

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

Společenství vlastníků bytových jednotek

Lucie Zemková

© 2016 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Lucie Zemková

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Společenství vlastníků bytových jednotek

Název anglicky

Flat owners association

Cíle práce

Autorka v bakalářské práci má shrnout a analyzovat aktuální právní úpravu bytového spoluvlastnictví, jak je ztvárněna v ObčZ 89/2012 Sb., se zvláštním zaměřením na společenství vlastníků jednotek.

Autorka si klade za cíl zaměřit se na nejčastější omyly, k nimž aktuálně dochází při aplikaci zákoníku č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Ty bude konfrontovat s kvalitou a srozumitelností aktuální zákonné úpravy vzniku a fungování SVJ.

K tomu jí poslouží hledání cesty k zodpovězení následujících hypotéz:

- je právní úprava společenství vlastníků jednotek (bytové spoluvlastnictví) v současném občanském zákoníku dostatečně srozumitelná a průhledná, aby nečinila výkladové potíže běžným občanům při správě jejich SVJ
- je právní úprava SVJ v zákoně dostatečně motivující vlastníky jednotek, aby si uvědomovali důsledky svých rozhodování na shromáždění a jejich právní závaznost a neměnnost

Metodika

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou (empirickou) část.

V teoretické části bude použita zejména metoda popisná, analýza, komparace (zvl. minulé a současné úpravy SVJ), a kompilace (citace a rešerše z odborné literatury a obecně z odborných zdrojů).

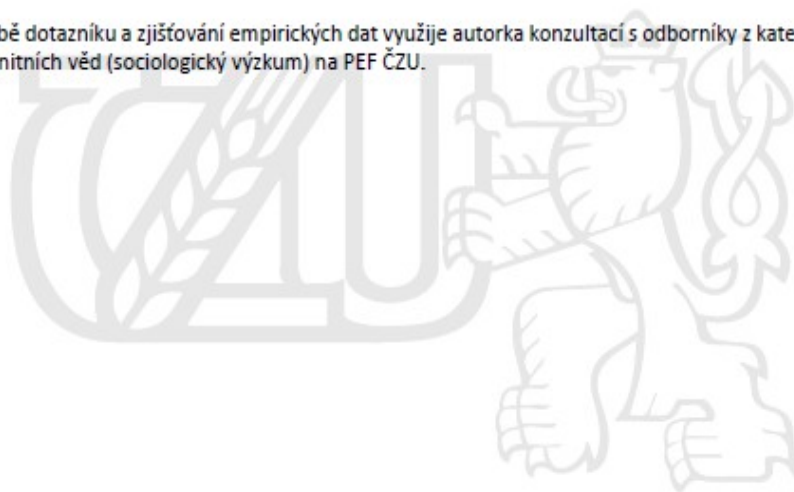
Zejména:

-popis základní charakteristiky, vznik a fungování SVJ, orgány společenství, jejich pravomoci, způsoby řízení a rozhodování v SVJ.

Hlavní metodou praktické části bude kvalitativní zjišťování a analýza stanovisek vedení několika (min. 4) výborů (ev. předsedů) SVJ, zaměřené na zjišťování klíčových a dlouhodobých problémů SVJ, jak je vidí jejich vedení, a dále konfrontačně bude autorka zjišťovat obdobně formulovanými dotazy, jak stejný problém

vidí řadoví členové SVJ. Především se autorka zaměří formulací dotazů na problematiku uplatňování nové občanskoprávní úpravy a s tím vzniklé omyly a spory v SVJ.

Při tvorbě dotazníku a zjišťování empirických dat využije autorka konzultací s odborníky z katedry statistiky a humanitních věd (sociologický výzkum) na PEF ČZU.



Doporučený rozsah práce

30 – 40

Klíčová slova

vlastnictví bytů, společenství vlastníků, orgány společenství, rozhodování, bytové spoluvlastnictví, občanský zákoník, veřejný seznam

Doporučené zdroje informací

Čáp J. Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků, Praha. Wolters Kluwer, 2011
KABELKOVÁ E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013,

Kindl M., Rozehnal A., Nový občanský zákoník. Problémy a úskalí. Aleš Čeněk, Plzeň 2014

Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

Zákon č. 67/2013 Sb., který se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů (...)

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Eva Kadlecová

Garantující pracoviště

Katedra práva

Konzultant

pedagogiční pracovníci z kateder ČZU/PEF: katedra humanitních věd a kat. statistiky

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2015

JUDr. Jana Borská

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 10. 11. 2015

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 30. 01. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Společenství vlastníků bytových jednotek" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14.3.2016

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí své bakalářské práce JUDr. Evě Kadlecové za odborné vedení, cenné připomínky a podněty.

Dále bych chtěla poděkovat Ing. Lukášovi Zagatovi z katedry humanitních věd a Ing. Andree Jindrové, Ph.D. z katedry statistiky za ochotu a cenné rady při konzultacích.

Společenství vlastníků bytových jednotek

Souhrn

Tato bakalářská práce je zaměřena na problematiku vlastnictví bytů v České republice, kterou od 1.1.2014 upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, se zaměřením na specifický druh právnické osoby, kterým je společenství vlastníků jednotek.

V teoretické části je proveden rozbor základní charakteristiky společenství, jeho hlavní činnosti a fungování, způsob vzniku a zániku, pravomoci orgánů (nejvyššího a statutárního), práva a povinnosti členů. To vše se zaměřením na změny, které přinesl nový občanský zákoník. Praktická část práce se věnuje analýze a vyhodnocení výsledků dotazníkového šetření, s cílem zjistit, jak pracují vybraná bytová společenství v konkrétním místě. S jakými nejčastějšími problémy se potýkají a naznačit možné řešení těchto problémů. Dále je upozorněno na nejčastější omyly, k nimž dochází při aplikaci nového zákoníku č. 89/2012 Sb.

Klíčová slova: společenství vlastníků jednotek, nový občanský zákoník, výbor, shromáždění, vlastník, stanovy, byt, orgány

Flat owners association

Summary

This thesis is focused on the ownership of flats in the Czech Republic, which from 1.1. 2014 is governed by Act no. 89/2012 Coll., Civil Code, as amended, focusing on the specific type of legal entity, which is the apartment owners.

The theoretical part is an analysis of the basic characteristics of the flat owner association, it describe its main activity, the formation and cessation, the power of statutory authorities and finally the rights and obligations of its members. This thesis is focussed on the changes introduced by the new civil code.

The practical part is devoted to the the analysis and evaluation of the survey results with the objective to find out how the flat owners association works in reality in a specific area. The focus was on the most frequent problems they face and an indication of the possible solutions. Further the thesis also points out the most common errors that occur in the appliocation of the new civil code no. 89/2012 Coll.

Keywords: flat owners association, new civil code, committee, assembly of unit owners, owner, statutes, flat, authorities

Obsah

1 Úvod.....	11
2 Cíl práce a metodika.....	12
2.1 Cíl práce.....	12
2.2 Metodika.....	12
3 Společenství vlastníků jednotek- teoretická východiska.....	14
3.1 Právní úprava.....	14
3.2 Vymezení základních pojmů.....	15
3.2.1 Jednotka.....	15
3.2.2 Byt	15
3.2.3 Nebytový prostor.....	15
3.2.4 Společné části domu.....	15
3.3 Definice společenství vlastníků jednotek.....	16
3.4 Vznik společenství vlastníků jednotek.....	16
3.4.1 Stanovy	16
3.5 Předmět činnosti společenství vlastníků jednotek.....	17
3.6 Orgány společenství vlastníků jednotek.....	19
3.6.1 Shromáždění.....	19
3.6.2 Statutární orgán.....	21
3.6.3 Další orgány.....	22
3.7 Členství ve společenství vlastníků.....	23
3.7.1 Vznik členství.....	23
3.7.2 Práva a povinnosti člena	23
3.7.3 Zánik členství.....	24
3.8 Zánik společenství vlastníků jednotek.....	25
4 Praktická část.....	26
4.1 Vyhodnocení dotazníků pro členy výboru SVJ.....	27
4.1.1 Shrnutí výsledků dotazníkového šetření.....	30
4.2 Vyhodnocení dotazníků pro řadové členy SVJ.....	30
4.2.1 Shrnutí výsledků dotazníkového šetření.....	32
4.3 Závěrečné shodnocení a doporučení.....	32
5 Závěr.....	36
6 Seznam použitých zdrojů.....	38
7 Přílohy.....	40

Seznam tabulek

Tabulka č. 1- problémy v SVJ z pohledu předsedů.....	29
Tabulka č. 2- problémy v SVJ z pohledu řadových členů.....	31

1 Úvod

Problematika bydlení se dotýká skoro každého z nás. V této oblasti došlo ale v posledních 25 letech k výrazným změnám. Před rokem 1989 byla velká část bytového fondu ve vlastnictví státu, v současné době je nejrozšířenější formou bydlení vlastnické. Podle výsledků posledního sčítání lidí, domů a bytů z roku 2011, bylo 38,8% obydlých bytů ve vlastním domě a 21,8% obydlých bytů v osobním vlastnictví. Naopak u ostatních forem bydlení (družstevní a nájemní) dochází k poklesu (ČSÚ, ©2015). Proto i dříve platný zákon č. 72/1994 Sb., který upravoval některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), prošel od svého schválení značným vývojem. Vývoj zákona o vlastnictví bytů dospěl mimo jiné k zakotvení specifické právnické osoby – společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), jejímž účelem je správa společných částí domu. Pojetí této práce významně ovlivnila skutečnost, že k 1.1.2014 nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), který přinesl zásadní změny do oblasti právní úpravy bytového spoluvlastnictví a otázek týkajících se společenství vlastníků jednotek.

