

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práv**



**Diplomová práce**

**Řízení společenství vlastníků v podmínkách trhu s byty**

**Josef Šafránek**

**© 2018 ČZU v Praze**

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Lic. Josef Šafránek

Veřejná správa a regionální rozvoj

### Název práce

Řízení společenství vlastníků jednotek v podmínkách trhu s byty.

### Název anglicky

Management of the owners' community in terms of the housing market.

---

### Cíle práce

#### Cíl práce:

- popis způsobu rozhodování společenství (výbor, shromáždění)
- zjištění nejčastějších důvodů a příčin vedoucích k nepřijetí navrhovaného usnesení
- porovnání praktických potřeb domu (SVJ) s aktuální právní úpravou
- nalezení východisek, jak se neprůchodným situacím při rozhodování vyhnout nebo je vhodným způsobem omezit

Velmi častým jevem při řízení SVJ a přijímání důležitých usnesení a rozhodnutí při správě domu je jejich nepřijetí shromážděním. Vznikají spory mezi vlastníky bytů, spory mezi výborem jako navrhovatelem. Přijetí navrhovaných usnesení se mnohdy prodlouží i na několik let. Některé spory vyústí i ve spor soudní.

Vlastníci bytů mají často zkreslené představy o tom, co je SVJ, tedy specifická právnická osoba vznikající za účelem správy společných částí domu, a snaží se prosazovat spíše své soukromé zájmy a názory proti zájmům společným.

### Metodika

Práce je rozdělena na část teoretickou (analýza právních předpisů, popis, kompilace aj.) a praktickou, která bude "v terénu" sběrem a analýzou dat šetřit problémy řízení SVJ. Pro praktickou část se jeví nejvhodnější metoda statistická.

Další metody: osobní šetření v konkrétním SVJ; konzultace s vedoucí DP; kvalitativní vyhodnocení zjištěných dat.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

Společenství vlastníků, bytová jednotka, vlastnictví bytů, stanovy, shromáždění, nájem bytu

---

Doporučené zdroje informací

1. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
2. nař. vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
3. zákon 358/1992 Sb., notářský řád
4. zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
5. Kabelková E. Schodelbauerová P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. Praha: C.H.Beck 2013, ISBN: 978- 80-7400-444-5
6. PRAŽÁK, Zb. Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. Praha: Leges, 2014, 255 s. Komentátor. ISBN 978-80-7502-025-3.
7. ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. Občanský zákoník – Komentář – Svazek I (§ 1 až 654). Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8
8. HENDL, Jan. Kvalitativní výzkum: základní teorie, metody a aplikace. Čtvrté, přepracované a rozšířené vydání. Praha: Portál, 2016. ISBN 978-80-262-0982-9.

---

Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Eva Kadlecová

Garantující pracoviště

Katedra práva

---

Elektronicky schváleno dne 5. 3. 2018

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 6. 3. 2018

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 06. 03. 2018

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Řízení společenství vlastníků v podmínkách trhu s byty" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové 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 autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 27. března 2018

---

### **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval JUDr. Evě Kadlecové za rady, cenné připomínky a vedení, při vypracování této diplomové práce. Dále bych rád poděkoval své rodině a kolegům v zaměstnání za trpělivost a vstřícnost.

# Řízení společenství vlastníků v podmínkách trhu s byty

## Souhrn

Tato diplomová práce je zaměřena na problematiku řízení chodu společenství vlastníků bytových jednotek v kontextu bytové jednotky jako předmětu volného nakládání na trhu s byty a na specifické problémy vznikající při řízení a chodu společenství vlastníků. Problematiku upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v posledním znění s platností od 1. 1. 2014. V teoretické části práce je vymezena platná právní úprava se zaměřením na vlastnictví, spoluvlastnictví a bytové spoluvlastnictví. Jsou vymezena specifika společenství vlastníků ve vztahu k založení a vzniku, působnosti a pravomoci orgánů, práva a povinnosti členů společenství, a to ve vztahu k volnému nakládání s bytovými jednotkami na trhu s byty. Praktická část práce se věnuje analýze a vyhodnocení kvalitativního výzkumu u členů statutárních orgánů vybraných společenství vlastníků. Cílem práce je zjištění, jaké zásadní problémy vznikají společenství vlastníků při řízení a chodu společenství, rozhodování a přijímání usnesení a jaký vliv na chod společenství má volné nakládání s bytovými jednotkami na trhu s byty. Závěrečná část práce zjištěné informace z teoretické a praktické části analyzuje a uvádí doporučení, jakými způsoby lze problémové situace řešit nebo je vhodně omezit.

**Klíčová slova:** společenství vlastníků, vlastnictví, bytové spoluvlastnictví, občanský zákoník, statutární organ, shromáždění, byt, stanovy, katastr nemovitostí, nájem bytu

# **Management of the owners' community in terms of the housing market**

## **Summary**

This diploma thesis is focused on the issue of managing the running of the community of the owners of housing units in the context of the housing unit as a subject of free disposal of the apartment market and on the specific problems arising from the management and operation of the owners' community. The issue is governed by Act No. 89/2012 Coll., The Civil Code as last amended with effect from 1 January 2014. The theoretical part of the thesis defines the applicable legal regulation with a focus on ownership, co-ownership and housing co-ownership. The specifics of the owners' community in relation to the establishment and creation, powers and powers of the authorities, the rights and obligations of the members of the community are defined in relation to the free disposal of housing units in the housing market. The practical part deals with the analysis and evaluation of qualitative research of members of statutory bodies of selected associations of owners. The aim of the thesis is to find out what are the basic problems of the owners' communities in the management and running of the community, the decision making and the adoption of resolutions, and what influence on the functioning of the community has the free disposal of housing units in the housing market. The final part of the thesis analyses the information from the theoretical and practical part and analyses it and recommends ways in which problematic situations can be addressed or can be appropriately reduced.

**Keywords:** association of owners of units, ownership, housing co-ownership, civil code, statutory body of the community, assembly, flat, statutes, cadastre of real estate, renting an apartment

# Obsah

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 Úvod.....</b>   | <b>13</b> |
| <b>2 Cíl práce a metodika .....</b>  | <b>15</b> |
| 2.1 Cíl práce .....  | 15        |
| 2.2 Metodika .....   | 16        |
| <b>3 Teoretická východiska .....</b>   | <b>18</b> |
| 3.1 Stručná historie družstevnictví.....                                       | 18        |
| 3.2 Vývoj družstevnictví po roce 1989 .....                                    | 19        |
| 3.3 Vznik společenství z původních bytových družstev .....                     | 19        |
| 3.4 Statistické údaje o vzniku společenství z původních družstev.....          | 21        |
| 3.4.1 Počty společenství vlastníků a bytů ve vlastnictví po roce 1989.....     | 21        |
| 3.5 Současná právní úprava pro společenství vlastníků.....                     | 24        |
| 3.5.1 Platná právní úprava .....   | 24        |
| 3.5.2 Definice společenství vlastníků jednotek .....                           | 25        |
| 3.5.3 Předmět činnosti společenství vlastníků jednotek .....                   | 26        |
| 3.5.4 Založení a vznik společenství vlastníků jednotek.....                    | 26        |
| 3.5.5 Zánik společenství vlastníků.....  | 27        |
| 3.6 Stanovy společenství vlastníků, orgány společenství .....                  | 28        |
| 3.6.1 Stanovy společenství vlastníků jednotek, domovní řád.....                | 28        |
| 3.6.2 Vymezení základních pojmů .....  | 29        |
| 3.6.3 Orgány společenství vlastníků jednotek .....                             | 31        |
| 3.6.4 Shromáždění .....  | 32        |
| 3.6.5 Způsobilost k jednání shromáždění a přijetí usnesení .....               | 34        |
| 3.6.6 Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění „per rollam“ .....                  | 35        |
| 3.6.7 Statutární orgán.....  | 36        |
| 3.6.8 Ostatní orgány.....  | 38        |
| 3.7 Výkon správy a činnosti orgánů společenství vlastníků .....                | 39        |
| 3.7.1 Nakládání s byty .....   | 41        |
| 3.7.2 Vlastnické právo .....   | 41        |
| 3.7.3 Byt jako nemovitost .....  | 42        |
| 3.7.4 Členství ve společenství.....  | 42        |
| 3.7.5 Trh s byty .....   | 43        |
| 3.7.6 Povinnosti při nákupu a prodeji jednotky (změně vlastníka jednotky) .... | 43        |
| 3.7.7 Povinnosti při nájmu jednotky .....                                      | 45        |
| 3.7.8 Daňové povinnosti vlastníka jednotky.....                                | 46        |
| 3.7.9 Daňové povinnosti společenství .....                                     | 50        |
| 3.7.10 Povinnost společenství vést účetnictví .....                            | 51        |



3.7.11 Daň z příjmu fyzických osob ve vztahu ke statutárnímu orgánu společnosti  
51

|   |           |
|---|-----------|
| <b>4 Praktická část .....</b>                                 | <b>53</b> |
| 4.1.1 Otázky.....   | 53        |
| 4.1.2 Výběr SVJ.....  | 54        |
| 4.1.3 Interpretace a vyhodnocení jednotlivých otázek .....    | 54        |
| 4.1.4 Shrnutí a vyhodnocení otázek.....                       | 66        |
| <b>5 Výsledky a zhodnocení výsledků praktické části .....</b> | <b>69</b> |
| <b>6 Závěr.....</b>   | <b>71</b> |
| <b>7 Seznam použitých zdrojů .....</b>                        | <b>74</b> |
| <b>8 Přílohy .....</b>  | <b>76</b> |
| 8.1.1 Seznam společností vybraných k provedení rozhovoru..... | 76        |
| 8.1.2 Seznam připravených otázek respondentům.....            | 77        |

## Seznam obrázků

|   |    |
|---|----|
| Obrázek 1 Graf vývoje počtu společenství vlastníků a meziročního nárůstu v ČR .....           | 22 |
| Obrázek 2 Graf přírůstků společenství vlastníků v ČR a tendence .....                         | 22 |
| Obrázek 3 Graf vývoje počtu bytových jednotek ve vlastnictví a meziročního nárůstu v ČR ..... | 23 |
| Obrázek 4 Graf přírůstků společenství vlastníků v ČR a tendence .....                         | 23 |
| Obrázek 5 Graf účasti na shromáždění (usnášení schopnost).....                                | 55 |
| Obrázek 6 Graf využití plné moci k zastupování na shromáždění SVJ.....                        | 56 |
| Obrázek 7 Graf ročního prodej bytů (změna vlastníka).....                                     | 57 |
| Obrázek 8 Graf změny vlastníka jednotky podle způsobu zjištění.....                           | 58 |
| Obrázek 9 Graf spokojenost s přístupem vlastníků k domu a SVJ.....                            | 59 |
| Obrázek 10 Graf vlivu změny vlastníky na chod SVJ.....  | 59 |
| Obrázek 11 Graf ochoty vlastníků pracovat pro správu domu .....                               | 60 |
| Obrázek 12 Graf podílu bytů v pronájmu .....  | 61 |
| Obrázek 13 Graf způsobu zjištění SVJ o pronájmu bytu.....                                     | 62 |
| Obrázek 14 Graf oznamování údajů o bytu výboru SVJ .....                                      | 62 |
| Obrázek 15 Graf vlivu nájemců na chod SVJ.....  | 64 |
| Obrázek 16 Graf vztahu nájemců bytů k domu a chodu SVJ.....                                   | 64 |
| Obrázek 17 Volba nejčastějších způsobů řešení problémů .....                                  | 65 |
| Obrázek 18 Graf závislosti průběhu účasti a zastupování s odhadem vývoje .....                | 66 |

## Seznam tabulek

|  |    |
|--|----|
| Tabulka 1 Seznam vybraných společenství..... | 75 |
|--|----|

## **Seznam použitých zkratk**

- SVJ společenství vlastníků jednotek
- ObčZ zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- BytZ zákon 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
- LZPS Listina základních práv a svobod
- ČSÚ Český statistický úřad
- SBD stavební bytové družstvo
- BD bytové družstvo
- ČR Česká republika
- IČ identifikační číslo organizace
- SJM společné jmění manželů
- KN katastr nemovitostí
- NŘ notářský řád
- ZoVR zákon o veřejných rejstřících
- ZoDN zákon o dani z nemovitých věcí
- ZoDP zákon o dani z příjmů

# 1 Úvod

Jednou ze základních a nezbytných lidských potřeb je bydlení a řešení této potřeby se dotýká prakticky každého z nás. Existují tři formy jak tuto nezbytnou potřebu naplnit. Můžeme se stát majiteli bytu, využít formy družstevního bydlení anebo si byt pouze pronajmout.

V současné době je nejvíce rozšířenou formou bydlení vlastnické, tedy potřeba bydlení je uspokojena koupí bytu. Tyto byty patří zpravidla konkrétní osobě nebo osobám, které v nich i sami bydlí. Jinak je tomu v případě družstevních bytů. Členové takového družstva jsou nájemci bytů, mají právo nájmu k bytu. Dům s družstevními byty vlastní družstvo. U nájemních bytů jsou byty ve vlastnictví obce či státu a obyvatelé takových bytů je mají pouze v nájmu. Vlastníkem nájemního bytu může být i soukromá osoba, která na základě smlouvy byt pronajímá.

Po roce 1989 došlo ke změně legislativy týkající se bytových družstev. Cílem byla možnost převodu bytů do vlastnictví, liberalizace nakládání s byty a vytvoření trhu s byty. To bylo upraveno zákonem č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (tzv. „transformační zákon“). Došlo k rozbití monopolu několika velkých bytových, ve kterých byl vztah členů k užívaným bytům téměř roven nájemnímu vztahu, a začaly vznikat samosprávné subjekty s cílem efektivně spravovat byty a společné prostory. V platnost vstoupil zákon 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 (dále jen „BytZ“), kde byla zakotvena nová, zcela specifická právnická osoba, společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“). Poslední právní úprava nabyla účinnosti k 1. 1. 2014 zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“).

Úkolem SVJ je správa společných částí domu rozděleného na bytové jednotky. Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění vlastníků, jež je tvořeno všemi majiteli bytů. Statutárním orgánem je výbor SVJ. Ten je volen shromážděním a jeho úkolem je zajistit plnění všech povinností SVJ. Výbor SVJ předkládá návrhy shromáždění s cílem projednat a rozhodnout o dané situaci a jejím řešení. Výbor se přímo podílí na řízení a chodu SVJ.

Téma diplomové práce vychází z autorova působení v dřívější tzv. „družstevní samosprávě domu“ a od roku 2007 na pozici předsedy nově vzniknuvšího SVJ z původního Stavebního bytového družstva (dále jen „SBD“). Dosavadní praxe ve statutárním orgánu SVJ

nasvědčuje tomu, že vlastníci si dostatečně neuvědomují čím je SVJ, zásadní rozhodnutí berou na lehkou váhu. Zdůrazňují svá práva, povinnosti vlastníků odsouvají do pozadí. Do rozhodování stran společného majetku a jeho správy vkládají více své soukromé zájmy než zájmy společné. Vlastníci pronajatých bytů ne vždy s SVJ spolupracují. Starší členové SVJ se stále ještě odvolávají na zásady družstevnictví z doby, kdy si byt pořídili. Rozhodování se snadno změní v hádky a rozepře, které nevedou k dohodě a přijetí usnesení i přes jasné argumenty statutárního orgánu SVJ.

