

Plnění úkolů, které pro Ministerstvo spravedlnosti vyplynuly z usnesení vlády ČR č. 669 a 670 ze dne 27. července 2016

Přestože se usnesení vlády týkají především bydlení osob, které jsou příjemci dávek na bydlení, Ministerstvo spravedlnosti zdůrazňuje, že následující analýza zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník /dále jen „občanský zákoník“ nebo „o. z.“/ a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) /dále jen „zákon o obchodních korporacích“ nebo „ZOK“/ a případné návrhy řešení mají celospolečenský dopad, tj. týkají se všech nájemních vztahů, všech vztahů v rámci společenství vlastníků jednotek, bytových družstev atd. Přijetí jakýchkoli kroků je proto nutno pečlivě vážit s ohledem na velmi výrazné dopady na celou společnost; nikoli pouze na osoby, které pobírají dávky na bydlení.

1. Analýza právní úpravy týkající se možnosti efektivně donutit vlastníka bytu (jednotky), aby plnil své povinnosti, pokud jde o údržbu bytu a nájemní vztahy.

V rámci plnění povinností vlastníka jednotky je možno odlišovat (i) situaci, kdy vlastník bytu byt sám užívá, resp. byt užívá tzv. bydlící člen družstva,¹ a (ii) situaci, kdy jej přenechá k užívání jinému.

V prvně uvedeném případě lze identifikovat pouze jeden soukromoprávní vztah – mezi vlastníkem bytu a společenstvím vlastníků jednotek, resp. mezi bytovým družstvem (jako pronajímatelem) a tzv. bydlícím členem družstva (nájemcem).

Ve druhém případě nezbývá než odlišovat 2 soukromoprávní vztahy: (i) vlastníka jednotky ke společenství vlastníků jednotek, resp. bytového družstva (pronajímatele) a bydlícího člena družstva (nájemce) a (ii) vlastníka jednotky jako pronajímatele k nájemci bytu, resp. vztah člena družstva (nájemce) a podnájemce. V těchto případech není možno soukromoprávní vztahy směřovat.

Rovněž je nutné rozlišovat jednotlivé povinnosti a nástroje jejich vymáhání a plnění.

V následující analýze bude nejprve pojednáno o vztazích v rámci společenství vlastníků jednotek, následně o vztazích v bytových družstvech a nakonec budou analyzovány i obecné nájemní vztahy.

V rámci vztahů ve společenství vlastníků jednotek budou řešeny následující otázky:

- Zda má společenství vlastníků zákonem danou povinnost zajišťovat dodávky služeb spojených výhradně s užíváním jednotky;
- Zda je společenství vlastníků oprávněno přerušit dodávky služeb vlastníku jednotky, který neplatí zálohy na dodávky služeb spojených s užíváním jednotky;

¹ Člen bytového družstva, který má s družstvem uzavřenou smlouvu o nájmu družstevního bytu – srov. § 742 a 743 ZOK.

- Zda může soud na návrh osoby odpovědné za správu domu nařídít prodej jednotky vlastníka, který neplní své povinnosti, včetně povinnosti platit zálohy na služby poskytované společenstvím vlastníků jednotek.

V případě bytových družstev analýza poskytne odpovědi na následující otázky:

- Zda je bytové družstvo oprávněno přerušit dodávky služeb bydlícímu členu družstva, který neplatí nájemné, včetně záloh na dodávky služeb spojených s užíváním bytu;
- Jaké nástroje obrany má bytové družstvo proti členovi družstva, který neplní své povinnosti vůči bytovému družstvu, včetně neplacení nájemného a záloh na dodávky služeb spojených s užíváním bytu.

A konečně v případě nájemních vztahů obecně bude řešeno:

- V jakém stavu by měl být nájemci odevzdán byt a jaké nástroje obrany má nájemce, pokud byt není ve stavu způsobilém k nastěhování a bydlení;
- Kdo má povinnost udržovat byt ve stavu způsobilém k obývání po dobu trvání nájemního vztahu.

1.1. Plnění povinností vlastníkem jednotky vůči společenství vlastníků jednotek

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku (§ 1180 odst. 1 o. z.) a na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví atd. (§ 1180 odst. 2 o. z.). Vedle toho platí zálohy na plnění spojená s užíváním bytu (§ 1181 odst. 1 o. z.); z povahy společenství vlastníků jednotek se jedná o služby, které souvisejí s užíváním všech jednotek v domě, a jejichž dodávky se zajišťují hromadně pro všechny vlastníky jednotek. V praxi se však nezřídka stává, že společenství vlastníků jednotek zajišťuje dodávky služeb nejen do společných prostor (osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, provoz výtahu atd.), ale i do jednotlivých bytů.

1.1.1. Společenství vlastníků jednotek nemá zákonem danou povinnost zajišťovat dodávky služeb spojených s užíváním jednotek

V tomto ohledu nezbyvá než upozornit, že společenství vlastníků nemá zákonem danou povinnost zajišťovat dodávky služeb spojených s užíváním jednotek. Podle § 1194 odst. 1 o. z. je společenství vlastníků právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku a je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování tohoto svého účelu; má tedy jen omezenou právní osobnost.

Podle § 1189 odst. 1 o. z. platí, že „*správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech společníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.*“ Na základě tohoto vymezení nelze dovodit povinnost a ani oprávnění společenství vlastníků zajišťovat dodávky služeb spojených s užíváním jednotky. Pochybnosti o oprávnění společenství vlastníků sjednávat smlouvy o dodávkách služeb spojených s užíváním jednotek ostatně vyvstávaly i za

účinnosti 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 „zákon o vlastnictví bytů“/ (srov. Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 161); tyto pochybnosti odstranila až jeho novelizace zákonem č. 451/2001 Sb. [vložení § 9a odst. 1 písm. a) – „*Společenství je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle tohoto zákona, zejména k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek*“]. Účinná úprava pravidlo § 9a zákona o vlastnictví bytů v zákonné rovině neobsahuje; oprávnění společenství vlastníků sjednávat dodávky služeb spojených s užíváním jednotky je stanoveno pouze podzákoným právním předpisem a nepřímo vyplývá ze 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.

Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku stanoví nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Podle § 10 odst. 1 písm. b) nařízení vlády č. 366/2013 Sb. je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo. Z nařízení vlády č. 366/2013 Sb. dále plyne, že činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí i stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání [§ 8 písm. b) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.] a dále i uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek [§ 8 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.].

Oprávnění společenství vlastníků zajišťovat dodávky služeb spojených s užíváním jednotek je nutno odvozovat z konkrétního ujednání společenství vlastníků s vlastníky jednotek nebo z rozhodnutí společenství vlastníků; obecně rozsah zajišťování služeb společenstvím vlastníků vlastníků jednotek je předmětem jejich vzájemného ujednání či rozhodnutí společenství vlastníků – srov. § 3 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. Občanský zákoník nicméně počítá se skutečností, že společenství vlastníků dodávky služeb (minimálně pokud jde o služby spojené s užíváním společných částí) zajišťuje [srov. § 1181, § 1200 odst. 2 písm. g), či § 1208 písm. e) o. z.].

Z výše uvedeného plyne, že společenství vlastníků nemá povinnost zajišťovat dodávky služeb souvisejících s užíváním jednotky; tuto povinnost lze založit pouze vzájemným ujednáním společenství vlastníků s vlastníky jednotek či rozhodnutím společenství (§ 3 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.).

1.1.2. Oprávnění společenství vlastníků jednotek přerušit dodávky služeb vlastníku jednotky, který neplatí zálohy na dodávky služeb spojených s užíváním jednotky

Je-li založena povinnost společenství vlastníků zajišťovat dodávky služeb, je vlastník jednotky oprávněn poskytování služeb vyžadovat, současně je však povinen platit zálohy na poskytované služby (§ 1181 odst. 1 o. z.). Společenství vlastníků má na druhou stranu právo po vlastníku jednotky (příjemci služby) placení takových záloh požadovat (§ 4 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.). Společenství vlastníků je dále oprávněno uplatňovat a vymáhat plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek [§ 8 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.]. Společenství vlastníků je povinno vlastníku jednotky (příjemci služby) vyúčtovat skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby (srov. § 1181 o. z., § 7 zákona č. 67/2013 Sb.). Stanovy společenství vlastníků by současně měly obsahovat (mimo jiné) pravidla pro úhradu cen služeb [srov. § 1200 odst. 2 písm. g) o. z.] – v rámci těchto pravidel je představitelné i ujednání, které by umožňovalo poskytování služby neplátiči přerušit; například pokud by po předchozí výzvě, jež by obsahovala upozornění na možnost přerušení poskytování služby, vlastník jednotky dlužné částky nedoplátil.

Pokud je zajištění dodávek služeb společenstvím vlastníků založeno ujednáním, tj. smlouvou společenství vlastníků s vlastníky jednotek, vzniká mezi stranami závazek, který podléhá obecným pravidlům závazkového práva a aplikuje se i úprava § 1911 a 1912 o. z.