Téma bakalářské práce jsem si zvolila ze dvou důvodů. Prvním je osobní zájem o zvolené téma, jelikož sama působím ve statutárním orgánu společenství, které vzniklo na konci roku 2014. Zpracování tématu mi pomůže rozšířit a prohloubit znalosti z uvedené oblasti. Na schůzích vlastníků, kde jsem svědkem různých debat, hádek a konfliktů, zjišťuji, že většina vlastníků ví jen velmi povrchně, co všechno vznik a následné vedení společenství obnáší. Vlastníci si bohužel málo uvědomují závažnost a závaznost svého rozhodování i vlastnictví jako takové, takže ke svému bytovému domu mnohdy nepřístupují tak zodpovědně, jako k jinému svému majetku. K tématu mě dále vedl fakt, že i obecné povědomí o tomto typu vlastnictví je takřka nulové. Samotný pojem „společenství vlastníků jednotek“ není příliš znám. Přitom v roce 2014 bylo v ČR celkem 58 259 společenství vlastníků jednotek, což je nárůst o 405 % oproti roku 2002, kdy bylo v ČR pouze 14 387 SVJ. Jen v okrese Šumperk jich bylo 553. Celkový počet bytů v těchto SVJ byl 1 373 244 (ČSÚ, ©2015). Z výše uvedeného plyne, že otázka vlastnictví bytu se týká každodenního života skoro ¼ naší populace a je tedy užitečné se v této problematice orientovat.

Proto je zpracování tohoto tématu důležité a žádoucí, což vzešlo i z dotazníkového šetření, které bylo provedeno v rámci této bakalářské práce. Bohužel zdaleka ne všichni majitelé bytů jsou schopni či ochotni si osvojit znalosti této oblasti práva.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem této bakalářské práce je shrnout a analyzovat současnou právní úpravu společenství vlastníků jednotek se zaměřením na změny, které přinesl ObčZ 89/2012 Sb.. Získat všeobecný přehled o společenství vlastníků jednotek z právního pohledu. Provést rozbor tohoto modelu z hlediska teoretického, což zahrnuje: vymezení právní úpravy a základních pojmů, definování předmětu činnosti, vzniku a zániku, charakterizování orgánů a vymezení členství. Ale i podívat se na jeho fungování v praktickém životě a naznačit možná východiska některých problémů. Hlavním cílem je zjistit nejčastější omyly a s nimi spojené problémy, k nimž aktuálně dochází při aplikaci nového občanského zákoníku a ty konfrontovat s jeho kvalitou a srozumitelností pro běžné občany při správě jejich SVJ. Dílčím cílem práce je zodpovězení následujících hypotéz:

- právní úprava společenství vlastníků jednotek je v současném občanském zákoníku dostatečně srozumitelná a průhledná, aby nečinila výkladové potíže běžným občanům při správě jejich SVJ
- právní úprava SVJ v zákoně je dostatečně motivující vlastníky jednotek, aby si uvědomovali důsledky svých rozhodování na shromáždění a jejich právní závaznost a neměnnost

2.2 Metodika

Teoretická část vychází především z analýzy nového občanského zákoníku, hlavně § 1158-1222, který vešel v platnost 1.1.2014. Dále nastudováním souvisejících zákonů, porovnáváním právních předpisů, článků a názorů z odborné literatury. Poté byla práce zpracována na základě interpretace ustanovení právních předpisů (za použití metod výkladu) a kompilace informací a názorů z odborné literatury. První část představuje přehled legislativy a základní charakteristiku společenství vlastníků jednotek, proces jeho vzniku a zániku, druhá část shrnuje orgány společenství, jejich pravomoci, způsob řízení a rozhodování v SVJ. Další kapitola se věnuje členství a právům a povinnostem vlastníků jednotek.

V praktické části bylo vybráno 8 SVJ v Šumperku. Bylo osloveno vedení a současně i jeden řadový člen SVJ. Kvalitativním zjišťováním pomocí strukturovaného dotazníku v kombinaci s osobním rozhovorem bylo zjišťováno, jak na problémy SVJ

nahlíží předsedové (event. člen výboru) a jak řadoví členové stejného SVJ. A to konfrontačně, obdobně formulovanými dotazy. Při rozhovoru byly využity otevřené i uzavřené otázky týkající se problematiky fungování SVJ. Zpracováním a analýzou dotazníku, bylo vyhodnoceno, s jakými problémy se tato vybraná společenství potýkají a jak je jim nápomocen Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

3 Společenství vlastníků jednotek- teoretická východiska

3.1 Právní úprava

Do 31.12.2013 vlastnictví bytů a otázky s ním spojené upravoval zákon č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytovým a nebytovým prostorům (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Tento předpis byl od roku 1994 mnohokrát novelizován. Spolu se zákonem o vlastnictví bytů bylo zrušeno i nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávaly vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek (dále jen „vzorové stanovy“). Zákon o vlastnictví bytů spolu se vzorovými stanovami tvořily základ původní právní úpravy. Zákon o vlastnictví bytů, SVJ původně nepovažoval za právnickou osobu, nemělo tedy vlastní stanovy a nikam se neregistrovalo. Novela tohoto zákona, kterou provedl zákon č. 103/2000 Sb., změnila SVJ na právnickou osobu, která již má právní subjektivitu.

Od 1.1.2014 je bytové spoluvlastnictví významně ovlivněno skutečností, že nabytí účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ). Právní úprava vlastnictví bytů je začleněna přímo do tohoto zákona, neboť úprava bytového vlastnictví je úpravou vlastnického práva, které patří zařadit do občanského zákoníku a tím zajistit komplexnost, zjednodušení a větší přehlednost právní úpravy. Problematika bytového spoluvlastnictví je v NOZ obsažena v § 1158–1222. V souvislosti s rekodifikací soukromého práva nabylo účinnosti i několik dalších zákonů a novelizací, které rovněž ovlivňují zpracovávané téma. Jedná se např. o :

- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zákon o službách“). Předpis upravuje zejména rozsah služeb, výši záloh za služby, rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby a splatnost přeplatků či nedoplatků. Tento zákon o službách ovšem doznává změny v podobě novely, která jej mění a doplňuje. Jde o předpis č. 104/2015 Sb., nabývá účinnosti 1.1.2016.

- nařízení vlády 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „nařízení vlády k bytovému spoluvlastnictví“). Toto nařízení upravuje způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce, vymezuje části nemovité věci, které jsou společné, a upravuje podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku. Ustanovení tohoto nařízení týkající se bytu platí také pro nebytový prostor (§1 odst. 1,2).

- předpis č. 269/2015 Sb., vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Tento předpis nabývá účinnosti 1.1.2016 a ruší předpis č. 372/2001 ze dne 12.10.2001, který tuto problematiku upravoval doposud.

Nový občanský zákoník spolu s nařízením vlády k bytovému spoluvlastnictví tvoří základ nové právní úpravy oblasti bytového spoluvlastnictví. A původní zákon o vlastnictví bytů z r. 1994 byl zrušen.

3.2 Vymezení základních pojmů

3.2.1 Jednotka

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá (§ 1159 NOZ).

3.2.2 Byt

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (§ 2236 ods. 1 NOZ).

3.2.3 Nebytový prostor

Sám pojem nebytový prostor, tak jak byl dříve zakotven v zákonu o vlastnictví bytů, NOZ nezná. Zachoval se pouze v ustanoveních upravujících bytové vlastnictví §1158 odst.2, který říká, co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů. Nově je pojem nebytový prostor nahrazen i pojmem prostor sloužící k podnikání, protože jde o prostory či místnosti sloužící převážně k podnikání (§ 2302 odst. 1 NOZ).

3.2.4 Společné části domu

Společné jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek ke společnému užívání. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům. Dále pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory apod. Mezi společné části domu patří např.: střecha, schodiště, balkony, terasa, výtahy,

sušárny, kolárny, sklepní kóje, parkovací místa (pokud nejsou zahrnuty v jednotce). To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání (§ 1160 NOZ). Dále rozvody vody, elektrické energie, plynu, tepla včetně přípojek od hlavního řádu. Podrobný výčet společných částí domu je uveden v § 4-6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. ze dne 30.10.2013.

3.3 Definice společenství vlastníků jednotek

Společenstvím vlastníků jednotek zákon rozumí právnickou osobu, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku. Výslovně se vylučuje jeho způsobilost podnikat nebo podílet se na podnikání jiných osob. To má své odůvodnění i zákonným ručením vlastníků jednotek za dluhy SVJ (Kabelková, Schödelbauerová, 2013, s. 203).

3.4 Vznik společenství vlastníků jednotek

Zákon rozlišuje termín „založení společenství“ a „vznik společenství“. Společenství je založeno schválením stanov (právním jednáním) a současně existencí bytového spoluvlastnictví (právní skutečností). Následně společenství vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku (Pražák, 2014, s. 127). Zákon stanovuje, že SVJ vzniká v domě s alespoň pěti jednotkami, z nichž minimálně tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Pokud tomu tak není, katastrální úřad nezapiše vlastnické právo další jednotky do doby prokázání vzniku SVJ. Pokud je jednotek méně než pět, lze SVJ založit za souhlasu všech vlastníků dobrovolně.

3.4.1 Stanovy

Pro založení SVJ je tedy nezbytně nutné schválení stanov. Ty jsou schváleny vlastníky bytových jednotek, kteří se tím de facto stávají zakladateli SVJ. Stanovy musí mít formu veřejné listiny. § 567 NOZ definuje veřejnou listinu jako listinu vydanou orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listinu, kterou ze veřejnou listinu prohlásí zákon. To znamená, že při založení SVJ (a následně při jakékoliv změně obsahu stanov) musí být pořízen notářský zápis. Výjimkou je společenství založené prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve

smlouvě o výstavbě (§1200 odst. 3 NOZ). Ustanovení odstavce druhého téhož paragrafu pak uvádí, co stanovy musí povinně obsahovat :

- a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,
- b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě,
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,
- d) určení orgánů, počet jejich členů a délku funkčního období, jejich působnost, způsob svolávání, usnášení a jednání,
- e) určení prvních členů statutárního orgánu,
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
- g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

Je však vhodné a žádoucí tyto náležitosti stanov doplňovat. „*Vždyť řízení a chod společenství se řídí v podstatě jen základními zásadami soukromého práva a stanovami.*“ (Pražák, 2014 , str.129). Proto je důležité, aby stanovy byly funkční, smysluplné s ohledem na konkrétní podmínky domu a konkrétního společenství.