Členové statutárních orgánů jsou shromážděním voleni z řad členů SVJ a nebývají profesionály v oboru bytového spoluvlastnictví. Jejich povinností, společně s vlastníky bytů, je dodržovat platnou legislativu, která je obsažena zejména v ObčZ. Rekodifikace předchozího občanského zákoníku sebou přináší řadu průlomových změn, některé z nich mohou být statutárním orgánům SVJ nápomocny při řešení problémů.

## 2 Cíl práce a metodika

### 2.1 Cíl práce

Cílem autora práce je vysvětlení podstaty platné právní úpravy pro společenství vlastníků ve vztahu k vlastnictví, spoluvlastnictví a zejména k bytovému spoluvlastnictví v kontextu bytové jednotky jako předmětu volného nakládání na trhu s byty (jednotkami). Rozborem právní úpravy společenství a rozborem zvláštního specifického postavení společenství mezi právními osobami vzhledem k předmětu činnosti společenství a jeho omezením bude vymezena působnost společenství navenek společenství i uvnitř. Rozborem specifického způsobu založení společenství a zániku společenství včetně zákonných důvodů bude vymezen vzájemný vztah uvnitř společenství. Autor práce si dále klade za cíl vysvětlení platné právní úpravy ve vztahu k orgánům společenství, povinnostem statutárních orgánů a dalších volených orgánů, způsobilosti k rozhodování a přijímání usnesení na shromáždění i mimo něj a tím vymezit a vysvětlit způsob řízení a rozhodování společenství. Rozborem právní úpravy bytového spoluvlastnictví si klade autor práce za cíl vysvětlit vnitřní uspořádání společenství a to včetně povinností vlastníka jednotky ve vztahu k platné právní úpravě daňového systému a evidence nemovitostí v katastru nemovitostí, postavení vlastníka jednotky uvnitř společenství a jeho povinnosti a pravidla chování a jednání ve smyslu vnitřních předpisů společenství. Budou vymezeny a vysvětleny povinnosti společenství vůči vlastníků jednotek i plnění povinností navenek společenství.

Hlavním cílem bude zjištění, jaké problémy ztěžují řízení společenství, a nalezení východisek, jak v kontextu s platnou právní úpravou vzniklé problémy řešit nebo je vhodným způsobem omezit.

Dílčím cílem bude zjištění, zda má volné nakládání s byty na trhu vliv na chod a řízení společenství.

Ke splnění cíle práce jsou stanoveny tyto hypotézy:

- stávající právní úprava umožňuje efektivně řídit chod společenství
- byt jako předmět trhu ovlivňuje chování vlastníků jednotek
- chování vlastníků k bytu a domu jako k předmětu vlastnictví je spíše nepříznivé
- chování nájemníků k bytu a domu je spíše nepříznivé

## 2.2 Metodika

**Teoretická část** diplomové práce bude ke splnění stanovených cílů vycházet z analýzy stávající právní úpravy týkající se vlastnictví, spoluvlastnictví a bytového spoluvlastnictví podle platných právních předpisů, její interpretací a kompilací s odbornými publikacemi. Z právních textů bude autor využívat zákonné normy občanského práva, zejména **zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník** v posledním znění. Autor práce prostuduje potřebné podklady k provedení analýzy stávající právní úpravy bytového spoluvlastnictví, popř. další podklady související s bytovým spoluvlastnictvím. Analýza bude zaměřena zejména na zvláštní druh vlastnictví, jímž je bytové spoluvlastnictví a jeho systematické zařazení v ObčZ, a na jeho speciální úpravu v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v posledním znění. Autor diplomové práce využije důvodové zprávy, komentáře a další odkazy v odborné publikaci *Občanský zákoník: komentář*, Praha 2014 komentáře (Wolters Kluwer ČR), včetně dalších odborných publikací, například KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ, *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, komentář*, Praha., nebo PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha, komentátor. Teoretická část bude členěna podle klíčových znaků do jednotlivých kapitol.

V teoretické části dojde k vymezení základních teoretických východisek, se kterými je vlastnictví, spoluvlastnictví a zejména bytové spoluvlastnictví spojeno. Bude popsán vývoj právní úpravy až po současný stav včetně uvedení odborných komentářů a důvodových zpráv. Budou uvedena a vymezena specifika bytového spoluvlastnictví, vysvětleno a zdůvodněno zakládání a předmět činnosti společenství, jeho specifika a postavení bytové jednotky ve vztahu s volným nakládáním s byty jako nemovitostmi. Potom bude zrealizována teoretická část diplomové práce. Po dokončení teoretické práce autor přistoupí k přípravě a realizaci praktické části diplomové práce.

**Praktická část diplomové práce** bude zpracována za využití metody kvalitativního výzkumu, kterým bude interpretován pohled dotazovaného subjektu na předmět zkoumání za využití popisu každodenních situací a porozumění jejich významu v sociálním kontextu. Šetření u vybraných členů statutárních orgánů společenství provede sám autor diplomové práce, aby byly uvolněny počáteční psychické bariéry. Bude užitá technika strukturovaného, otevřeného, neformálního rozhovoru. Na rozhovory se musí autor předem připravit.

Rozhovory budou tvořeny nasloucháním vyprávění a získáváním odpovědí na předem připravené polostrukturované a nestrukturované otázky.<sup>1</sup>

Výhodou této formy rozhovoru je využití polostrukturovaných, předem připravených otázek a využití nestrukturovaných, předem nepřipravených otázek, které tazatel (autor práce) využije v okamžiku, kdy respondent (dotazovaný člen statutárního orgánu) neporozumí položené otázce. Otázky, které si autor předem připraví, budou nejprve směřovány na krátké seznámení s respondentem a jeho pozicí ve společenství a poté budou otázky směřovány ke správě dotyčné nemovitosti. Otázky budou respondentovi kladeny jasně, citlivě a neutrálně, nebude položeno více otázek najednou. Data získaná touto metodou jsou pro práci autora vhodná zejména pro svou přímou interakci mezi respondentem a tazatelem.

Průběh a reakce rozhovorů se členy statutárních orgánů společenství budou podkladem pro kvalitativní vyhodnocení chodu a řízení společenství v praxi. Autorem bude provedena komparace zjištěných kvalitativních dat se stanovenými hypotézami. Dojde k potvrzení či vyvrácení stanovených hypotéz.

V závěru diplomové práce bude autorem provedena komparace zjištěných dat z teoretické a praktické části diplomové práce. Výstupem této komparace bude doporučení, jak vhodně postupovat při řešení problematiky bytového spoluvlastnictví v souvislosti s řízením společenství vlastníků bytových jednotek v praxi v souladu s platnou právní úpravou.

---

<sup>1</sup> HENDL, Jan. *Kvalitativní výzkum: základní teorie, metody a aplikace*. Čtvrté, přepracované a rozšířené vydání. Praha: Portál, 2016.



### 3 Teoretická východiska

V úvodu teoretických východisek autor popíše stručnou historii počínaje vznikem prvních družstev ve vztahu k bydlení, správy bytů a zajištění vzájemné sociální solidarity a pomoci v 19. století až po současnou právní úpravu SVJ.

#### 3.1 Stručná historie družstevnictví

Vznik družstev v zahraničí je zaznamenán v polovině 19. století jako vznik malých organizací v západní Evropě, v severní Americe a v Japonsku. První bytové družstvo vzniklo již v roce 1861 v severní Anglii, bylo založeno 28 řemeslníky na principech ICA (International co-operative Alliance). **Družstva jsou zakládána na hodnotách svépomoci, zodpovědnosti za sama sebe, demokracie, rovnosti, spravedlnosti a solidarity. ICA definuje družstvo jako autonomní společenství osob, spojených dobrovolně, k dosažení jejich společných ekonomických, sociálních a kulturních potřeb a cílů prostřednictvím společně vlastněného a demokraticky kontrolovaného podniku.** Vlivem masového útěku Evropanů židovské národnosti v 30 letech 20. století dochází k popularizaci družstev taktéž v USA jako vliv emigrantů z Evropy.<sup>2</sup>

**Na území České republiky začala družstva vznikat v 80 letech 19. století** tzv. Císařským patentem č. 253/1852 říšského zákoníku a později zákonem č. 11/1918 Sb., o řízení samostatného státu československého, kde byla převzata úprava z doby Rakouska Uherska, a byly ustanoveny jednotlivé typy družstev. Zákon č. 98/1919 Sb., o státním bytovém fondu, upravoval obecně prospěšné stavební práce a bytová družstva. V době nacistické okupace ve 30 letech 20. století byla družstva bez náhrady zrušena.

**Po válce v roce 1948 prošlo bytové družstevnictví řadou zásadních změn,** byl přijat zákon č. 187/1948 Sb., o Ústřední radě družstev, kde byla zakotvena úprava spočívající v oddělení zemědělských družstev od ostatních typů družstev. Zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě obnovuje družstevní výstavbu a na jeho základě začala vznikat stavební bytová družstva zaměstnanců a stavební bytová družstva občanů. Vydáním občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. vzniká osobní užívání bytů z původního nájmu. Převzetí bytu bylo možné po rozhodnutí správního úřadu. Ustanoveno bylo společné členství manželů. Tato zákonná úprava měla přispět ke stabilizaci bytové výstavby.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> DOLEŽALOVÁ, Helena. *Vztah členství v bytovém družstvu a nájmu družstevního bytu*. Brno, 2009. str. 8-9

<sup>3</sup> PEKÁREK, Milan. *Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty*. Brno: Masarykova univerzita, 1999. str. 73

## 3.2 Vývoj družstevnictví po roce 1989

V této kapitole je popsán vývoj po listopadu 1989, který přinesl pro družstevnictví celou řadu změn, které, jak bude uvedeno níže, nebyly vždy vnímány pozitivně.

Státní vedení družstev bylo zrušeno a zákonem č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví bylo umožněno zejména zvolit jakýkoliv předmět činnosti družstva. Zaveden byl zápis družstva do podnikového rejstříku při vzniku družstva. Vydáním zákona č. 176/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech došlo k změně družstev na podnikatelské subjekty podle obchodního zákoníku. Zákonem č. 513/1998 Sb., obchodní zákoník, vzniká družstvům povinnost zápisu do obchodního rejstříku a všechny typy družstev byly upraveny do jednotné podoby. Tato úprava byla označována za nešťastnou a právní stav byl chápán za „...*nepochopení podstaty a poslání družstev uznávaných nejen v minulosti, ale i dnes v celém světě jako na solidaritě a svépomoci založených útvarů s právní subjektivitou se silnými prvky demokraticismu ve vnitřních vztazích, do nichž vložený kapitál v zásadě neposkytuje jeho vkladatelům žádné výhody oproti jiným vkladatelům (členům), a v nichž dosahování zisku je sice vítaným zdrojem pro zajištění činnosti družstva, ale nikoli hlavním a rozhodujícím cílem, ba dokonce nemusí být cílem družstva vůbec*“.<sup>4</sup>

**Tradiční pojetí družstev, které má zabezpečit základní potřeby bydlení členů za jejich účasti ustupuje do pozadí, a družstva jsou více podnikatelskými subjekty.** Tento stav věci nutí družstva odklonit se od jejich původní myšlenky a odvádí tak poněkud pozornost od správy svého majetku.

## 3.3 Vznik společenství z původních bytových družstev

V období po roce 1989 dochází ke změnám ve vztahu k bytům, jejich vlastnictví a nakládání s nimi v kontextu s přechodem na tržní hospodářství. Tyto změny navazují na vývoj v družstevnictví, kterým je **ze zákona dána povinnost převodu bytů do vlastnictví, s cílem vzniku trhu s byty, se kterými jejich majitelé mohou svobodně nakládat** tak jako např. s rodinnými domy.

Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, označovaný jako tzv. „transformační zákon“, je zákonem, podle něhož probíhala transformace družstev. Transformace družstev probíhala rozdílně. Základem tohoto

---

<sup>4</sup> PEKÁREK, Milan. *Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty*. Brno: Masarykova univerzita, 1999. str. 73-74

zákona je majetková transformace družstev, zákon určuje části čistého jmění, které jsou rozděleny na majetkové podíly oprávněných osob. Po převodu bytu do vlastnictví zůstávali vlastníci bytů současně i členy původního BD. Tato situace, jak se záhy začalo ukazovat, byla pro řádné členy BD nepřijatelná, a to z pohledu ručení majetkem, např. při likvidaci BD.

Tato situace se mění teprve se zákonem 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. **V tomto zákoně je zakotven vznik nové, zcela specifické, právnické osoby. Touto právnickou osobou je společenství vlastníků.** Zákon podrobně upravoval, jakým způsobem se byty budou do vlastnictví převádět. Původní BD, ze kterého vznikne nové SVJ však nezaniká. Zásadní změnu tohoto stavu přinesl pozměňující zákon č. 103/2000 Sb.,<sup>5</sup> kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb. SVJ podle tohoto plní svoje povinnosti, pro které je zřizováno, tj. především spravovat společné části domu a vykonávat práva se správou spojená.

Do jisté míry se právní úprava podobá úpravě dané bytovým družstvům. Vůbec nejpodstatnější rozdíl mezi DB a SVJ lze spatřit především v tom, že **SVJ je sice právnickou osobou, ale nemá vlastní kapitál. Majetek, kterým jsou společné části domu a pozemky, je stále majetkem vlastníků bytů. Společenství je jen „spravující institucí“, nikoli majitelem. Velice důležitým rozdílem je také to, že společenství nemůže ze zákona podnikat.** Vznik společenství je ze zákona povinný, jiná možnost na výběr neexistuje. **Specifická je i, v porovnání s družstvem, nedobrovolnost členství ve společenství.** Zatím co členem družstva se dotyčná osoba stává výhradně o své vlastní vůli a **počet členů družstva je otevřený**, členem společenství vlastníků se stává každý, kdo se stane vlastníkem bytu a to v okamžiku jeho nabytí, **počet členů společenství je uzavřený.**<sup>6</sup>

Orgány společenství jsou shromáždění vlastníků, výbor nebo pověřený vlastník a případné další volené orgány, např. důvěrník, správce, technik, apod. **Nejvyšším orgánem je shromáždění**, pravidla hlasování jsou uvedena v zákoně.<sup>7</sup> Výraznou změnou, oproti předchozí právní úpravě je zde především **úprava podmínky pro schvalování modernizací, stavebních úprav a rekonstrukcí a oprav společných částí domu, pro tyto změny postačí**

---

<sup>5</sup> Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon 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)

<sup>6</sup> FIALA, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. 2., dopl. a přepracované vyd. V Praze: C. H. Beck, 2002, str. 9-10

<sup>7</sup> Zákon č. 171/2005 Sb., kterým se mění zákon 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)

**souhlas tří čtvrtiny všech vlastníků** oproti původnímu souhlasu všech vlastníků. Nesmí se však jednat o změnu vnitřního uspořádání domu a zároveň velikosti spoluvlastnických podílů. **Výkonným orgánem je výbor společenství, který musí být nejméně tříčlenný, anebo pověřený vlastník. Výbor je volen na pět let.** Výbor či pověřený vlastník rozhodují o záležitostech vztahujících se ke správě domu. **Předseda výboru zastupuje SVJ navenek.** Písemné právní úkony podepisuje vždy předseda výboru a jeden člen výboru SVJ.