Podle § 1911 o. z. platí, že *„Mají-li si strany navzájem plnit zároveň, může splnění požadovat jen ta strana, která sama dluh již splnila, nebo je ochotna a schopna splnit dluh současně s druhou stranou.“*

Podle § 1912 o. z. pak platí:

„(1) Kdo má plnit při vzájemném plnění napřed, může své plnění odeprít až do té doby, kdy mu bude vzájemné plnění poskytnuto nebo zajištěno; to však jen tehdy, je-li plnění druhé strany ohroženo okolnostmi, které u ní nastaly, které mu nebyly a neměly být známy, když smlouvu uzavřel.“

„(2) V případě uvedeném v odstavci 1 lze také poskytnout dodatečnou přiměřenou lhůtu k splnění nebo k zajištění plnění a po jejím marném uplynutí odstoupit od smlouvy.“

Obě pravidla dopadají na takové závazky, jejichž obsahem jsou vzájemná práva a povinnosti a kdy každá ze stran je současně dlužníkem i věřitelem. Ustanovení § 1911 o. z. míří na situace, kdy obě strany jsou povinny plnit zároveň; ustanovení § 1912 o. z. pak na ty, kdy jedna strana má plnit napřed. Nadto lze podotknout, že uvedená pravidla se kromě závazků ze smluv přiměřeně aplikují i na závazky vznikající na základě jiných právních skutečností (§ 1723 odst. 2 o. z.).

Pokud jde o vzájemně podmíněné závazky, kdy obě strany jsou si povinny plnit zároveň, neměla by být strana závazku nucena k plnění v situaci, kdy je zřejmé, že se jí žádného protiplnění nedostane. Jako nástroj ochrany zde podle § 1911 o. z. vystupuje podmíněná suspenze práva „požadovat splnění“, a tomu odpovídající suspenze povinnosti druhé strany plnění na tuto žádost poskytnout. Vzniká tedy tzv. námitka nesplnění smlouvy, a tím i právo plnění odepřít.

Obdobně v případě, kdy jedna strana závazku má plnit napřed, může tato strana podle § 1912 o. z. plnění odepřít, případně od smlouvy odstoupit.

Z obecné úpravy závazků v občanském zákoníku tedy plyne, že smluvní strana (společenství vlastníků) může za splnění zákonných předpokladů (nezaplacení záloh) odepřít plnění (poskytování služeb), jelikož závazek mezi společenstvím vlastníků a vlastníky jednotek je takovým závazkem, kdy obě strany jsou současně věřiteli i dlužníky; právu vlastníka jednotky na poskytování služeb odpovídá povinnost společenství vlastníků tyto služby poskytovat a povinnosti vlastníka jednotky platit zálohy na služby odpovídá právo společenství vlastníků placení záloh na služby požadovat. V posuzovaném případě se proto dá uvažovat o přerušení dodávek služeb spojených s užíváním bytu.

Je-li zajištění dodávek služeb společenstvím vlastníků založeno rozhodnutím společenství vlastníků, je situace složitější (neobsahují-li stanovy ujednání, že společenství vlastníků jednotek je oprávněno dodávky služeb neplátiči přerušit), jelikož takový závazek není založen smluvně. Právo člena na poskytování služeb a jeho povinnost platit zálohy na služby je součástí práv a povinností vlastníků jednotek jako členů společenství vlastníků, tj. součástí jejich podílů ve společenství vlastníků.

Předmětné rozhodnutí společenství vlastníků může bezpochyby obsahovat podmínku řádného placení záloh na poskytované služby, tj. může počítat s možností přerušit poskytování služeb v případě neplacení záloh. Nicméně i v případě, že rozhodnutí společenství vlastníků takového mechanismy neobsahuje, lze usuzovat, že společenství vlastníků má možnost poskytování služeb odepřít, a to v souladu s § 8 a § 545 o. z.

Bylo-li totiž rozhodnutí společenství přijato za účinnosti občanského zákoníku, je nezbytné vycházet z § 545 o. z., podle kterého právní jednání (tedy i rozhodnutí společenství vlastníků) vyvolává nejen právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, ale i právní následky plynoucí mimo jiné z dobrých mravů. Bylo by beze sporu v rozporu s dobrými mravy, pokud by vlastník jednotky mohl odebírat služby spojené s užíváním jednotky, aniž by za ně musel platit, a mohl tak zneužívat ostatní členy společenství vlastníků, kteří by zálohy na služby řádně platili. Pravidlo o možnosti pozastavit poskytování služeb při neplacení záloh lze proto mít za implicitní obsah rozhodnutí.

Zcela obecně lze nepochybně výkon práva na odběr služeb v případě jejich neplacení označit za zjevné zneužití takového práva; to dle § 8 o. z. nepožívá právní ochrany. Připomeňme, že dle § 3030 o. z. se toto pravidlo použije i na práva a povinnosti, jež se jinak posuzují dle starých předpisů.

S ohledem na uvedené lze dospět k závěru, že občanský zákoník poskytuje společenství vlastníků možnost přerušit poskytování dodávek služeb do jednotky, pokud vlastník jednotky neplatí předepsané zálohy na dodávky služeb spojených s užíváním jednotky. Přerušování poskytování dodávek služeb je možné realizovat vždy výhradně vůči neplaticímu vlastníku jednotky. Nesmí být dotčeni řádně platící vlastníci jednotek; přerušování poskytování dodávek služeb tak nemusí být v řadě případů vůbec technicky proveditelné (zvláště pak ve starších bytových domech).

Uvedený postup lze realizovat rovněž v případě, kdy vlastník jednotky byt pronajímá, nájemce zálohy pronajímateli sice platí, ale ten je neposkytuje společenství vlastníků, a to přestože negativní důsledky dopadnou na řádně platícího nájemce; ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek je vlastník jednotky (který příslušné zálohy neplatí), nikoli nájemce (byť řádně platící). Nájemce je v soukromoprávním vztahu pouze s vlastníkem jednotky jako pronajímatelem. Pokud pronajímatel nezajistí nájemci nerušené užívání bytu po celou dobu nájmu, poruší tím jednu ze svých povinností z nájemního vztahu [srov. § 2205 písm. c) o. z.] a nájemce může vůči pronajímateli uplatňovat svá tomu odpovídající práva plynoucí z nájemního vztahu (srov. dále).

Uvedený postup není představitelný v případě neplacení záloh na dodávky služeb týkajících se společně užívaných prostor. Zřejmě nelze neplaticímu vlastníku jednotky zabránit v užívání výtahu, osvětlení společných prostor atd.

1.1.3. Soudní prodej jednotky vlastníka na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky a nástin úvah *de lege ferenda*

Krajním institutem, prostřednictvím kterého může společenství vlastníků jednotek řešit porušování povinností ze strany vlastníka jednotky, je prodej jednotky vlastníka podle § 1184 o. z.

Dle § 1184 o. z. platí, že „*Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek*“.

Pro uplatnění práva osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky podat návrh soudu na nařízení prodeje jednotky vlastníka se vyžaduje kumulativní splnění dvou podmínek: (i) musí existovat vykonatelné soudní rozhodnutí, které ukládá vlastníku jednotky určité povinnosti, které nadále porušuje, a současně (ii) jsou tímto neplněním pravomocně uložené povinnosti podstatně omezována nebo znemožňována práva ostatních vlastníků jednotek.

Zásah do práv ostatních vlastníků jednotek by měl být kvalifikovaný. Jako příklady takového zásahu jsou uváděny například následující situace – neoprávněné obsazení části bytu nebo vyloučení vlastníka jednotky z užívání společných prostorů, včetně části domu určené k výlučnému užívání vyloučeným vlastníkem jednotky, zásah spočívající v imisích, včetně

imisí hluku atd. (srov. např. M. Novotný in Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J.: *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 95). V řešení otázky, zda lze uvedený postup použít také v případě porušení platební morálky vlastníků jednotek, nepanuje v právní teorii shoda. Konkrétně se podává následující: „*nesplnění finančních závazků, které byly již přiznány vykonatelným rozhodnutím na plnění, je v zásadě možné postihnout výkonem tohoto rozhodnutí s týmiž důsledky (prodej nemovitosti). To ale zřejmě neznamená, že by se postup podle vykládaného ustanovení nemohl týkat i porušování finančních povinností. Takové řešení by však bylo výjimečné a nepanuje na něm zatím obecná shoda*“ (M. Novotný in Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J.: *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 95).

Ať se prosadí výklad jakýkoli, je stávající úprava poněkud těžkopádná. Připouští nařízení prodeje jednotky pouze u takového člena, který poruší povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu. To v praxi znamená, že společenství vlastníků, respektive dotčený vlastník musí projít dvojím soudním řízením. Prvním, ve kterém je uložena vlastníku povinnost, a druhým, ve kterém se domáhá nařízení prodeje jednotky pro porušení soudem uložené povinnosti. To může vést začasť k apatii ostatních vlastníků jednotek a neochotě bránit se proti protiprávnímu jednání jiného člena.

S ohledem na uvedené je možné zvažovat případné změny zákonné úpravy. Ty by však měly být vzhledem k závažnosti důsledků nuceného prodeje jednotky pečlivě váženy.