3.5 Předmět činnosti společenství vlastníků jednotek

Zmocňovací ustanovení § 1222 NOZ svěřuje úpravu některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím prováděcímu právnímu předpisu č. 366/2013 Sb., který nabývá účinnosti shodně jako NOZ a uvádí podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku. Činí tak z hlediska provozního a technického a z hlediska správních činností:

1. činnosti provozně technické

- provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu
- revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení
- údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku

- uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu

2. činnosti správní

- zajišťování správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu-stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek

- vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek

- uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, vyplývají z právních předpisů, stanov a z usnesení shromáždění

- výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek

Z § 1194 odst. 1 NOZ vyplývá, že zajišťování správy domu a pozemku je účelem společenství. Zde lze spatřit rozdíl oproti úpravě minulé, neboť zatímco dle BytZ **vykonává** společenství vlastníků správu domu přímo, tak dle NOZ správu domu a pozemku **zajišťuje**, což znamená, že správu za něj může vykonávat subjekt jiný. Odpovědné za správu domu a pozemku je ale vždy společenství vlastníků.

Plnění vlastnických povinností může vlastník podle svého uvážení a s ohledem na své možnosti dané konkrétními podmínkami zajistit:

a) **vlastními silami** - činnost správce zde vykonávají zejména členové statutárních orgánů, kteří zajistí administrativní a technické záležitosti včetně vedení účetnictví. Pokud se najdou lidé ve společenství vlastníků, kteří jsou ochotni a schopni se této práci plně věnovat, je tento způsob nejlepší a nejlevnější formou správy bytového domu.

b) **prostřednictvím jiného subjektu** - v tomto případě se vlastníci obrátí na specializovanou fyzickou či právnickou osobu, která se správou domu zabývá. Tyto subjekty většinou zajistí veškerou správu, údržbu, opravy a zabezpečí veškeré další služby spojené s užíváním bytu včetně zpracování účetnictví.

c) **kombinací obou možností** - účetnictví zpracovává účetní firma nebo jiná fyzická osoba. Všechny ostatní záležitosti vykonávají členové statutárního orgánu nebo pověření členové SVJ.

3.6 Orgány společenství vlastníků jednotek

§ 1205 NOZ jako orgány SVJ uvádí:

- shromáždění vlastníků jednotek
- statutární orgán
- další orgány

3.6.1 Shromáždění

Shromáždění vlastníků jednotek je nejvyšším orgánem SVJ, tvořeným všemi vlastníky jednotek v daném domě. Je to svou podstatou obdoba např. valné hromady v obchodní společnosti, či plénum družstva. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží (§ 1206 odst. 1 NOZ). Jinak řečeno, samo společenství nemůže hlasovat za „vlastní“ SVJ.

Zasedání shromáždění se musí konat nejméně 1x ročně, lze však ve stanovách zakotvit svolávání častější. Většinou je svoláváno statutárním orgánem, ale i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají potřebu svolat shromáždění a mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich (§ 1207 odst. 1 NOZ). Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce nejméně 15 dní přede dnem konání (Holejšovský, Neplechová, Olivová, 2008, str. 97-98).

Způsobilost shromáždění k jednání a usnášení je koncipována tak, že se vyžaduje účast nadpoloviční většiny. Jde však o nadpoloviční většinu hlasů, které jsou dány velikostí spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Nikoli nadpoloviční většiny vlastníků jednotek jako osob. To samé platí i pro přijetí usnesení shromáždění (Kabelková, Schödelbauerová, 2013, str. 258- 259).

K přijetí rozhodnutí je vyžadován souhlas většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na usnášeníschopném shromáždění, pokud stanovy SVJ nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů pro přijetí usnesení. Na rozdíl od zákona o vlastnictví bytů, je tedy obecně vyžadována nadpoloviční většina hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění, s výjimkou těchto usnesení:

- pro **schválení změny prohlášení**, která se dotýká práv a povinností jen některých vlastníků, se vyžaduje **písemná dohoda dotčených vlastníků**, která nabývá

účinnosti teprve písemným souhlasem vlastníků jednotek majících většinu hlasů nebo vyšší většinu podle stanov SVJ,

- **souhlas všech vlastníků jednotek** je vyžadován, pokud by se měla všem vlastníkům **měnit velikost podílů na společných částech SVJ**, nebo poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech (Hlasování SVJ, ©2014).
- novinkou pro vlastníky je také **rozhodování mimo zasedání shromáždění** („per rollam“). Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pokud stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

Jak uvádí Zítek (2014, str. 79) výlučná působnost shromáždění je upravena v § 1208 NOZ. K jeho jednotlivým kompetencím patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části,
- g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi,

3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše podmínek úvěru
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3.6.2 Statutární orgán

Statutární orgán může mít formu kolektivní (výbor) nebo formu individuální (pouze předsedu). Záleží na každém společenství, co má uvedeno ve stanovách. Statutární orgán je přímo volen shromážděním, aby zajistil plnění povinností SVJ a zajišťování jeho práv, jak vůči vlastníkům, tak vůči třetím osobám.

Při této své činnosti jsou členové statutárního orgánu povinni vykonávat funkci osobně a postupovat s péčí řádného hospodáře, tedy musí svoji funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí (§ 159 NOZ).

Ke stěžejní novince NOZ patří možnost, aby členem statutárního orgánu mohl být zvolen nejen vlastník jednotky v domě, ale i nevlastník (např. nájemce, osoba žijící s vlastníkem ve společné domácnosti nebo i zcela cizí osoba) či dokonce osoba právnická.

„Význam je umocněn tím, když si uvědomíme, jak široká sféra povinností je právním řádem pro SVJ stanovena. Právě toho si byl zákonodárce vědom, když připustil možnost výkonu funkce statutárního orgánu i jinou osobou než členem SVJ, kdy touto jinou osobou by měl být především profesionál v daném oboru“ (Zítek, 2014, str. 85-86).

Výbor je tedy volen a odvoláván shromážděním. Je většinou tříčlenný a funkční období výboru je pětileté. Zasedá nejméně jednou za čtvrtletí. Usnášet se, je výbor způsobilý za přítomnosti většiny členů. Všichni členové výboru mají jeden hlas a k přijetí rozhodnutí je třeba většiny všech hlasů zúčastněných členů. O rozhodnutích a průběhu jednání výboru se pořizuje zápis, přílohou zápisu je listina přítomných.

Úkolem statutárního orgánu je zejména:

- zajišťovat veškeré záležitosti společenství vlastníků týkajících se správy domu a pozemku a dalších činností, které nejsou v působnosti shromáždění,

- rozhodovat o pojištění domu,
- rozhodovat o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- odpovídá za vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky a také za předložení příznání k daním finančnímu úřadu,
- předkládá shromáždění účetní uzávěrku ke schválení,
- svolává shromáždění a připravuje pro zasedání podklady,
- zajišťuje řádné vedení písemností,
- sděluje výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby každému členu společenství vlastníků,
- zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
- zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem
- o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000 Kč,
- o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech (Bulletin advokacie, 5/2014, s. 22).

3.6.3 Další orgány

§ 1205 odst.1 NOZ připouští i zřízení dalších orgánů- tzv. fakultativních. Musí však být zakotveny ve stanovách a současně nemohou zasahovat do působnosti vyhrazené shromáždění ani statutárnímu orgánu. Co už ale NOZ nestanovil, je to, jaké to mohou být orgány a jakou mohou mít působnost. Na základě odkazu uvedeného v § 1221 NOZ se pro případ založení dalších orgánů mohou použít obecná ustanovení o právnických osobách a

spolku. Konkrétně jde o § 262 a násl. NOZ. Zde je například uvedena možnost zřízení kontrolní a rozhodčí komise. Současně je zde vymezena působnost těchto dvou komisí, počet jejich členů apod. V praxi se lze setkat se zřizováním a činností odborných komisí, které se zřizují buď ad hoc (tj. pro posouzení jedné konkrétní záležitosti) nebo trvale zřízená komise.

Pražák, 2014, str. 173 uvádí další možné orgány společenství. Například revizní komise, kontrolor hospodaření společenství, orgán provádějící příjem a vyřizování stížností a podnětů vlastníků, hlídač pořádku, vymahač dluhů, technik provádějící dozor nad kvalitou stavebních částí domu, orgán pečující o dětské hřiště a další. Ve stanovách musí být u těchto dalších orgánů jasně určena jejich pravomoc a působnost.

3.7 Členství ve společenství vlastníků

3.7.1 Vznik členství

Členství v SVJ vzniká přímo ze zákona spolu s nabytím jednotky do vlastnictví. Členy SVJ jsou fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, ve kterém vzniklo SVJ. Členství vzniká **dnem vzniku SVJ** (pokud osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku SVJ) nebo **dnem nabytí vlastnictví k jednotce** (pokud osoby nabyly vlastnictví k jednotce pro dni vzniku SVJ). Jde-li o manžele, kteří nabyli byt do společného jmění manželů nebo o spoluvlastníky jednotky, stávají se společnými členy SVJ. Přičemž jsou oprávněni a povinni rozhodovat společně a nerozdílně.

3.7.2 Práva a povinnosti člena

Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a stanovami. Zákonů, z kterých vyplývají tyto práva a povinnosti je více, např. lze jmenovat katastrální předpisy, stavebně právní předpisy, protipožární předpisy, hygienické předpisy apod., jde-li o jednání či chování vlastníků jednotek, na které se tyto či podobné předpisy vztahují (Čáp, 2011, str. 202).

