovacích povinností o domácnosti, kterou však nedefinuje. Podle předchozího občanského zákoníku domácnost tvořily fyzické osoby, které spolu trvale žily a společně uhrazovaly náklady na své potřeby.³⁷¹ Domácnost netvořila jediná osoba a nebylo důležité, zda osoby spolu skutečně bydlely.

Pojem domácnosti bývá chápán ve dvou významech – jednak jako společenství osob, jako tomu bylo v uvedené definici předchozího občanského zákoníku, anebo jako souhrn jmění. Předchozí občanský zákoník však přes uvedenou definici obsahoval pojem domácnosti na různých místech v různém kontextu.

Nový občanský zákoník již neobsahuje definici domácnosti a který význam má konkrétní ustanovení na mysli, vyplývá z jeho formulace, nebo z kontextu. Tak například ustanovení týkající se oznamovací povinnosti má na mysli společenství osob, které v bytě bydlí, neboť to má vliv na určení výše příspěvků. V jiném případě nový občanský zákoník upravuje záležitosti týkající se obvyklého vybavení rodinné domácnosti, kam spadají základní věci, které slouží všem členům rodiny. Nový občanský zákoník poskytuje ochranu rodině v případě, že by manžel, nebo manželka prodali věc patřící do obvyklého vybavení rodinné domácnosti, a postihuje to relativní neplatností. *De lege ferenda* tak dle mého názoru (poučením se z nedůsledné úpravy předchozího občanského zákoníku) nevyvstává potřeba zavést obecnou definici domácnosti do nového občanského zákoníku při jeho novelizaci.

Oznamovací povinnost však není nijak postižitelná a vlastníci jednotek ji v praxi běžně ignorují. Bylo by proto možné tuto situaci vyřešit uzákoněním soukromoprávní „pokuty“, pokud vlastník oznamovací povinnost nesplní?

³⁷⁰ NOVOTNÝ, Marek. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (k § 1162 NOZ)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 734.

³⁷¹ § 115 OZ.

Původní návrh nařízení vlády č. 366/2013 Sb.³⁷² obsahoval ustanovení, podle něhož bylo oprávněno společenství vlastníků jednotek uložit vlastníkovi jednotky, který porušil kteroukoli oznamovací povinnost, pokutu v přiměřené výši uvedené ve stanovách společenství vlastníků jednotek. Na základě připomínkového řízení zaměnilo Ministerstvo pro místní rozvoj, gestor tohoto nařízení, pojem „pokuta“ za pojem „majetkové sankce“. Ministerstvo pro místní rozvoj v odůvodnění k druhé verzi návrhu argumentovalo, že: *„ustanovení je zpracováno do návrhu nařízení vlády z důvodu, že porušování těchto povinností ze strany vlastníků jednotek by nepochybně působilo značné problémy v praxi SVJ. Napovídá tomu také současná situace, i když v ZoVB jsou z nově stanovených oznamovacích povinností a povinností umožnit vstup do bytu v NOZ stanoveny pouze některé z těchto povinností. Odmítání požadavků SVJ na oznámení např. počtu osob v bytě, zejména však požadavků na umožnění přístupu do bytu ve výslovně stanovených případech v ZoVB leckdy znemožňuje či ztěžuje běžnou správu domu a pozemku nebo samotný provoz domu. Přitom SVJ nemá žádný jednoduchý prostředek k tomu, aby splnění povinnosti vlastníka jednotky dosáhlo. Proto, byť jde o prováděcí právní předpis, navrhuje se stanovit v nařízení vlády možnost, aby SVJ ve svých stanovách určilo majetkovou sankci pro neplnění výslovně a taxativně vyjmenovaných oznamovacích povinností a povinností umožnit přístup do bytu, jak jsou stanoveny v § 1177 a v § 1182 NOZ.“*

Do práv a svobod člověka lze zasahovat jen na základě zákona, což vyplývá z čl. 4 odst. 1 Listiny: *„povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.“*³⁷³ Zákaz může být vyjádřen jen zákonem – novým občanským zákoníkem, nikoli podzákoným právním předpisem. Nový občanský zákoník žádným způsobem s možností ukládání pokut ze strany společenství vlastníků jednotek nepočítá.³⁷⁴ Nařízení vlády tak nemůže společenství vlastníků jednotek uložit, i když na základě stanov, aby udělil vlastníkovi jednotky pokutu za neplnění jeho povinností.