Předně by bylo představitelné vyjasnění, zda postup podle § 1184 o. z. je přípustný i v případě porušení platební morálky vlastníků jednotek. Judikatura vyšších soudů v této oblasti prozatím neexistuje, a to i přestože § 1184 o. z. navazuje na téměř stejné pravidlo § 14 zákona o vlastnictví bytů.² Je bezpochyby možné vyčkávat rozhodnutí vyšších soudů, není však vyloučeno, že právní nejistota bude trvat ještě řadu let. Případná změna by mohla spočívat v uvedení výčtu (zřejmě spíše demonstrativního, aby byl ponechán soudu určitý diskreční prostor) skutkových podstat, při jejichž splnění lze uvažovat o nařízení prodeje jednotky.

Dále je rovněž možné uvažovat o zjednodušení podmínek pro nařízení prodeje jednotky. Například odstranění dnešního požadavku na vedení dvou soudních řízení; na druhou stranu by mohlo být například stanoveno, že s podáním návrhu k soudu by musela souhlasit určitá většina vlastníků jednotek atd. V každém případě by se z institutu nesměl stát nástroj pro šikanu vlastníků jednotek a vyhrožování jim prodejem jednotky. Podmínky, po jejichž splnění by soud mohl nařídit prodej jednotky, by musely být formulovány velmi opatrně, aby byla „potrestána“ pouze osoba, která významně porušuje své povinnosti, protože nelze po ostatních vlastních jednotek spravedlivě požadovat, aby takový vlastník ve společenství vlastníků setrval.

² Komentářová literatura uvádí následující: „*Toto ustanovení je obdobou § 14 BytZ, o kterém však není známo, že by byl v praxi užit, a stejně zatím i § 1184*“ (M. Novotný in Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J.: *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 95).

Při případných změnách by se mělo přihlídnout k jiným právním řádům. Jako inspirační zdroj by mohlo sloužit například právo německé či rakouské. Stručný přehled těchto zákonných úprav je nastíněn níže (prozatím nebyla zkoumána komentářová literatura ani příslušná judikatura).

Pokud jde o právo německé, lze vycházet z § 18 německého zákona o vlastnictví bytů (*Wohnungseigentumsgesetz*), který umožňuje ostatním vlastníkům jednotek požadovat odprodej jednotky po vlastníkově, který se dopustil tak hrubého porušení svých povinností, že po ostatních vlastnících nelze požadovat, aby s takovým vlastníkem setrvali ve společenství vlastníků (srov. § 18 odst. 1 německého *Wohnungseigentumsgesetz*). V druhém odstavci jsou pak demonstrativně vyjmenovány případy, ve kterých mohou ostatní vlastníci jednotek odprodej jednotky požadovat; zmíněn je i případ porušení platební morálky vlastníka jednotky (srov. § 18 odst. 2 alinea 2 německého *Wohnungseigentumsgesetz*). K podání návrhu se vyžaduje souhlas většiny členů (srov. § 18 odst. 3 německého *Wohnungseigentumsgesetz*). Právo požadovat odprodej jednotky podle § 18 německého *Wohnungseigentumsgesetz* nelze smluvně omezit ani vyloučit (srov. § 18 odst. 4 německého *Wohnungseigentumsgesetz*).

Obdobné stanoví právo rakouské, konkrétně § 36 rakouského zákona o vlastnictví bytů (*Wohnungseigentumsgesetz*), který umožňuje soudu na návrh většiny ostatních vlastníků jednotek vyloučit vlastníka jednotky, pokud je naplněna jedna ze tří relativně obecných skutkových podstat uvedených v odstavci 1. Mezi skutkovými podstatami je zmíněna i situace, kdy vlastník jednotky neplní vůči společenství své povinnosti, zejména pokud nezaplatí své dlužné částky, a to nejpozději do okamžiku, než skončí jednání soudu prvního stupně předcházející vydání jeho rozhodnutí (srov. § 36 odst. 1 bod 1 rakouského *Wohnungseigentumsgesetz*). Je-li sporná výše dlužných částek, nařídí soud k tomuto samostatné jednání a rozhodne o tom zvlášť rozsudkem. V případě, že vlastník jednotky uhradí všechny dlužné částky před skončením jednání prvoinstančního soudu, které předchází vydání jeho rozhodnutí, bude návrh na vyloučení vlastníka jednotky zamítnut (srov. § 36 odst. 2 rakouského *Wohnungseigentumsgesetz*). Podání návrhu na vyloučení se zaznamenává v katastru nemovitostí a uplynutím tří měsíců od právní moci rozhodnutí o vyloučení může být na návrh vlastníka jednotky provedena dražba spoluvlastnického podílu a s ním souvisejícího bytu (srov. § 36 odst. 4 rakouského *Wohnungseigentumsgesetz*).

1.2. Vymáhání plnění povinností členů bytových družstev bytovými družstvy

Obdobně jako v případě vztahů v rámci společenství vlastníků jednotek mají i členové bytových družstev vůči bytovému družstvu určité povinnosti (to platí i pro povinnosti bytových družstev vůči jednotlivým členům).

Předně musí tzv. bydlící členové bytových družstev hradit tzv. neziskové nájemné, které zahrnuje účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů (§ 744 ZOK).

Bydlící členové bytového družstva mají povinnost platit i zálohy na služby, jejichž dodávky zajišťuje bytové družstvo; výše zmiňovaná úprava zákona č. 67/2013 Sb. dopadá i na družstevní vztahy.

Podrobnější úpravu práv a povinností pak musí obsahovat stanovy bytového družstva [srov. § 731 odst. 1 písm. b) ZOK].

1.2.1. (Ne)Možnost bytového družstva přerušit dodávky služeb bydlícímu členu družstva, který neplatí nájemné, včetně záloh na dodávky služeb spojených s užíváním bytu

Výše uvedené závěry o oprávnění společenství vlastníků jednotek přerušit dodávky služeb do jednotky, pokud vlastník jednotky neplatí předepsané zálohy na dodávky služeb spojených s užíváním bytu (srov. bod 1.1.2.), nelze vztáhnout na obdobné vztahy v bytových družstvech, tedy na situace, kdy členové bytových družstev, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu, neplatí zálohy na služby poskytované družstvem. To vyplývá ze specifík nájemního vztahu (nejen družstevního nájmu).

Nájemní smlouvou se pronajímatel mimo jiné zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání věci (bytu) po dobu nájmu [srov. § 2205 písm. c) o. z.]. Je to závazek pronajímatele, který musí dodržovat bez ohledu na skutečnost, zda nájemce plní své povinnosti vyplývající z nájemního vztahu, či nikoli (nejde o synallagmatický vztah). Pro případy, kdy nájemce porušuje své povinnosti, poskytuje občanský zákoník, resp. zákon o obchodních korporacích v případě družstevních nájmu pronajímateli jiné nástroje, kterými se může proti takovému jednání nájemce bránit; například institut výpovědi nájmu v případě nájmu bytu - § 2288 či 2291 o. z., v případě družstevního nájmu institut vyloučení člena družstva - § 614 a násl. a § 734 ZOK).

Uvedené potvrzuje i dosavadní rozhodovací praxe Nejvyššího soudu České republiky. Nejvyšší soud dospěl opakovaně k názoru, že „omezení dodávky vody pronajímatelem nelze považovat za oprávněné ani v případě porušení platebních povinností nájemce. Povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu ve smyslu § 687 odst. 1 obč. zák. [zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, obdobně § 2205 písm. c) o. z. – nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu] a v jejím rámci povinnost zajistit nájemci možnost odběru pitné vody, totiž není tzv. synallagmatickým závazkem podle § 560 obč. zák. [zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, obdobně § 2205 písm. c) o. z. – nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu] tj. její splnění nelze podmiňovat splněním povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, např. povinnosti platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu.“ (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 5135/2008, či rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. února 2006, sp. zn. 26 Cdo 1067/2005). Trestní senáty Nejvyššího soudu pak takové počínání pronajímatele klasifikovaly jako trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru ve smyslu § 208 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. září 2014, sp. zn.

8 Tdo 1038/2014, či rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. října 2006, sp. zn. 7 Tdo 1164/2006). Prvně uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu (8 Tdo 1038/2014) hezky shrnuje (nejen) svou předcházející rozhodovací praxi následovně: „*Pronajímatel bytu má v rámci povinnosti zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu rovněž povinnost zajistit mu možnost odběru pitné vody v bytě jako plnění spojeného s užíváním bytu. Pronajímatel se nemůže zbavit povinnosti umožnit nájemci odběr pitné vody ani poukazem na okolnosti, za jakých důvodů došlo k přerušení dodávky pitné vody; tudíž není podstatné, proč se tak stalo. Neoprávněným bráněním v užívání bytu se rozumí jakýkoliv neoprávněný zásah do práva oprávněné osoby, který ji znemožňuje nebo podstatně ztěžuje řádně a obvyklým způsobem byt užívat, tj. např. znemožňování vstupu do bytu výměnou zámku, zabraňování v přípravě pokrmů, v praní prádla apod. Svévolné přerušení dodávky elektrické energie do bytu na dobu nejméně jednoho a půl měsíce je tak závažným zásahem, který je třeba považovat za neoprávněné bránění v užívání bytu oprávněné osobě ve smyslu § 249a odst. 2 tr. zák. V usnesení ze dne 11. 10. 2006, sp. zn. 7 Tdo 1164/2006 se Nejvyšší soud vyslovil ke způsobení a době trvání zásahu tak, že „Jednání pachatele trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 2 tr. zák. může spočívat i v učinění jednorázového úkonu, kterým je do budoucna znemožněno řádné užívání bytu jeho oprávněným nájemcem. Pro posouzení doby spáchání trestného činu je třeba posuzovat, jak dlouho pachatel udržoval protiprávní stav způsobený výše uvedeným jednorázovým úkonem (např. odpojení přívodu tepla a teplé vody). Za udržování protiprávní stavu je třeba považovat i následnou úmyslnou pasivitu pachatele spočívající v tom, že nečiní nic pro obnovení možnosti řádného užívání bytu“. K otázce dodávky vody a krajní nouze se Nejvyšší soud vyjádřil v usnesení ze dne 11. 6. 2008, sp. zn. 7 Tdo 686/2008, tak, že „jestliže pronajímatel svévolně zastaví (přeruší) dodávku vody do pronajatého bytu, nelze to považovat za jednání v krajní nouzi ve smyslu § 14 tr. zákona, které by vylučovalo trestnost tohoto skutku jako trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 2 tr. zák., ani tehdy, když je pronajímatel přesvědčen, že nájemce používá nevyhovující automatickou pračku nebo že jejím užíváním nadměrně zatěžuje elektrickou síť. V takovém případě je oprávněn učinit příslušná opatření, včetně případného přerušení dodávky elektrické energie, jen dodavatel (distributor) elektrické energie.““*

