

# SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK JAKO PRÁVNICKÁ OSOBA V PRÁVNÍM ŘÁDU ČESKÉ REPUBLIKY – NĚKTERÉ OTÁZKY

TOMÁŠ DVOŘÁK

**Abstract:** **The Association of Unit Owners as a Legal Entity in the Legal System of the Czech Republic – Some Issues**

This article deals with some issues of legal regulation of the association of unit owners as a legal entity in the legal system of the Czech Republic. Due to the complexity and extensiveness of the legal regulation of this issue, only some selected aspects of the legal regulation are discussed here, namely the extent of the legal personality of the association of unit owners, as well as some issues directly related to it.

**Klíčová slova:** společenství vlastníků jednotek; právní osobnost; právní regulace

**Keywords:** association of unit owners; legal personality; legal regulation

**DOI:** 10.14712/23366478.2024.165

## I. ÚVOD

Společenství vlastníků jednotek<sup>1</sup> (dále jen „společenství“) je zvláštní právnickou osobou upravenou v právním řádu ČR v rámci úpravy bytového spoluvlastnictví.<sup>2</sup> Společenství vzniká výhradně za účelem správy domu a pozemku (dále jen „správa domu“), přičemž dokud bytové spoluvlastnictví konkrétní nemovitě věci trvá,

<sup>1</sup> Laická (a bohužel často i odborná) veřejnost žije v mylném přesvědčení, že zákonodárce přijetím občanského zákoníku s účinností od 1. 1. 2014 „přejmenoval“ společenství vlastníků jednotek na společenství vlastníků. To ovšem není pravda, neboť § 1183 odst. 2 ObčZ upravuje pojem společenství vlastníků jako pouhou legislativně technickou zkratku. Stejně tak používají pojem společenství vlastníků jednotek i jiné zákony [např. § 710 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů; § 183 a § 187 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů; aj.].

<sup>2</sup> *De lege lata* existují v České republice dva druhy bytového spoluvlastnictví, a to bytové spoluvlastnictví podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění dalších předpisů (dále jen „ObčZ“), a bytové spoluvlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „BytZ“). Tato dichotomie pak má za následek existenci dvou typů jednotek, a to jednotek vymezených podle ObčZ a jednotek vymezených podle BytZ. Právní úprava společenství je však jednotně upravena v občanském zákoníku a použije se pro všechna společenství bez zřetele k tomu, zda vznikla před nebo po 1. 1. 2014 (s výhradou přechodných ustanovení k občanskému zákoníku; o tom se však zde nepojednává).

je povinná jeho existence (až na výjimky). Vzhledem k velkému rozsahu a složitosti zákonné úpravy společenství se tento článek zabývá pouze některými otázkami, jednak právní osobnosti společenství, jednak některými s tím bezprostředně souvisejícími otázkami.

Právní úprava společenství je ve své významné části právní úpravou kogentní povahy, neboť společenství je právnickou osobou. Právní úprava společenství je právní úpravou osobního statutu právnické osoby, jež ze své povahy není a ani nemůže být (zejména v klíčových otázkách normativní regulace) zcela nebo převážně dispozitivní povahy. Výše uvedené samozřejmě nic nemění na skutečnosti, že společenství je soukromoprávní právnickou osobou.

Společenství má pouze jediný, zákonem dovolený předmět, resp. účel činnosti, totiž správu domu v rozsahu stanoveném v § 1189 a násl. ObčZ. Jakýkoliv jiný předmět činnosti společenství není upraven a vzhledem ke kogentní povaze § 1194 odst. 1 ObčZ ani dovolen.

Zákonem stanovený předmět činnosti společenství není oprávněn vykonávat jiný subjekt vedle nebo místo společenství (společenství nemůže být nahrazeno právnickou osobou jiné právní formy). To nevylučuje, aby za účelem zajištění tzv. operativní správy byl smluvně opatřen jiný subjekt, který však správu domu vykonává na základě smluvního zmocnění společenství, a tudíž odvozeně od účelu vzniku a existence společenství.<sup>3</sup>

Společenství má svoji vlastní právní osobnost, tj. způsobilost k právům a povinnostem (§ 15 odst. 1 ObčZ).<sup>4</sup>

Pojmově vzato patří společenství mezi soukromoprávní sdružení osob (soukromoprávní korporace), a to i tehdy, je-li jednočlenné (§ 210 odst. 2 ObčZ). Vzhledem k tomu může činit vše, co mu zákon nezakazuje (čl. 2 odst. 3 LPS).<sup>5</sup>

Společenství bezvýjimečně vždy vzniká a trvá podle principu „jedno společenství pro správu jediného domu“.<sup>6</sup>

Právní osobnost společenství se řídí právním řádem ČR. Tímto právním řádem se řídí i název a vnitřní poměry společenství, poměry mezi společenstvím a jednotlivými členy společenství, vzájemné poměry členů společenství, ručení členů společenství za dluhy společenství, určení, kdo za společenství jako člen jeho statutárního orgánu právně jedná, a zánik společenství (§ 30 odst. 1 ZMPS<sup>7</sup>). Společenství lze založit pouze podle právního řádu ČR a po celou dobu svého trvání se řídí pouze právním řádem ČR (§ 30 odst. 3 věta první ZMPS).

<sup>3</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. 7 Cmo 13/2017. *Právní rozhledy*. 2017, roč. 15, č. 23–24, s. 856 a násl.

<sup>4</sup> Právní osobnost právnické osoby je vždy odlišná od právní osobnosti jejích členů. Viz administrativní rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR, publikované v tzv. Bohuslavově sbírce pod č. 1 256 (z r. 1922).