Člen společenství má zejména tato práva:

- účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků,

- účastnit se jednání na shromáždění vlastníků jednotek a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- volit a být volen do výboru,
- předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty týkající se činnosti společenství,
- obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb,
- nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

Člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- dodržovat stanovy a plnit rozhodnutí orgánů společenství vlastníků,
- platit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- platit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatním členům společenství
- úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem shromáždění,
- umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku,
- oznámit bez zbytečného odkladu výboru změny ve vlastnictví jednotky,
- oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotek a domu (stanovy Společenství vlastníků domu Vrchlického 1743/23, Šumperk).

3.7.3 Zánik členství

Členství zaniká:

- α) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- β) úmrtím člena společenství vlastníků- fyzické osoby,
- χ) zánikem člena společenství vlastníků- právnické osoby bez právního nástupnictví

- δ) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků
- ε) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy

3.8 Zánik společenství vlastníků jednotek

NOZ rozlišuje mezi zrušením a zánikem SVJ. Nově tak bude dvoufázovému procesu podléhat nejenom založení a vznik SVJ, ale i jeho zrušení a zánik.

Ke zrušení SVJ podle NOZ bude docházet jednak automaticky ze zákona dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, což může nastat:

- dnem zániku domu (v případě jeho demolice či v důsledku přírodní katastrofy),
- dohodou všech vlastníků o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy,
- prohlášením jediného vlastníka o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy.

Nově je však možné SVJ zrušit právním jednáním, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než 5, (např. sloučením jednotek). Pro tento případ NOZ stanoví vlastníkům jednotek povinnost přijmout pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

Samotný zánik SVJ bude vázán, obdobně jako je tomu dnes u obchodních společností, na výmaz z rejstříku společenství vlastníků jednotek. Návrh na výmaz bude zapotřebí podat k příslušnému krajskému soudu poté, co nastanou skutečnosti, se kterými NOZ spojuje zrušení SVJ (SVJ podle nového občanského zákoníku, ©2013).

Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech (§ 1216 NOZ).

4 Praktická část

Praktická část práce je zaměřena na zhodnocení fungování společenství vlastníků jednotek v praxi. Na analýzu aktuální zákonné úpravy a její srozumitelnost pro vybraná SVJ ve městě Šumperk. Pomocí strukturovaného dotazníku v kombinaci s osobním rozhovorem bylo zjišťováno, jak na problémy SVJ nahlíží předsedové (event. členové výboru) a jak řadoví členové stejného SVJ. A to konfrontačně, obdobně formulovanými dotazy. Otázky jsou zaměřeny na zjišťování klíčových a dlouhodobých problémů SVJ.

Ke splnění cíle práce byly stanoveny 2 hypotézy:

1. hypotéza : právní úprava společenství vlastníků jednotek je v současném občanském zákoníku dostatečně srozumitelná a průhledná, aby nečinila výkladové potíže běžným občanům při správě jejich SVJ.

2. hypotéza : právní úprava SVJ v zákoně je dostatečně motivující vlastníky jednotek, aby si uvědomovali důsledky svých rozhodování na shromáždění a jejich právní závaznost a neměnnost.

Pro účely dotazníkového šetření jsem vytvořila dva dotazníky. První z nich je určen pro výbor daného společenství (Příloha č. 1) a druhý je určen pro řadové vlastníky bytových jednotek (Příloha č. 2). Dotazníky se skládají z 22 otázek u dotazníku pro výbor a z 20 otázek u dotazníku pro běžné členy SVJ, z čehož první 3 jsou věnovány charakteristice respondentů. Zbylé otázky se týkají hlavního cíle dotazníkového šetření. Otázky v dotaznících jsou uzavřeného i otevřeného typu. Respondenti mohli vybírat jak z předem definovaných odpovědí, tak měli možnost i vlastního vyjádření. Výstupem jsou kvalitativní data. Otázka č.18 (resp. č.16 u dotazníku pro řadové členy) byla rozdělovací – pokud respondent odpověděl záporně, že se blíže neseznámil s § 1158-1222 NOZ týkající se bytového spoluvlastnictví, dotazník pro něj skončil. Pokud respondent odpověděl kladně, pokračoval v dotazníku až do konce.

Ve městě Šumperk je v současnosti dle aplikace ARES (registr ekonomických subjektů Ministerstva financí) celkem 305 SVJ. V lednu 2016 jsem navštívila představitele osmi vybraných SVJ a požádala je o vyplnění dotazníků. Kontakty na členy výborů jsem získala z veřejného rejstříku. S dotazníkem pro řadové členy SVJ jsem náhodně oslovila některého z vlastníků jednotky v daném domě. Po týdnu jsem si vyplněné dotazníky

vyzvedla a doplnila o informace získané následujícím rozhovorem. V sedmi SVJ dotazníky vyplnili předsedové, v jednom případě jiný člen výboru, od řadových členů jsem získala všech osm vyplněných dotazníků. Celkem jsem tedy vyhodnotila 16 dotazníků.

Vybraná SVJ:

1. Společenství vlastníků jednotek Vrchlického 1743/23
 - bytových jednotek 17, rok vzniku 2014
2. Společenství vlastníků jednotek domu Masarykovo nám.14
 - bytových jednotek 9, rok vzniku 2000
3. Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 2155, 2158, Šumavská 23, 25
 - bytových jednotek 21, rok vzniku 2000
4. Společenství pro dům Březinova 2200/1, 2210/3, 2219/5, 2220/7, 2225/9
 - bytových jednotek 80, rok vzniku 2011
5. Společenství vlastníků pro dům č.p. 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, Šumperk
 - bytových jednotek 80, rok vzniku 2007
6. Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 1717 Šumperk
 - bytových jednotek 21, rok vzniku 2000
7. Společenství vlastníků pro dům č.p. 2320 Šumperk
 - bytových jednotek 77, rok vzniku 2007
8. Společenství pro dům Revoluční 2043/21
 - bytových jednotek 40, rok vzniku 2010

4.1 Vyhodnocení dotazníků pro členy výboru SVJ

Dle prvních 3 otázek zabývajících se charakteristikou respondentů, jsou do funkce předsedů voleni hlavně muži, především středoškolského a vysokoškolského vzdělání. Věkové rozmezí u tří předsedů je 30-40 let a u pěti předsedů je věk mezi 60-70 lety. Z výpisu rejstříku jednotlivých SVJ jsem zjistila, že v každém výboru jsou lidé s vysokoškolským vzděláním, ať už jde o inženýry, lékaře, magistry, doktory filozofie apod.

Zřejmě titul vzbuzuje větší důvěru a zodpovědnost, která je zapotřebí při vykonávání funkce předsedy či člena výboru.

Otázky č. 4, 5, 6 jsou zaměřené na zjištění, zda osoby, které jednají jménem SVJ, mají znalosti či dovednosti potřebné pro výkon své funkce nebo odkud je případně získávají. U otázky č. 4 odpověděli všichni shodně, to znamená, že všechna oslovená SVJ využívají služeb externího správce nemovitosti. Při dalších rozhovorech s dotazovanými jsem zjistila, že o jiné možnosti (varianty popsány v kapitole 3.5) ani jedno SVJ neuvažovalo a to z důvodu nedostatku kvalifikovaných lidí, kteří by byli ochotni věnovat se této zodpovědné činnosti. Volba externího správce nemovitosti se tudíž jeví jako nejlepší možné řešení a to hlavně v návaznosti na otázku č. 5, kde 100% dotázaných uvedlo, že se s problematikou SVJ dříve nesetkalo. Předseda, resp. výbor získává potřebné informace týkající se správy SVJ nejčastěji z internetu, od svého externího správce či právníka nebo od jiných SVJ.

Z odpovědí na **otázky č. 7 a 8** jasně vyplývá, že jak výbor, tak i vlastníci jednotek (dle názorů výborů), považují za důležité vést celou agendu týkající se SVJ řádně a je pro ně zásadní, aby dodržovali platné zákony. U dotazovaných je zde vidět přinejmenším dobrý úmysl a snaha. Bohužel ale v některých SVJ jen odhodlání nestačí. Je zapotřebí převést úmysl na činy! Jak bude popsáno dále v kapitole 4.3, zjistila jsem jisté nesrovnalosti, které nejsou v souladu s NOZ.

Otázky č. 9, 10, 11 se týkají účasti a aktivity na shromáždění. 6 SVJ má účast vlastníků jednotek na shromáždění 71-90%, což je dostatečná účast na to, aby bylo shromáždění usnášeníschopné. Jak říká § 1206 odst. 2 NOZ shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Zbývající 2 SVJ mají účast kolem 50 %. Což může být problém, pokud by se vlastníci nesešli v dostatečném počtu, schůze není usnášeníschopná a nemohou hlasovat a projednávat chod SVJ. Co se týče aktivity na shromáždění, vlastníci jsou z pohledu předsedů většinou aktivní, zajímají se o projednávanou problematiku a mají konstruktivní nápady, se kterými pak výbor dále pracuje.

Otázky č. 12, 13, 14, 15 se zabývají spokojeností předsedů s postojem vlastníků celkově k SVJ. U pěti SVJ se opakovala odpověď c) někdy ano, někdy ne. Při rozhovoru pak upřesnili, že aktivnějších a ochotnějších je jen pár vlastníků a většinou jsou to ti stejní lidé. Ostatní se vůbec neangažují, z pohledu předsedů v tom hraje roli zřejmě nedostatek času, ale i neochota. S tím souvisí odpovědi na otázku č.14, že vlastníci projevují velmi malý zájem o stanovy. U pěti SVJ si stanovy přečetla $\frac{1}{4}$ vlastníků a u tří SVJ $\frac{1}{2}$.