1.2.2. Možnost bytového družstva vyloučit člena, který porušuje své povinnosti

Přestože nemůže bytové družstvo přerušit dodávky služeb bydlícímu členu bytového družstva, který neplatí zálohy na dodávky služeb spojených s užíváním bytu, poskytuje mu zákon o obchodních korporacích jiný nástroj obrany v podobě vyloučení člena z družstva. Tento institut je využitelný nejen v případě špatné platební morálky, ale rovněž v případě porušování jiných povinností člena družstva.

Na všechna družstva (nejen bytová) dopadá úprava § 614 a násl. ZOK. Důvody vyloučení uvádí § 614 ZOK, který stanoví, že „Člen může být z družstva vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách“.

V případě bytových družstev je tato úprava dále rozvedena v § 734 ZOK. Zvláště lze upozornit na úpravu § 734 odst. 1 písm. a) ZOK, podle které platí, že *„Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze vyloučit z družstva, poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu“*.

Jelikož jednou z povinností, kterou má bydlící člen družstva vůči bytovému družstvu, je i platit nájemné (§ 744 ZOK), lze při hrubém porušení této povinnosti uvažovat i o vyloučení z družstva. Tento závěr potvrzuje i dosavadní judikatura Nejvyššího soudu – srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. prosince 2010, sp. zn. 29 Cdo 4002/2009, či rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. října 2014, sp. zn. 29 Cdo 1155/2013 ve kterém Nejvyšší soud uvádí *„Je-li důvodem vyloučení z bytového družstva neplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, musí skutkové vymezení důvodu vyloučení v rozhodnutí o vyloučení obsahovat přesnou specifikaci dluhu, zpravidla včetně uvedení období, za něž dluh vznikl, a výše dlužné částky“*.

Rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva musí předcházet písemná výstraha (§ 615 ZOK), ledaže jde o situaci dle § 616 ZOK. O vyloučení člena z družstva rozhoduje představenstvo nebo jiný orgán určený stanovami družstva (§ 617 odst. 1 ZOK); o vyloučení musí být rozhodnuto v prekluzivní lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo o důvodu vyloučení dozvědělo, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal (§ 617 odst. 2 ZOK). Rozhodnutí musí mít písemnou formu, musí obsahovat poučení o právu podat proti rozhodnutí námitky k členské schůzi a musí být doručeno doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů (§ 617 odst. 3 a § 621 ZOK).

Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek nebo proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může podat vylučovaná osoba v prekluzivní lhůtě 3 měsíců ode dne doručení příslušného rozhodnutí (vyžaduje se doručení doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů – srov. § 621 ZOK) návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné (§ 620 ZOK). Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení nemůže družstvo vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství (§ 620 odst. 2 ZOK), tj. nemůže požadovat vystěhování z bytu atd.

I v případě, že tzv. bydlícím členem bytového družstva je osoba, která pobírá příspěvek na bydlení, lze takového člena z bytového družstva vyloučit.

1.3. Vybrané problémy související s nájmem bytu obecně

1.3.1. Stav bytu v okamžiku jeho odevzdání nájemci

Občanský zákoník obecně požaduje, aby byl byt v okamžiku jeho odevzdání ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání (srov. § 2242 odst. 1 o. z.). Pro případ, že si strany nájemní smlouvy nesjednají něco jiného, je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování

nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících (srov. § 2243 o. z.); má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, popřípadě provoz výtahu (srov. § 2247 odst. 2 o. z.).

K tomu je však nutno dodat, že občanský zákoník rovněž připouští, aby si smluvní strany dohodly, že k obývání bude předán byt, který není způsobilý k obývání; takové ujednání je platné, jen jsou-li zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy bytu, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav (§ 2242 odst. 2 o. z.). Z uvedeného vyplývá, že je sice možné sjednat předání bytu nezpůsobilého k obývání, ale taková nezpůsobilost může být pouze dočasná. Z dohody by totiž mělo vyplývat, kdo zajistí uvedení bytu do způsobilého stavu (zda pronajímatel, či nájemce) a na čí náklad. Současně si lze představit ujednání, která budou nezpůsobilost bytu nájemci kompenzovat – dočasné nižší nájemné atd.

V případě, že pronajímatel odevzdává nájemci byt, který není způsobilý k obývání (a tato nezpůsobilost nebyla sjednána), občanský zákoník nájemce chrání a poskytuje mu jisté nástroje, jak se může tomuto postupu pronajímatele bránit. Nutno však podotknout, že pokud nájemce znal stav bytu již při uzavření smlouvy, nebo pokud jej sice neznal, protože si byt neprohlédl, ačkoliv pronajímatel včas a řádně nájemce k prohlídce vyzval, nástroje ochrany nájemci nesvědčí (§ 2244 odst. 2 o. z.).

Nájemce má právo odmítnout se do bytu nastěhovat (§ 2244 odst. 1 o. z.). Využije-li toto své právo, není povinen platit nájemné po dobu, co vada trvá (§ 2245 o. z.). Pokud se do bytu nastěhuje, má nájemce právo požadovat na pronajímateli splnění smlouvy, tj. odstranění vady a uvedení bytu do stavu způsobilého k obývání, což však musí učinit v prekluzivní lhůtě bez zbytečného odkladu. Vedle toho má právo požadovat slevu z nájemného, dokud pronajímatel vadu neodstraní (§ 2245 o. z.). A lze uvažovat i o právu na náhradu škody (§ 2913 o. z.), popřípadě o právu vypovědět nájem bez výpovědní doby, pouze však při splnění podmínek § 2232 o. z. (tj. porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí nájemci značnou újmu).

V tomto ohledu lze tedy shrnout, že občanský zákoník zakotvuje mechanismy, které zajišťují, aby byl nájemci odevzdán byt, který je způsobilý k užívání, popř. aby byl nájemci tento nedostatek kompenzován či aby se mohl nájemce odevzdání takového bytu bránit. V konečném důsledku je však potřebná aktivita samotného nájemce, aby se odevzdání nezpůsobilého bytu vzepřel – nepřistoupil na ujednání nájemní smlouvy, které by umožňovalo převzít nezpůsobilý byt, odmítl se do bytu nastěhovat, požadoval slevu z nájemného (v případě že by se do bytu nastěhoval), požadoval po pronajímateli, aby uvedl byt do způsobilého stavu atd.

Právě ve faktické rovině (tj. pasivitě nájemců) bude zřejmě zpravidla problém u sociálně vyloučených obyvatel. V případě, že by se však příspěvky na bydlení neposkytovaly do bytů, které nejsou způsobilé k obývání, mohly by tyto byty zůstat neobsazené; sociálně vyloučení

obyvatelé by neměli dostatečné prostředky na financování těchto bytů. Pokud by tedy vlastník bytu chtěl byt pronajmout, mohl by být faktickými okolnostmi donucen byt zrekonstruovat; pak však vyvstává otázka, jestli by měl zájem byt pronajímat sociálně vyloučeným obyvatelům. Rovněž by mohl vzniknout problém s nedostatečnými ubytovacími kapacitami pro sociálně vyloučené obyvatele.

1.3.2. Udržování bytu ve stavu způsobilém k obývání po dobu trvání nájemního vztahu

Po dobu trvání nájemního vztahu má pronajímatel povinnost udržovat byt ve stavu způsobilém k užívání (§ 2257 odst. 1 o. z.), což souvisí s jeho obecnou povinností udržovat věc (byt) v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata [§ 2205 písm. b) o. z.] a povinností zajistit nájemci nerušené užívání věci (bytu) po dobu nájmu [§ 2205 písm. c) o. z.]. V tomto ohledu se vychází ze stavu způsobilosti bytu k nastěhování a obývání dle § 2243 o. z., respektive případných odlišných ujednání smluvních stran.