<sup>5</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 13. 2. 1995, sp. zn. IV. ÚS 8/93. *Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu*. Svazek 3, s. 35 a násl.

<sup>6</sup> Předmětné pojetí je velmi rigidní a nikoliv univerzální. V řadě vyspělých států je dovolena existence jediné správcovské korporace pro správu více než jednoho domu. Lze uvést např. Francii (čl. 1 zákona č. 65–577 ze dne 7. 7. 1965 určujícího statut spoluvlastnictví budov, ve znění pozdějších předpisů) nebo Slovensko (§ 7 odst. 8 zákona Národní rady č. 182/1993 Z. z., o vlastnictví bytů a nebytových prostorů, ve znění pozdějších předpisů).

<sup>7</sup> Zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů.

Společenství není určeno k podnikatelské činnosti; jde o neziskovou právnickou osobu. Označení je to ovšem matoucí, resp. nepřesné. *Pro primo* každá (tj. i nezisková) právnická osoba musí mít ziskové nebo alespoň vyrovnané hospodaření, jinak se dříve či později dostane do stavu úpadku, jenž může být i po dost dlouhou dobu jen latentní. *Pro secundo* (ne)ziskovost právnických osob je dána tím, jakým způsobem právnická osoba nakládá s dosaženým ziskem, tedy zda jej použije formou rozdělení podílů na zisku svým členům nebo zda jej použije na nějaký veřejně prospěšný, resp. obecně bohumilý účel – jen takové je *stricto sensu* možno označovat za neziskové právnické osoby. Takový účel ovšem společenství nemá; jeho neziskovost je definována tím, že členové společenství hradí jen ekonomicky oprávněné náklady správy domu, přičemž veškerý zisk<sup>8</sup> je určen toliko k zajištění správy domu.

## II. VYMEZENÍ PRÁVNÍ OSOBNOSTI SPOLEČENSTVÍ

### II.1 ZÁKLADNÍ OTÁZKY

Společenství má právní osobnost omezenou (speciální); je oprávněno pouze k právům a povinnostem v mezích svého zákonem dovoleného předmětu činnosti. Mimo tento rámec není společenství k právům a povinnostem vůbec způsobilé.

Právní osobnost společenství lze vymezit tak, že společenství je způsobilé mít práva a povinnosti související výhradně se správou domu, jenž je jediným dovoleným předmětem činnosti. Společenství ve věcech spojených se správou domu nekoná z pověření členů společenství, nýbrž vykonává svá práva a povinnosti jako by samo bylo výlučným vlastníkem celé nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví.<sup>9</sup>

Zákonná úprava právní osobnosti společenství je obsažena v § 1194 odst. 1 a § 1196 ObčZ.

Společenství je nepodnikatelem, což zřetelně plyne z jeho jediného zákonem dovoleného předmětu činnosti, totiž správy domu; jakékoliv podnikatelské oprávnění nesmí být společenství vydáno.

Společenství může právně jednat jen v mezích svého účelu se členy společenství i s třetími osobami. Společenství může vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených jednotlivým členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství. Je povinností statutárního orgánu postarat o realizaci jednotlivých povinností stanovených právními předpisy, stanovami a usneseními shromáždění, a to z vlastní iniciativy a bez ohledu na případný požadavek stanov na předchozí rozhodnutí shromáždění ve věci. Naproti tomu, pokud by mělo dojít k prominutí povinnosti některému členovi společenství nebo neuplatnění práva společenství vůči některému členovi společenství, je nezbytné předchozí rozhodnutí shromáždění, ledaže jde o záležitost marginální svým významem nebo rozsahem.

<sup>8</sup> Prakticky jediný zisk, kterého může společenství dosahovat, aniž by porušilo zákonné předpisy limitující jeho činnost, je úrokový výnos z finančních prostředků uložených na bankovních účtech společenství.

<sup>9</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 5610/2015, ASPI JUD335386CZ.

Jestliže vznikne jednomu nebo více členům společenství právo v důsledku vady jedné nebo více jednotek, je společenství oprávněno jej zastupovat při uplatňování těchto jejich práv. Jde o zvláštní zákonné zástupčí právo společenství, jehož smyslem je zamezení velmi neefektivní situace, kdy každý člen společenství musí vůči osobě odpovědné za vady samostatně uplatňovat svá práva týkající se společných částí.<sup>10,11</sup>

Společenství může zastupovat členy společenství také v případě, kdy půjde o vady bytů nebo nebytových prostorů, jež jsou součástí jednotlivých jednotek podle ObčZ nebo jednotkami podle BytZ, byť půjde o výjimečnou situaci, neboť práva z takových vad bude uplatňovat zpravidla sám člen společenství; praktické to však může být, bude-li se např. stejná vada týkat většího množství jednotek.<sup>12</sup>

Výše uvedené pozitivní vymezení doplňuje zákon některými výslovnými restrikcemi a příkazy.

Předně společenství ani nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Tato úprava výslovně zakazuje nejen podnikání, nýbrž i jakoukoliv účast v obchodních korporacích (není dovoleno ani nabytí účastnických cenných papírů v akciové společnosti ani členství v bytovém družstvu). Zakázáno je i uzavření smlouvy o tiché společnosti, neboť i zde jde nepochybně o participaci na podnikání jiné osoby. Zakázáno je i investování v investičním nebo podílovém fondu, neboť i to je nepřímé podílení se na podnikání jiné osoby.<sup>13</sup>

Jestliže společenství rozsah své právní osobnosti překročí, je takové právní jednání společenství – bez zřetele k dobré víře třetích osob – vždy absolutně neplatné pro počáteční nemožnost plnění (§ 580 odst. 2, § 588 ObčZ).