**Dopady tzv. transformačního zákona<sup>8</sup> bylo lze v této době spatřovat jednak ve vzniku nových BD.** Tato družstva měla snahu zachovat si původní poslání solidarity a vzájemné sociální pomoci a navázat na přechod větší BD, ze kterých vzešla. Nevýhodou nových malých BD bylo menší majetkové zázemí, tj. malý vlastní kapitál tvořený budovami a byty. **Dalším důsledkem je vznik nových společenství vlastníků, jež jsou tvořena vlastníky bytů.**

### **3.4 Statistické údaje o vzniku společenství z původních družstev**

Změny probíhající po roce 1989 se zapsaly nesmazatelně nejen jako změny politického charakteru, ale i jako změny v celém systému hospodářství. **V této souvislosti dochází ke změnám i v hospodaření s byty, které do roku 1989 byly ve vlastnictví BD, případně ve vlastnictví komunálním (obcí).**

#### **3.4.1 Počty společenství vlastníků a bytů ve vlastnictví po roce 1989**

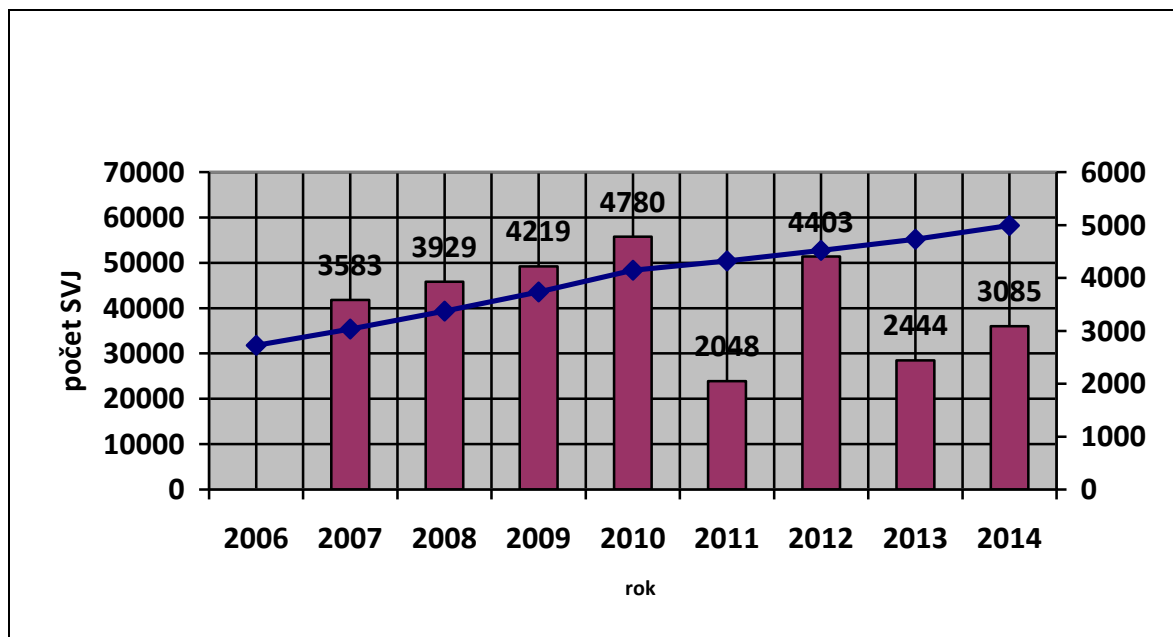
Český statistický úřad (dále jen „ČSÚ“) uvádí, že registrováno je celkem 58259 SVJ s celkovým počtem 1373244 bytů ve vlastnictví. Meziroční nárůst vzniku SVJ mezi roky 2013 a 2014 činí 641 nově vzniknuvších SVJ<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech

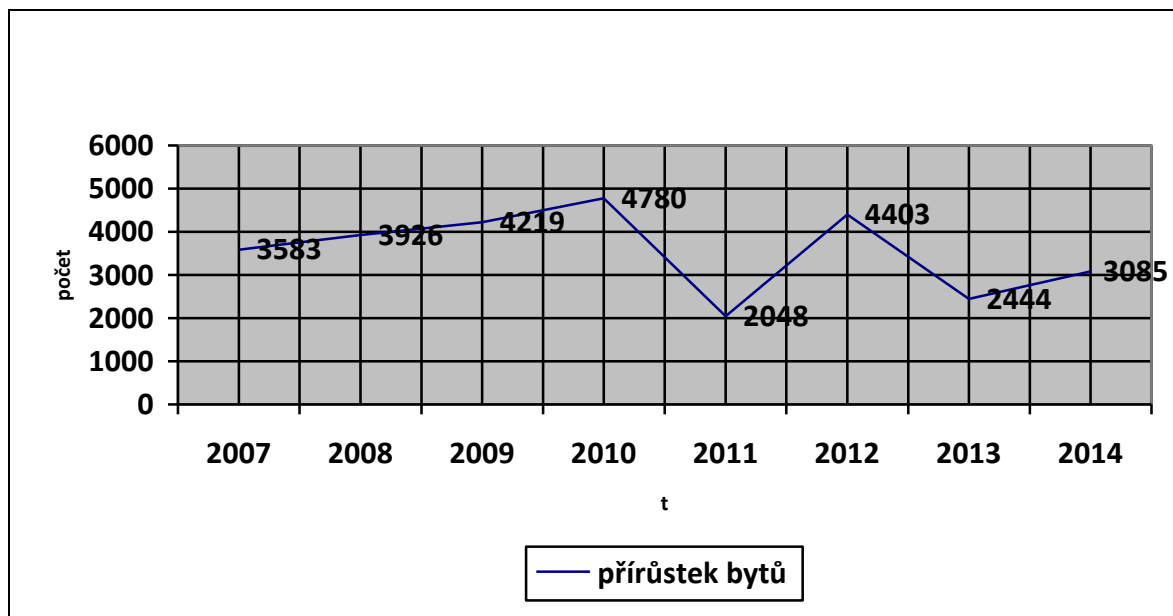
<sup>9</sup> Český statistický úřad, 2016

Obrázek 1 Graf vývoje počtu společenství vlastníků a meziročního nárůstu v ČR



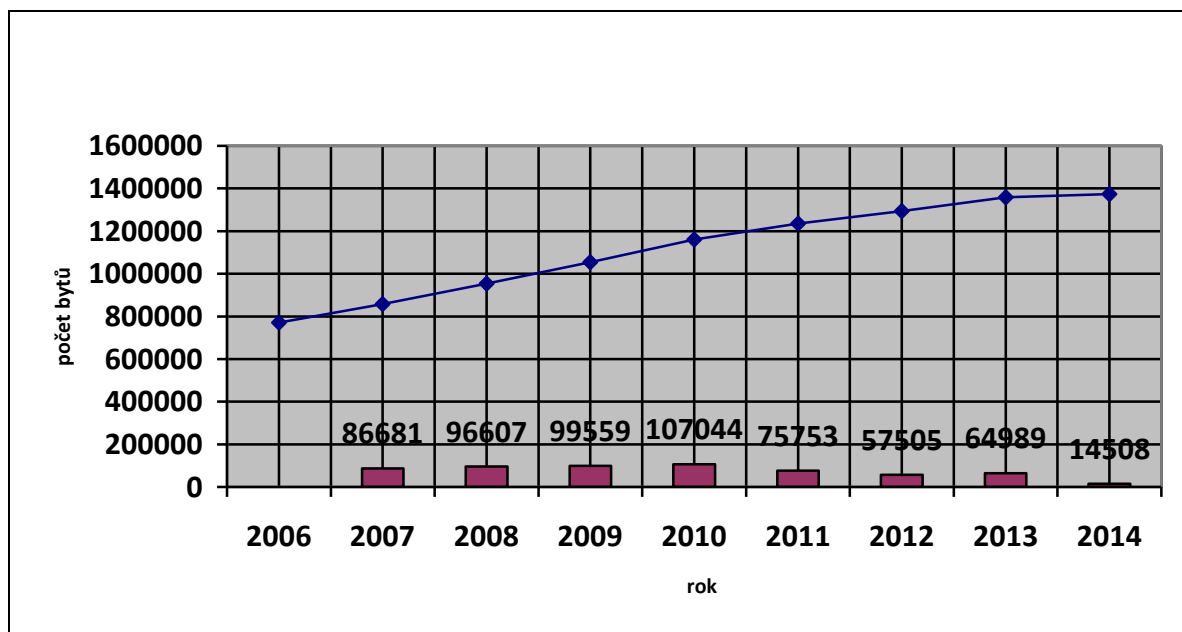
Zdroj: vlastní zpracování podle údajů ČSÚ, 2016, doplněný o meziroční nárůst; dostupný z [https://www.czso.cz/documents/10180/37083018/bds121615\\_05.xls/78a329ab-72e5-4612-b707-3bccbfea624b?version=1.1](https://www.czso.cz/documents/10180/37083018/bds121615_05.xls/78a329ab-72e5-4612-b707-3bccbfea624b?version=1.1)

Obrázek 2 Graf přírůstků společenství vlastníků v ČR a tendence



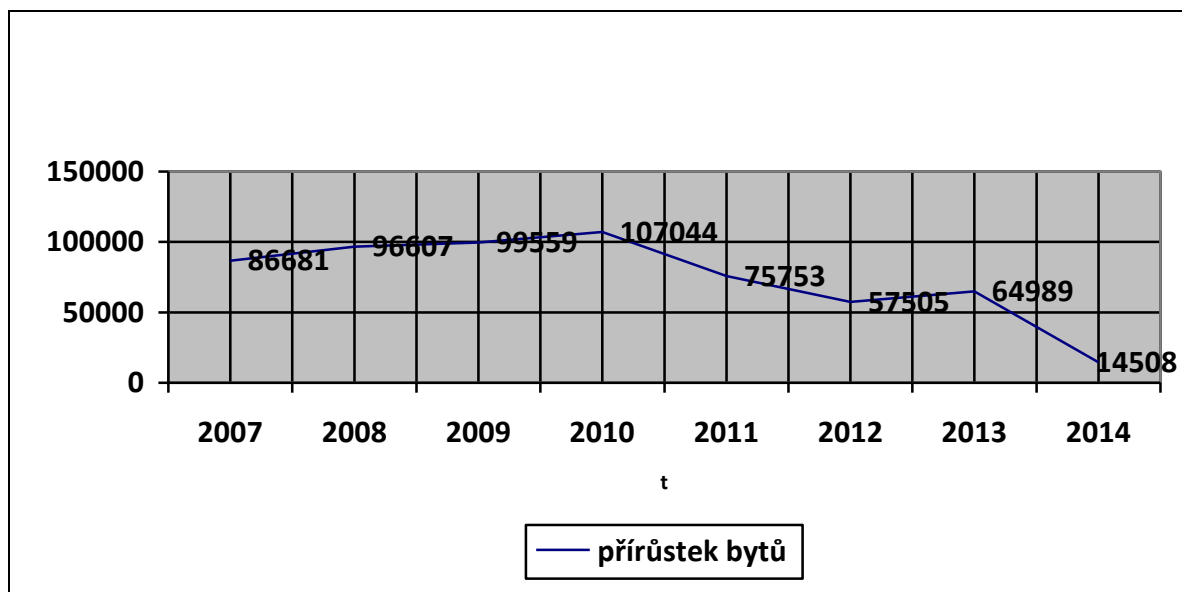
Zdroj: vlastní zpracování podle údajů ČSÚ, 2016; dostupný z [https://www.czso.cz/documents/10180/37083018/bds121615\\_05.xls/78a329ab-72e5-4612-b707-3bccbfea624b?version=1.1](https://www.czso.cz/documents/10180/37083018/bds121615_05.xls/78a329ab-72e5-4612-b707-3bccbfea624b?version=1.1)

Obrázek 3 Graf vývoje počtu bytových jednotek ve vlastnictví a meziročního nárůstu v ČR



Zdroj: vlastní zpracování podle údajů ČSÚ, 2016, doplněný o meziroční nárůst; dostupný z [https://www.czso.cz/documents/10180/37083018/bds121615\\_03.xls/d8410288-c60f-43e5-95c2-f2fbd56bb0ae?version=1.1](https://www.czso.cz/documents/10180/37083018/bds121615_03.xls/d8410288-c60f-43e5-95c2-f2fbd56bb0ae?version=1.1)

Obrázek 4 Graf přírůstků společenství vlastníků v ČR a tendence



Zdroj: vlastní zpracování podle údajů ČSÚ, 2016; dostupný z [https://www.czso.cz/documents/10180/37083018/bds121615\\_03.xls/d8410288-c60f-43e5-95c2-f2fbd56bb0ae?version=1.1](https://www.czso.cz/documents/10180/37083018/bds121615_03.xls/d8410288-c60f-43e5-95c2-f2fbd56bb0ae?version=1.1)

### 3.5 Současná právní úprava pro společenství vlastníků

Tato kapitola se zabývá současnou právní úpravou platnou pro společenství vlastníků a její analýzou. Právní úprava společenství vlastníků je zakotvena především v zákoně č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

#### 3.5.1 Platná právní úprava

Základem současné právní úpravy pro SVJ je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nabyt účinnosti dnem 1. 1. 2014. Předchozí platná právní úprava daná BytZ byla dnem 31. 12. 2013 zrušena.

**Bytové spoluvlastnictví**, jako zvláštní druh spoluvlastnictví, je v ObčZ systematicky zařazeno v Části III - Absolutní majetková práva, Hlava II - Věcná práva, Díl 4 - Spoluvlastnictví, Oddíl 5 - Bytové spoluvlastnictví, Pododdíl 1 - Obecná ustanovení a dále v §§ 1158 až 1222 ObčZ. Jak uvádí v komentáři Čáp: *„Z toho také plyne (oproti předchozí úpravě v zákoně o vlastnictví bytů) subsidiarita použití ustanovení o klasickém spoluvlastnictví. V přechozí úpravě (v § 3 zák. o vlastnictví bytů) bylo oproti tomu výslovně stanoveno, že ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se na vlastnictví bytů nepoužijí, není-li předmětem vlastnictví jednotka.“*<sup>10</sup>

**Konkrétní vymezení bytového spoluvlastnictví** je uvedeno v § 1158 odst. 1: *„Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.“* Obdobně toto vymezení platí i pro nebytové prostory. K pojmu bytového spoluvlastnictví uvádí v komentáři ObčZ Čáp: *„Toto nové vymezení bytového spoluvlastnictví odráží nové pojetí věci v právním smyslu – pojetí nemovité věci spolu s obnoveným principem superficies solo cedit. Přestože v praxi mohou vznikat určité problémy s existencí dvou typů jednotek (s ohledem na přechodné ustanovení § 3063, podle něhož bude nutné odlišovat staré a nové jednotky), lze dospět k závěru, že nové vymezení jednotky lépe vyjadřuje předmět vlastnictví v rámci bytového spoluvlastnictví“*<sup>11</sup> Obdobně vymezuje § 1158, odst. 2 vlastnictví **i pro nebytové prostory**.