Povinnost udržovat byt ve stavu způsobilém k užívání je jednou ze základních povinností pronajímatele. Pronajímatel je povinen udržovat byt „*jak po technické, tak po právní stránce (např. splnit předepsané periodické revize komínů, elektroinstalace, bleskosvodů apod.). Dojde-li v průběhu trvání nájmu ke zpřísnění právních podmínek pro legální užívání bytu nebo domu (např. zpřísnění podmínek požární bezpečnosti), je pronajímatel povinen splnění těchto podmínek zajistit*“ (J. Salač, J. Bajura in Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1221). Pronajímatel by měl rovněž zabránit tomu, aby se v bytě opakovaně objevovaly plísň atd.; slovy Nejvyššího soudu „*odstranění tak závažné hygienické závady v bytě, jakou je opakovaný výskyt plísň, není zlepšováním stavu bytu, nýbrž plněním povinnosti pronajímatele udržovat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání. Nesplnění této povinnosti je porušením povinnosti ve smyslu § 420 ObčZ [zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů] i v případě, že se závady projeví až za trvání právního vztahu osobního užívání bytu*“ (rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. září 2001, sp. zn. 25 Cdo 566/99).

K tomu, aby mohl pronajímatel byt udržovat ve stavu způsobilém k užívání, vyžaduje zákon součinnost nájemce, kterému současně přiznává práva z vadného plnění.

Pokud nájemce zjistí v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu (§ 2264 odst. 1 o. z.). Současně však nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda; v tomto ohledu má nájemce právo na náhradu účelně vynaložených nákladů (srov. § 2264 odst. 2 o. z.).

V návaznosti na oznámení nájemce by měl pronajímatel vadu odstranit v přiměřené lhůtě; jinak může vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů a slevu z nájemného, pokud je vada podstatná (§ 2265 odst. 1 a 2 o. z.). Pokud však nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné

péči zjistit, neoznámí, nemá právo na náhradu nákladů a ani na případnou slevu z nájemného (§ 2265 odst. 3 o. z.).

V případě, že pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě neodstraní (a nájemce za tyto vady neodpovídá), má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud prodlení při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada představuje hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2266 o. z.).

Za určitých okolností a v některých případech však pronajímateli není dána povinnost byt udržovat, respektive odstranit poškození nebo vady bytu.

- (i) Předně je to nájemce, kdo hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu (srov. § 2257 odst. 2 o. z.); k vymezení pojmu běžná údržba a drobné opravy srov. nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
- (ii) Dále pokud nezpůsobilost bytu k užívání je škodou způsobenou nájemcem, případně osobami, jimž nájemce umožnil užívání pronajatého bytu (§ 2216 o. z.). To souvisí s povinností nájemce užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou (§ 2255 o. z.). Nájemce není v žádném případě oprávněn byt poškozovat, ničit, atd. Pokud nájemce byt poškodí či způsobí vadu, jde o poškození nebo vadu, za které nájemce odpovídá a je povinen je odstranit. V případě že tak neučiní, může poškození nebo vadu odstranit pronajímatel na náklady nájemce (srov. § 2267 o. z.).

Tomu odpovídá i oprávnění pronajímatele vypovědět nájem, ať už v tříměsíční výpovědní době [§ 2288 odst. 1 písm. a) o. z.] nebo bez výpovědní doby. Možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby je dána tehdy, pokud nájemce poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem (§ 2291 odst. 2 o. z.), respektive dle obecné úpravy - nájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení věci (§ 2228 odst. 1 o. z.); v takových případech musí pronajímatel vyzvat nájemce, aby odstranil své závadné chování, tj. uvedl byt do stavu způsobilého k užívání (srov. § 2291 odst. 3, resp. 2228 odst. 1 o. z.).

S tím ostatně souvisí i povinnost nájemce odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel (srov. § 2293 odst. 1 o. z.).

- (iii) A konečně pokud nájemce provede v bytě úpravy bez souhlasu pronajímatele (srov. § 2263 o. z.). Při skončení nájmu nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemce bez souhlasu pronajímatele (§ 2293 odst. 3 o. z.).

S ohledem na uvedené je zřejmé, že občanský zákoník obsahuje instituty, které umožňují jak pronajímateli, tak i nájemci vymáhat po druhé smluvní straně, aby byt opětovně uvedla do

stavu způsobilého k užívání. Vždy závisí na okolnostech konkrétního případu, zda jde o poškození či vadu, za které odpovídá nájemce, či pronajímatel. V případě, že poškození nebo vadu způsobil nájemce, je na pronajímateli, aby se nezákonnému jednání nájemce bránil a aby využil nástrojů, které mu poskytuje občanský zákoník; totéž platí *mutatis mutandis* v případě práv nájemce.

V případě sociálně vyloučených obyvatel bude s velkou pravděpodobností problém opět ve faktickém uplatňování práv zaručených občanským zákoníkem. Sociálně vyloučení obyvatelé zřejmě nepožadují po pronajímateli dostatečně důrazně, aby odstranil poškození a vady, které vznikly v průběhu trvání nájemního vztahu a za které nájemce neodpovídá. Přestože si lze představit, že v případě pasivity pronajímatele by tyto osoby mohly nájem vypovědět, často tak neučiní, jelikož nemají jiný byt, do něhož by se mohly přestěhovat. Špatný stav bytu tedy nájemce trpí a ten se nadále zhoršuje. To je problém faktický; není zřejmě v možnostech občanského zákoníku jej řešit.

V tomto ohledu lze upozornit, že občanský zákoník nepřevzal institut bytových náhrad, jak jej znal zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. I za staré právní úpravy se bytové náhrady poskytovaly pouze v některých případech (srov. § 712 zákona č. 40/1964 Sb.) a navíc již tehdy byla úprava kritizovaná – „*bytové náhrady jsou v běžných demokratických zemích neznámým institutem. Zdá se být neadekvátní, aby pronajímatel řešil bytovou situaci nájemce po zániku nájmu bytu, tj. na pronajímatele jsou kladeny povinnosti, které s nájmem bytu nemají v zásadě nic společného; stát přesouvá svou sociální povinnost na vlastníka nemovitosti, aniž by mu za ni poskytl jakoukoliv náhradu*“ (M. Selucká in Fiala J., Kindl, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha, Wolters Kluwer, 2009, komentář k § 712).

Na druhou stranu s obdobnými problémy se potýkají i pronajímatelé. Pokud sociálně vyloučení obyvatelé, tj. osoby, které nejsou příliš majetné, byt poškodí, pronajímatel se na nich zpravidla nedomůže náhrady nákladů ani případné škody. Jediným nástrojem, který je pro tyto případy předvídaný občanským zákoníkem, je institut jistoty (§ 2254 o. z.). V současné době mohou pronajímatelé požadovat jistotu, že nájemce zaplatí nájemné a splní jiné své povinnosti vyplývající z nájmu, až ve výši šestinásobku měsíčního nájemného (novela občanského zákoníku, která se momentálně nachází v Poslanecké sněmovně, sněmovní tisk 642, počítá se snížením horní hranice jistoty na výši trojnásobku měsíčního nájemného). V případě sociálně vyloučených obyvatel je však pouze iluzorní, že by tyto osoby mohly pronajímateli poskytnout jistotu ve výši šestinásobku měsíčního nájemného.

2. Analýza problematiky přenášení dluhů neplatících vlastníků jednotek na ostatní členy společenství vlastníků. Posouzení možných variant řešení.

2.1. Vymezení problému

V případě, že některý z vlastníků jednotek neplatí zálohy na služby spojené s užíváním bytu, musí společenství vlastníků tento problém řešit a chybějící peníze nějakým způsobem získat. Proto zpravidla dochází k navyšování záloh všem vlastníkům jednotek. Řádně platící členové

jsou tak fakticky nuceni hradit dluhy za jiné členy prostřednictvím navýšených záloh na služby či jiných plateb, aby sami nepřišli o služby poskytované společenstvím vlastníků, nebo aby nebyla aktivována jejich ručební povinnost dle § 1194 odst. 2 o. z.

Problém přenášení dluhů na zbylé vlastníky jednotek je o to palčivější, že společenství vlastníků ve většině případů tyto finanční prostředky od neplaticího vlastníka jednotky nevymůže, a to ani při nuceném prodeji jeho jednotky (například z důvodu, že se neplaticí vlastník jednotky dostal do úpadku, nebo se provádí výkon rozhodnutí prodejem nemovité věci – jednotky). Důvod je nasnadě, jednotka je zpravidla zatížena zástavním právem ve prospěch banky a na nezajištěné věřitele se tak již nedostává.

Na rozdíl od úpravy v zákoně o vlastnictví bytů, občanský zákoník nezakotvuje zákonné zástavní právo společenství vlastníků jednotek, resp. ostatních vlastníků jednotek k bytové jednotce.