Celé ustanovení k majetkovému postihu³⁷⁵ vlastníka jednotky proto bylo nakonec v rámci meziresortního připomínkového řízení vypuštěno. Vlastní-

³⁷² Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

³⁷³ Čl. 2 odst. 3, 4 Ústavy; čl. 2 odst. 2, 3 a čl. 4 odst. 1 Listiny.

³⁷⁴ Čl. 2 odst. 3 a čl. 4 odst. 1 Listiny.

³⁷⁵ § 12 návrhu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

ci jednotek si však mohou pro prosazení svých zájmů podle zásady legální licence, že je vše dovoleno, co není zákonem zakázáno, sjednat pokutu sami ve stanovách³⁷⁶ (aniž by je k tomu podzákonný právní předpis vyzýval). Karel Eliáš se vyjádřil na jednom jednání Komise tak, že: „*smluvní pokuta za porušení zákonem stanovených povinností může být upravena ve stanovách, které jsou součástí prohlášení, anebo v případě společenství vlastníků jednotek souhlasem všech vlastníků jednotek.*“³⁷⁷ Vlastníci by však při přijetí takového opatření měli vzít na vědomí, že stanovení této povinnosti může mít případně negativní vliv na obvyklou cenu jejich jednotek při případném převodu a rovněž i nejistotu ohledně reálné vymahatelnosti takovéto povinnosti při jejím uplatnění u soudu dle konkrétních podmínek.

Oznamovací povinnost vyplývá i ze zákona o službách, tj. povinnost vlastníka jednotky oznámit písemně a bez zbytečného odkladu společenství vlastníků jednotek změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.³⁷⁸ Zákon o službách určuje způsob rozúčtování konkrétních služeb podle počtu osob.³⁷⁹ Službami jsou podle tohoto zákona: „*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.*“³⁸⁰ Z praxe je známo, že ne všichni obyvatelé domu hlásí odpovídající stav počtu osob, a proto je rozúčtování služeb prováděno podle podlahové plochy, která je jasně vymezená. Takový systém rozúčtování je však v jistých ohledech nespravedlivý. Zákon o službách, jehož gestorem bylo Ministerstvo pro místní rozvoj, stanoví, že: „*jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost upravenou tímto zákonem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, le-*

³⁷⁶ § 1200 odst. 2 písm. c) NOZ.

³⁷⁷ Jednání Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy v rámci projektu Nové soukromé právo, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003, konané dne 1. listopadu 2013 na půdě Ministerstva spravedlnosti.

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

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

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

*daže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany.*³⁸¹

Podle Zbyňka Pražáka: „zákon nestanoví právo oprávněného na pokutu, ale povinnost toho, kdo povinnost porušil, pokutu uhradit. To je zajímavá, bezdůvodná (a podle mne nesprávná) konstrukce znamenající porušení principů občanského zákoníku. Znamená to totiž, že oprávněné osobě vznikl nárok na pokutu bez ohledu na to, zda ji vůbec požaduje. A povinné osobě vznikla právní povinnost pokutu uhradit, aniž by k tomu byla vyzvána, aniž by oprávněný projevil požadavek, že pokutu uhradit opravdu chce. To je velmi nebezpečná konstrukce.“³⁸²

Kvůli vlně kritiky proti tomuto ustanovení se Ministerstvo pro místní rozvoj rozhodlo jej novelizovat (s účinností od 1. ledna 2016) a bylo změněno tak, že: „výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.“³⁸³ Ministerstvo pro místní rozvoj se tak nepoučilo od neúspěchu při předložení návrhu nařízení vlády č. 366/2013 Sb.³⁸⁴

9.4. Příspěvky na správu domu a pozemku a na odměňování osoby spravující dům

Konkrétní činnosti správy domu uváděl zákon o vlastnictví bytů pouze souhrnně v předmětu činnosti společenství vlastníků jednotek v § 9 odst. 1, kde byly současně uvedeny další dovolené činnosti společenství vlastníků jednotek, související se správou domu. Konkrétní činnosti ve správě domu šlo dovozovat rovněž z § 9a ZoVB. Zákon o vlastnictví bytů neupravoval, co

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

³⁸² PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, str. 237–238.

