

# ČÁST TŘETÍ

## ČLEN SPOLEČENSTVÍ – VLASTNÍK JEDNOTKY

### I. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

#### 1. Význam členství

Právní vztah mezi společenstvím a vlastníkem jednotky se označuje jako členství. Členství ve společenství vlastníků se váže na existenci vlastnictví k jednotce v domě. Slovy zákona – členství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky (§ 1194 odst. 2 obč. zák.). Členství **vzniká** ze zákona **nabytím vlastnictví k jednotce v domě**. Členem SVJ se nemůže stát subjekt, který by nebyl vlastníkem ani jedné jednotky v domě, pro který bylo SVJ založeno. Členství není závislé na projevu vůle vlastníka. Po vlastníkově jednotky se nevyžaduje, aby přijal své členství nebo se vůči SVJ zavázal či jej jakkoliv písemně stvrdil, ani není závislé na přijetí ze strany SVJ. Členství ve společenství vzniká automaticky a **je povinné**. Vlastník se nemůže členství vzdát ani nemůže ze společenství vystoupit bez současného převodu vlastnictví k jednotce.

Členství v SVJ nemá podobu podílu, se kterým by bylo možné nakládat a zacházet jako s věcí, jako se s tím setkáváme v obchodních společnostech (typicky ve společnosti s ručením omezeným). Členství není předmětem práv a není ani věcí v právním smyslu. Členství je spjato s osobou vlastníka jednotky. Členem může být fyzická nebo právnická osoba.

V rámci určitého SVJ náleží každému vlastníkovi **jediné členství**. Nicméně není omezeno na vlastnictví jedné jednotky. Člen může vlastnit několik jednotek v domě. S přibývajícím počtem jednotek v jeho vlastnictví se bude zvětšovat velikost jeho podílu a tím i hlasovací právo. Vedle toho může být vlastník jednotky současně členem i jiného SVJ, bude-li vlastníkem jednotky v domě.

Právní úprava zná pouze **jeden druh členství**. Různé druhy členství, s nimiž by se pojila různá práva a povinnosti, nelze ve společenství vlastníků založit. S ohledem na zákonem vymezený zvláštní druh této právnické osoby, jejíž existence je spjata s určitým domem a slouží pouze za účelem zajišťování správy domu a pozemku, a nikoli za účelem zisku, nelze vytvářet různé druhy práv spojených se členstvím.

## Členství v SVJ – srovnání s předchozí právní úpravou

Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství (§ 9 odst. 5 zák. o vlastnictví bytů).

Vlastníci jednotek, kteří nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství za podmínek stanovených v odstavci 3, se stávají členy společenství dnem jeho vzniku. Členství dalších vlastníků jednotek ve společenství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce (§ 9 odst. 6 zák. o vlastnictví bytů).

## 2. Kdo může být členem

### 2.1 Vlastník jednotky

Členem SVJ se stává **každý vlastník jednotky** v domě. Členem se může stát každá osoba (subjekt), která je způsobilá vlastnit jednotku. Jednotku mohou vlastnit fyzické osoby a právnické osoby, příp. stát. Osoba nezpůsobilá nabývat vlastnictví by se členem stát nemohla (např. jiné SVJ). Nejčastěji se členy stávají fyzické osoby, které v bytové jednotce bydlí a slouží jim k jejich bytové potřebě. Bydlení v jednotce však není podmínkou pro členství. Členem SVJ je i majitel jednotky, který ji neobývá (např. ji pronajímá nebo ji ponechává prázdnou). Členem SVJ může být i jakákoli právnická osoba, která vlastní jednotku v domě.

Jednotka je věcí v právním smyslu. Pro vlastnictví jednotky platí stejná pravidla jako pro vlastnictví jakékoli jiné věci. Jednotku může vlastnit jediná osoba nebo více osob (spoluvlastnictví) anebo může být součástí společného jmění manželů. Konečně nemusí být ve vlastnictví nikoho, pokud se stane součástí svěřenského fondu.

### 2.2 Spoluvlastníci jednotky

Vlastnické právo k jednotce může být rozděleno na **spoluvlastnické podíly**.<sup>121</sup> Je-li tomu tak, hovoříme o spoluvlastnictví jednotky. Spoluvlastnictví jednotky může náležet libovolnému počtu osob. Osoby, jimž náleží vlastnické právo k jednotce společně, jsou spoluvlastníky (§ 1115 odst. 1 obč. zák.). Na určení práv a povinností spoluvlastníků se použije obecná úprava v občanském zákoníku (§ 1115 a násl.).