Je sice pravdou, že podle staré úpravy náleželo ostatním vlastníkům zástavní právo na úhradu škod na ostatních jednotkách a společných částech domu (§ 13 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů) a rovněž tak na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku (§ 15 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů), úprava však vykazovala značné slabiny a v praxi nebyla příliš funkční. Zástavní právo v obou případech vznikalo ze zákona, ale až na základě pravomocného rozsudku soudu o přisouzení pohledávky. Vždy se tedy vyžadovalo, aby pohledávka byla vyžalována. Ani uvedené nicméně nezajišťovalo, že pohledávky společenství vlastníků, resp. jeho jednotlivých členů byly uspokojeny. Rozhodující totiž bylo pořadí uspokojení věřitelů ze zpeněžení jednotky v případě soudního výkonu rozhodnutí (exekuce). Ustanovení § 16 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů sice stanovil, že „*Pohledávky vlastníků jednotek vzniklé z neplnění povinností uvedených v § 13 odst. 2 a § 15 odst. 1 se při rozvrhovém jednání uspokojí z podstaty podle § 337 odst. 1 občanského soudního řádu po uspokojení pohledávek daní a poplatků, před ostatními pohledávkami*“, nicméně z důvodu novelizace zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů /dále jen „občanský soudní řád“ nebo „o. s. ř.“/ z roku 2001, která původní pravidlo § 337 odst. 1 o. s. ř. přesunula do § 337c o. s. ř., pravidlo § 16 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů ztratilo smysl.³ Pohledávky společenství vlastníků, resp. jeho jednotlivých členů, přestože byly zajištěny zástavním právem, nebyly přednostně uspokojovány. Nemluvě o skutečnosti, že úprava v zákoně o vlastnictví bytů byla formulována tak, že zástavní právo vznikalo jednotlivým vlastníkům jednotek, nikoli samotné právnické osobě. Nadto pokud zástavní

³ Srov. Čáp, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 230: „V odborné literatuře se však konstatuje, že s ohledem na novelizaci o. s. ř., s účinností od r. 2001, došlo ke změně ust. § 337 odst. 1 o. s. ř., na který se zde odkazuje (úprava v tomto ustanovení byla nahrazena současným ust. § 337c odst. 1 o. s. ř.), takže ust. § 16 odst. 1 je dnes ve své podobě fakticky neaplikovatelné a zbytečné, protože uvedené současné ust. o. s. ř. má přednost před § 16 odst. 1 Zákona. Současně autor poukazuje na rozdílné názory odborné veřejnosti o současném výkladu přednosti této pohledávky, před ostatními pohledávkami. S problémy naznačenými autorem lze nepochybně souhlasit. Jde o otázku, zda se z hlediska současného znění § 337c odst. 1 o. s. ř. pohledávky podle § 16 odst. 1 Zákona uspokojí ve třetí skupině, nebo až v šesté skupině.“

věřitel, jemuž k jednotce svědčilo zástavní právo, získal exekuční titul dříve než společenství vlastníků, což bylo pravidlem, společenství právo na oddělené uspokojení vůbec nezískalo.

2.2. Zvažované varianty řešení

Je tedy zřejmé, že stejně jako dnes, ani za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, nebyla právní úprava dostatečná; inspirace touto starou právní úpravou není namístě.

Ministerstvo spravedlnosti si je těchto deficitů právní úpravy vědomo, proto také zvažovalo ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj možná řešení, která by uvedený problém řešila. Jednak se nabízelo stanovení pouze procesní priority při výkonu rozhodnutí či v rámci insolvenčního řešení, jednak se uvažovalo o zavedení zákonného zástavního práva, které by však nebylo založeno na stejných principech, které obsahoval zákon o vlastnictví bytů.

2.2.1. Přednostní uspokojení společenství vlastníků jednotek (ostatních vlastníků jednotek) bez zřízení zástavního práva

Za situace, kdy se dlužník (vlastník jednotky) nenachází v úpadku, je řešení pomocí zakotvení práva na přednostní uspokojení v občanském soudním řádu možné.

Řešení vychází z novelizace 337c o. s. ř. Pohledávky společenství vlastníků jednotek by musely být zařazeny do § 337c odst. 1 písm. b) o. s. ř., aby byly postaveny (minimálně) naroveň pohledávkám z hypotečních úvěrů nebo částem těchto pohledávek, které slouží ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů. Tímto by se zajistilo, že společenství vlastníků bude uspokojováno ve stejné skupině jako banky, v jejichž prospěch je zpravidla zřízeno zástavní právo k jednotce (bytu). Jestli by se dříve uspokojovala banka nebo společenství vlastníků, by záleželo na konkrétním řešení – viz níže.

Nutno podotknout, že tato varianta řešení by vyžadovala větší úpravu procesního kodexu a v mnohém by zvýhodňovala společenství vlastníků (ostatní vlastníky jednotek) oproti jiným subjektům.

Například bylo by třeba upravit právo na zaslání dražební vyhlášky (srov. § 336c o. s. ř.); v opačném případě by se společenství vlastníků jednotek o dražbě nemuselo dozvědět a účinnost takového opatření by byla diskutabilní. Na druhou stranu by společenství vlastníků bylo tímto zvýhodněno oproti ostatním věřitelům, jimž je dražební vyhláška zpřístupněna pouze vyvěšením na úředních deskách (cf. ust. § 336c odst. 3 o. s. ř.). Alternativně by bylo možné doručovat již usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí (ust. § 335b odst. 3 o. s. ř., respektive správněji pouze na vědomí podle § 335b odst. 5 o. s. ř.), nicméně za tohoto předpokladu by znovu bylo postavení společenství vlastníků oproti jiným věřitelům nedůvodně zvýhodněno, tentokrát ještě markantněji než v případě předchozím. Na každý pád by bylo třeba rozšířit okruh pohledávek, které by bylo možno při výkonu rozhodnutí uspokojit, z dosavadních vymahatelných pohledávek a pohledávek zajištěných zástavním právem (cf. ust. § 336b odst. 4, § 336f, příp. § 274 o. s. ř.); v opačném případě by společenství vlastníků bylo nuceno každou dílčí pohledávku uplatnit u soudu a před jejím přihlášením získat vykonatelné rozhodnutí, což za situace, kdy výše pohledávek společenství vlastníků

bude dále narůstat (nevyhovující stav ve vztahu k dlužníku – vlastníku jednotky trvá), popírá úmysl zlepšení situace společenství ve vazbě na dlužné úhrady spojené se správou domu a pozemku.

Ve většině případů se však právo na přednostní uspokojení stává relevantním zejména v době, kdy se dlužník (vlastník bytu) nachází v úpadku; řešení by si tak vyžádalo i změnu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů /dále jen „insolvenční zákon“ nebo „InsZ“/.

Dalo by se uvažovat o zařazení pohledávek společenství vlastníků jednotek (ostatních vlastníků jednotek) mezi pohledávky postavené na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou či pohledávky za majetkovou podstatou. To se však nejeví vhodné z níže uvedených důvodů. Z právně komparatistického hlediska by bylo navíc takové řešení výjimečné.

Postavení pohledávek za majetkovou podstatou je *ipso facto* vyhrazeno pohledávkám vzniklým v průběhu insolvenčního řízení (srov. § 168 InsZ). Pohledávky postavené na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou pak představují pouze úzký okruh nároků, jako jsou nároky na náhradu újmy na zdraví, na zaplacení výživného či pracovně právní pohledávky (srov. § 169 InsZ), u nichž panuje veřejný zájem na jejich úplném uspokojení. Nelze opomíjet skutečnost, že peněžní prostředky, z nichž dochází k uhrazení uvedených „zapodstatových“ pohledávek, jsou (na rozdíl od dřívější úpravy dle zákona o konkurzu a vyrovnání) v zásadě odděleny od pohledávek zajištěných věřitelů; pokud by tomu tak být nadále nemělo, šlo by o razantní a zcela koncepční zásah do insolvenčního zákona. Výtěžek zpeněžení věci, na níž vázlo například zástavní právo, připadá zajištěným věřitelům a pouze případný přebytek (je-li nějaký) připadne majetkové podstatě. Na shora uvedené „zapodstatové“ pohledávky tak připadá zbylý majetek nezatížený zajišťovacími právy, jež však zpravidla nedosahuje nijak vysoké hodnoty. Tím spíše je třeba, aby okruh „zapodstatových“ pohledávek byl co možná nejužší. Vyvstává navíc otázka, je-li veřejný zájem na úplném uhrazení pohledávek společenství vlastníků stejný jako například zájem na úplné náhradě újmy na zdraví způsobené trestným činem nebo na zaplacení výživného. Pokud by takový zájem byl dán, bylo by se třeba dále ptát, o jaké další pohledávky rozšířit okruh „zapodstatových“ pohledávek (například i o pohledávky pronajímatelů vůči nájemcům, které jsou svojí povahou pohledávkám společenství vlastníků blízké); tím by však současně došlo k popření jejich významu jako výjimek z kolektivního uspokojení.