³⁸³ § 13 odst. 2 zákona č. 104/2015 Sb., kterým se mění 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, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

³⁸⁴ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

se rozumí správou domu, ale nabízel to čl. III vzorových stanov, přičemž šlo o činnosti jak administrativní povahy (organizační činnosti, účetnictví apod.), tak činnosti povahy provozní nebo technické. O věcech spojených se správou domu mohl rozhodovat jak výbor společenství vlastníků jednotek, tak i shromáždění, které si to vyhradilo.³⁸⁵ Práva a povinnosti výboru nebyly v zákoně o vlastnictví bytů konkrétně zmíněny, neboť je měly podrobně upravovat stanovy.³⁸⁶

Podle zákona o vlastnictví bytů byli vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu, neurčili-li si dohodou jinak.³⁸⁷ Pro tuto dohodu byl potřeba souhlas všech vlastníků jednotek, který nemusel být písemný. V praxi bylo dovozováno, že dohodu nešlo nahradit usnesením shromáždění vlastníků jednotek, nebo ukotvením ve stanovách společenství vlastníků jednotek. Podle názoru Ústavního soudu však: „*úvaha soudu prvního stupně, s níž se ztotožnil i soud odvolací, podle níž lze pod pojem dohody ve smyslu § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů podřadit i usnesení shromáždění společenství vlastníků přijaté na základě zákonem upraveného mechanismu hlasování, je naopak v souladu se závěry Ústavního soudu, vyslovenými v nálezu sp. zn. I. ÚS 646/04 ze dne 8. 3. 2005 (Sbírka nálezů a usnesení ÚS, sv. 36, nálež č. 49, str. 525) nebo v usnesení sp. zn. II. ÚS 1501/07 ze dne 27. 9. 2007 a odpovídá i judikatuře Nejvyššího soudu, na niž odkazuje v napadeném rozhodnutí Městský soud v Praze.*“³⁸⁸

Podle zákona o vlastnictví bytů si výši záloh určili vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bylo nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Zákon o vlastnictví bytů obsahoval obsoletní formulaci, že výši částky a den její splatnosti sděloval vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník a nebyl-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhodovala o výši částek nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek v domě.³⁸⁹

Nový občanský zákoník nově definuje správu domu a pozemku tak, že: „*zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnos-*

³⁸⁵ § 9 odst. 11 ZoVB.

³⁸⁶ § 9 odst. 14 písm. c) ZoVB.

³⁸⁷ § 15 odst. 1 ZoVB.

³⁸⁸ Usnesení Ústavního soudu ze dne 28. května 2008, sp. zn.: II. ÚS 353/08.

³⁸⁹ § 15 odst. 2 ZoVB.

ti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.“ Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku upravuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb.³⁹⁰ Nevzniklo-li společenství vlastníků jednotek, je nově osobou odpovědnou za správu domu správce, tj. zpravidla nadpoloviční vlastník podílu na společných částech domu. Správcem se měla dle vzorových stanov na mysli osoba, která zajišťovala správu domu a dalších činností na základě smlouvy uzavřené se společenstvím vlastníků jednotek.³⁹¹

Pro účely správy domu a pozemku může osoba odpovědná za správu domu a pozemku sjednávat smlouvy týkající se pronajímání společných částí domu, ale nájemné z pronájmu společných částí domu není příjmem společenství vlastníků jednotek, a to i v případě, že je hrazeno na bankovní účet společenství vlastníků jednotek.³⁹² Společenství vlastníků jednotek navíc již nemůže ve smyslu nařízení vlády sjednávat smlouvu o nájmu jednotky, která je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, neboť dle Ministerstva pro místní rozvoj jakožto gestora tohoto nařízení vlády nejde o činnost týkající se správy domu a pozemku.³⁹³ Jde totiž o dispoziční oprávnění vlastníků jednotek nakládat se svým majetkem. Společenství vlastníků jednotek totiž mohlo dle zákona o vlastnictví bytů³⁹⁴ uzavírat jak smlouvy o nájmu společných částí domu, tak i o nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.³⁹⁵