Povinnost vydat bezdůvodné obohacení, resp. peněžitou náhradu za něj svědčí osobě, jež toto bezdůvodné obohacení získala. V případě domu stojícího na cizím pozemku se – není-li zde právní důvod takového užití pozemku – na úkor vlastníka pozemku bezdůvodně obohatí jednotliví členové společenství.<sup>14</sup> Ze žádného ustanovení zákona přitom neplyne, že by povinnost vydat bezdůvodné obohacení přecházela na společenství.<sup>15</sup>

Společenství je povinno uchovávat po celou dobu trvání bytového spoluvlastnictví ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, popř. dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části, nebo pasport stavby,

<sup>10</sup> Společnými částmi se rozumí jednak společné části nemovité věci podle ObčZ, jednak společné části domu a pozemek podle BytZ.

<sup>11</sup> Bylo již na podkladě § 9 BytZ dovozeno, že společenství může smluvně (vlastním právním úkonem) nabýt a posléze vykonávat právo na bezplatné odstraňování vad společných částí domu, jež se projeví v dohodnuté době; toto právo lze podřadit pod režim správy domu podle § 9 BytZ, jelikož jeho realizace naplňuje účel činnosti společenství spočívající v zabezpečování oprav společných částí domu. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 26 Cdo 811/2015 (civ. R 6/2017).

<sup>12</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2022, sp. zn. 26 ICdo 28/2022, ASPI JUD840258CZ.

<sup>13</sup> Shodně J. HOLEJŠOVSKÝ in: SPÁČIL, J. – KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář: III. díl*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 944.

<sup>14</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2015, sp. zn. 28 Cdo 2467/2015, ASPI JUD319820CZ.

<sup>15</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3630/2010 (civ. R 124/2012).

rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby; dokumentaci lze uchovávat i v elektronické formě [§ 167 písm. d) StavZ].<sup>16</sup>

Je-li stavební záměr realizován na nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví nebo její části, uděluje zákonem požadovaný souhlas vlastníka stavby s realizací záměru ve stavebním řízení pouze společenství (§ 187 odst. 4 StavZ); tím není dotčena povinnost předchozího uzavření smlouvy o výstavbě, změny prohlášení vlastníka nebo přijetí usnesení shromáždění.

Pro účely správy domu je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména (§ 10 BytSpIN):<sup>17</sup>

- a) zajištění činností spojených se správou domu,
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí<sup>18</sup> a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c) pojištění domu,<sup>19</sup>
- d) nájmu<sup>20</sup> společných částí,<sup>21</sup> a
- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek, ke kterým společenství nemá oprávnění je provozovat (např. domovní kotelny nebo výměňkové stanice).

Správa domu zahrnuje vždy správu společných částí ve společném užívání.

Cestou vyvratitelné domněnky je dále určeno, že správa domu zahrnuje i správu společných částí ve výlučném užívání. Tato konstrukce však není příliš rozumná, neboť umožňuje určit, že tedy správu společných částí ve výlučném užívání vykonává někdo jiný než společenství, což je teoreticky pochybné a prakticky těžko proveditelné. K výše uvedenému však přistupuje výjimka; vlastník jednotky provádí a hradí údržbu a drobné opravy společných částí umístěných uvnitř bytu nebo nebytového prostoru, které slouží vlastníkovu jednotky k výlučnému užívání (§ 1175 odst. 2 ObčZ).

Člen společenství je povinen hradit příspěvky na správu domu (§ 1180 ObčZ) a zálohy na služby spojené s užíváním jednotky (§ 1181 ObčZ) a společenství je povinno mu příslušné služby zajišťovat. Tato povinnost společenství však není absolutní; společenství není povinno služby zajišťovat vždy a v celém rozsahu bez ohledu na to, zda za ně člen společenství platí. Shromáždění společenství může rozhodnout podle § 1208 písm. d) ObčZ o tom, jaké služby bude členům společenství zajišťovat, a může také *a contrario* rozhodnout o tom, že tyto služby zajišťovat nebude, nebo – je-li to

<sup>16</sup> Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>17</sup> Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

<sup>18</sup> Cit. nařízení na vícero místech zaměřuje, resp. nezohledňuje rozdíly mezi pojmy „společné části domu“ a „společné části nemovité věci“.

<sup>19</sup> V některých státech USA je zákonem stanoveno, že právnická osoba sdružující vlastníky jednotek musí mít povinné pojištění domu, ale i odpovědnosti za škodu způsobenou činností této právnické osoby vůči třetím osobám; lze uvést např. Texas (section 82.111 jednotného zákona státu Texas o kondominiu) nebo Washington (section 64.34.352 zákona státu Washington o kondominiu).

<sup>20</sup> Citované nařízení vlády používá chybný pojem „pronájem“.

<sup>21</sup> Předmětem nájmu nemohou být společné části ve výlučném užívání, neboť takovým postupem by toto výlučné užívání bylo oprávněným vlastníkům jednotek reálně nemožné.

technicky možné a neohrozí-li zvolený postup dodávku služeb ostatním, řádně platícím členům společenství – že je nebude dodávat.<sup>22</sup>

## II.2 PROCESNÍ ZPŮSOBILOST SPOLEČENSTVÍ

Je-li to při zajišťování správy domu potřebné, může být společenství účastníkem příslušných soudních nebo správních řízení.