Ještě jiná situace nastává v případě, kdy je způsobem řešení úpadku dlužníka oddlužení (přibližně 84 % všech insolvenčních řízení; ještě vyšší podíl v případě insolvenčních řízení dlužníků – fyzických osob). Jde-li o oddlužení zpeněžením majetkové podstaty, postupuje se obdobně podle ustanovení o zpeněžení majetkové podstaty v konkursu, a tedy se i případný přebytek z výtěžku zpeněžení zástavy (resp. obecně předmětu zajištění) rozdělí poměrně mezi ostatní – nezajištěné – věřitele při zachování pravidel o přednostní úhradě „zapodstatových“ pohledávek. Jde-li však o oddlužení plněním splátkového kalendáře (více než 96 % všech oddlužení), zpeněží insolvenční správce předmět zajištění toliko na žádost zajištěného věřitele

(srov. § 409 odst. 3 InsZ). Ten přitom o zpeněžení požádat nemusí, neboť zajištění jeho pohledávky je zachováno i po splnění oddlužení a vyčkat s realizací zpeněžení zástavy může být z mnoha mimoprávních důvodů vhodnější. Nadto i v případě, že se předmět zajištění v oddlužení plněním splátkového kalendáře zpeněží, není případná hyperocha jako finanční příjem dlužníka soudní praxí považována za příjem ve smyslu § 412 odst. 1 písm. b) InsZ; jedná se toliko o transformaci majetku dlužníka v majetkové podstatě. Insolvenční správce dlužníku hyperochu vydá do volné dispozice a tomu nevzniká povinnost použít ji k mimořádné splátce nad rámec splátkového kalendáře (k tomu cf. rozhodnutí sp. zn. KSPL 20 INS 3876/2010, 1 VSPH 175/2012-B-30). V takovém případě by žádná část výtěžku zpeněžení předmětu zajištění (bytová jednotka zajištěná ve prospěch banky) společenství vlastníků nepřipadla ani tehdy, bylo-li by jeho pohledávkám přiznáno postavení pohledávky za majetkovou podstatou nebo pohledávky postavené na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou.

Společenství vlastníků by se tedy i při privilegovaném postavení své pohledávky z předmětu zajištění v majetkové podstatě mohlo – teoreticky – uspokojovat v méně než 20 % insolvenčních řízení.

Případně by bylo možno si představit i takovou situaci, kdy by bylo konstruováno *simulacrum* v tom smyslu, že se pohledávka společenství vlastníků v insolvenčním řízení uspokojuje obdobně jako pohledávka zajištěných věřitelů, ačkoliv by zajištění reálně neexistovalo, což představuje alternativní možnost přednostního uspokojení pohledávek společenství vlastníků. V takovém případě by však nebylo možné určit přesné pořadí, v němž by se pohledávky společenství vlastníků uspokojovaly, neboť by nebylo možno vyhovět požadavku § 167 odst. 1 InsZ určujícímu pořadí uspokojování ze zpeněžení předmětu zajištění. Bylo by třeba konstruovat dále nějakou fikci pořadí uspokojení pohledávek společenství vlastníků, a to při respektování oprávněných zájmů ostatních zajištěných věřitelů, kteří si při zachování zásady *vigilantibus iura scripta sunt* a standardu *diligentis patris familias* vlastním přičiněním své existující (či budoucí) pohledávky smluvně zajistili tak, aby případně snáze dosáhli jejich – třeba i jen částečného – uspokojení.

Dlužno však konstatovat, že jakékoliv řešení sledující cíl snazšího uspokojení pohledávek společenství vlastníků jiné, než přiznání postavení pohledávek za majetkovou podstatou či pohledávek postavených jim na roveň (ke koncepčním, praktickým a právněteoretickým nedostatkům takového řešení viz výše), – a s výjimkou realizace práva skutečného zajištěného věřitele – je v insolvenčním řízení zcela nepřijatelné, neboť je v rozporu se zásadou rovného přístupu ke všem věřitelům [cf. ust. § 5 písm. a), b) InsZ].

Nevhodné by však bylo i řešení prostřednictvím zakotvení zvláštního práva na přednostní uspokojení v občanském soudním řádu. Pokud je úpadek dlužníka (vlastníka bytu) řešen oddlužením ve formě splátkového kalendáře, což se stává u fyzických osob pravidlem, došlo by zřízením zvláštního práva na přednostní uspokojení k výraznému narušení stávajících pravidel insolvenčního řízení. Společenství vlastníků (ostatní vlastníci jednotek) by totiž sice mělo postavení věřitele majícího právo na oddělené uspokojení z jednotky, ale insolvenční

zákon by na ně pro neexistenci zástavního práva nahlížel jako na věřitele nezajištěné [srov. § 2 písm. g) InsZ]. V případě oddlužení řešeného ve formě splátkového kalendáře jsou však skupiny zajištěných a nezajištěných věřitelů striktně odlišeny. Zajištění věřitelé mají právo pouze na oddělené uspokojení ze zástavy, nikoli na plnění ze splátkového kalendáře během oddlužení; to připadá věřitelům nezajištěným (srov. § 398 odst. 3 InsZ). Proto také zajištění věřitelé nehlasují o způsobu řešení oddlužení (srov. § 402 odst. 1 InsZ). Zakotvením zvláštní úpravy v občanském soudním řádu bez současné úpravy zástavního práva by tak postavení společenství vlastníků bylo „super privilegované“, když to by mělo jako jediný subjekt garantováno nejen právo na vydání výtěžku zpeněžení, ale i na plnění ze splátkového kalendáře.

Varianta, podle níž by bylo přednostního uspokojení společenství vlastníků (ostatních vlastníků jednotek) docíleno pouze pomocí úpravy procesních předpisů (občanského soudního řádu a insolvenčního zákona), se jeví s ohledem na uvedené jako nedostatečná a nekoncepční.

2.2.2. Přednostní uspokojení společenství vlastníků jednotek (ostatních vlastníků jednotek) se zřízením zákonného zástavního práva

Druhá varianta řešení kombinuje zřízení zákonného zástavního práva a garanci přednostního uspokojení v procesním předpisu. Nabízí se inspirace v úpravě rakouské (srov. § 27 *Wohnungseigentumsgesetz* ve spojení s § 216 *Exekutionsordnung*).

Zástavní právo společenství vlastníků by vznikalo ze zákona ke dni vzniku společenství vlastníků, tedy ke dni jeho zápisu ve veřejném rejstříku. Pokud jde o trvání zástavního práva, bylo by třeba se vypořádat s ustanovením § 337h odst. 1 o. s. ř., který stanoví, že *“Dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na nemovité věci; ustanovení § 336l odst. 4 tím není dotčeno”*. Nabízí se stanovit z uvedeného pravidla výjimku pro případy zákonného zástavního práva společenství vlastníků jednotek (ostatních vlastníků).

V reakci na předchozí úpravu v zákoně o vlastnictví bytů by se zástavní právo nemělo aktivovat až tehdy, dojde-li k „vyžalování“ pohledávky ze strany společenství vlastníků jednotek. Neměla by být dána povinnost společenství vlastníků vždy uplatnit svoji pohledávku, kterou má vůči svému členu, aby mohlo těžit z práva přednostního uspokojení při rozdělení výtěžku zpeněžení jednotky. Pokud by si bylo společenství vlastníků například vědomo, že jednotka bude v brzké době zpeněžena zástavním věřitelem a příslušný člen by nebyl v prodlení s hrazením svých pohledávek vůči společenství, nebo by byl v prodlení pouze krátce, nemuselo by zbytečně zahajovat soudní řízení a svoji pohledávku by přihlásilo v rámci vykonávacího řízení.

Iniciuje-li jiný zástavní věřitel, který má exekuční titul, vykonávací, resp. exekuční řízení, není společenství vlastníků jednotek *ex lege* účastníkem takového řízení. V dražební vyhláše soud nicméně upozorní věřitele povinného, že se mohou domáhat uspokojení pohledávek zajištěných zástavním právem; pohledávky, jež jsou zajištěny zástavním právem, nemusí být vymahatelné [srov. § 336b odst. 4 písm. a) o. s. ř.]. Zástavní věřitelé tedy nemusí mít exekuční titul, a přesto se mohou přihlásit do vykonávacího (exekučního) řízení. Dražební

vyhlášku soud navíc doručí osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovité věci zástavní právo [srov. § 336c odst. 1 písm. a) o. s. ř.], což by byl i případ společenství vlastníků, respektive ostatních vlastníků jednotek.

Přestože by se zástavní právo nemuselo zapisovat do katastru nemovitostí, z katastru nemovitostí by byla (již dnes je) seznatelná skutečnost, že nemovitá věc je jednotkou a kdo jsou ostatní vlastníci nemovité věci (budovy); ze zákona by pak plynula skutečnost, že jednotka je zatížena zástavním právem, proto by soud doručil dražební vyhlášku společenství vlastníků, respektive ostatním vlastníkům jednotek (v případě, že společenství vlastníků nevzniklo). Společenství vlastníků (ostatním vlastníkům jednotek) by tak nic nebránilo, aby se do řízení přihlásilo. Obdobné by platilo v insolvenčním řízení, kde by společenství vlastníků pro případ úpadku vlastníka jednotky postačilo přihlásit svoji zajištěnou pohledávku – muselo by v přihlášce uvést, zda uplatňuje právo na její uspokojení ze zajištění a označit druh zajištění a dobu jeho vzniku; nestalo-li by se tak, nastoupila by domněnka, že právo na uspokojení přihlašované pohledávky ze zajištění nebylo v insolvenčním řízení uplatněno (srov. § 174 odst. 3 InsZ).