V otázce č. 16 a 17 se dotazovaní mají vyjádřit, zda řeší nějaké problémy při správě SVJ a případně jak. 3 SVJ momentálně neřeší žádné problémy. Problémy ostatních jsou zde souhrnně vypsány:

Tabulka č. 1- problémy v SVJ z pohledu předsedů

PROBLÉM	ZPŮSOB ŘEŠENÍ
Nedostatečný úklid společných prostor	Předložení nabídek úklid. firem
Podezření na černý odběr vody	Zaslat vlastníkovvi dopis s žádostí o vysvětlení, ev. výměna vodoměru
Kouření ve společných prostorách	Domluva, instalace zákazové cedule
Odstoupení člena výboru, hledání náhrady	Svolat schůzi
Nutná změna stanov	Zjistit, co je třeba a svolat schůzi
Plísň v krajních bytech	Konzultace s odborníkem, zajistit nabídky na zateplení
Dlužníci	Domluva nepomáhá, písemná výzva ev. soudní řešení
Shromáždění není usnášeníschopné	Neví

Zdroj: vlastní zpracování dle získaných informací

Otázka č. 18 byla rozdělující. 6 předsedů SVJ uvedlo, že se s § 1158-1222 NOZ týkající se bytového spoluvlastnictví blíže neseznámili. Tito už dále v dotazníku nepokračovali. Je to poněkud zarážející, protože předsedové by měli být první, kteří by měli mít přehled o změnách platných od 1.1.2014. Při dalším zjišťování příčiny mi bylo sděleno, že změny, které se týkají jejich SVJ, konzultovali nejčastěji se svým externím správcem a nebo je hledali na internetu či tištěném periodiku, které odebírají. Takže i když se s bytovým spoluvlastnictvím v NOZ neseznámili, o změnách informováni jsou.

Otázky č. 19, 20, 21, 22 vyplňovali jen členové výboru dvou zbývajících SVJ. Hodnotí zde srozumitelnost dotčených paragrafů a zda jim byl NOZ nápomocen při řešení jejich problémů či nikoliv s uvedením konkrétní situace. Srozumitelnost oba dotazovaní hodnotili mediánem na uvedené bodové škále. Jako méně srozumitelné uvedli následující:

- jak správně hlasovat, kolik hlasů je zapotřebí k přijetí různých rozhodnutí
- zvolený zástupce u spoluvlastníků jednotky – zmocnění písemné či stačí ústní
- změna stanov u starších SVJ – je nutné měnit stanovy formou notářského zápisu

Ano a částečně ano, tak zněly odpovědi na další otázku. Zda byl NOZ nápomocen při řešení jejich problémů v SVJ, avšak s dodatkem, že jako laik si předseda nemůže být

jistý tím, zda nepřehlédl nějaký paragraf, který odkazuje na jiný předpis. V některých případech se může dopustit i chybného výkladu některých ustanovení. Proto některé své kroky a rozhodnutí předsedové konzultují se svými externími správci, s právníky, s jinými SVJ či hledají informace z jiných zdrojů, aby si své domněnky ověřily.

4.1.1 Shrnutí výsledků dotazníkového šetření

- všechna oslovená SVJ využívají služeb externího správce nemovitosti
- nikdo z dotazovaných se s problematikou SVJ nikdy dříve nesetkal
- informace týkající se správy SVJ nejčastěji získávají z internetu, od svého externího správce, právníka nebo od jiných SVJ
- výbor i vlastníci jednotek (dle názorů výborů), považují za důležité vést celou agendu týkající se SVJ řádně a dle platných předpisů
- $\frac{3}{4}$ SVJ má účast na shromáždění 71-90%, $\frac{1}{4}$ má účast kolem 50%
- vlastníci jsou na shromáždění většinou aktivní (dle předsedů)
- z pohledu předsedů je celkově v rámci přístupu k SVJ aktivních jen málo vlastníků
- dle předsedů u pěti SVJ si stanovy přečetla $\frac{1}{4}$ vlastníků a u tří SVJ $\frac{1}{2}$
- s § 1158-1222 NOZ týkající se bytového spoluvlastnictví se blíže neseznámily $\frac{3}{4}$ dotazovaných

4.2 Vyhodnocení dotazníků pro řadové členy SVJ

Otázky č. 1, 2, 3 se zabývají charakteristikou respondentů. Dotazník vyplnilo 5 žen a 3 muži. Nejvíce zastoupené bylo věkové rozmezí 30-40 let, to u čtyřech dotazovaných. Dva dotazovaní měli mezi 50-60 lety a poslední dva mezi 60-70 lety. Co se týká dosaženého vzdělání, jsou zastoupeny všechny možnosti kromě základního vzdělání.

Otázka č.4 hodnotí spokojenost vlastníků se svým výborem. Nejvíce je zastoupená odpověď b) spíše ano. Pouze v jednom případě byla odpověď c) někdy ano, někdy ne. Z uvedeného plyne, že vlastníci jsou spíše spokojeni s prací a fungováním svého výboru.

Z otázek č. 5, 6, 7, 8 jsem získala informace o přístupu vlastníků ke svému SVJ. Shoda nastala u otázky č. 5, kde rozhodování, oficiality a dodržování předpisů považují za důležité všichni dotazovaní vlastníci. Naopak u další otázky jsou odpovědi různorodé. Aktivně se o hospodaření svého SVJ zajímají 3 členové, 3 uvedli někdy ano, někdy ne a 2

dotazovaní vlastníci věří ve výbor a jeho schopnosti, tudíž se aktivně o hospodaření svého SVJ nezajímají. Schůze shromáždění SVJ se pravidelně zúčastňují 3 vlastníci, 2 chodí nepravidelně a 3 nechodí vůbec. Jako důvod uvedli nejčastěji nedostatek času. Z dalšího rozhovoru však vyplynulo, že důvodem je hlavně nechuť poslouchat hádky a neschopnost se domluvit. Vlastníci dále uvedli, že před schůzí se většinou o žádné informace nezajímají. Vše potřebné se dozví na schůzi a to jim stačí.

U **otázek č. 9, 10** uvedlo šest dotazovaných, že neví, kde by hledalo svá práva a povinnosti jakožto vlastníka jednotky. Dva vlastníci uvedli jako zdroj této informace internet či domovní řád. Stanovy svého SVJ si nepřečetl žádný z dotazovaných vlastníků.

U **otázky č. 11, 12, 13** se vlastníci mají vyjádřit k otázce, zda je, jako členy SVJ, trápí nějaké problémy a případně jak to řeší. Odpovědi jsou uvedeny přehledně v následující tabulce:

Tabulka č. 2- problémy v SVJ z pohledu řadových vlastníků

PROBLÉM	ZPŮSOB ŘEŠENÍ	ŘEŠÍ TO VÝBOR DOSTATEČNĚ?
Nedostatek místa v kolárně	Informování výboru	Neřeší
Potřeba vymalovat společné prostory	Informování výboru	Řeší
Kouření ve společných prostorech	Informování výboru	Neřeší
Nezamykání vchodových dveří + krádeže na chodbách	Informovat výbor	Nezodpovězeno

Zdroj: vlastní zpracování dle získaných informací

Vzácná i když ne zcela neočekávaná shoda nastala u **otázky č. 14**. Všech osm vlastníků odpovědělo záporně na dotaz, zda by byli ochotni kandidovat v příštím volebním období do výboru SVJ. Vlastníci si uvědomují, že je to funkce náročná a zodpovědná, proto se do její vykonávání příliš nehrnou. Na druhou stranu i když si uvědomují důležitost funkce, dosavadnímu výboru to nijak neulehčují, spíše naopak.

Dle otázky č. 15 ani fakt, že se stali vlastníky a zároveň i spoluvlastníky pro ně není motivací k větší starostlivosti a zodpovědnosti v rámci svého SVJ. 5 dotazovaných na tuto otázku odpovědělo záporně a 3 ve svých dotaznicích zaškrtnuli odpověď nevim.

Otázka č. 16 byla rozdělovací. 100% vlastníků však uvedlo, že se s § 1158-1222 NOZ týkající se bytového spoluvlastnictví blíže neseznámili, proto už dále v dotazníku nikdo nepokračoval.

4.2.1 Shrnutí výsledků dotazníkového šetření

- vlastníci jsou s fungováním svého výboru spíše spokojeni
- rozhodování a dodržování předpisů považují všichni vlastníci za důležité
- aktivně o hospodaření svého SVJ se zajímá ½ dotazovaných vlastníků
- před schůzí se nikdo z vlastníků nezajímá o informace o projednávaných bodech
- schůze shromáždění SVJ se pravidelně zúčastňuje 1/3 dotazovaných vlastníků
- ¾ vlastníků neví, kde najít práva a povinnosti členů SVJ
- stanovy si nepřečetl nikdo z dotazovaných vlastníků
- nikdo z dotazovaných by nebyl ochoten kandidovat do výboru SVJ
- pro více jak ½ vlastníků není spoluvlastnictví v SVJ důvodem k větší zodpovědnosti
- nikdo z dotazovaných vlastníků se blíže neseznámil s § 1158-1222 NOZ

4.3 Závěrečné shodnocení a doporučení

Nový občanský zákoník, který ve velké míře poznamenal život a fungování SVJ, je účinný již 2 roky a tak je možné shodnotit jeho první dopady. Jde zejména o odpovědnost členů výboru a jejich povinnost jednat s péčí řádného hospodáře a také o odpovědnost členů za svůj majetek. Lidé si myslí, že nákupem nemovitosti všechno končí, ale ono to teprve začíná!

Dílčím cílem práce bylo zodpovězení následujících hypotéz:

- právní úprava SVJ v současném občanském zákoníku je dostatečně srozumitelná a průhledná, aby nečinila výkladové potíže běžným občanům při správě jejich SVJ

Na základě dotazníku pro členy výboru SVJ a zjištěných informací z rozhovorů si dovoluji nesouhlasit. Právní úprava NOZ **není** pro výbory vybraných SVJ **dostatečně srozumitelná**.

- právní úprava SVJ v zákoně je dostatečně motivující pro vlastníky jednotek, aby si uvědomovali důsledky svých rozhodování na shromáždění a jejich právní závaznost a neměnnost

Na základě dotazníku pro řadové členy SVJ a zjištěných informací z rozhovorů je hypotéza vyvrácena. Právní **úprava NOZ není dostatečně motivující** pro vlastníky jednotek vybraných SVJ .