Společenství je aktivně legitimováno k podání negatorní žaloby proti porušujícímu členovi společenství i proti jiné osobě, která neoprávněně zasahuje do práv členů společenství ke společným částem, a to i tehdy, má-li k neoprávněnému zásahu do práv ostatních členů společenství ke společným částem docházet tím, že tato osoba užívá jí vlastněnou jednotku v rozporu se zákonem. Podstatné pro posouzení aktivní legitimace společenství k podání negatorní žaloby je to, zda dochází k neoprávněnému zásahu i ve vztahu ke společným částem či zda se takový zásah týká výlučně práv k některé jednotce, aniž dochází k zásahu do práv ke společným částem.<sup>23</sup>

Společenství je dále aktivně legitimováno k podání žaloby:

1. na vyklizení kterékoliv společné části užívané bez právního důvodu třetí osobou.<sup>24</sup> Pokud však je garážové stání oprávněn výlučně užívat jen vlastník konkrétní jednotky, nejde o zásah do správy domu, užívá-li jej s jeho souhlasem pro parkování vozidla vlastník jiné jednotky,<sup>25</sup>
2. k odvrácení hrozící újmy na společných částech podle § 2903 odst. 2 ObčZ,<sup>26</sup>
3. na určení neexistence služebnosti zatěžující (některé) společné části,<sup>27</sup>
4. proti obtěžování hlukem. Společenství je oprávněno ve prospěch ochrany vlastnických práv jednotlivých členů společenství podat negatorní žalobu, neboť lze předpokládat, že případná opatření vedoucí ke zdržení se obtěžování sousedního člena společenství imisemi hluku se týkají i domu, jehož správu společenství vykonává.<sup>28</sup>

Sepsal-li insolvenční správce do majetkové podstaty dlužníka jako věc v právním smyslu (některé) společné části, je společenství aktivně legitimováno k podání vylučovací žaloby ohledně takové „věci“.<sup>29</sup>

<sup>22</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2024, sp. zn. 26 Cdo 3535/2022, ASPI JUD986821CZ.

<sup>23</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010 (civ. R 106/2012).

<sup>24</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3372/2007 (civ. R 61/2008).

<sup>25</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017, ASPI JUD377367CZ.

<sup>26</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2019, sp. zn. 26 Cdo 379/2019 (civ. R 70/2020).

<sup>27</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2175/2014. *Právní rozhledy*. 2015, roč. 13, č. 9, s. 337 a násled.; a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3511/2016, ASPI JUD337376CZ.

<sup>28</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3281/2008, ASPI JUD188287CZ.

<sup>29</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 4. 2017, sp. zn. 16 Cmo 2/2017 (civ. R 122/2018).

### III. MAJETKOVÉ OTÁZKY SPOLEČENSTVÍ

#### III.1 ZÁKLADNÍ OTÁZKY

Za účelem správy domu může společenství nabývat majetek do svého vlastnictví a nakládat s ním (§ 1195 odst. 1 ObčZ).

Společenství může nabýt věci movité; lze tedy pořídit nezbytné kancelářské potřeby (např. hardware a software, papír, jiné drobné kancelářské potřeby) pro činnost svého statutárního orgánu i jiné potřebné movité věci (např. nářadí potřebné k opravám apod.).

Společenství může být vlastníkem některých věcí nemovitých. Konkrétně společenství může nabýt vlastnické právo k jednotce vymezené v téže nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví, za účelem jejíž správy vzniklo, což zřetelně plyne z § 1206 odst. 1 části věty druhé za středníkem ObčZ.<sup>30</sup>

Společenství může také nabýt vlastnické právo k funkčně souvisejícímu pozemku, pokud souvisí se správou domu (popř. i spoluvlastnický podíl na takovém pozemku, jestliže pozemek souvisí se správou více domů).<sup>31</sup>

Nikdy však společenství nemůže nabývat do svého vlastnictví pozemek, na němž je dům zřízen, neboť zákon vyžaduje, aby tento pozemek byl (nejde-li o dům na cizím pozemku) ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek; právní jednání tomuto odporující je pro počáteční nemožnost plnění absolutně neplatné (§ 580 odst. 2, § 588 ObčZ).<sup>32</sup>

Otázkou je, zda může společenství nabýt např. pohledávku. Lze však soudit, že jelikož společenství nemůže nabýt nic, co není potřebné pro účely správy domu, je takové právní jednání pro počáteční nemožnost plnění absolutně neplatné (§ 580 odst. 2, § 588 ObčZ).

Oprávnění společenství k nabývání věcí je třeba vždy interpretovat restriktivně, a to právě v zájmu ochrany řadových členů společenství.

Společenství může být příjemcem finanční podpory (např. dotace nebo úvěru) na modernizaci, rekonstrukci, zateplení, obnovu apod. bytového domu od Státního fondu podpory investic (§ 9 zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů).

Příjmem společenství jsou zejména (§ 16 odst. 1 BytSplN):

- a) příspěvky členů společenství na správu domu,
- b) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu,

<sup>30</sup> Katastrální úřady dovodily, že společenství může být vlastníkem výhradně jednotky podle ObčZ, jejíž součástí je nebytový prostor, nebo jednotky podle BytZ, jež je nebytovým prostorem [čl. 5.5.9.1 Návodu ze dne 10. 2. 2016, č. j. ČÚZK-03030/2016-22, pro správu katastru nemovitostí, ve znění pozdějších změn a dodatků (účinnost od 1. 7. 2023) – dále jen „Návod“], pro takovou restrikcí však zákon neposkytuje žádný podklad.

<sup>31</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 10. 2002, sp. zn. 30 Ca 44/2002. *Bulletin advokacie*. 2003, roč. 33, č. 3, s. 80 a násl.; a rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 7. 12. 2005, sp. zn. 11 Cmo 212/2005; NOVOTNÝ, M. – HORÁK, T. – HOLEJŠOVSKÝ, J. – OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 161.