**Navazujícími právními normami jsou nařízení vlády.** Těmi jsou nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. V tomto nařízení jsou, mimo jiné, upraveny činnosti týkající se správy domu a pozemku a

<sup>10</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1158, str. 434

<sup>11</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1158, str. 436

vymezení společných částí<sup>12</sup>. Dále je to 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 a předpis č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Problematiku rozúčtování těchto nákladů až do zrušení 1. 1. 2016 upravoval předpis č. 372/2001 Sb.<sup>13</sup>

### 3.5.2 Definice společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků je **právnícká osoba**. Ve smyslu § 210, odst. 1 ObčZ je společenství vlastníků **korporace**: „Korporaci vytváří jako právníckou osobu společenství osob.“ Účel založení vymezuje § 1194, odst. 1 ObčZ: „Společenství vlastníků je právnícká osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem“. K restrikci vylučující podnikání se uvádí v důvodové zprávě: „Společenství vlastníků je pojato jako právnícká osoba, jejíž účel je vymezen správou domu a pozemku. To vyjadřuje i zákonná restrikce vylučující výslovně způsobilost společenství podnikat nebo podílet se na podnikání jiných osob. To má své odůvodnění mj. i zákonným ručením vlastníků jednotek za dluhy společenství.“<sup>14</sup> Jak dále uvádí v komentáři Čáp: „Protože vlastníci jednotek ručí za závazky společenství celým svým majetkem v poměru podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech, není možné, aby vlastníci jednotek byli vystaveni riziku vyplývajícímu z případné podnikatelské činnosti SVJ, která je ostatně SVJ výslovně zakázána.“<sup>15</sup>

**Členství ve společenství vlastníků** je vymezeno § 1194, odst. 2: „Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastníkem jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech“. V komentáři uvádí Čáp: „I nadále má SVJ omezenou právní osobnost (jak to plyne z § 1194 a násl.) v tom smyslu, že je oprávněno jako předmět své činnosti vykonávat pouze činnosti týkající se správy domu a pozemku spolu s dalšími souvisejícími činnostmi uvedenými v občanském zákoníku (je oprávněno nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku). Nově se však výslovně stanoví omezení ve vztahu k podnikání nebo

<sup>12</sup> Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., § 5 Společné části domu

<sup>13</sup> Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele

<sup>14</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Důvodová zpráva, str. 568

<sup>15</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář § 1198, str. 582



*k členství či společenství právnických osob, které jsou podnikateli, dále SVJ nesmí zajistit dluh jiné osoby.*<sup>16</sup>

### 3.5.3 Předmět činnosti společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků vznikají podle ObčZ a **jsou zvláštními právnickými osobami**. Jak uvádí Zítek: „...jsou ze zákona zřizována k zajištění správy společných částí těch nemovitostí, kde jsou vytvořeny jednotky, jakožto objekty vlastnictví bytů a nebytových prostorů“.<sup>17</sup> V komentáři ObčZ se k tomuto uvádí: „*V první řadě je výslovně stanoveno, že **SVJ nesmí podnikat**; nesmí tedy ani ve svých stanovách mít uvedenu jakoukoliv činnost, která by byla podnikáním. Kromě toho se SVJ nesmí stát společníkem nebo členem jiné právnické osoby, která je podnikatelem, ani se nesmí podílet na jakékoliv činnosti kteréhokoli podnikatele. Na toto omezení SVJ navazuje **možnost členství SVJ v právnických osobách sdružujících SVJ** nebo působících v oblasti bydlení, avšak jen za podmínek výslovně stanovených v § 1197.*“<sup>18</sup>

Vzhledem ke skutečnosti, že v ObčZ nejsou vyčerpána všechna témata bytového spoluvlastnictví, současně v době vzniku ObčZ vzniklo prováděcí nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, kde jsou další otázky bytového spoluvlastnictví doplněny a detailně rozpracovány.

### 3.5.4 Založení a vznik společenství vlastníků jednotek

Vznik SVJ je od **předchozí úpravy v BytZ výrazně odlišný**. Ve staré úpravě podle BytZ vznikalo SVJ přímo ustanovením zákona (ex lege), ve kterém byla uvedena možnost vzniku společenství již při 50% bytů převedených do vlastnictví a povinnost vzniku SVJ při dosažení hranice 75% bytů převedených do vlastnictví.

V současné právní úpravě podle ObčZ je **proces vzniku SVJ ujednocen do stejné podoby jako tomu je u právnických osob (korporací)**. Lze říci, že se jedná o dvoustupňový proces, tedy o „založení SVJ“ a „vznik SVJ“ a tento postup je „dobrovolný“ – jedná se o **vznik právnické osoby soukromým právním jednáním**. Zákonodárce však ponechal v ObčZ i přesně vymezené případy vzniku SVJ ze zákona (ex lege). Jak uvádí důvodová

---

<sup>16</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1194, str. 571

<sup>17</sup> ZÍTEK, Adam. *Dopady nového občanského zákoníku na postavení a činnost SVJ*. Praha: Domus Optima, 2014. str. 9

<sup>18</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1194, str. 572

zpráva ObčZ: „Zásadní změna se navrhuje v tom směru, že společenství vlastníků jednotek nemá nadále vznikat ze zákona, nýbrž zakladatelským právním jednáním.“<sup>19</sup>

SVJ může být založeno při vzniku bytového spoluvlastnictví, a to tak, že v prohlášení vlastníka je uveden vznik bytového spoluvlastnictví se souhlasem všech vlastníků a mohou zde být uvedeny i stanovy formou samostatného dokumentu. Jde o tzv. „**zakladatelské jednání**“. Vznik SVJ je vázán ke „**konstitutivnímu zápisu**“ do rejstříku společenství vlastníků jednotek. K tomu uvádí důvodová zpráva: „*Jako jiné právnické osoby soukromého práva vznikne i společenství vlastníků jednotek zápisem do veřejného rejstříku. Rejstřík těchto právnických osob a jeho úprava náleží, obdobně jako jiné veřejné rejstříky, do sféry veřejného práva. Z možností občanského zákoníku se jeho úprava vymyká.*“<sup>20</sup> Obligatorní vznik SVJ vymezuje zákonodárce v těch případech, kdy je splněno pravidlo existence alespoň pěti jednotek, z nichž jsou alespoň tři jednotky ve vlastnictví tří různých vlastníků. **V situaci, kdy není naplněn počet jednotek a vlastníků, připouští zákon fakultativní vznik SVJ.**

### 3.5.5 Zánik společenství vlastníků

Existující SVJ může zaniknout jednak **ze zákona**, dále může být i **zrušeno**, jedná se o tři případy. Ani v jenom se však neprovádí jeho likvidace.

a) „*Zrušení (zánik) SVJ ze zákona dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.*“<sup>21</sup>

b) „*Zrušení SVJ na základě rozhodnutí vlastníků jednotek, avšak pouze v těch objektech, kde je v danou chvíli méně než pět jednotek.*“<sup>22</sup>

V komentáři uvádí Čáp: „*Existence společenství vlastníků se váže na existenci vlastnického práva k jednotkám. Vlastníci jednotek si mohou ujednat, že bytové spoluvlastnictví změní na podílové spoluvlastnictví. V důsledku toho se společenství vlastníků zruší.*“<sup>23</sup>

c) *Zrušení SVJ na základě rozhodnutí soudu.*<sup>24</sup>

Práva a povinnosti SVJ dnem zániku přecházejí na vlastníky jednotek podle velikosti podílu vlastníka na společných částech objektu.

<sup>19</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Důvodová zpráva k § 1198, str. 582

<sup>20</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Důvodová zpráva k § 1204, str. 600

<sup>21</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. § 1215, odst. 1

<sup>22</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. § 1215, odst. 2

<sup>23</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Důvodová zpráva k § 1215, str. 634

<sup>24</sup> Občanský zákoník, § 3041, odst. 2 a zákon č. 304/2013 Sb. o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

## 3.6 Stanovy společenství vlastníků, orgány společenství

V následující kapitole bude popsán proces a podmínky zakladatelského právního jednání při vzniku SVJ, orgány společenství, jejich složení a činnost v kontextu s platnou právní úpravou.

### 3.6.1 Stanovy společenství vlastníků jednotek, domovní řád

Stanovy jsou **zvláštním druhem společenské smlouvy** mezi zakladateli SVJ, obdobně jako u obchodních společností. Z hlediska vnitřního chodu a uspořádání mají stanovy pro SVJ zvláštní význam, neboť upravují poměry uvnitř SVJ. Schválení stanov je nutnou podmínkou pro založení SVJ, jsou zakladatelským právním jednáním právnické osoby, kterým se zakládá právnická osoba. Stanovy mají formu veřejné listiny (notářský zápis)<sup>25</sup> a jsou součástí veřejného rejstříku ve sbírce listin<sup>26</sup>.

Stanovy schvalují vlastníci bytových jednotek, jak je uvedeno v § 1200, odst. 3 ObčZ. Podle ustanovení ObčZ změny stanov musí být odsouhlaseny většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek. Odlišnou úpravu schvalování stanov lze do stanov zapracovat (např. schvalování kvalifikovanou většinou).

**SVJ se plně řídí ObčZ v platném znění a primárně svými stanovami.** To se netýká těch ustanovení, která jsou v rozporu s kogentními (donucovacími) ustanoveními ObčZ.

Jak je uvedeno v § 1175 ObčZ, má vlastník právo „...užívat společné části domu a pozemku, avšak nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv a ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části, musí je udržovat tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu“. V komentáři důvodové zprávy se dále uvádí: „Úvodní ustanovení zdůrazňuje právo vlastníka jednotky na správu, používání a úpravu bytu jako reálně vymezené části domu. Klade se tedy důraz jak na práva ostatních vlastnických spoluvlastníků, tak na spoluvlastnictví domu.“<sup>27</sup> K uvedenému se váží konkrétní pravidla, stanovující užívání např. výtahu, chovu zvířat, zajištění úklidu v domě, režim zamykání dveří do domu, využívání společných zařízení, jako je kolárna, sušárna či užití kamerového systému v domě<sup>28</sup> apod.

---

<sup>25</sup> V ust. § 567 ObčZ je veřejná listina definována jako listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou prohlásí zákon. To sebou nese povinnost pořízení notářského zápisu jak při založení SVJ, tak i při následných změnách stanov.

<sup>26</sup> Zákon č. 304/2013 Sb. zákon o veřejných rejstřících fyzických a právnických osob, § 66

<sup>27</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Důvodová zpráva k § 1175, str. 506

<sup>28</sup> Úřad pro ochranu osobních údajů; Metodika pro splnění základních povinností ukládaných zákonem o ochraně osobních údajů,

dostupná z odkazu [https://www.uouu.cz/files/metodika\\_provozovani\\_kamerovych\\_systemu.pdf](https://www.uouu.cz/files/metodika_provozovani_kamerovych_systemu.pdf)

Tato pravidla mohou být uvedena v tzv. „domovním řádu“. Je nutno konstatovat, že tento pojem ObčZ nezná, domovní řády bývají převzaty z předchozích let existence domů. „Domovní řád“ nepodléhá povinnosti zápisu do veřejného rejstříku.

V § 1200, odst. 2 je uvedeno, že stanovy obsahují alespoň:

- 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, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,
- 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“.

Uvedený odstavec 2 § 1200 ObčZ lze doplňovat dalšími ustanoveními či „domovním řádem“. Po vzniku SVJ mohou vlastníci podle ustanovení § 1208 písm. a) na shromáždění stanovy změnit<sup>29</sup>. Jak v komentáři uvádí Pražák: „Vždyť řízení a chod společenství se řídí v podstatě jen základními zásadami soukromého práva a stanovami. Stanovy by tedy měly upravovat vnitřní strukturu společenství, jeho orgány, chod společenství, hospodaření a podobně, zejména s ohledem na konkrétní podmínky domu, množství jednotek a strukturu, konkrétní podmínky vztahu jednotek a společných prostor, i s ohledem na konkrétní podmínky způsobu výkonu vlastnického práva majitelů jednotek tak, aby stanovy byly funkční a smysluplné i v době vzniku společenství.“<sup>30</sup>

### 3.6.2 Vymezení základních pojmů

Pojem **jednotka** má ve smyslu ObčZ oproti předchozím úpravám širší obsah. V § 1159 ObčZ se uvádí: „**Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podílí se na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc**

<sup>29</sup> V ust. § 567 ObčZ je veřejná listina definována jako listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou prohlásí zákon. To sebou nese povinnost pořízení notářského zápisu jak při založení SVJ, tak i při následných změnách stanov.

<sup>30</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. str. 129

*nemovitá“*. Ve smyslu § 1159 ObčZ je **jednotka věc nemovitá a vzniká zápisem (vkladem práva) do katastru nemovitostí** (dále jen „KN“). V komentáři ObčZ se uvádí: *„Pojetí vlastnického práva a věci v právním smyslu v návrhu občanského zákoníku umožňuje prolomit dosavadní dogmata v pohledu na pojetí věci v právním smyslu a pojmut svazek propojených subjektivních práv a povinností, byť jsou v jednotlivostech různorodá a promítají se do držby, spoludržby, správy, sousedských práv, nesení nákladů atd., jako jediný vlastnický objekt. Ten se označuje jako jednotka. Využívá se tak pojmu jednotky obsažené v platném zákoně, ale rozšiřuje se jeho obsah.“*<sup>31</sup>

Jak je uvedeno dále v komentáři: *„Pojem jednotka se odvíjí od celku bytového spoluvlastnictví, jak je vymezuje §1158 odst. 1. Jeho základ se opírá o spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. **Jednotku jako věc nemovitou tvoří byt (či nebytový prostor) jako prostorově oddělená část domu spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci, tedy většinou podílem na pozemku, na němž je dům postaven, a na společných částech domu ve velikosti určené právním jednáním, na jehož základě došlo ke vzniku jednotek (výstavba na základě smlouvy o výstavbě, prohlášení a další v zákoně uvedené způsoby vzniku jednotek). Pojem jednotka je tedy obsahově zásadně širší oproti stejnému pojmu v zákoně o vlastnictví bytů. Jednotkou není již pouze byt či nebytový prostor jako prostorově oddělená část domu, s níž byl neoddělitelně spojen spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku, nýbrž **jednotkou je tento celek**, ovšem v novém legislativním vyjádření odpovídajícím pojmům občanského zákoníku v oblasti absolutních majetkových práv.“***<sup>32</sup>

Pojem **byt** je ustanoven pouze v § 2236, odst. 1 ObčZ: *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“* Jde o ustanovení ObčZ jež je užito pro smluvní strany při nájmu bytu. Avšak pojem **„byt“** není v ObčZ ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví vymezen, jak uvádí Čáp v komentáři: *„Pokud jde o **byt**, definován není. Návrh však poukazuje na jeho hlavní vlastnost, tj. že musí jít o prostorově oddělenou část domu. To je podstatné a vylučuje to použití ustanovení o bytovém spoluvlastnictví na obytné prostory, které nejsou součástí domu. Z povahy věci i podpůrné aplikace jiných ustanovení lze další vlastnosti bytu spolehlivě dovodit.“*<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Důvodová zpráva k § 1159, str. 438

<sup>32</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1158, str. 441

<sup>33</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 2236., str. 441

**Pojem společné části** je od předchozí právní úpravy<sup>34</sup> odlišný. § 1160, odst. 1 ObčZ společné části vymezuje takto: „*Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy **pozemek**, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jenž vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu vč. jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání*“. Společnými částmi domu jsou např. střecha, balkony, lodžie, terasy, schodiště, výtahy, příslušenství jako sušárny, kolárny, sklepní kóje, svislé a vodorovné části domu apod. Do společných částí patří též rozvody vody a odpady, rozvody elektrické energie, rozvody tepla, plynu apod. Podrobně jsou společné části uvedeny v již zmíněném nařízení vlády č. 366/2013 Sb. v §§ 4, 5, 6. Jak uvádí Čáp v komentáři ObčZ: „*Zákon již nehovoří o tom, že má jít o společné části, které jsou určeny (tedy z hlediska stavebního uspořádání domu) pro společné užívání, nýbrž o **společné části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně**. Při tom pod pojmem povaha se s přihlédnutím k § 1166 odst. 2 bod 2 má na mysli nejen stavební a technická povaha, nýbrž může hrát roli také hledisko uživatelské, tj. konkrétní uspořádání v domě a také vůle původce prohlášení (či jiného právního jednání podle ustanovení o bytovém spoluvlastnictví), na jehož základě dochází ke vzniku jednotek. Lze tedy připustit, že části, které z hlediska stavebního či technického nemají povahu společných částí, avšak z hlediska uživatelského by v konkrétním domě měly sloužit vlastníkům jednotek společně, by mohly být v prohlášení určeny za společné části. V tomto smyslu jde o pružnější pojetí základního kritéria pro určení společných částí domu.*“<sup>35</sup>

### 3.6.3 Orgány společenství vlastníků jednotek

Jelikož společenství vlastníků je právnická osoba, jsou orgány vymezeny v § 1205 odst. 1: „*Nejvyšší orgán společenství vlastníků je **shromáždění**. Statutární orgán je **výbor**, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem **předseda společenství vlastníků**. Zřídí-li stanovy **další orgány**, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.*

---

<sup>34</sup> Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, § 2, písm. g)

<sup>35</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1160, str. 449

Soustava orgánů SVJ je založena **na principu bipartice**, tj. na principu dvou ze zákona povinně zřizovaných orgánů.<sup>36</sup>

Nejvyšším orgánem společenství je vždy **shromáždění vlastníků**, které podle ustanovení §1208, písm. c) ObčZ volí a odvolává členy volených orgánů. Voleným orgánem je **statutární orgán**, ve formě výboru nebo jednotlivce. Tyto orgány společenství jsou ze zákona povinné, nelze je tedy jakkoliv měnit (kogentní ustanovení). **Ostatními volenými orgány** mohou být např. kontrolní komise, technik, správce apod. Jedná se o nepovinné orgány společenství (fakultativní).