Míra účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci je vyjádřena velikostí podílu (§ 1122 odst. 1 obč. zák.). Jde o podíly ideální. Jednotku nelze dělit na součásti. Velikost podílu je založena na právní skutečnosti, která zakládá spoluvlastnictví

<sup>121</sup> Viz důvodovou zprávu k § 1185 obč. zák.

nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví (§ 1122 odst. 2 obč. zák.). Ke vzniku spoluvlastnictví dochází buď smlouvou, děděním, nebo rozhodnutím soudu. Spoluvlastnictví k podílu se zřídí smlouvou o převodu spoluvlastnického podílu. Smlouvou dosavadní vlastník jednotky převádí určitý ideální „spoluvlastnický podíl“ na jednotce na budoucího spoluvlastníka a ten se stává spoluvlastníkem jednotky. Podíl na jednotce se vyjadřuje zlomkem.

Právní úprava bytového spoluvlastnictví obsahuje několik zvláštních pravidel obsažených v § 1185 obč. zák. Tato pravidla mají ve svém uplatnění přednost před obecnou právní úpravou a řídí se jimi spoluvlastnictví jednotky. Občanský zákoník zakotvuje:

- **možnost vyloučení spoluvlastnictví jednotky,**
- **povinnost zmocnění společného zástupce pro správu jednotky.**

### Vyloučení spoluvlastnictví jednotky

Podle § 1185 odst. 1 obč. zák. může vlastník jednotky své právo k jednotce rozdělit, pokud to nebylo vyloučeno. Jde o zvláštní úpravu, dle níž je možné vyloučit spoluvlastnictví k jednotce. Je zajímavé, že podle dřívější právní úpravy (zákon o vlastnictví bytů) omezení spoluvlastnictví nebylo možné. Důvodová zpráva k tomu říká, že právo vlastníka jednotky lze vyloučit prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, smlouvou o výstavbě nebo dohodami o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů, ale i stanovami společenství vlastníků nebo i jiným právním jednáním zavazujícím vlastníka jednotky.<sup>122</sup> Gramatickým výkladem dovozují, že vyloučení spoluvlastnictví se může vztahovat pouze na právní jednání vlastníka jednotky, kterému se zakáže rozdělit jeho právo k jednotce na spoluvlastnické podíly. Vyloučit nebude možné přechod vlastnického práva k jednotce do spoluvlastnictví více osob při vypořádání dědictví při děděním podle zákona.

Diskutabilní je, zda vlastník – původce prohlášení je oprávněn při rozdělení domu na jednotky zakotvit vyloučení spoluvlastnictví do prohlášení vlastníka. Podle Pražáka by to bylo proti zásadám nového občanského zákoníku, neboť by to omezovalo vlastnická práva dalších vlastníků – nabyvatelů jednotek.<sup>123</sup> Opačný názor má Novotný, který to připouští.<sup>124</sup>

<sup>122</sup> Viz důvodovou zprávu k § 1185 obč. zák.

<sup>123</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 85.

<sup>124</sup> NOVOTNÝ In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2013, s. 742.

## Společný zástupce pro správu jednotky

Spoluvlastníkům jednotky zákon ukládá, aby **zmocnili společného zástupce**, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu (§ 1185 odst. 2 obč. zák.). To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění (viz níže).

Na výkonu vlastnických práv spojených s jednotkou se musejí dohodnout spoluvlastníci jednotky. Každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci (§ 1126 odst. 1 obč. zák.). Jde o běžnou správu společné věci, o které rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů (§ 1128 odst. 1 obč. zák.). Společného zástupce zvolí spoluvlastníci volbou. O volbě a odvolání společného zástupce rozhodují spoluvlastníci stejně jako o záležitostech běžné správy, tzn. většinou hlasů.

Forma zmocnění není stanovena. Pro platné zmocnění se nevyžaduje písemná forma. Písemnou formu zmocnění mohou ovšem předepisovat stanovy. Pokud se k formě zmocnění stanovy nevyjádří, lze akceptovat jakýkoli způsob zmocnění (ústní či elektronický). Existence zmocnění by měla být jednoznačně doložena, aby bylo zřejmé, který ze spoluvlastníků (zvláště pokud jich bude více) je oprávněn práva vůči SVJ vykonávat. Nebude-li otázka zmocnění vyjasněna, může to působit obtíže při výkonu práv vlastníka vůči SVJ. Nelze totiž vyloučit, že se výkonu práv bude domáhat jiný ze spoluvlastníků (např. hlasování na shromáždění). To může způsobit značné obtíže při určování, kdo z vlastníků vykonává práva za jednotku (hlasuje) oprávněně apod.