Hlavním cílem bylo zjistit klíčové a dlouhodobé problémy vybraných SVJ a s nimi spojené nejčastější omyly, k nimž aktuálně dochází při aplikaci nového občanského zákoníku. Z výsledků šetření vyplynuly jako zásadní tyto problémy:

1. usnášeníschopnost shromáždění

Z dotazníků a následných rozhovorů u dvou zkoumaných SVJ vyplynulo, že účast vlastníků jednotek na shromáždění je často kolem 50%. Případy, kdy svolané shromáždění není způsobilé se usnášet řeší v NOZ § 1210 a násl. Jde o rozhodování mimo zasedání shromáždění („per rollam“). Vlastník se tedy nemusí dostavit na shromáždění. Lze to použít jako nouzové řešení v případě, že nebude svolané shromáždění způsobilé se usnášet a osoba oprávněná k jeho svolání navrhne v písemně formě do 1 měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby touto formou hlasování vlastníci jednotek rozhodli o těch záležitostech, které měly být projednány na daném shromáždění. Pokud tento způsob rozhodování budou připouštět stanovy, lze jej používat běžně (tedy v těch případech, kdy písemné hlasování bude považováno za pružnější, efektivnější). Je však důležité zakotvit jeho podmínky a realizaci ve stanovách. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pokud stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

2. volba nového člena výboru

Problém jednoho SVJ, který teď v brzké době budou muset řešit, je odstoupení člena výboru a následná volba nového člena. Dle předsedy to může být problém, protože neví, zda vůbec někdo bude ochoten kandidovat. Pokud by nebyli schopni najít chybějícího člena výboru, nabízí se zde následující řešení:

- a) nově je v NOZ zakotven § 1205 odst.1, který umožňuje, aby výbor mohl být dvoučlenný nebo aby jím byl pouze předseda, pokud si to SVJ uvedou ve svých stanovách.
- b) dle § 1205 odst.2 členem výboru může být nejen člen společenství, ale nově i cizí osoba (svéprávná a bezúhonná). Tato možnost musí být uvedena ve stanovách. SVJ by tak mělo širší možnost výběru. Ať už by se jednalo o nájemce, osobu žijící s vlastníkem ve společné domácnosti nebo i zcela cizí osobu (popsáno v bodě c).
- c) třetí možností je tedy využití služeb „profesionálního předsedy“. Měl by to být odborník se znalostmi práva a správy nemovitostí. Nevýhodou je, že jde o funkci placenou a SVJ bude muset vynaložit více prostředků. Každopádně se v poslední době začínají objevovat společnosti, které tyto služby nabízejí.

3. změna názvu společenství

Z veřejného rejstříku jsem u 2 SVJ zjistila, že název jejich SVJ neodpovídá NOZ § 1200 odst.2 a, který uvádí, že povinnou náležitostí stanov je název, který musí obsahovat výraz „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo. Dle přechodných a závěrečných ustanovení NOZ, konkrétně § 3042 je SVJ povinno upravit svůj název do dvou let ode dne nabytí jeho účinnosti, tj. do 1.1.2016. Takový je výklad legislativy, avšak v právních kruzích panuje nejistota.

Název totiž bývá zakotven ve stanovách, i jeho změna je tedy zásahem do klíčového dokumentu. Současně má SVJ povinnost přizpůsobit stanovy NOZ do 3 let ode dne nabytí účinnosti, tj. do 1.1.2017. Rozdíl v termínech je tak pro mnohé nepochopitelný. Zákodníci se rozhodli tuto situaci řešit novelou, kterou ale nestihli projednat. Předsedové mnoha SVJ, jejichž název neobsahuje formulaci "*společenství vlastníků*", teď před sebou mají nelehký oříšek. Mají narychlo název přepsat, anebo raději počkat, jak se nejasná situace vyvine? Možným řešením je vyčkávací taktika. Pokud soudy pochybení odhalí, nemohou na společenství vlastníků ihned uvalit sankce. Musí mu nejprve nechat přiměřený čas na nápravu. Zareagují-li pak SVJ rychle a budou-li se soudem komunikovat, mohou se sankcím ještě vyhnout (Právní rádce 1/2016).

4. změna stanov

Tato problematika se týká celkem sedmi SVJ, kde probíhalo dotazování. NOZ totiž chápe stanovy jako stěžejní dokument pro SVJ. Tímto dokumentem se prakticky „nastaví“ fungování společenství a pokud jsou stanovy dobře a s rozmyslem zpracovány, lze tak předejít mnoha budoucím konfliktům a nejasnostem. NOZ vyžaduje, aby každé SVJ přizpůsobilo své stanovy novým předpisům do tří let ode dne nabytí účinnosti NOZ, tj. do 1. 1. 2017. Pokud si SVJ ponechá stanovy, které nevyhovují NOZ, hrozí mu zrušení. Většina SVJ o této povinnosti ani neví, neboť se řídí tzv. vzorovými stanovami, které je též nutné změnit. I když se může zdát, že je do roku 2017 dost času, doporučuji změnu stanov realizovat na nejbližším shromáždění, neboť NOZ zavádí do života SVJ řadu novinek, které bude možné využít pouze za předpokladu, že budou upraveny ve stanovách (např. hlasování mimo zasedání, možnost, aby se členem orgánu stala i osoba, která není členem SVJ atd.).

5. Dlužníci

Tento problém trápí 1 z dotazovaných SVJ. Jde o jednoho dlužníka, který má dluh vůči SVJ v řádech několika tisíců korun. Opět se dostáváme ke stanovám. Nejvhodnější je, mít zde stanoven přesný postup, jak proti případným dlužníkům postupovat. Například stanovit poplatek za každý den, kdy je člen s placením v prodlení. Dále je také vhodné ve stanovách určit procesní postup při vymáhání dluhu od vyzvání dlužníka k plnění přes předžalobní upomínku až po podání žaloby. Poté nemusí předseda složitě řešit zda, jak a co vůbec má udělat. Pokud bude postupovat podle stanov, bude postupovat s péčí řádného hospodáře a zprostit se tak odpovědnosti za škodu.

Doporučuji začít písemnou výzvou dlužníkovi, a to jak doporučeným dopisem, tak dopisem obyčejným. Pokud si nepřebere dlužník doporučený dopis, bude mít ve schránce alespoň dopis obyčejný. Pokud dlužník na dopis nereaguje, měla by mu být zaslána předžalobní výzva, s přesným vymezením jeho povinnosti a se lhůtou, dokdy má být tato povinnost splněna. Pokud ani na toto dlužník nezareaguje, nezbude, než vymáhat dluh soudní cestou.

6. Péče o společné prostory-nastavení pravidel

Společné prostory, to je problematika, která nejvíce trápí řadové členy vybraných společenství. Jedná se zejména o nedostatečný úklid některých vlastníků, kouření na chodbách, větrání kuchyňských pachů do společné chodby, potřeba vymalovat kvůli vandalům, nedostatek místa v kolárně kvůli věcem, které tam nepatří, nezamykání vchodových dveří a následné krádeže na chodbách apod.

Zde doporučuji osobní domluvu s provinilcem nebo rovnou informovat předsedu, kde domluva z jeho pozice může být účinnější. Většinou ale SVJ nemá větší pravomoce. Situace se dá vyřešit zapracováním pokut za toto chování do stanov či domovního řádu. Nutností je, schválit domovní řád na schůzi shromáždění, nejlépe všemi vlastníky.

V domovním řádu se upravují především otázky užívání společných prostor a pravidla chování. Některá ustanovení, která odpovídají domovnímu řádu, musí být dle NOZ upravena i ve stanovách. Tam je vhodné upravit nejdůležitější pravidla a jednotlivosti ponechat na domovním řádu. Samozřejmostí je vyvěsit domovní řád na viditelné místo společné všem vlastníků, aby všichni měli možnost se s ním seznámit.

5 Závěr

Tato bakalářská práce se zabývá specifickým druhem právnické osoby – společenstvím vlastníků jednotek. Již 2 roky upravuje tuto problematiku zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, konkrétně § 1158-1222 týkající se bytového spoluvlastnictví.

Cílem práce byl rozbor tohoto modelu z hlediska teoretického, což zahrnuje: vymezení právní úpravy a základních pojmů, definování předmětu činnosti, vzniku a zániku, charakterizování orgánů a vymezení členství.

Hlavním cílem bylo podívat se na fungování SVJ v praktickém životě, zjistit nejčastější problémy, k nimž aktuálně dochází při aplikaci nového občanského zákoníku a ty konfrontovat s jeho kvalitou a srozumitelností pro běžné občany při správě jejich SVJ. Na základě všech činností, které jsem provedla v této práci, považuji cíl za splněný.

Důležitou součástí bakalářské práce je výčet nejčastějších problémů, které trápí dotazované SVJ a naznačení možných východisek těchto problémů. Vypracované informace byly předány všem předsedům dotazovaných SVJ, a některá zmíněná rada již začínají praktikovat.