Pokud bychom porovnali předchozí právní úpravu uvedenou v BytZ se současnou podle ObčZ, dojdeme k závěru, že došlo ke změně pouze ve formálním označení statutárního orgánu.

### 3.6.4 Shromáždění

Svrchovaným (tzv. nejvyšším) orgánem SVJ je shromáždění. V § 1206 ObčZ se uvádí:

1. *„Shromáždění tvoří všichni účastníci jednotek. 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.*
2. *Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.“*

**Shromáždění není volený orgán.** Obdobně, jako v předchozí právní úpravě podle § 11, odst. 2 BytZ, je shromáždění **tvořeno všemi vlastníky jednotek**, kteří společně rozhodují na zasedání. Každý člen SVJ je tedy současně i členem shromáždění.

Svolání shromáždění provádí statutární orgán, jak uvádí § 1207 ObčZ:

1. *„Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.*

---

<sup>36</sup> „Princip bipartice – nejvyšší orgán, který není volený, a volený statutární orgán, s možností upravit ve stanovách možnost volby dalších orgánů. Ustanovení o soustavě povinných orgánů jsou závazná (kogentní)“.  
(KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]*. V Praze: C.H. Beck, 2013 str. 249)

2. *Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.*“

**Působnost shromáždění** je uvedena v ustanovení § 1208 ObčZ. Toto ustanovení pojímá komplexně všechny kompetence shromáždění.

Do působnosti shromáždění 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 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 úplné, 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, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,*
- 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; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,*



3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy nesouhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o jejich 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.“

Důvodová zpráva k tomu uvádí: „Navržené ustanovení stanoví, jakou působnost shromáždění má. Tato působnost je výlučná a nelze ji zúžit.“<sup>37</sup>

### 3.6.5 Způsobilost k jednání shromáždění a přijetí usnesení

V § 1206, odst. 2 ObčZ je vymezena způsobilost k jednání a usnášení (dále jen „usnášeníschopnost“). Účast na zasedání (jednání) je stanovena tak, že je vyžadována **přítomnost (účast) vlastníků s nadpoloviční většinou hlasů** stanovenou podle vlastnických podílů aby bylo shromáždění usnášeníschopné. Nejedná se tedy o přítomnost nadpolovičního počtu vlastníků jednotek. Přijetí usnesení shromáždění je pak podmíněno souhlasem nadpoloviční většiny hlasů. Ani zde se ale nejedná o nadpoloviční většinu přítomných vlastníků. V obou případech se jedná o nadpoloviční většinu vlastnických podílů na společných částech domu. Z toho lze dovodit, že k přijetí usnesení **postačí více než čtvrtinová většina hlasů** ovšem pokud stanovy neurčují jinak. Jak je uvedeno v komentáři ObčZ: „Jde o zásadní změnu oproti zákonu o vlastnictví bytů, kde se taková možnost nepřipouštěla a ve stanovách SVJ nebylo možné se odchýlit od zákonných požadavků na schvalování usnesení shromáždění.“<sup>38</sup>

V ustanovení § 1169, odst. 2 ObčZ je však vyžadován vyšší počet hlasů než nadpoloviční většina. Jedná se o změnu užívání společných částí domu a tedy i změnu v prohlášení vlastníka. Zde je vyžadován souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků,

---

<sup>37</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1208 a 1209, str. 449

<sup>38</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1206, str. 449

případně kvalifikované většiny, pokud by tak bylo určeno ve stanovách. Protože se jedná o změnu prohlášení vlastníka, je požadována písemná forma.<sup>39</sup>

Jak uvádí Pražák: „**Kvóty pro hlasování lze upravit** ve stanovách společenství. Obecně však zvýšení počtu hlasů nad mez stanovenou zákonem musí být odůvodněné, mít smysl a odpovídat dobrým mravům.“<sup>40</sup>

Ve smyslu § 1208, písm. i) ObčZ může shromáždění odsouhlasit, že bude rozhodovat i o dalších záležitostech společenství a tím si rozhodování o nich vyhradit.

### 3.6.6 Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění „per rollam“

Nově ustanovení ObčZ oproti předchozí úpravě v BytZ připouští rozhodnutí mimo jednání (zasedání) shromáždění společenství a to ustanovením § 1210 Obč. Jak uvádí důvodová zpráva: „Z praktických důvodů se navrhuje **umožnit přijmout rozhodnutí také mimo zasedání**. Případy, kdy tak lze učinit, návrh dělí na dvě skupiny. Zaprvé jde o případ, kdy se na zasedání svolaného shromáždění nesejde dostatečný počet vlastníků jednotek, takže nebudou schopni usnášet se. V takové situaci se zamýšlí umožnit, aby se o záležitostech, o nichž mělo být na zasedání rozhodnuto, rozhodlo náhradním způsobem bez zasedání per rollam.“<sup>41</sup> V § 1210, odst. 1 se definuje hlasování per rollam takto: „Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.“ V komentáři k § 1210 odst. 1 se uvádí: „V zákoně o vlastnictví bytů nebyla podobná úprava zahrnuta. Proto také v praxi vznikaly pochybnosti o tom, zda je či není možné, aby SVJ do svých stanov zahrnovala ustanovení o možnosti svolávat vlastníky jednotek k rozhodování také mimo zasedání shromáždění, tedy k rozhodování per rollam.“<sup>42</sup>

V důvodové zprávě k § 1210 ObčZ se dále uvádí: „Výslovné ustanovení o možnosti stanov připustit tento způsob rozhodování se může jevit jako nadbytečné, protože jen opakuje právní pravidlo obsažené již v obecných ustanoveních o právnických osobách. Zařazeno je však z toho důvodu, aby se z prvního odstavce nedovozovalo opakem, že v jiných případech

<sup>39</sup> V ust. § 567 ObčZ je veřejná listina definována jako listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou prohlásí zákon.

<sup>40</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. str. 181

<sup>41</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Důvodová zpráva k § 1210 odst 1 str. 625

<sup>42</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k §1210 odst. 1 str. 625

rozhodovat mimo zasedání není možné.“<sup>43</sup> V ustanovení § 1210 odst. 2 je druhá možnost hlasování per rollam vymezena takto: „V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy.“ Komentář k tomuto dále uvádí: „Zákon nijak nevymezuje, tedy ani nijak neomezuje SVJ v určení, jak tuto možnost rozhodování mimo zasedání upraví. Bylo by tedy možné případně ve stanovách určit, že ve všech záležitostech působnosti shromáždění lze rozhodovat i mimo zasedání shromáždění, navrhne-li to svolavatel.“<sup>44</sup>

### 3.6.7 Statutární orgán

Statutární orgán je ve smyslu § 1205 ObčZ **orgán volený** a nazývá se **výbor** společenství vlastníků. Přímou plní povinnosti SVJ a zajišťuje práva vůči vlastníků SVJ a vůči třetím osobám. Členové statutárního orgánu vykonávají funkci osobně (závazek osobní povahy) a s péčí řádného hospodáře. Pro členy volených orgánů SVJ je výslovně stanovena podmínka plné svéprávnosti a bezúhonnosti ve smyslu předpisů o živnostenském podnikání.<sup>45</sup> Statutárním orgánem společenství je vždy výbor jako **kolektivní statutární orgán** anebo předseda společenství vlastníků jako **individuální statutární orgán** pokud tak je výslovně uvedeno ve stanovách. Ve stanovách však nemohou být uvedeny obě varianty statutárního orgánu, a pokud není uvedena žádná z nich, jde o kolektivní statutární orgán. Oproti předešlé legislativní úpravě uvedené v BytZ je možné stanovit zásady a podrobnosti upravující orgány SVJ ve stanovách. Podrobnější úprava, není-li ve stanovách SVJ uvedena, se řídí ustanoveními § 151 až § 160 ObčZ o orgánech právnické osoby. Jak uvádí Čáp v komentáři: „Pokud jde o SVJ, je také zásadně nové, že pro tuto právnickou osobu, považovanou o zákoně o vlastnictví bytů za právnickou osobu sui generis, se podle občanského zákoníku subsidiárně použijí ustanovení o spolku“.<sup>46</sup>

Členové výboru SVJ, jakožto kolektivního orgánu, jsou ve smyslu § 152, odst. 2 ObčZ označeni jako „členové voleného orgánu“. Jsou to fyzické osoby a jsou členy právnické osoby, do funkce statutárního orgánu jsou voleni, jmenováni či jinak povoláni (např. u nově vzniklých SVJ). **Počet členů není stanoven ani omezen.** K tomu dále uvádí v komentáři Kabelková: „V § 152 ObčZ se pouze stanoví, že právnická osoba si tvoří orgány o jednom

<sup>43</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Důvodová zpráva § 1210 str. 625

<sup>44</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1210 odst. 2 str. 627

<sup>45</sup> Zákon č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), § 6 odst. 1 písm. b)

<sup>46</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1158, str. 436

členů (individuální) nebo o více členech (kolektivní).“<sup>47</sup> **Voleným členem statutárního orgánu může být člen, ale i nečlen SVJ a může jím být i právnická osoba, manželé apod.** Členy výboru se tak mohou stát „cizí lidé“, tj. ti, kteří v domě nevlastní byt (jednotku) ani jinou část. Tím je umožněno, aby se členy mohli stát např. odborníci, jako ekonomové, právníci, podnikatelé apod., tedy odborníci v oborech potřebných ke správě domu.

Funkční období volených orgánů SVJ je ve smyslu § 246 ObčZ pětileté, pokud není ve stanovách uvedeno jinak. Lze určit různě dlouhé funkční období pro různé členy výboru. Jak uvádí v komentáři Pražák: „Stanovy musí určit i funkční období členů volených orgánů (§ 1200 odst. 2 písm. d) ObčZ). Funkční období lze určit v podstatě jakkoliv, pokud možno však rozumně. Mělo by být ze stanov jasné, kdy funkční období začíná (např. volbou, den následující po volbě, týden po volbě či od prvního dne následujícího měsíce či roku...) a kdy končí (odvoláním, volbou nového člena...). Neurčí-li stanovy v rozporu s citovaným ustanovením ohledně délky funkčního období nic, je funkční období pětileté (§ 246 ObčZ).“<sup>48</sup>

**Volený člen musí souhlasit a funkci ve statutárním orgánu SVJ přijmout. V průběhu volebního období může člen z funkce na svou žádost odstoupit.** K tomu dále uvádí v komentáři Kabelková: „Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit. K tomu je nutné, aby zaslal shromáždění prohlášení o svém odstoupení. Jeho funkce pak zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.“<sup>49</sup> Pokud nejsou podmínky odstoupení ve stanovách uvedeny, platí ustanovení § 160 ObčZ. Odvolání člena statutárního orgánu z jeho funkce je možné, jen je-li to uvedeno ve stanovách, a pokud není, platí celé volební období, leda by dotyčný člen pozbyl zákonnou způsobilost být členem statutárního orgánu ve smyslu § 155 ObčZ.

Statutární orgán společenství **svolává shromáždění** k zasedání, jak je uvedeno v § 1207, odst. 1 ObčZ. Povinností je svolat shromáždění **nejméně jednou do roka**. Jak uvádí Čáp v komentáři: „Jde o požadavek na minimální frekvenci shromáždění. Stanovy SVJ (a zřejmě také prohlášení v případě, kdy nevzniklo SVJ) však mohou určit častější frekvenci svolávání shromáždění.“<sup>50</sup> Svolat shromáždění může statutární orgán také z podnětu vlastníků se čtvrtinovým podílem hlasů. Neučiní-li tak statutární orgán, mohou vlastníci **svolat**

---

<sup>47</sup> KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]*. V Praze: C.H. Beck, 2013 str. 249

<sup>48</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. str. 174

<sup>49</sup> KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]*. V Praze: C.H. Beck, 2013, str. 250

<sup>50</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1207, str. 612

**shromáždění sami.** K tomu uvádí komentář k ObčZ: „*Oproti zákonu o vlastnictví bytů nepostačí, aby podnět podali vlastníci mající dohromady alespoň jednu čtvrtinu hlasů, nýbrž se vyžaduje více než jedna čtvrtina hlasů, přičemž podnět musí podat nejméně dva vlastníci jednotek*“.<sup>51</sup>

Jak k tomuto uvádí Pražák: „*Členové výboru jsou ti odvážlivci, kteří se nebojí pro celek<sup>52</sup> něco udělat, opravě a údržbě společného domu se ve vlastním volném čase v podstatě bez odpovídající náhrady věnovat, slyšet převážně nářky či nekvalifikovanou kritiku. Nicméně jsou členové výboru v podstatě zcela nezbytní, bez nich to opravdu nejde a nepůjde. Dobré členy výboru si hýčkejte, noste na ruku, dávejte jim najevo, že jste rádi, že je v domě máte. Profesionální výbor bude ještě dalším, vyšším přínosem pro Váš dům.*“<sup>53</sup>