## 2.3 Manželé – jednotka ve společném jmění manželů

Jednotka náležející do společného jmění manželů je poměrně frekventovaný způsob vlastnického uspořádání. Majetkový režim jednotky je veřejně dostupná informace. Zařazení jednotky do společného jmění manželů (SJM) je uvedeno v příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí. Zápis v katastru nemovitostí ovšem nemusí odpovídat realitě, neboť do katastrální evidence nemusí být údaj o SJM zapsán. Úkolem SVJ není ověřovat, zda je jednotka v režimu SJM správně zapsána. Pro účely správy domu a pozemku postačuje vycházet ze zapsaného údaje v katastru nemovitostí.

Jestliže z katastru nemovitostí plyne, že jednotka je ve společném jmění manželů, mělo by společenství vlastníků vyřešit otázku, kdo bude vykonávat práva vlastníka jednotky. Manželům, jejichž jednotka náleží do společného jmění, zákon ukládá, aby **zmocnili společného zástupce**, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu (§ 1185 odst. 2 obč. zák.). Pro splnění tohoto požadavku by se měli manželé dohodnout na tom, kdo z nich bude zmocněný společný zástupce. O uděleném zmocnění je třeba informovat SVJ, které si to zaznamená

do seznamu vlastníků. Zmocnění nemusí být písemné, neboť to zákon výslovně nestanoví. Písemný požadavek by musel být zakotven ve stanovách.<sup>125</sup>

## 2.4 Vlastník jednotky v insolvenční – jednotka v majetkové podstatě

Zcela mimořádnou situací je prohlášení konkursu na majetek vlastníka jednotky. Prohlášením konkursu přechází dispoziční oprávnění k majetkové podstatě vlastníka na insolvenčního správce. Insolvenčnímu správci, na nějž přešlo prohlášením konkursu dispoziční oprávnění k majetkové podstatě, náleží práva a povinnosti související s vlastnictvím jednotky. Insolvenční správce je oprávněn vykonávat práva vlastníka jednotky (např. hlasovat na shromáždění vlastníků). Insolvenční správce je zároveň povinen plnit zákonné povinnosti vázané na vlastnictví jednotky, mezi něž patří i povinnost podílet se na správě domu, v němž je jednotka umístěna (hrazení příspěvku na správu domu).<sup>126</sup>

## II. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA

Vlastnictví jednotky a členství ve společnosti vlastníků jednotek zakládá řadu práv a povinností vlastníka jednotky. Práva a povinnosti přiznává vlastníkům zákon, stanovy společnosti a případně také prohlášení vlastníka. Zákonem přiznaná práva a povinnosti vlastníka jednotky lze nalézt především v oddíle Bytové spoluvlastnictví v § 1158 až § 1222 obč. zák. Ve vztahu k osobě odpovědné za správu domu (SVJ) jsou to především § 1175 až § 1185 obč. zák.

Výčet členských práv a povinností vlastníka jednotky, jakož i způsob jejich uplatňování musí být obsažen ve stanovách SVJ. Jde o základní náležitost stanov dle § 1200 odst. 2 písm. c) obč. zák. **Určení členských práv** vlastníka jednotky je **povinnou náležitostí**, která musí být uvedena ve stanovách. Až do nabytí novely zákona účinné od 1. července 2020 byl povinnou náležitostí stanov i způsob uplatňování těchto práv a povinností, např. jak se hlasuje, jak se uplatňuje nahlížecké právo. Novelizovaná úprava již tento požadavek nestanoví. Způsob uplatňování práv a povinností vlastníků je nadále nepovinnou náležitostí, kterou stanovy mohou upravovat.

Kromě práv a povinností plynoucích ze zákona lze některá další práva upravit ve stanovách. Společnosti vlastníků nemá absolutní volnost při zakládání těchto práv a povinností. Za limity lze považovat povahu a účel SVJ, vlastnické právo jednotlivých vlastníků jednotek.

<sup>125</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1859/2019.

<sup>126</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2018, sp. zn. 29 ICdo 97/2016.