Ze zpracovávaných podkladů, ale hlavně z mé osobní zkušenosti jako člena výboru společenství vlastníků, považuji za velký problém nedostatek komunikace (resp. špatná komunikace) mezi výborem a ostatními členy SVJ. To se mi jeví jako možná příčina problémů popsaných v praktické části (usnášeníschopnost, volba členů do výborů, problémy, které se týkají společných prostor). Společným jmenovatelem těchto problémů je totiž neochota pramenící z neznalosti a nevědomosti, kterou je možno lepší komunikací změnit. Z mé vlastní zkušenosti, když jsme odkoupili městské byty do osobního vlastnictví a zvolili si členy výboru (já byla mezi nimi, jelikož se chci aktivně podílet na chodu SVJ a mít možnost ovlivnit problémy, které náš dům trápí), tak pro ostatní členy našeho SVJ tímto zvolením aktivita z větší míry skončila. Teď po 2 letech fungování mě mrzí, že se ostatní více nezapojili, nejsou více aktivní. Naopak poslouchám jen výtky, co je potřeba udělat, i když se jedná o maličkosti, které by dotyčný mohl vyřešit sám. Myslím, že podobně to funguje i v ostatních SVJ. Výbor proto musí vzbudit zájem u vlastníků, více je informovat o nově vzniklých problémech, o probíhajících řešeních, zapojit je například při tvorbě domovního řádu, drobné živnostníky či kutily zapojit do potřebných oprav v domě apod. Informovat je potřeba nejen na schůzích shromáždění, které jsou jednou či dvakrát do roka, ale průběžně třeba každé 2 měsíce, vyvěšením informací na nástěnce nebo přímo

vhozením každému do schránky. Vlastníci tak budou mít aktuální informace o dění v domě. Budou mít představu, čím vším se výbor zabývá, co všechno musí řešit, jaké kroky podniká a třeba si pak budou více vážit jejich práce a funkce, kterou vykonávají dobrovolně, mnohdy bezplatně a ve svém volném čase. V našem SVJ jsme to zkusili teď poprvé, a kupodivu jsem zaznamenala malý pokrok k lepšímu. Ale podotýkám, že jsme menší SVJ se 17-ti vlastníky.

Podívejme se na to ale i z druhé strany. Co když laxnost a neochota některých řadových vlastníků vyhovuje vedení SVJ? Pokud se vlastníci nezajímají o dění v SVJ, může to pro výbor znamenat méně práce. Schválí se jen to nutné a do ostatního zvelebování společného majetku se sami dobrovolně nehrnou. Navíc snaha něco změnit se může obrátit i proti nim. Doufám, že ve většině případů tomu tak ale není...

Právní norma upravující oblast tak složitou, jako je bytové vlastnictví, samozřejmě nemůže zcela zachytit všechny rozličné záležitosti, které život v této oblasti přináší. Vzhledem k tomu, jak důležitou oblast upravuje, by se však měla pokusit o to, aby daná zákonná ustanovení byla formulována co nejpečlivěji a co nejjasněji. Z úpravy týkající se společenství vlastníků jednotek v NOZ je v některých jeho částech, na něž jsem se snažila výše upozornit, patrné, že se to ne vždy povedlo. NOZ může být sebelepší, co však určitě nemůže, je přinutit lidi, aby změnilí své chování a přistupovali ke správě společných částí domu zodpovědně.

Na závěr si dovolím citaci JUDr. Pražáka (2014, str.188) „*Jen bdělým, ne spícím, pomáhají zákony. Ti, kteří se nebudou zajímat, nebudou aktivní, tak prostě spláčou nad výdělkem. A i když to budou vyčítat těm aktivním, chyba tkví v jejich pasivitě! Nepokusí-li se aktivně ovlivnit dění kolem sebe, nemají morální právo kritizovat ty, kteří něco dělají, byť třeba i špatně.*“

6 Seznam použitých zdrojů

Literatura

ČÁP, J., *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, 232 s. ISBN 978-80-7357-669-1.

HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, 473 s. ISBN 978-80-7380-091-8.

KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. [§ 1158-1222]*. Praha: C.H. Beck, 2013, 340 s. ISBN 978-80-7400-444-5.

PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158- 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, 256 s. ISBN 978-80-7502-025-3.

TRČKOVÁ, S., CELLAR, M. Bulletin advokacie 5/2014. *Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014*, Impax, 2014, ISSN 1210-6348.

VEJVODOVÁ, A. Právní rádce 1/2016. *Bydlení podle NOZ. Místo cihel domeček z karet*, *Economia*, 2016, ISSN 1213-7693.

ZÍTEK, A. *Dopady nového občanského zákoníku na postavení a činnost SVJ*. Praha: Domus Optima, 2014, ISBN 978-80-905909-0-8.

Internetové zdroje

Hlasování SVJ, 2014 [online]. [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <http://www.svj-portal.cz/hlasovani-svj/>

Petra Mirovská. *SVJ podle nového občanského zákoníku: Všechno jednou končí*. 2013 [online]. [cit. 2016-01-24]. Dostupné z: [http://www.pravnigramotnost.cz/news/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-vsechno-jednou-konci-12-dil-/](http://www.pravnigramotnost.cz/news/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-vsechno-jednou-konci-12-dil/)

Počet bytových družstev a společenství vlastníků jednotek v letech 2002- 2013
Oficiální stránky Českého statistického úřadu [online]. 2015 [cit. 2016-01-20].
Dostupné z: <https://www.czso.cz/esu/czso/bds_cr>

Sčítání lidu, domů a bytů 2011- Česká republika a kraje.

Oficiální stránky Českého statistického úřadu [online]. 2014 [cit. 2015-06-25].

Dostupné z: < <https://www.czso.cz/csu/czso/kde-a-jak-bydli-ceske-domacnosti-p2eqbgtkl>>

Právní předpisy

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

Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňující některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, zrušeno k 1.1.2014.

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

Interní dokumenty

Stanovy Společenství vlastníků domu Vrehlického 1743/23, Šumperk

7 Přílohy

Seznam příloh:

Příloha č. 1: Dotazník pro člena výboru SVJ	41
Příloha č. 2: Dotazník pro řadového člena SVJ	46
Příloha č. 3: Počet společenství vlastníků v krajích	51
Příloha č. 4: Počet bytů ve společenství vlastníků jednotek v letech 1996- 2014 v ČR.....	52

Příloha č.1- Dotazník pro člena výboru SVJ

Vážená paní, vážený pane,

chtěla bych Vás požádat o vyplnění krátkého dotazníku, který máte před sebou. Dotazník má sloužit ke sběru informací o problematice fungování SVJ. Údaje získané z dotazníku jsou anonymní a poslouží výhradně k vypracování mé bakalářské práce.

Děkuji za Váš čas a ochotu.

Použité zkratky: SVJ – společenství vlastníků jednotek

NOZ – nový občanský zákoník

Vybrané odpovědi prosím zakroužkujte.

Otázka č.1- Jaké je vaše pohlaví?

A) žena

B) muž

Otázka č.2- Jaký je Váš věk?

Otázka č.3- Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

A) základní

D) vyšší odborné

B) vyučen

E) vysokoškolské

C) středoškolské s maturitou

Otázka č.4- Využívá Vaše SVJ služeb externího správce nemovitosti?

A) ano

B) ne

Otázka č.5- Jaké znalosti či dovednosti Vám pomáhají lépe se orientovat v problematice SVJ?

(možno označit více odpovědí)

A) znalosti ze školy

C) s touto problematikou jsem se dříve nesetkal/a

B) pracovní zkušenosti

D)

jiné.....

Otázka č.6- Odkud nejčastěji čerpáte informace potřebné k výkonu Vaší funkce ve výboru?

(možno označit více odpovědí)

- | | |
|----------------------------|---|
| A) internet | E) informace nikde nehledám |
| B) porada s právníkem | F) problematice rozumí jiný člen našeho SVJ |
| C) informace od jiných SVJ | G) jinde, uveďte kde..... |

Otázka č.7- Vyjádřete svou míru souhlasu s výrokem: rozhodování, oficiality, „papírování“ a dodržování předpisů v SVJ není důležité.

- A) naprosto souhlasím
- B) spíše souhlasím
- C) neutrální postoj
- D) spíše nesouhlasím
- E) naprosto nesouhlasím

Otázka č.8- Vyjádřete svou míru souhlasu s výrokem: většina vlastníků nepovažuje rozhodování, oficiality, „papírování“ a dodržování předpisů v SVJ za důležité.

- A) naprosto souhlasím
- B) spíše souhlasím
- C) neutrální postoj
- D) spíše nesouhlasím
- E) naprosto nesouhlasím

Otázka č.9- Jaká je většinou účast vlastníků jednotek na shromážděních?

- | | |
|-----------------|---------------|
| A) méně než 50% | C) 71% - 90% |
| B) 51% - 70% | D) 91% - 100% |

Otázka č.10- Jsou na shromáždění vlastníci většinou aktivní? (tzn. zajímají se, mají konstruktivní nápady)

- A) ano
- B) spíše ano
- C) někdy ano, někdy ne
- D) spíše ne
- E) ne

Otázka č. 11- Pracuje pak výbor s těmito nápady svých členů?

- A) ano
- B) spíše ano
- C) někdy ano, někdy ne
- D) spíše ne
- E) ne

Otázka č.12- Jsou vlastníci většinou ochotni starat se o dům, zařizovat různé záležitosti ohledně domu?

- A) ano
- B) spíše ano
- C) někdy ano, někdy ne
- D) spíše ne
- E) ne

Otázka č.13- Jste spokojen/a s postoji a přístupem většiny vlastníků k SVJ?

- A) ano
- B) spíše ano
- C) někdy ano, někdy ne
- D) spíše ne
- E) ne

Otázka č.14- Pokuste se odhadnout, kolik vlastníků jednotek si přečetlo Vaše stanovy?

- A) nikdo
- B) $\frac{1}{4}$
- C) $\frac{1}{2}$
- D) $\frac{3}{4}$
- E) všichni
- F) nevím

Otázka č.15- Zajímají se vlastníci před schůzí o potřebné informace, dokumenty?

- A) ano
- B) spíše ano
- C) někdy ano, někdy ne
- D) spíše ne
- E) ne

Otázka č.16- Jaké problémy vás dlouhodobě trápí při správě Vašeho SVJ?

- A) žádné problémy nemáme
- B) ano, problémy máme

Uveďte jaké : 1.
2.
3.

Otázka č.17- Jakým způsobem se snažíte tyto problémy řešit?

- A) neřešíme je
- B) řešíme

Uveďte jak : ad 1.
ad 2.
ad 3.

Otázka č.18- Seznámil/a jste se blíže s NOZ § 1158- 1222 týkající se bytového spoluvlastnictví?

- A) ano
- B) jen částečně
- C) ne

Pokud jste na otázku č.18 odpověděl/a C) ne, nemusíte již dále odpovídat. Test pro Vás skončil.