### 3.6.8 Ostatní orgány

Ve smyslu ustanovení §1205, odst. 1 ObčZ může SVJ zřizovat **další (fakultativní) orgány** společenství obdobně, jako tomu bylo v předešlé úpravě uvedené v BytZ. Tyto orgány však musí být **zakotveny ve stanovách** SVJ a současně nemohou zasahovat do působností vyhrazených shromáždění a statutárnímu orgánu. Další orgány společenství se zřizují za přiměřeného použití ustanovení o právnických osobách a o spolku, které jsou rovněž uvedeny v ObčZ. Ten však nestanovuje, na rozdíl od předešlé právní úpravy v BytZ, jaké další orgány to jsou, jakou mají působnost. Komentář k ObčZ uvádí: „*Současně zákon umožňuje, aby SVJ zřizovalo další orgány, aniž by je blíže specifikoval, s jednoznačným omezením, že tyto další orgány nemohou svou působností zasahovat do zákonem stanovené a dále případně stanovami určené působnosti shromáždění a statutárního orgánu. V praxi SVJ byl za účinnosti zákona o vlastnictví bytů často zřizován kontrolní orgán (buď kolektivní, nebo jednočlenný), což bude zřejmě nejčastější další orgán také v SVJ vznikajících po dni nabytí účinnosti občanského zákoníku.*“<sup>54</sup>

Pokud si tedy SVJ své stanovy upraví, může zřídit např. kontrolní komisi, technika společenství, rozhodčí komisi či jiný orgán společenství. Ve stanovách musí být uveden **název, pravomoc a působnost dotyčného orgánu.**

Jak k tomuto uvádí Zítek: „*Shromáždění může určit operativního správce, tj. osobu, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a která případně rozhoduje o*

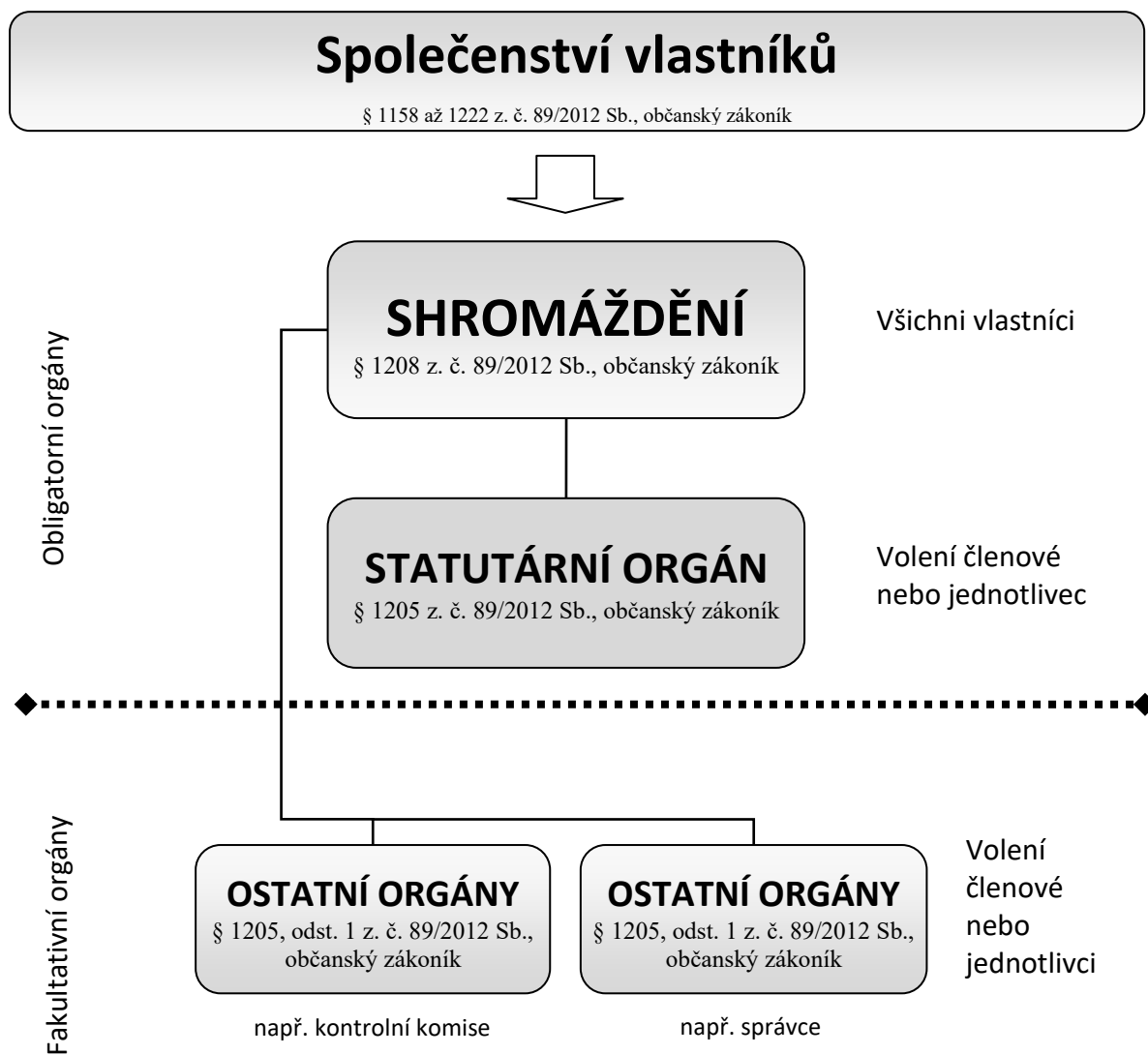
<sup>51</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1207, str. 612

<sup>52</sup> Pozn. autora citátu: „*Samozřejmě i pro sebe, protože většinou jsou i vlastníky jednotky.*“

<sup>53</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. str. 178

<sup>54</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1205, str. 604

jeho změně“.<sup>55</sup> Zde je třeba poznamenat, že nelze v žádném případě zaměnit funkci správce a provádění správy domu podle ustanovení § 1189 ObčZ. Správce svou činností pomáhá společenství při správě společných částí domu a pozemku.



Zdroj: vlastní tvorba autora

### 3.7 Výkon správy a činnosti orgánů společenství vlastníků

V této kapitole je cílem autora popsat činnosti SVJ, týkající se výkonu správy. Jedná se **souhrn činností**, které musí SVJ prostřednictvím svých orgánů činit. Zákon uvádí, že: „Správa domu a pozemku je vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech

<sup>55</sup> ZÍTEK, Adam. *Dopady nového občanského zákoníku na postavení a činnost SVJ*. Praha: Domus Optima, 2014. str. 83

spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí“.<sup>56</sup> Jak uvádí komentář ObčZ: „Základní přístup k vymezení správy domu a pozemku v zákoně o vlastnictví bytů a v občanském zákoníku vychází v zásadě z obdobného principu v tom smyslu, že vlastník jednotky spravuje a udržuje svůj byt.“<sup>57</sup> § 1189, odst. 1 vymezuje rozsah správy domu takto: „Správa domu zahrnuje činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou<sup>58</sup> nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu“.

Jedná se o **administrativní a technické činnosti** ve prospěch společných částí domu a pozemku, **které nevykonávají vlastníci bytů**. Zahrnuty jsou zde i dodávky služeb centrálně dodávaných do objektu (domu), jako je voda a teplo. K porovnání s úpravou podle BytZ je v komentáři ObčZ uvedeno: „...vlastník jednotky nespravuje jednotku jako celek (neboť je tvořena podíly na společných částech nemovité věci a bytem či nebytovým prostorem jako prostorově oddělenou částí domu nýbrž pouze byt či nebytový prostor zahrnutý v jednotce (popřípadě také výlučně užívanou částí).“<sup>59</sup>

V případě společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníka se správa vztahuje i na tyto části. Typickým příkladem jsou balkony a lodžie, ke kterým je přístup jen z jedné bytové jednotky (bytu). Jsou to povinnosti uvedené v § 1189, odst. 2 ObčZ). Jak uvádí v komentáři Pražák: „Odstavec druhý stanoví vyvratitelnou domněnku, že správou domu se rozumí i správa těch společných částí (určených zákonem či prohlášením), které slouží výhradně k užívání jen některému konkrétnímu vlastníku jednotky. Tuto vyvratitelnou domněnku lze vyvrátit buď textem, formulací, zněním prohlášení vlastníka, anebo konkrétní dohodou mezi správcem (společenstvím) a konkrétním vlastníkem.“<sup>60</sup>

„V praxi nelze pominout i zajištění takových podmínek pro bydlení, které odpovídají **hygienickým předpisům a kvalitě života**. Typickým příkladem je řešení nadměrného hluku či pronikání nadměrného pachu mezi jednotkami (byty).“<sup>61</sup> I tyto **činnosti patří do správy vykonávané společenstvím** a v praxi mohou být po členech statutárních orgánů SVJ vyžadovány.

---

<sup>56</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Ust. § 1189 (Obecné vymezení správy domu a pozemku)

<sup>57</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1289, str. 553

<sup>58</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>59</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1189, str. 554

<sup>60</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. str. 100

<sup>61</sup> Nález Ústavního soudu 22 Cdo 3281/2008

### 3.7.1 Nakládání s byty

Jak již autor práce uvedl, po roce 1989 dochází k výrazným společenským změnám v tehdejší Československu. Zásadním způsobem se změnil vztah k bytům a jejich vlastnictví. Ke změně dochází také v oblasti nakládání s nimi v kontextu s přechodem na **tržní hospodářství**. Smyslem právních úprav prováděných po roce 1989 je liberalizace trhu, tj. vznik trhu s byty jako podpora tržního hospodářství, aby majitelé bytů (bytových jednotek) měli právo svobodně s byty nakládat jako se samostatnou nemovitostí, tedy stejně jako např. s rodinnými domy.

### 3.7.2 Vlastnické právo

Právo svobodně nakládat s byty vychází již z ustanovení v ústavním zákoně č. 2/1993 Sb. **Listina základních práv a svobod** (dále jen „LZPS“): „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“<sup>62</sup>

Vlastnické právo vymezuje ObčZ v Díle 3 Vlastnictví, Oddíl 1 v ustanovení § 1011 o **předmětu vlastnictví**: „Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“ V ustanovení následujícího § 1012 jsou vymezena **dispoziční práva**: „Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“ Jak uvádí v komentáři Dvořák a Srbová: „Pokud se jedná o nezávislost vlastnického práva, zdůrazňuje návrh § 1012, že vlastník nakládá s předmětem svého vlastnického práva volně, tj. přímo a svou mocí, která je tudíž nezávislá na moci kohokoli jiného. To však přece jen neznamena absolutní volnost a neznamena to, že si vlastník s věcí může dělat, co chce. Proto se zároveň navrhuje stanovit, že je vlastníková volnost limitována dvojím: jednak to jsou meze zákona, jednak také subjektivní práva jiných osob.“<sup>63</sup> Ve větě druhé § 1012 ObčZ se stanovují meze svobodného nakládání s věcí, jak dále uvádí Dvořák a Srbová: „Tato svoboda je omezena minimálně právním řádem, uzavřenou smlouvou,<sup>64</sup> zákonem, rozhodnutím orgánu veřejné moci vydaným na základě zákona.“<sup>65</sup>

---

<sup>62</sup> Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod, článek 11

<sup>63</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Důvodová zpráva k § 1012, str. 57

<sup>64</sup> Stanovy SVJ ve smyslu § 567 a § 1138 ObčZ

<sup>65</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Důvodová zpráva k § 1012, str. 68



### 3.7.3 Byt jako nemovitost

V odstavci 2.6.2 Vymezení základních pojmů autor práce uvádí, co je zahrnuto v pojmu jednotka podle ustanovení § 1159 ObčZ. Je zde taxativně uvedeno, že jednotka je věc nemovitá. Jak uvádí Zítek: „*Pojetí bytového spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku reflektuje ekonomickou a sociální podstatu existence tohoto institutu, kterou je výkon práv k reálně vymezené součásti stavby na vlastnickém základě, spojený se spoluvlastnickým režimem práv a povinností k ostatním součástem této stavby, které nejsou ve výlučném vlastnictví jiného, a k pozemku, na kterém se stavba nachází. Důraz se však klade na prioritu spoluvlastnictví věci nemovité, které je pro bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku určující.*“<sup>66</sup>. Věci nemovité, tj. i jednotky podle ObčZ, jsou **evidovány ve veřejném seznamu**. Tím je katastr nemovitostí. KN je zřízen katastrálním zákonem<sup>67</sup>, konkrétně v ustanovení § 1, odst. 1. Bytové jednotky vymezené ObčZ jsou předmětem evidence v KN. Se změnou vlastnických práv k jednotce se provádí výlučně tzv. „vkladem“<sup>68</sup> do katastru nemovitostí.

K pojmu bytového spoluvlastnictví uvádí komentář ObčZ: „*V podstatě se zdůrazňuje, že věcně a funkčně je hlavním účelem bytového spoluvlastnictví zajistiti spoluvlastníkovi nemovité věci výlučné a absolutní právo k bytu a ve smyslu důvodové zprávy se vyjadřuje hlavní sociální a hospodářský účel úpravy, tj. zajistit právo užívat a požívat prostorově oddělenou část domu jako právo odvozené od vlastnictví jednotky, resp. právo zahrnuté ve vlastnickém právu k jednotce.*“<sup>69</sup>

### 3.7.4 Členství ve společenství

Ve smyslu § 1194, odst. 2 je **členství v SVJ je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky**. Jak v komentáři uvádí Čáp: „*Členem SVJ nemůže být nikdo jiný než vlastník jednotky v domě, pro který SVJ vzniklo. A naopak vlastník jednotky v domě, v němž SVJ*

---

<sup>66</sup> ZÍTEK, Adam. *Dopady nového občanského zákoníku na postavení a činnost SVJ*. Praha: Domus Optima, 2014. str. 291

<sup>67</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 1 odst. 1: „*Katastr nemovitostí (dále jen katastr) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen nemovitost) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*“

<sup>68</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 11 odst. 1 písm. a): „*Vkladem do katastru se zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv: a) vlastnické právo.*“

<sup>69</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1158, str. 436

vzniklo, se dnem, kdy nabyl vlastnické právo k jednotce, stává ze zákona členem SVJ.<sup>70</sup> SVJ je tak právnickou osobou s uzavřeným počtem členů, tj. počet členů SVJ je roven počtu vlastníků bytových jednotek. Jak dále uvádí v komentáři Čáp: „Nepřichází v úvahu jakékoli rozhodování o přijetí za člena ani nepřichází v úvahu zánik členství, dokud nezanikne vlastnictví jednotky (jejím převodem nebo přechodem na jinou osobu anebo zrušením a zánikem SVJ podle § 1215 a 1216).“<sup>71</sup>

### 3.7.5 Trh s byty

Na jednotku („bytu“) lze pohlížet jako na kteroukoli jinou nemovitost. **Věc nemovitá** je definována v Hlavě IV, Díl 2 Rozdělení věcí v ustanovení § 498 Nemovité a movité věci v odst. 1 ObčZ: „Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým zařízením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanovili zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ Jak uvádí v komentáři Čáp: „Rozdělení domu na dílčí vlastnické objekty rovněž umožňuje zájemcům o investice koupit jednotlivé byty nebo nebytové prostory a dále je pronajímat.“<sup>72</sup> Vlastník má tedy právo **jednotku (byt) prodat či koupit** stejně jako např. rodinný dům anebo **jednotku pronajmout**.