<sup>32</sup> Shodný výklad zákona zaujaly i katastrální úřady (čl. 5.5.9.2 Návodu).



- c) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
- d) pokuty za nesplnění oznamovací povinnosti člena společenství podle § 13 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, ve znění pozdějších předpisů,
- e) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
- f) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
- g) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- h) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

Příjmem společenství nikdy nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; v praxi jde zejména o příjmy z nájmu společných částí (včetně úroků z prodlení hrazených nájemci) a o jiné příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě (§ 16 odst. 2 BytSpLN). Tyto příjmy jsou – poměrně podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech – příjmem jednotlivých členů společenství, což je jednak ekonomicky neefektivní (při rozpočtení nájemného na jednotlivé členy společenství podle jejich spoluvlastnických podílů na společných částech jde v praxi často o velmi nízké částky), jednak sociálně neúčelné (pro členy společenství sociálně slabší nebo handicapované věkem či zdravotním stavem to představuje v mnoha případech nutnost podávat daňová příznání). Argument ve prospěch zachování současného stavu je ten, že nejde o nakládání s majetkem společenství, přičemž se ovšem přehlíží, že právní úprava by měla být jednak ekonomicky racionální, jednak věcně funkční. Bylo by proto vhodné určit, že příjem z nakládání se společnými částmi je příjmem společenství; takové řešení by ovšem vyžadovalo zásah do právní úpravy v občanském zákoníku (pouhá revize cit. § 16 odst. 2 BytSpLN by zde nedostačovala), neboť by se zde změnila osoba příjemce takového příjmu. Členové společenství by tím poškozeni nebyli, neboť jednak by nebylo dotčeno jejich spoluvlastnické právo ke společným částem, jednak by společenství mohlo získané příjmy využít jen za účelem správy domu.

Společenství nikdy nesmí:

- zajistit dluh jiné osoby nebo na jeho zajištění participovat (§ 1195 odst. 3 ObčZ), a
- podílet se na ztrátě jakékoliv osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit (§ 1197 věta druhá ObčZ).

### III.2 PŘECHOD PRÁV A POVINNOSTÍ NA SPOLEČENSTVÍ

Obecně je osobou povinnou ke správě domu společenství, ovšem s výhradou těch případů, kdy společenství nevznikne. Pravidelně tedy nejprve vznikne bytové spoluvlastnictví, kde správu domu zajišťuje správce, a až poté vznikne společenství.

Práva a povinnosti ze závazků spojených se správou domu vzniklých před vznikem společenství přechází *ex lege* dnem vzniku společenství na toto společenství. Spole-



čerství je povinno oznámit bez zbytečného odkladu po svém vzniku všem věřitelům a dlužníkům, kteří jsou oprávněni a zavázáni z těchto pohledávek a dluhů, že vzniklo společenství.

Přechod práv a povinností nesmí poškodit věřitele. Proto členové společenství ručí i po vzniku společenství za dluhy vzniklé před vznikem společenství (až na výjimku) neomezeně a solidárně; poměrné ručení za dluhy společenství podle § 1194 odst. 2 ObčZ se týká pouze dluhů vzniklých po vzniku společenství. Pokud ovšem věřitel bez zbytečného odkladu po vzniku společenství vyslovil souhlas s tím, aby členové společenství ručili poměrně i za dluhy vzniklé před vznikem společenství, mění se solidární ručení na ručení poměrné (§ 1195 odst. 2 ObčZ). Zákon neupravuje den, kdy k této změně ručení dochází, lze nicméně logicky soudit, že k tomu dochází dnem, kdy byl souhlas věřitele společenství doručen (§ 570 odst. 1 ObčZ).

### III.3 PŘEVZETÍ DLUHU SPOLEČENSTVÍM

Není výjimkou, že nemovitá věc ve vlastnictví soukromoprávní korporace, jejímiž členy – nájemci bytů a nebytových prostorů existujících v této nemovité věci – jsou osoby, jež se podílely prací nebo majetkovou účastí na pořízení této nemovité věci, a které z tohoto titulu mají výhradní zákonné právo na nabytí jednotek vymezených v této nemovité věci podle § 1188 ObčZ, je zatížena úvěrem za účelem opravy, údržby nebo stavební úpravy domu, který je touto nemovitou věcí nebo její součástí.

Společenství může dluh z úvěru poskytnutého původnímu vlastníkovu na opravu, údržbu nebo stavební úpravu domu převzít, přistoupit k němu nebo jej zajistit postupem podle § 1888 a násl. ObčZ, ovšem při splnění podmínky, že s tím souhlasí všichni členové společenství; souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Je-li pro to důležitý důvod a lze-li to po členovi společenství spravedlivě požadovat, může společenství navrhnout soudu, aby projev vůle člena společenství, který nesouhlasil s převzetím, přistoupením nebo zajištěním takového dluhu, byl nahrazen soudním rozhodnutím (§ 1195 odst. 4 ObčZ).

Normativní řešení je to sice rozumné, neboť umožňuje, aby po převzetí dluhu zanikla právnická osoba – původní vlastník, jejíž existence po kompletním převodu všech jednotek již nemá žádný reálný smysl, přičemž veškerá práva věřitele jsou tímto zachována,<sup>33</sup> pro praxi je však dosti těžkopádné, neboť zejména u společenství s početnou členskou základnou může být nesouhlasících osob vícero a řízení u soudu se tak může velmi protáhnout. Krom toho tím, že zákon vyžaduje konsensus všech členů společenství, postačí jen jediný nesouhlasící člen společenství, jehož chybějící souhlas nebude soudem nahrazen, a celá úprava se stává rázem nefunkční.