Podle nového občanského zákoníku musí stanovy obsahovat nejen pravidla pro správu domu a pozemku,³⁹⁶ ale také pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jedno-

³⁹⁰ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

³⁹¹ Čl. V odst. 1 nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

³⁹² § 5 odst. 1 písm. i) a § 16 odst. 2 a) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

³⁹³ Důvodová zpráva k § 10 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

³⁹⁴ § 9a odst. 1 písm. c) ZoVB.

³⁹⁵ Tamtéž.

³⁹⁶ § 1200 odst. 2 písm. f) NOZ.

tek.³⁹⁷ Celkovou výši příspěvků na správu domu si vlastníci jednotek rozhodnou na shromáždění.³⁹⁸

Oproti zákonu o vlastnictví bytů, který stanovil, že v působnosti statutárního orgánu je rozhodování o věcech spojených se správou domu, pokud si to nevyhradilo shromáždění,³⁹⁹ občanský zákoník takové ustanovení neobsahuje. To přenechal nařízení vlády č. 366/2013 Sb., podle něhož: „(1) v působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč; to neplatí, pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.⁴⁰⁰ (2) V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.“⁴⁰¹ Nebude-li výdaj dosahovat této prováděcím předpisem stanovené částky, rozhodoval by statutární orgán s ohledem na působnost statutárního orgánu všeobecně vymezenou pro právnické osoby.⁴⁰²

Nový občanský zákoník rozlišuje správu domu na správu provozní a technické povahy a správu povahy administrativní. U správy provozní a technické povahy zanechává pravidlo, že: „nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.“⁴⁰³ Jinak může být například ve stanovách určeno, že vlastník jednotky, který výlučně užívá balkón nebo lodžii, si za to bude přispívat. Nový občanský zákoník se vyhýbá ve svých ustanoveních formulacím typu „je povinen“, ale volí pro vyjádření povinnosti formulace typu „(nechtě) vykoná“, „zaplatí“, „doručí“ atp., proto i ustanovení § 1180 odst. 1 NOZ nepřevzalo slovní spojení: „povinni přispívat“.

³⁹⁷ § 1200 odst. 2 písm. g) NOZ.

³⁹⁸ § 1208 písm. d) NOZ.

³⁹⁹ § 9 odst. 11 ZoVB.

⁴⁰⁰ § 1200 odst. 2 písm. d) NOZ.

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

⁴⁰² § 163 NOZ.

⁴⁰³ § 1180 odst. 1 NOZ.

U správy povahy administrativní nový občanský zákoník stanoví, že: „*příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.*“⁴⁰⁴ Jedná se dle mého názoru o spravedlivější přispívání vlastníků jednotek, neboť se jedná o náklady, jejichž výše nesouvisí s velikostí jednotky. Půjde o záležitosti týkající se vedení účetnictví, což jsou činnosti stejně časově náročné a nákladné ve vztahu jak k malé, tak velké jednotce – tedy jsou v podstatě shodné pro každou jednotku. Příspěvky na odměňování osoby spravující dům je možné si dle mého názoru upravit odlišně ve stanovách, neboť se jedná o dispozitivní ustanovení ve smyslu ustanovení § 1 odst. 2 NOZ, o čemž svědčí slovní spojení „na podobné náklady vlastní správní činnosti“. Výklad kogentnosti úpravy poměru úhrady výše příspěvků by neodpovídal tolik proklamovanému odklonu od koncepce, že má stát vše řídit z centra s myšlenkou, že tak činí vědecky a ze všech nejlépe.

⁴⁰⁴ § 1180 odst. 2 NOZ.