Řešení by mělo zohledňovat zájmy zástavních věřitelů. Uspokojení ze zákonného zástavního práva by mělo být omezeno, například na čtvrtinu výtěžku zpeněžení. Tím by se řešení odlišovalo od rakouské předlohy, podle níž má společenství vlastníků (a rovněž jeho členové) právo na přednostní uspokojení bez omezení. Rakouská úprava však nedostatečně zohledňuje zájmy zástavních věřitelů. Riziko spojené s příslušným obchodem zajištěným zástavním právem vážnoucím na jednotce by se stalo těžko kalkulatelným. Bytové jednotky na mnoha místech České republiky by byly prakticky vyloučeny z hypotečního trhu. Úvěrující by nebyli ochotni poskytovat úvěry za účelem nabytí vlastnického práva k takovým jednotkám, neboť riziko, že by při rozvržení výtěžku nebyli uspokojeni, by bylo příliš vysoké. Současně by byla respektována úprava zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. Podle ustanovení § 30 tohoto zákona musí být hypoteční zástavní listy kryty pohledávkami z úvěru zajištěné zástavním právem k nemovitým věcem, přičemž pohledávky z úvěru nesmí ve svém souhrnu převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitých věcí zajišťujících tyto pohledávky. Jinak řečeno, nemají-li být bytové jednotky vyloučeny z trhu hypotečních zástavních listů, nesmí právo na přednostní uspokojení společenství překročit 29 % z hodnoty jednotky. Je třeba rovněž podotknout, že zmiňovaná problematika kalkulatelnosti rizika zástavních věřitelů, která se v konečném důsledku projeví na samotných vlastnících jednotek, byla rovněž důvodem, proč se německý zákonodárce rozhodl omezit právo společenství na přednostní uspokojení pouze na 5 % hodnoty jednotky (srov. § 10 odst. 1 bod 2 *Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung*).

Přednostní uspokojení by se mělo vztahovat pouze na dluhy, které se staly splatnými v posledních šesti měsících před prodejem jednotky, ledaže by byly uplatněny společenstvím vlastníků u soudu a byla-li by o tom učiněna na návrh společenství poznámka v katastru nemovitostí; společenství vlastníků by tak musela být aktivní a své pohledávky po dlužníku vymáhat. Důvodem pro zápis poznámky v katastru nemovitostí by bylo zajistit, aby byl zástavní věřitel již v rané fázi informován o narůstajících dluzích vlastníka jednotky, které by

mohly být při zpeněžení jednotky zohledněny. Shodně jako v rakouském právním řádu by bylo vhodné stanovit horní hranice pro pohledávky určené k přednostnímu uspokojení na pět let od jejich vzniku; německá právní úprava stanovující tuto hranici na dva roky se zdá být nedostatečná. Smyslem horní hranice pěti let by bylo motivovat společenství vlastníků k co možná nejrychlejšímu dosažení vykonatelného titulu a zpeněžení jednotky; její absence by mohla vést k tomu, že by společenství nepřistupovalo k řízení s dostatečnou péčí, nebo by dokonce záměrně celý proces prodlužovalo. K obavám, že společenství vlastníků by nestihlo v této době soudní proces a proces prodeje jednotky provést, je třeba poukázat na zvláštnosti řízení o soudním prodeji zástavy, během něhož se soud z hlediska skutkového stavu zabývá jen tím, zda zástavní věřitel má pohledávku zajištěnou zástavním právem k zástavě a kdo je zástavním dlužníkem. Pro rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy (jednotky) tak není například významné, zda zajištěná pohledávka splněním, započtením nebo z jiného důvodu zanikla. Tyto skutečnosti mohou být uplatněny nebo jejich osvědčení může být zpochybněno až v rámci řízení o výkonu rozhodnutí (exekuce) prodejem zástavy; během těchto řízení v praxi k žádným průtahům zpravidla nedochází. Jelikož existence zástavního práva k zástavě a osoba zástavního dlužníka by plynuly přímo ze zákona, nebylo by v řízení o soudním prodeji zástavy prakticky prostoru pro soudní průtahy. Navíc řízení o soudním prodeji zástavy je řízením, u něhož je v drtivé většině případů vydáno pravomocné rozhodnutí do dvou let od jeho zahájení.⁴ Pětiletá doba je proto považována za zcela dostačující.

Obdobné právo na přednostní uspokojení by mělo být případně zřízeno u vlastníků jednotek v domech, kde doposud nedošlo ke vzniku společenství vlastníků. To by reagovalo mimo jiné na stav, kdy vznik společenství vlastníků je ze zákona odložen. V mnoha případech je v domě řada bytů v individuálním vlastnictví a část ve vlastnictví družstevním. Za takové situace není důvodu rozlišovat situace, kdy společenství vzniklo, a kdy nikoli.

Řešení by mělo být současně doprovázeno změnou občanského soudního řádu, kdy pohledávky společenství vlastníků jednotek (ostatních vlastníků jednotek) by měly být zařazeny, stejně jako pohledávky z hypotečních úvěrů, do druhé skupiny, tj. do § 337c odst. 1 písm. b) o. s. ř.

Celá úprava by musela být nastavena tak, aby nebyla retroaktivní. Vyžadovala by se řada přechodných ustanovení. Předně by se musel stanovit okamžik vzniku zástavního práva k jednotkám, které vznikly přede dnem případné účinnosti změnového zákona. Je nezbytné chránit práva nabytá v době víře. Z tohoto důvodu by mělo být rovněž postaveno na jisto, že zástavní právo by mělo dopadat až na dluhy vlastníka jednotky, které by vznikly po nabytí účinnosti změnového zákona. Konečně ani přednostní uspokojení podle předestřené změny občanského soudního řádu by se nemělo uplatnit, pokud na jednotce vázne již dříve vzniklé zástavní právo.

⁴ Viz statistiky Ministerstva spravedlnosti dostupné na [www: http://cslav.justice.cz/InfoData/prehledy-statistickych-listu.html?sessionId=f8778af163015a4afb7c9afd5ff9](http://cslav.justice.cz/InfoData/prehledy-statistickych-listu.html?sessionId=f8778af163015a4afb7c9afd5ff9).

2.2.3. Reakce České bankovní asociace a stručný závěr

Ministerstvo spravedlnosti ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj pracovalo zejména s druhou z prezentovaných variant řešení, přičemž interní pracovní verze dokumentu se dostala k zástupcům České bankovní asociace (dále také jen „ČBA“), která k zvažovanému řešení zaujala negativní stanovisko.

Česká bankovní asociace především uvedla, že řešení by mělo negativní dopad na hypoteční trh. To demonstrovala údaji vyplývajícími ze „Zprávy o finanční stabilitě, kterou vydala ČNB v loňském roce (2015, kapitola Vývoj a doporučení v oblasti rizik spojených s úvěry zajištěnými rezidenční nemovitostí), konkrétně pak údaje [údaji] o distribuci nových úvěrů podle LTV (loan-to-value = ukazatel, který vyjadřuje poměr výše zadlužení klienta související s retailovým úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí a hodnoty zajištění). Z nich mimo jiné vyplývá, že hypoteční úvěry s LTV v rozmezí 80-90% činí celkem 29,7% úvěrů, hypoteční úvěry s LTV v rozmezí 90-100 činí celkem 9,9% úvěrů a hypoteční úvěry s LTV nad 100 činí celkem 5,3% úvěrů. Při započtení nových hypotečních úvěrů s LTV v rozmezí 70-80, které tvoří 14,8% všech úvěrů, se tak dostáváme téměř k hranici 60% všech nových hypotečních úvěrů“ (Vyjádření ČBA k problematice zřízení zákonného zástavního práva SVJ k jednotkám umístěným v domě doručené Ministerstvu spravedlnosti).

Dle ČBA by klienti bank museli při pořízení bytové jednotky investovat větší poměr vlastních prostředků, jelikož banka by musela zohlednit, že část hodnoty zástavy by mohla připadnout společenství vlastníků jednotek (ostatním vlastníkům jednotek), což by mohlo vést k horší dostupnosti hypoték obyvatelstvu. Banky by již nebyly ochotny poskytovat hypotéky s tak vysokým LTV. Vedle toho by mohly vyvstávat nové povinnosti dlužníků z hypotečních úvěrů, kteří by museli dokládat potvrzení společenství vlastníků jednotek o bezdlužnosti atd. Řada připomínek ČBA mířila i na zásahy zvažovaného řešení do stávajícího stavu; tyto připomínky by však při správném nastavení přechodných ustanovení nebyly namístě.

Ve svých úvahách, dle názoru Ministerstva spravedlnosti, ČBA nezohlednila skutečnost, že zástavní právo by mohlo znamenat, že společenství vlastníků získají dlužné finanční částky zpět, nebudou se tedy zadlužovat, což by mohlo vést k závěru, že hodnota bytových domů, potažmo jednotlivých jednotek, bude vyšší. V konečném důsledku by tak mohlo být zástavní právo ku prospěchu i bankám, které by mohly, i přes předností uspokojení společenství vlastníků jednotek, získat prakticky stejné uspokojení. Ohledně dopadů zvažovaných řešení by měla být zpracována bližší analýza, a to za součinnosti více subjektů.

V každém případě si řešení uvedeného problému vyžádá ještě rozsáhlejší debatu, do které by mělo být zapojeno mnohem více subjektů. Kromě Ministerstva spravedlnosti, Ministerstva pro místní rozvoj i Ministerstvo financí a Česká bankovní asociace, zástupci družstevních asociací aj.