Otázkou je, proč v těch případech, kdy společenství uzavírá smlouvu o novém úvěru, postačí předchozí schválení shromážděním prostou většinou hlasů, ledaže stanovy určují vyšší počet potřebných hlasů [§ 1208 písm. f) bod 2 ObčZ], zatímco při převzetí dluhu z původního úvěru se vyžaduje konsensus všech členů společenství. Meritorně

<sup>33</sup> Povinnost souhlasu věřitele s převzetím dluhu podle § 1888 odst. 1 ObčZ tím není dotčena.

jde přece vždy o stejnou záležitost, tedy o úvěr na opravu, údržbu nebo stavební úpravu domu. Odpověď, proč zde zákonodárce zvolil jiné řešení, ovšem známa není.

#### IV. SDRUŽOVÁNÍ SPOLEČENSTVÍ

V zájmu ochrany legitimních zájmů členů společenství stanovil zákonodárce velmi přísná omezení pro sdružování společenství; úprava je obsažena v § 1197 ObčZ.

Sdružování se společenství musí být vždy za účelem spolupráce při naplňování jeho předmětu činnosti; společenství se může sdružit jen:

1. s jinými společenstvími,
2. s vlastníky jednotek, a
3. s jinými osobami působícími v oblasti bydlení. Díkce zákona je sice dosti vágní, z logiky a povahy věci lze však dovodit, že se společenství může sdružit např. s bytovými družstvy, ne však již s obchodními společnostmi provozujícími běžnou developerkou činnost.

Společenství se může smluvně sdružit bez vzniku právnické osoby (typicky uzavřením společenské smlouvy podle § 2716 a násl. ObčZ).

Společenství se může stát členem soukromoprávní korporace, přičemž se může zavázat k členskému vkladu nebo ke členskému příspěvku. V úvahu reálně vzato připadá jen členství ve spolku,<sup>34</sup> protože spolek není *ex lege* podnikatelem, a to jen při splnění omezujících podmínek, že spolek nevyvíjí žádnou podnikatelskou činnost.

#### V. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Společenství je tzv. podmíněně uzavřenou korporací. Jde o právnickou osobu, kde členství v ní je absolutně vázáno na splnění zákonné podmínky, totiž existenci vlastnického práva k jednotce; převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce přechází *ex lege* vždy členství ve společenství. Nikdo, kdo není vlastníkem jednotky vymezené v nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví, za účelem jejíž správy společenství vzniklo, jeho členem být nemůže (§ 1194 odst. 2 věta první ObčZ).

#### VI. ZÁKONNÉ RUČENÍ ZA DLUHY SPOLEČENSTVÍ

Členové společenství ručí *ex lege* za dluhy společenství v poměru podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech (§ 1194 odst. 2 věta

<sup>34</sup> Pokud do 31. 12. 2013 vzniklo zájmové sdružení právnických osob podle § 20f a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, které dosud trvá, může být společenství i po tomto datu jeho členem, nebo se kdykoliv po 1. 1. 2014 mohlo, resp. i nadále může nově stát jeho členem.

druhá ObčZ). Smyslem této úpravy je zajistit, že členové společenství budou řádně plnit veškeré své povinnosti, zejména povinnost úhrady příspěvků na správu domu a ceny služeb.

Lze si představit situaci, kdy by neexistence zákonného ručení vedla k závěrům veskrze negativním. Jelikož smluvní stranou pro dodavatele služeb a energií je společenství, nikoliv jednotliví členové společenství, mohla by snadno nastat situace, kdy by třetí osoba nedostala uhrazeny své poskytnuté služby nebo energie, společenství by bylo bez jakéhokoliv majetku a členové společenství by při absenci zákonného ručení byli reálně nepostižitelní. Neexistence zákonného ručení by tedy vedla k tomu, že by každý dodavatel požadoval vždy stoprocentní úhradu svých služeb předem nebo by požadoval, aby se jednotliví členové společenství smluvně zaručili za dluhy společenství, což je v praxi zpravidla neproveditelné.

Konečně poukázat lze i na výchovný a umravňující efekt zákonného ručení. Jestliže členové společenství *ex lege* ručí za dluhy společenství, tím spíše se budou snažit plnit řádně své povinnosti a také o to pečlivěji budou jednak hospodařit se společným majetkem, jednak rozhodovat, zda se společenství zadluží či nikoliv (a nebudou lehkomyšlně přijímat úvěry, které nebude v jejich silách splatit).

Je třeba rozlišovat povinnost společenství k plnění všech jeho právních povinností a zákonné ručení členů společenství za dluhy společenství, které je vždy omezené. Zde se promítá princip, že jde o nepodnikatelskou právnickou osobu – společenství, jež je povinno k plnění svých právních povinností, jehož majetek je od majetku jednotlivých členů společenství oddělen a kde členové společenství nemají zákonnou povinnost se na činnosti společenství osobně podílet, nýbrž si za účelem jeho správy mohou zajistit profesionální management (cestou volby externích fyzických nebo právnických osob – nečlenů společenství za členy jeho statutárního orgánu).

Jde o koncepci právnímu řádu ČR jinak obecně neznámou. Jistou obdobou je pouze vázanost nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru na členství v bytovém družstvu, to však platí jen omezeně. *Pro primo*, členy bytového družstva mohou být i osoby, jež nejsou nájemci družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostorů, což u společenství není dovoleno. *Pro secundo*, družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor je vždy ve vlastnictví bytového družstva, jde tedy o správu vlastního majetku bytového družstva. *Pro tertio*, členy volených orgánů bytového družstva mohou být jen členové bytového družstva, zatímco členy volených orgánů společenství mohou být i nečlenové. *Pro quarto*, členové bytového družstva za jeho dluhy neručí.

