

# Poradna

## Mohu opustit společenství vlastníků?



**Poradce  
MF DNES**

**Mgr. Kateřina Kavalírová**  
Advokátní kancelář Hartmann,  
Jelínek, Fráňa a partneři

**V domě se zprivatizovanými bytovými jednotkami je vytvořeno Společenství vlastníků bytů. Je možné, aby těchto společenství bylo pro jeden dům více? Jaký by pak byl minimální počet členů? A za jakých zákonných podmínek může vlastník společenství opustit (pominu-li možnost převodu vlastnictví), když stanovy společenství toto neřeší? (M. R., e-mail)**

Společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) je zvláštním druhem právnické osoby, jejíž režim je upraven

zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. Zvláštnost společenství je dána především tím, že k jeho vzniku dochází automaticky, při splnění zákonem stanovených podmínek a členové společenství (vlastníci jednotlivých jednotek) svým jednáním okolnosti vzniku společenství neovlivňují. Další zvláštností je zákonem účelově vymezené postavení společenství, které je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se výhradně ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu.

Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami,

z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Ke vzniku dochází dnem, kdy posledního z těchto vlastníků je doručena buď listina s vyznačenou doložkou o vkladu vlastnictví k jednotce do katastru nemovitostí, nebo listina, kterou příslušný orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce.

Zákon sice výslovně nestanoví, že v jednom domě může být pouze jediné společenství, z povahy věci však vyplývá, že jiná situace není možná. Bez ohledu na počet vlastníků jednotek v domě a bez ohledu na způsob, jakým vlastnické právo k jednotce nabyli a zda se tak

stalo v souvislosti se vznikem společenství, nebo později, může být v jednom domě vždy pouze jediné společenství vlastníků.

Členství vlastníka jednotky ve společenství je spjata s vlastnictvím jednotky a vzniká (i zaniká) automaticky při zániku vlastnického práva k jednotce. S členstvím ve společenství jsou spojena určitá práva a povinnosti ohledně správy společných částí domu, které vycházejí ze zákona a zpravidla jsou podrobněji upravena ve stanovách společenství. Proto není možné, aby vlastník jednotky ukončil své členství ve společenství a nadále zůstal vlastníkem jednotky v domě.

Vlastnictví jednotky je totiž neoddělitelně spjata se spoluvlastnictvím na společných částech domu. A právě správa těchto společných částí domu je zajišťována prostřednictvím společenství. I kdybyste aktivně nevykonával práva spojená s členstvím ve společenství, jste vázán povinnostmi, jejichž splnění od vás může být požadováno a dle konkrétních okolností i vynucováno.

Výjimku představují samozřejmě situace, kdy dojde k úmrtí vlastníka – fyzické osoby, zániku vlastníka – právnické osoby, případně k zániku jednotky, i zde však dochází i k zániku vlastnického práva k jednotce.