Děkuji za vyplnění.

Otázka č.19- Jak hodnotíte NOZ (§ 1158- 1222 týkající se bytového spoluvlastnictví) z hlediska srozumitelnosti? (ohodnoťte na uvedené škále : 1- zcela srozumitelné, 5- vůbec nesrozumitelné)

1 - 2 - 3 - 4 - 5

Otázka č.20- Pokud některé části shledáváte nesrozumitelnými, uveďte které. Konkrétní §, případně, čeho se týkal:

.....
.....

Otázka č. 21- Byl Vám NOZ nápomocen při řešení Vašich problémů v SVJ?

- A) ano
- B) částečně ano
- C) ne Uveďte důvod.....

Otázka č.22- Potřeboval/a jste někdy řešit situaci, která nebyla popsána v NOZ?

- A) ano
Uveďte jaká?
- B) ne

Příloha č.2- Dotazník pro řadového člena SVJ

Vážená paní, vážený pane,

chtěla bych Vás požádat o vyplnění krátkého dotazníku, který máte před sebou. Dotazník má sloužit ke sběru informací o problematice fungování SVJ. Údaje získané z dotazníku jsou anonymní a poslouží výhradně k vypracování mé bakalářské práce.

Děkuji za Váš čas a ochotu.

Použité zkratky: SVJ – společenství vlastníků jednotek

NOZ – nový občanský zákoník

Vybrané odpovědi prosím zakroužkujte.

Otázka č.1- Jaké je vaše pohlaví?

A) žena

B) muž

Otázka č.2- Jaký je Váš věk?

Otázka č.3- Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

A) základní

D) vyšší odborné

B) vyučen

E) vysokoškolské

C) středoškolské s maturitou

Otázka č.4- Jste spokojen/a s postojí a přístupem vašeho výboru ke správě SVJ?

A) ano

B) spíše ano

C) někdy ano, někdy ne

D) spíše ne

E) ne

Otázka č.5- Vyjádřete svou míru souhlasu s výrokem: rozhodování, oficiality, „papírování“ a dodržování předpisů v SVJ není důležité.

- A) naprosto souhlasím
- B) spíše souhlasím
- C) neutrální postoj
- D) spíše nesouhlasím
- E) naprosto nesouhlasím

Otázka č.6- Zajímáte se aktivně o hospodaření Vašeho SVJ?

- A) ano, jsem aktivním členem
- B) někdy ano, někdy ne
- C) ne, věřím ve výbor a jeho schopnosti
- D) ne, je mi to jedno
- E) chtěl/a bych, ale nemám možnost. Uveďte důvod:

Otázka č. 7- Chodíte pravidelně na schůze shromáždění SVJ?

- A) ano
- B) chodím nepravidelně
- C) ne, nechodím vůbec

Otázka č.8- Zajímáte se před schůzí o potřebné informace, dokumenty potřebné k projednávaným bodům?

- A) ano
- B) spíše ano
- C) někdy ano, někdy ne
- D) spíše ne
- E) ne
- F) chtěl/a bych, ale není mi to umožněno

Otázka č.9- Pokud by jste chtěl/a znát svá práva a povinnosti jakožto vlastníka bytové jednotky, kde by jste je hledal/a?

- A) nevím
- B) vím. Uveďte prosím kde:.....

Otázka č. 10- Přečetl/a jste si vaše stanovy?

A) ano

B) ne

Otázka č.11- Jaké problémy jako člena SVJ vás dlouhodobě trápí?

A) žádné problémy nemám

B) ano, problémy mám

Uved'te jaké : 1.

2.

3.

Otázka č.12- Jakým způsobem se snažíte tyto problémy řešit?

A) neřeším je

B) řeším

Uved'te jak : ad 1.

ad 2.

ad 3.

Otázka č. 13- Řeší výbor vzniklé problémy podle Vás dostatečným způsobem?

A) ano

B) spíše ano

C) někdy ano, někdy ne

D) spíše ne

E) ne

Otázka č. 14- Jste ochoten/a kandidovat v příštím volebním období do výboru SVJ?

A) ano

B) ne

C) nevím

D) jen za určitých podmínek

Uved'te jakých.....

Otázka č. 15- Je pro Vás vlastnictví/bytové spoluvlastnictví motivací k větší starostlivosti a zodpovědnosti v rámci SVJ?

- A) ano
- B) spíše ano
- C) nevím
- D) spíše ne
- E) ne

Otázka č.16- Seznámil/a jste se blíže s NOZ § 1158- 1222 týkající se bytového spoluvlastnictví?

- A) ano
- B) jen částečně
- C) ne

Pokud jste na otázku č.16 odpověděl/a C) ne, nemusíte již dále odpovídat. Test pro Vás skončil.

Děkuji za vyplnění.

Otázka č.17- Jak hodnotíte NOZ (§ 1158- 1222 týkající se bytového spoluvlastnictví) z hlediska srozumitelnosti? (ohodnoťte na uvedené škále : 1- zcela srozumitelné, 5- vůbec nesrozumitelné)

1 - 2 - 3 - 4 - 5

Otázka č.18- Pokud některé části shledáváte nesrozumitelnými, uveďte které.

Konkrétní §, případně, čeho se týkal:
.....

Otázka č. 19- Byl Vám NOZ nápomocen při řešení Vašich problémů v SVJ?

- A) ano
- B) částečně ano
- C) ne

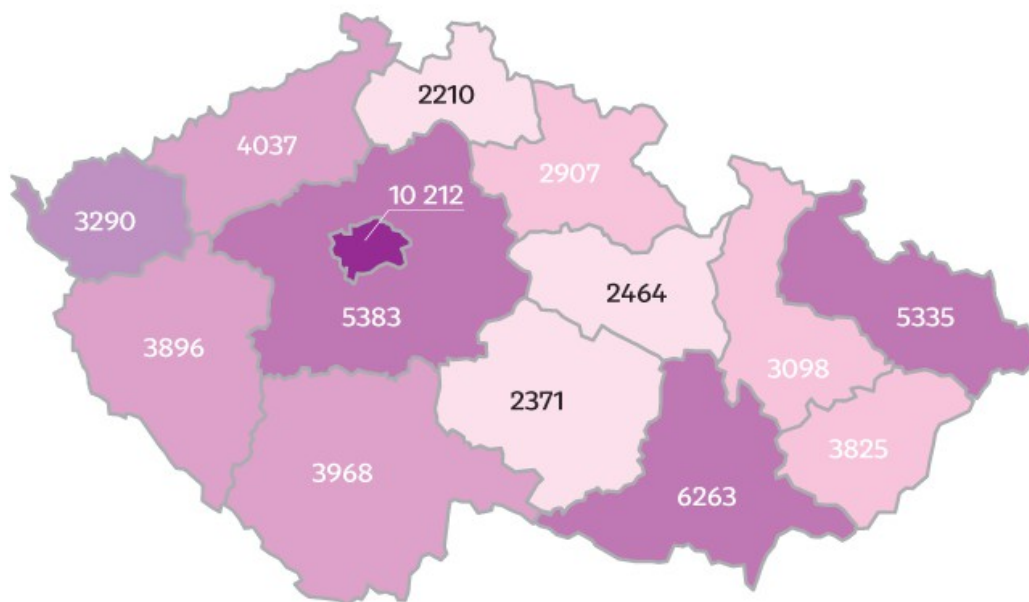
Otázka č.20- Potřeboval/a jste někdy řešit situaci, která nebyla popsána v NOZ?

A) ano

Uveďte jaká?

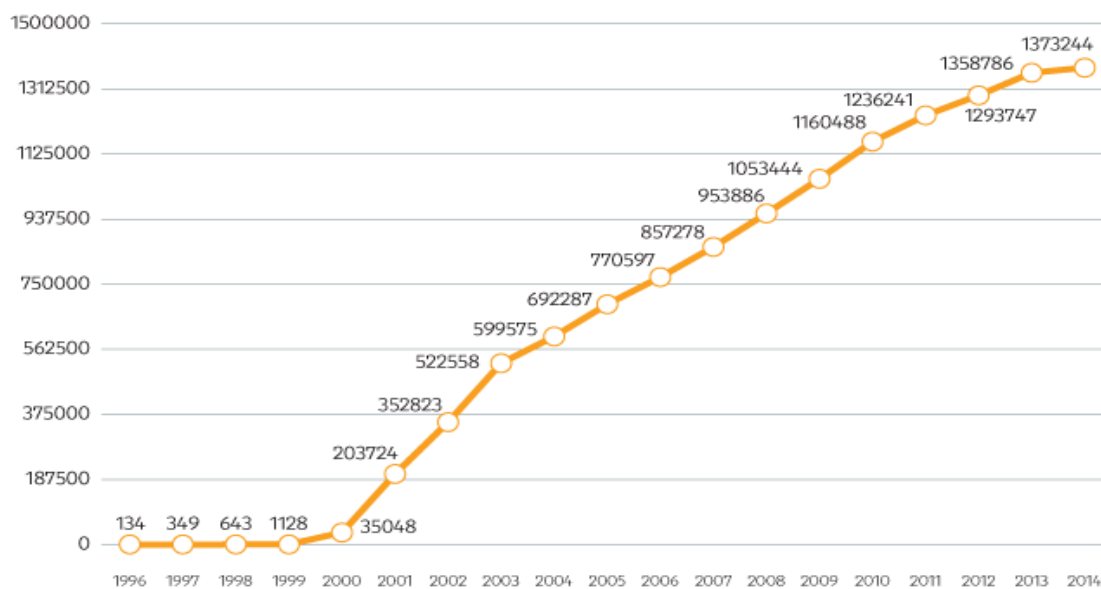
B) ne

Příloha č. 3 – Počet společenství vlastníků v krajích



Zdroj: Právní rádce 1/2016 dle ČSÚ

Příloha č. 4 – Počet bytů ve společenství vlastníků jednotek v letech 1996- 2014 v ČR



Zdroj: Právní rádce 1/2016 dle ČSÚ