Celá koncepce zákonného ručení člena společenství za dluhy společenství, jež byla původně obsažena v § 13 odst. 7 BytZ ve znění účinném od 1. 7. 2000 do 31. 12. 2013, vyvolala svého času velký odpor a byla záhy po svém přijetí napadena ústavní stížností. Ústavní soud ovšem ústavní stížnost dílem zamítl, dílem odmítl.<sup>35</sup> Navrhovatelé úpravu v ústavní stížnosti považovali za „*flagrantní porušení zásady rovnosti vlastníků v právech, principu stejného zákonného obsahu a ochrany vlastnického práva všech vlastníků a principu právní jistoty*“. Ústavní soud ovšem judikoval, že napadené ustanovení

<sup>35</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000. *Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu*. Svazek 21, s. 369 a násl. (a publikován pod č. 128/2001 Sb.).

žádným způsobem uvedené principy neporušuje, a naopak je ve svých důsledcích přiměřeně posiluje. K základním právům vlastníka jednotky patří právo jednotku držet, užívat a disponovat s ní. Vlastník jednotky má také ovšem povinnosti vycházející obecně z koncepce vlastnického práva vyjádřené v čl. 11 odst. 3 LPS dikcí, že vlastnictví zavazuje. Vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, což je jeho právem i povinností. Povinnost vlastníků jednotek jako ručitelů podle § 13 odst. 7 BytZ závisí na výši spoluvlastnického podílu na společných částech domu, má tedy jen dílčí povahu a vlastník jednotky nemůže být nucen plnit více bez svého souhlasu.<sup>36</sup>

Konstrukce neomezeného individuálního zákonného ručení vlastníků bytů za dluhy právnické osoby není v zahraničí nijak neobvyklá.<sup>37</sup>

Třeba ovšem upozornit, že jak známo, každá věc má svůj rub a líc.

Věřitelé společenství se totiž často domnívají, že zákonné ručení členů společenství za dluhy společenství představuje dostatečnou garanci dobytosti jejich pohledávek. Pohled je to ovšem zcela mylný.

V podmínkách ČR totiž neplatí poznatek většiny vyspělých států, že byty do vlastnictví si pořizují spíše lidé vyšší a vyšší střední třídy. Významné množství společenství v ČR vzniklo a spravuje buď domy panelové nebo obecně domy staré, zpravidla domy určené pro bydlení lidí sociálně slabších nebo nižší střední a střední třídy, přičemž vlastníci těchto jednotek zpravidla nepatří mezi vyšší třídu. Ostatně i v domech nových a moderních (snad s výjimkou těch nejluxusnějších domů) není výjimkou, že nezanebatelné množství jednotek je pořizováno s využitím hypotečního úvěru. Důsledkem toho je dvojitá negativní skutečnost.

Ve vztahu ke členům společenství absence zohledňování ručení za dluhy společenství při posuzování jejich úvěruschopnosti nutně vede k jednodušší dostupnosti jiných úvěrů, a tedy v případě, že bude po dotčených členech společenství uplatněno věřitelem jejich zákonné ručení, mohou nepoměrně snadněji nastat jejich finanční potíže, dluhová spirála, předluženost, popř. dokonce exekuce a úpadek.

Ve vztahu k věřitelům společenství je evidentní, že zákonné ručení členů společenství může být zcela iluzorní, neboť k čemu bude věřiteli zákonné ručení, nebudou-li ručitelé schopni uspokojit jeho pohledávku? Ostatně i tržní cena jimi vlastněných jednotek může být v řadě problematických lokalit ne-li nulová, pak velmi nízká. Tento aspekt věci si však mnozí věřitelé dodnes neuvědomují.

Existence zákonného ručení však zároveň nemůže vést k existenčnímu ohrožení členů společenství, kteří byli poškozeni trestnou činností nebo jinými zjevnými excesy statutárního orgánu. Člen společenství si nemůže vybrat, koho bude mít za spoluvlastníky

<sup>36</sup> Pro úplnost možno dodat, že pokud by protiústavní mělo být zákonné ručení členů společenství, pak by nutně muselo být protiústavní i zákonné ručení členů jiných soukromoprávních korporací (např. ručení společníků ve veřejné obchodní společnosti). Ve všech těchto případech přitom platí, že členství jak ve společenství, tak i v jiných soukromoprávních korporacích je dobrovolné. Vzhledem k tomu je evidentní, že právní názor Ústavního soudu je zjevně správný.

<sup>37</sup> Princip individuálního zákonného neomezeného ručení jednotlivých vlastníků bytů za dluhy správcovské právnické osoby platí např. v Rakousku (§ 18 odst. 3 spolkového zákona Rakouska o vlastnictví bytů ze dne 26. 4. 2002, RGBI Nr. 70, v novelizovaném znění) a v Ontariu (§ 14 odst. 6 a 7 zákona provincie Ontario o kondominiu z roku 1980, v novelizovaném znění).

nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví a tím eliminovat míru rizika spojenou se zakoupením jednotky. Primárním zájmem kupujícího, který si pořizuje jednotku, je zpravidla vyřešení bytové situace, přičemž nemá možnost a prostředky na to, aby lustraval ostatní členy společenství. V situaci, kdy zákonodárce vyžaduje od členů společenství, aby se v souvislosti s členstvím ve společenství vydali všanc stran celého svého majetku, musí jim soudy zajistit ochranu před negativními excesy člena statutárního orgánu společenství. Každý zásah do práva na pokojné užívání majetku přitom musí splňovat i kritérium přiměřenosti, dle něhož opatření, kterým dochází k zasahování, musí zajistit spravedlivou rovnováhu mezi požadavky obecného zájmu společnosti a požadavky ochrany základních práv jednotlivce, přičemž požadovaná rovnováha nebude dána, pokud dotčená osoba nese zvláštní a nadměrné břemeno.<sup>38</sup>

Celý systém je pro věřitele nevýhodný potud, neboť je nutí v těch případech společenství s početnou členskou základnou vymáhat své pohledávky po velkém počtu ručitelů.

Není v praxi žádnou výjimkou, že ti smluvní partneři společenství (typicky velcí dodavatelé tepla a vody, ale i jiní stálí smluvní partneři společenství), kteří si tuto problematiku uvědomují, v praxi požadují značné zálohy hrazené průběžně po celou dobu plnění (nebo někdy dokonce i jednorázově předem), a to ve výši běžně přesahující 50 % smluvní ceny.<sup>39</sup>

## VII. APLIKACE OBECNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY PRÁVNICKÝCH OSOB, PRÁVNÍ ÚPRAVY KORPORACÍ A PRÁVNÍ ÚPRAVY SPOLKŮ NA SPOLEČENSTVÍ

Právní úprava společenství je obsažena v § 1194–1216 ObčZ, přičemž i přes poměrnou obsáhlost některých zákonných ustanovení je patrné, že úprava některých otázek zjevně absentuje. Na společenství jsou nepochybně aplikovatelná obecná ustanovení občanského zákoníku o právnických osobách, nicméně ta zjevně nestačí. Se zřetelem k výše řečenému zákonodárce ustavil, že na společenství se přiměřeně použijí některá zákonná ustanovení o spolcích (§ 1221 ObčZ).<sup>40</sup> Určení, která konkrétní zákonná ustanovení to jsou, je v celé řadě případů dosti složitá, a především nikoliv bezrozporná. Předmětné řešení potřebám praxe zjevně nevyhovuje; ani profesionální právník se specializací na civilní právo nebude v řadě případů schopen poskytnout uspokojivou, a především jednoznačnou odpověď, zda některá zákonná ustanovení jsou na společenství aplikovatelná či nikoliv.

<sup>38</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 14. 7. 2020, sp. zn. I. ÚS 3705/19. *Sbirka nálezů a usnesení Ústavního soudu*. Svazek 101, s. 48 a násl.

<sup>39</sup> Výjimkou nejsou ani požadavky na úhradu zálohy ve výši 80–90 % celkové smluvní ceny. Ojedinele se dokonce objevují i požadavky na úplnou úhradu celé smluvní ceny předem.

<sup>40</sup> Podrobný rozbor této otázky publikoval DVOŘÁK, T. Aplikace obecné právní úpravy právnických osob, právní úpravy korporací a právní úpravy spolků na společenství vlastníků jednotek. *Právní rozhledy*. 2023, roč. 21, č. 10, s. 362 a násl.

## VIII. ZÁVĚR

Na základě výše uvedeného lze formulovat následující závěry.

Koncepce společenství jakožto soukromoprávní korporace se speciální právní osobností je *in merito* vcelku rozumná. To samé ovšem nelze říci o některých normativních konstrukcích.

Prvý problém představuje nesrozumitelná konstrukce § 1221 ObčZ; odstranění tohoto konstruktů by bylo nanejvýš rozumné.

Druhý problém představuje konstrukce, podle níž příjmy z nakládání se společnými částmi jsou příjmy členů společenství.

Třetí problém představuje situace, kdy společenství nemůže být – podle názoru katastrálních úřadů – vlastníkem jednotky podle BytZ, jež je bytem, nebo vlastníkem jednotky podle ObčZ, jejíž součástí je byt. Pro společenství přitom může být takové řešení velmi potřebné a užitečné tam, kde vzniká potřeba členovi voleného orgánu nebo zaměstnanci společenství poskytnout služební byt (dnes je třeba tuto situaci řešit tak, že se služební byt vymezí jako společná část).

Čtvrtým problémem je nutnost konsensu všech vlastníků jednotek při převzetí úvěru poskytnutého původnímu vlastníkovi podle § 1195 odst. 4 ObčZ.

K výše uvedenému možno dodat ještě následující.

Jelikož společenství je limitováno správou domu, pak z toho plyne, že může vykonávat správu funkčně souvisejícího pozemku, který je společnou částí nebo který je ve (spolu)vlastnictví společenství. Pokud je však funkčně související pozemek v přídatném spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, pak zde nejde o správu domu, společenství jej spravovat nemůže a jeho správu si musí vlastníci jednotek zajistit jiným způsobem. Takové řešení je vysloveně nerozumné; lze proto doporučit, aby i funkčně související pozemek v přídatném spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek mohl být spravován společenstvím v rámci správy domu.

A dále se jeví být vhodným posílit ochranu řadových členů společenství před excesy statutárního orgánu společenství. V praxi přitom existuje nikoliv samospásné, ovšem vcelku jednoduché řešení, a to stanovit, že usnesení shromáždění schvalující uzavření smlouvy o úvěru nebo jakékoliv právní jednání týkající se nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí v majetku společenství musí být osvědčeno notářským zápisem, jinak se k němu nepřihlíží.

doc. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D.

Fakulta právnická Západočeské univerzity v Plzni

thomas@kop.zcu.cz

ORCID: 0000-0002-0403-2427