### 3.7.6 Povinnosti při nákupu a prodeji jednotky (změně vlastníka jednotky)

S koupí a prodejem jednotky („bytu“) jsou neoddělitelně spojeny i povinnosti ve vztahu k SVJ, které má nabyvatel jednotky, tj. její nový vlastník, ve smyslu § 1176 a 1177 ObčZ a stanov dotyčného SVJ kde jednotku koupil. Jak uvádí v komentáři Čáp: „Zákon tedy pro tento účel rozlišuje mezi pravidly stanovenými zákonem a dalšími pravidly určenými v prohlášení nebo ve stanovách SVJ, popřípadě určenými usnesením shromáždění v souladu se zákonem a v případě vzniku SVJ také v souladu se stanovami SVJ.“<sup>73</sup>

V ustanovení § 1176 ObčZ jsou vymezeny **povinnosti vlastníka** jednotky řídit se pravidly: „Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do bytu nebo domu.“ K tomu je uvedeno v důvodové zprávě: „Významnou

---

<sup>70</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1194, odst. 2, str. 573

<sup>71</sup> tamtéž

<sup>72</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1158, str. 430

<sup>73</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1176, str. 512

*povinností vlastníka jednotky je povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí. Tato pravidla stanoví buď zákon, anebo jsou určena projevem soukromé vůle*<sup>74</sup> Povinnost vlastníka řídit se pravidly vzniká **okamžikem, kdy se stane vlastníkem** jednotky. Jde o pravidla pro správu domu a jeho užívání, užívání společných částí, příspěvky na náklady spojené se správou a údržbou domu.

V ustanovení § 1177 ObčZ jsou pak vymezeny **oznamovací povinnosti vlastníka** jednotky:

odst. 1: *„Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.“*

odst. 2: *„Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.“*

V komentáři uvádí Čáp: *„Obsahem oznamovací povinnosti nabyvatele jednotky podle odstavce 1 jsou v první řadě údaje o tom, kdo se stal vlastníkem jednotky – tedy nepochybně jméno a příjmení, adresa jeho bydliště (tato adresa leckdy nemusí být shodná s adresou jednotky, kterou nabyl do vlastnictví) a počet osob, které budou mít (včetně vlastníka) v bytě domácnost. V odstavci 2 se upravuje dvojitý druh oznamovací povinnosti, a to v případě, kdy se změnil počet osob v domácnosti vlastníka jednotky, a dále v případě, kdy vlastník jednotky poskytne byt do užívání jiné osobě (zpravidla půjde o poskytnutí bytu do nájmu podle § 2201 a násl.). Změny počtu osob domácnosti se týkají jak snížení počtu osob, tak především jeho zvýšení. Pro oznamovací povinnost podle odstavce 2 se zřejmě nepoužije jednoměsíční lhůta stanovená v odstavci 1, neboť se požaduje splnit oznamovací povinnost bez zbytečného odkladu.“*<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Důvodová zpráva, str. 510

<sup>75</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, et al. *Občanský zákoník: komentář*. Komentář k § 1177, str. 515

### 3.7.7 Povinnosti při nájmu jednotky

Nájem jednotky („bytu“) je v ObčZ ustanoven v Hlavě II Závazky z právních jednání, Oddíl 3 Nájem, Pododdíl II - Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu, § 2236:

odst. 1: *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajatý jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“*

odst. 2: *„Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.“*

odst. 3: *„Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.“*

Jak je uvedeno v důvodové zprávě: *„V základních ustanoveních se navrhuje obecně stanovit, co se rozumí nájmem bytu nebo domu podle zvláštní úpravy. Ta sleduje úpravu nájmu k zajištění bytových potřeb. Výrazem bytová potřeba se vyjadřuje nejen účel, ke kterému byt běžně slouží, tj. bydlení, ale i to, že byt musí být k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý. Proto se zdůrazňuje určení a užívání bytu k bydlení. Je-li byt pronajat k jinému účelu než k bydlení, tato zvláštní ustanovení se nepoužijí.“<sup>76</sup>*

**Zajištění nezbytných služeb** v době nájmu vymezuje § 2247: *„Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. 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, případně provoz výtahu.“* K tomu dále uvádí důvodová zpráva: *„Je na stranách, aby si ujednaly, jaká plnění spojená s užíváním bytu zajistí pro nájemce pronajímatel a jaká si nájemce obstará sám. Pronajímatel však musí zajistit nájemci nezbytné služby, ledaže si to strany ujednáním vyloučí. Které služby jsou nezbytné, záleží na konkrétních okolnostech. Proto se jejich katalog volí vyvratitelnou domněnkou.“<sup>77</sup>*

V souvislosti se zkušenostmi s aplikací ObčZ v praxi bylo dne 27. 11. 2015 přijato Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Pojem „běžná údržba“ je vymezen v ustanovení § 2: *„Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle*

<sup>76</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721-2893 OZ podle stavu k 1.4.2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb.* Praha: Leges, 2017. Důvodová zpráva str. 850

<sup>77</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721-2893 OZ podle stavu k 1.4.2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb.* Praha: Leges, 2017. Důvodová zpráva str. 854

při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4, písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.“ V § 4 je vymezen pojem „drobné opravy bytu“ takto: „Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.“ Roční limit nákladů je stanoven v ustanovení § 6. Účinnost tohoto nařízení je k 1. 1. 2016.

### 3.7.8 Daňové povinnosti vlastníka jednotky

Daňové povinnosti vlastníka jednotky („bytu“) jsou definovány v zákoně č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí (dále jen „ZoDN“). Tento **zákon vymezuje předmět daně** v § 2 odst. 1. takto: „Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí.“ Jak v komentáři uvádí Novotná: „Předmět daně je teoretickým termínem finančního práva a základním prvkem daňověprávního vztahu. Označuje objekt podrobený dani – příjem, majetek, věc. Předmětem daně z pozemků je tedy konkrétní nemovitá věc – pozemek. Určení předmětu daně je východiskem k určení daňového základu.“<sup>78</sup>

ZoDN v § 2 odst. 2, písm. e) definuje, **co není předmětem daně** z nemovitých věcí: „Předmětem daně z pozemků nejsou: pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich.“ K novelizaci § 2 odst. 2 písm. e) zákonem č. 23/2015 Sb.<sup>79</sup> uvádí Novotná: „Podíl na pozemku, který je součástí zdanitelné jednotky, nepodléhá dani z pozemků, ale zdaňuje se v rámci této jednotky, a to použitím příslušného koeficientu podle § 10 odst. 3. Jde o legislativně technické upřesnění vymezení pozemků, které nejsou předmětem daně z pozemků. Uvedené ustanovení se použije jak na jednotku, která je vymezena podle

---

<sup>78</sup> NOVOTNÁ, Monika. *Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentář str. 6

<sup>79</sup> Zákon č. 23/2015 Sb. kterým se mění zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

zákona č. 72/1992 Sb., ve znění pozdějších předpis, tak i na jednotku podle zákona č. 89/2012 Sb. obč. zák.“<sup>80</sup> Jak dále uvádí Novotná: „Podmínkou je, aby šlo o pozemky, které jsou ve spoluvlastnictví výhradně všech vlastníků zdanitelných jednotek v domě a jsou užívány společně s těmito zdanitelnými jednotkami. Z důvodové zprávy přitom vyplývá, že nemusí být nutně užívány všemi vlastníky jednotek, ale jen některými z nich (jak je tomu např. v případech, kdy vlastníci jednotek umístěných v přízemí budovy užívají zahradu kolem domu a vlastníci v dalších nadzemních podlažích již toto právo nemají). Pokud by však spoluvlastnické právo k pozemku bylo založeno jen některým vlastníkům zdanitelných jednotek, pak by takový pozemek předmětem daně z pozemků zůstal.“<sup>81</sup>

**Definice jednotky jako nemovité věci** je uvedena § 2 odst. 3. „Na pozemek, který je součástí jednotky, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní jednotku.“ Jak v komentáři k § 2 odst. 3 uvádí Novotná: „Ustanovení zavádí právní fikci, podle níž se pro účely daně z nemovitých věcí hledí na pozemek, který je součástí jednotky, jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je daný vlastník jednotky. Ve skutečnosti totiž takový pozemek není samostatnou věcí v právním smyslu (a tudíž nemůže být ani samostatnou nemovitou věcí). V souladu s obč. zák. je spoluvlastnický podíl na daném pozemku součástí jednotky samé a pouze příslušná jednotka má režim samostatné nemovité věci.“<sup>82</sup>

V § 3 odst. 1. ZoDN je vymezen **poplatník daně** takto: „Poplatníkem daně z pozemků je vlastník pozemku.“ Jak k tomu uvádí v komentáři Novotná: „Zákon o dani z nemovitých věcí vychází ze základního pravidla, podle kterého je poplatníkem vlastník pozemku. Výjimky z této zásady pak stanovují následující odstavce. Z § 13b odst. 1 vyplývá, že rozhodující je stav k 1. 1. kalendářního roku, na který se daň z nemovitých věcí stanoví. V zásadě tak bude poplatníkem osoba, která je jako vlastník pozemku evidována v katastru nemovitostí k 1. 1. příslušného roku. V praxi se může stát, že před koncem kalendářního roku dosavadní vlastník zdanitelný pozemek převede na nového nabyvatele, byl podán i návrh na vklad do katastru

---

<sup>80</sup> NOVOTNÁ, Monika. Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentář str. 5

<sup>81</sup> NOVOTNÁ, Monika. Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentář str. 9

<sup>82</sup> NOVOTNÁ, Monika. Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentář str. 9

nemovitostí. Takovou situaci řeší § 13a odst. 11 tak, že prodlužuje nabyvateli lhůtu pro podání přiznání k dani z nemovitých věcí.“<sup>83</sup>

**Předmět daně z jednotek** je definován v § 7, odst. 1, písm. b) ZoDN: „Předmětem daně ze staveb a jednotek je, nachází-li se na území České republiky, zdanitelná jednotka, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí jednotka dokončená nebo užívaná.“ V důvodové zprávě se k tomuto uvádí: „K novelizaci § 7 odst. 1 písm. a) zákonem č. 23/2015 Sb.: Upřesňuje se vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v tom smyslu, že předmětem ze staveb a jednotek není rozestavěná stavba, ale taková stavba, kterou lze podle stavebního zákona<sup>84</sup> užívat, nebo která je užívána. Z hlediska stavebního zákona platí, že je-li stavba dokončená, je způsobilá k užívání. Pokud by stavba nebyla způsobilá k užívání, není stavbou dokončenou.“<sup>85</sup> V komentáři dále uvádí Novotná: „S ohledem na to, že stavba přestala mít zásadně charakter samostatné nemovité věci, nemůže být pro určení předmětu daně ze staveb a jednotek aplikován obč. zák. Zákonodárce si proto u daně ze staveb a jednotek vypomáhá, odkazuje se na katastrální zákon a konstatuje, že předmětem ze staveb a jednotek je budova ve smyslu jak tento pojem chápe právě katastrální zákon. Katastrální zákon v § 2 písm. l) definuje budovu jako nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Z uvedené definice je zřejmé, že předmět daně ze staveb a jednotek se značně zúžil a že jím jsou pouze ty stavby, které je možné považovat za budovy ve smyslu citované definice v katastrálním zákonu<sup>86</sup>. To však neznamená, že by zdanitelná stavba-budova musela být i evidována v katastru nemovitostí, tato skutečnost, e pro účely daně ze staveb a jednotek zcela irelevantní.“<sup>87</sup>

**Poplatníci daně** jsou definováni v § 8 odst. 1. ZoDN: „Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky.“ **Základ daně** je vymezen v § 10 odst. 1: „Základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby je výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období.“ K tomu v komentáři uvádí Novotná: „Základ daně můžeme definovat jako předmět daně vyjádřený ve stanovených jednotkách. Základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby je výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup>. Pro

---

<sup>83</sup> NOVOTNÁ, Monika. *Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentář str. 11

<sup>84</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) § 119 a 123

<sup>85</sup> NOVOTNÁ, Monika. *Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Důvodová zpráva str. 37

<sup>86</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>87</sup> NOVOTNÁ, Monika. *Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentář str. 39

určení výše daně je rozhodující stav zjištěný vždy k 1. 1. zdaňovacího období. Zastavěná plocha je definována § 10 odst. 2.“<sup>88</sup>

**Podlahová plocha pro bytové jednotky** je definována v odst. 4 ZoDN: „Podlahová plocha zdanitelné jednotky pro účely daně z nemovitých věcí nezahrnuje podlahovou plochu společných částí nemovité věci v rozsahu podílu na nich, který je zahrnut v jednotce.“ V komentáři dále uvádí Novotná: „Do výměry podlahové plochy jednotky, přepočítané podle daného koeficient (§ 10 odst. 3), se nezapočítává plocha společných částí domu, na kterých se spoluvlastnický podíl vlastníci jednotek a které jsou vyjádřeny spoluvlastnickým podílem vlastníka jednotky na společných částech domu. Znamená to, že součet podlahových ploch jednotek nebude v praxi totožný s celkovou podlahovou plochou domu, ve kterém jsou jednotky umístěny. Společné části domu, jako jsou přístupové chodby, schodiště apod., které jsou ve spoluvlastnickém podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, se do výměry podlahové plochy jednotky pro potřeby výpočtu daně ze staveb a jednotek nezapočítávají žádným způsobem.“<sup>89</sup>

V § 12b ZoDN se uvádí: „Ustanovení tohoto zákona o jednotce a o nemovité věci se použijí obdobně i na jednotku, která je vymezena podle zákona o vlastnictví bytů<sup>90</sup> spolu se sní spojeným podílem na společných částech domu, a pokud je s ní spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu s podílem na tomto pozemku.“ Z důvodové zprávy k § 12b dle zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb.:<sup>91</sup> „Ustanovení § 12b reaguje na dichotomii jednotek založenou § 3036 nového občanského zákoníku. Ustanovení směřuje na případy, kdy po dni nabytí účinnosti nového občanského zákoníku bude vlastnické právo k jednotkám nabýváno podle dosavadních právních předpisů, zejména podle zákona č. 72/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na základě tohoto ustanovení, hovoří-li zákon o jednotce, aplikují se daná ustanovení jak na jednotky vymezené podle nového občanského zákoníku, které již zahrnují podíl na pozemku, na němž je dům zřízen (§ 1158 a násl. Nového občanského zákoníku), tak

<sup>88</sup> NOVOTNÁ, Monika. *Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentář str. 57

<sup>89</sup> NOVOTNÁ, Monika. *Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentář str. 58

<sup>90</sup> 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

<sup>91</sup> Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí vstoupilo v platnost od 1. 1. 2014. Toto opatření určuje nově poplatníka daně. Nově poplatníka daně definuje § 1 odst. 1: „Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci.“ Předmět daně je vymezen v § 2 odst. 1: „Předmětem z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je a) „pozemkem, stavbou nebo jednotkou nacházejícími se na území České republiky.“



*obdobně také na jednotky vymezené podle zákona č. 72/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a spolu s nimi i na s nimi spojený podíl na společných částech domu, a pokud je s touto jednotkou spojeno i vlastnictví pozemku, tak i na podíl na tomto pozemku.“*

### **3.7.9 Daňové povinnosti společenství**

Jak autor uvádí v odst. 2.5.2 Definice společenství vlastníků, **společenství vlastníků je podle ustanovení § 1194, odst. 1 ObčZ právnická osoba, jež nesmí podnikat. Jejím účelem je zajišťování správy domu a pozemku. Podle toho se uplatní příslušná zákonná ustanovení o daních z příjmů pro tyto právnické osoby.**

Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoDP“), vymezuje **daňové povinnosti pro právnické osoby** (daňové poplatníky) v ustanovení § 18 odst. 1: *„Předmětem daně jsou příjmy (výnosy) z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem (dále jen „příjmy“), není-li dále stanoveno jinak.“* V § 18 odst. 3 ZoDP je upravena daňová povinnost pro subjekty, jež nejsou určeny k podnikání: *„U poplatníků, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání, jsou předmětem daně vždy příjmy z reklam, z členských příspěvků a příjmy z nájemného s výjimkou uvedenou v odstavci 4 písm. d).“*

V odst. 4 ZoDP se upravuje předmět daně: *„U poplatníků uvedených v odstavci 3 nejsou předmětem daně příjmy:*

- a) z činností vyplývajících z jejich poslání za podmínky, že náklady (výdaje) vynaložené podle tohoto zákona v souvislosti s prováděním těchto činností jsou vyšší; činnosti, které jsou posláním těchto poplatníků, jsou stanoveny zvláštními předpisy, statutem, stanovami, zřizovacími a zakladatelskými listinami,*
- b) z dotací a jiných forem státní podpory a podpory z rozpočtů obcí, jsou-li poskytnuty podle zvláštního předpisu*
- c) z úroků z vkladů na běžném účtu*
- d) z pronájmů státního majetku, které jsou podle zvláštního předpisu příjmem státního rozpočtu.“*

V komentáři se k tomuto dále uvádí: *„Všechny právnické osoby nejsou podnikatelskými subjekty, stejně jako jimi nejsou všechny fyzické osoby. A obdobně jako v případě fyzických osob, zákon rozlišuje do určité míry daňové povinnosti dotýkající se právnických osob. Odlišný způsob ke zdanění se týká právnických osob, které nejsou založeny či zřízeny za účelem podnikání. Které právnické osoby se pod tímto označením myslí, je vymezeno v odst. 7. Jsou to např. rozpočtové organizace, nadace, obce, politické strany apod. U těchto*

*subjektů příjmy, které nejsou předmětem daně, náleží do kategorie příjmů, kde by jejich celkové zdanění bylo u právnické osoby v rozporu s účelem, pro který byla právnická osoba založena či zřízena. V zákoně jsou pro tyto subjekty výslovně uvedeny příjmy, které jsou vždy předmětem zdanění, dále příjmy, které nejsou předmětem zdanění, a ty, které jsou od daně osvobozeny.*<sup>92</sup>

**Daň z nemovitosti se na SVJ nevztahuje, neboť tuto daň odvádí vlastníci bytových jednotek samostatně za svou jednotku,** jak autor uvedl v odstavci 2.8.7 Daňové povinnosti vlastníka jednotky. Zde je na místě upozornit, že daň z nemovitosti nelze zaměnit za daň z převodu nemovitosti.<sup>93</sup>

### 3.7.10 Povinnost společenství vést účetnictví

Společenství je povinno vést účetnictví a to ve smyslu ustanovení § 18 odst. 7 ZoDP. Komentář k tomu dále uvádí: *„U právnických osob, které nebyly založeny či zřízeny za účelem podnikání, se posuzuje hospodaření – příjmy (výnosy) a výdaje (náklady), jak již bylo uvedeno, za celé zdaňovací období podle jednotlivých druhů činností. Pro správné zařazení a posouzení příjmů a výdajů, které se zohledňují v daňovém přiznání, je třeba, aby bylo vedeno průkazné účetnictví a aby byly odděleny příjmy, které jsou a které nejsou předmětem daně, od těch příjmů, které jsou sice předmětem daně, ale jsou od daně osvobozeny.*<sup>94</sup> **Vlastní režim vedení účetnictví stanovuje zákon č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví.**

### 3.7.11 Daň z příjmu fyzických osob ve vztahu ke statutárnímu orgánu společenství

Jak již autor uvedl, výbor společenství (statutární orgán SVJ) je ve smyslu § 1205 ObčZ tvořen nejméně třemi členy zpravidla z řad členů SVJ. Pokud si členové statutárního orgánu vyplácejí odměny za svou práci, jsou tyto jejich příjmy považovány za **příjmy ze závislé činnosti** ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) ZoDP: *„Příjmy ze závislé činnosti jsou: c) odměny členů statutárních orgánů a dalších orgánů právnických osob.“* Jak se uvádí v komentáři: *„Odměny členů statutárních orgánů a dalších orgánů právnických osob mají specifický charakter z pohledu toho, kdo odměny vyplácí. Nejedná se o výdaje, které by bylo*

---

<sup>92</sup> BAKEŠ, Milan a Hana MARKOVÁ. Zákon o daních z příjmů: komentář. Praha: C.H. Beck, 1998 str. 80, 81

<sup>93</sup> Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, zrušen k 1. 1. 2014 a nahrazen zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

<sup>94</sup> BAKEŠ, Milan a Hana MARKOVÁ. Zákon o daních z příjmů: komentář. Praha: C.H. Beck, 1998 str. 81

*možné zahrnout mezi daňově uznatelné náklady (i když jde u příjemce o příjmy ze závislé činnosti). Druhou zvláštností těchto příjmů je to, že i v případě, je-li jejich výše nízká, není možné, aby u nich plátce uplatnil daňový režim zdanění zvláštní sazbou, ale může zdanit tento příjem pouze zálohovým způsobem.“<sup>95</sup>*

**Zdaňování odměn členů výboru** (statutárního orgánu SVJ) provede SVJ. Zdaňování se provádí formou zálohové daně. Tyto zálohy odvádí SVJ správci daně u místně příslušného finančního úřadu. V případě **dohody o provedení** práce ve smyslu § 74 zákona č. 262/2006 Sb. zákoník práce v pozdějších zněních odvede SVJ rovněž daň správci daně na příslušném finančním úřadu.

---

<sup>95</sup> BAKEŠ, Milan a Hana MARKOVÁ. Zákon o daních z příjmů: komentář. Praha: C.H. Beck, 1998 str. 31

## 4 Praktická část

Praktická část této diplomové práce se zabývá interpretací a porozumění každodenních situací při řízení chodu společenství v kontextu s jejich sociálním významem. Veškeré dění a chod SVJ je z většiny zakotven ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a stanovami. Z hlediska vnitřního chodu a řízení SVJ mají právě stanovy svůj nezastupitelný význam, a společně s notářským zápisem mají formu veřejné listiny<sup>96</sup> a jsou uloženy ve sbírce listin<sup>97</sup> již při založení SVJ. Důležitá je možnost změny stanov společenství kdykoliv to bude z hlediska chodu a řízení SVJ nezbytné. Tyto mají odrážet konkrétní situaci a požadavky na chod a řízení konkrétního společenství avšak s ohledem na příslušná ustanovení ObčZ, neboť nesmí být v rozporu s kogentními ustanoveními ObčZ. Členové společenství a výbor mají ve stanovách účinný nástroj k řízení chodu a vnitřního uspořádání SVJ a k naplnění svých vlastnických práv při řešení problémů vznikajících s užíváním bytových jednotek v domě.

Ke zjištění problémových situací, jež mohou zásadním způsobem ovlivňovat chod a řízení SVJ bylo užito rozhovoru se členy výborů vybraných SVJ. Členové výborů, zpravidla jejich předsedové, odpovídali na předem připravené polostandardizované otázky a doplňující otázky formou nestandardního rozhovoru po krátkém úvodním seznámení. Výsledné rozhovory byly podrobeny analýze a interpretaci ve slovní i grafické formě.

### 4.1.1 Otázky

Otázky k provedení rozhovorů se zástupci statutárních orgánů společenství byly voleny tak, aby byly jednoznačné a aby nebylo nutné otázky respondentům dodatečně vysvětlovat. Dále bylo zohledněno, aby se na otázky dalo odpovědět jednoznačně bez dodatečného upřesňování. Autor připravil třináct otázek.

Pro krátké seznámení úvodem rozhovoru byli respondenti požádáni o sdělení své funkce ve statutárním orgánu a krátký popis lokality, ve které se dům nachází. Následně byly respondentům předloženy otázky.

---

<sup>96</sup> V ust. § 567 ObčZ je veřejná listina definována jako listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou prohlásí zákon. To sebou nese povinnost pořízení notářského zápisu jak při založení SVJ, tak i při následných změnách stanov.

<sup>97</sup> Zákon č. 304/2013 Sb. zákon o veřejných rejstřících fyzických a právnických osob, § 66

#### 4.1.2 Výběr SVJ

Prostřednictvím členů statutárních orgánů byl proveden rozhovor se čtrnácti společenstvími vlastníků. Společenství byla vybrána z města Pardubic a Hradce Králové. Jednotlivá společenství byla vybírána podle lokality, kde společenství sídlí. Tři společenství mají své sídlo ve středu města, další společenství mají sídlo na sídlišti. Obě města jsou statutárními a jsou též tzv. univerzitními městy.

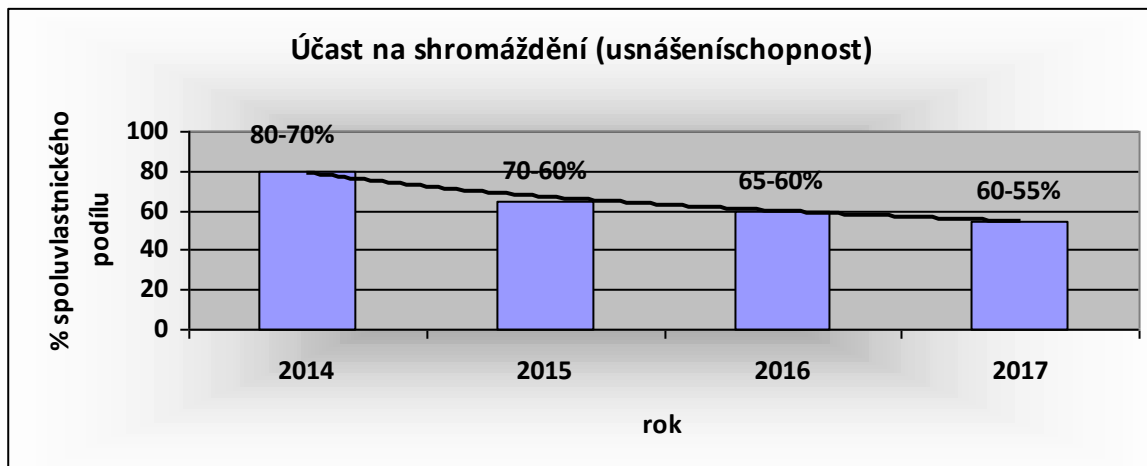
#### 4.1.3 Interpretace a vyhodnocení jednotlivých otázek

##### Otázka č. 1: Jaká je usnášení schopnost na shromážděních?

Usnášení schopnost shromáždění vzhledem k dostatečnému počtu zúčastněných vlastníků bytových jednotek je podle reakcí respondentů **možno označit jako „noční můru“** všech dotazovaných členů výborů. Účast na shromáždění je zásadní. Jak je uvedeno v § 1206 ObčZ, „*shromáždění není volený orgán a členy shromáždění jsou všichni vlastníci*“. Pokud účast na shromáždění nedosáhne nadpoloviční většiny spoluvlastnického podílu na společných prostorách domu, není shromáždění usnášení schopné. Pokud se tak stane, prakticky není možné přijímat žádná rozhodnutí.

To si uvědomují členové výborů SVJ. Chování vlastníků však ukazuje spíše opak, jejich účast na shromáždění kleslá. Podle odpovědí respondentů se potvrdila skutečnost, že tendence účasti na shromážděních je klesající, popř. stagnuje u hranice 50% přítomných (jejich spoluvlastnických podílů). Tento trend má dopad na řízení SVJ. V případech, kdy zákon vyžaduje vyšší než nadpoloviční většinu, např. ke schválení stanov, je v takové situaci tato změna nemožná.

Obrázek 5 Graf účasti na shromáždění (usnášení schopnost)



Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

### Otázka č. 2: Jak často využívají vlastníci jednotek plné moci k jednání na shromáždění?

„Plná moc“<sup>98</sup> je obecně známa všem členů SVJ nejen při zastupování ve věcech týkajících se chodu SVJ. Institut zastupování je vymezen v Hlavě III. Zastoupení v ustanovení § 436 až 488 ObčZ.

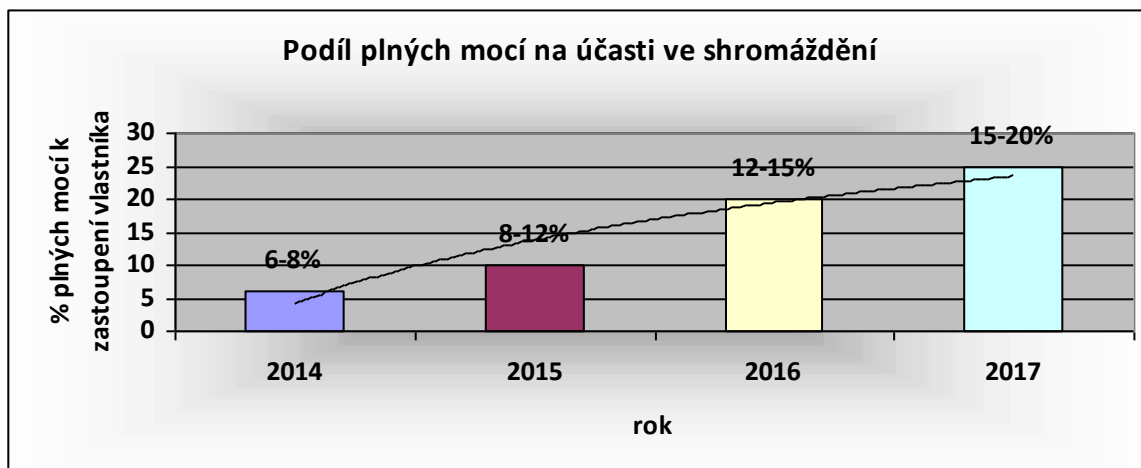
Vlastníci jednotek plné moci užívají a tato praxe zastupování na shromáždění má vzestupnou tendenci až na hranici 20% spoluvlastnického podílu. „Plná moc“ pro zastupování je vyžadována členy výboru SVJ. I přes výslovnou žádost členů výboru k využití plné moci k zastupování dochází k neúčasti na shromáždění na hranici 5% spoluvlastnického podílu.

Ve většině případů dochází k zastupování sousedy. Jak respondenti uvedli, jako důvod zastupování právě sousedy je skutečnost, že sousedé spolu v domě bydlí a tedy znají problémy a vědí, jak diskutovat nad projednávanými problémy. Pokud však dají hlas např. dceři či synovi, pak vzhledem k neznalosti prostředí při diskuzi o problému na shromáždění nemohou odpovídajícím způsobem reagovat a diskutovat. Děti vlastníků většinou již nebydlí s rodiči a mají svou rodinu jinde. Zmocněnci z řad dětí vlastníků zpravidla jen pasivně sedí na shromáždění a jen hlasují ve smyslu zastupování plnou mocí.

<sup>98</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů § 441 Smluvní zmocněnec

Důvodem pro plnou moc k zastupování na shromáždění společenství respondenti uvedli většinou velké pracovní vytížení vlastníků, někdy spojené s cestou do zahraničí. Dalším důvodem je péče o malé děti, pokud jsou děti ve věku, kdy navštěvují zájmové kroužky apod., jsou doprovázeny rodiči. Dalším důvodem je dlouhodobý pobyt vlastníka bytu v zahraničí bez toho, aby vlastník byt pronajal, tito vlastníci jsou málo komunikativní.

Obrázek 6 Graf využití plné moci k zastupování na shromáždění SVJ



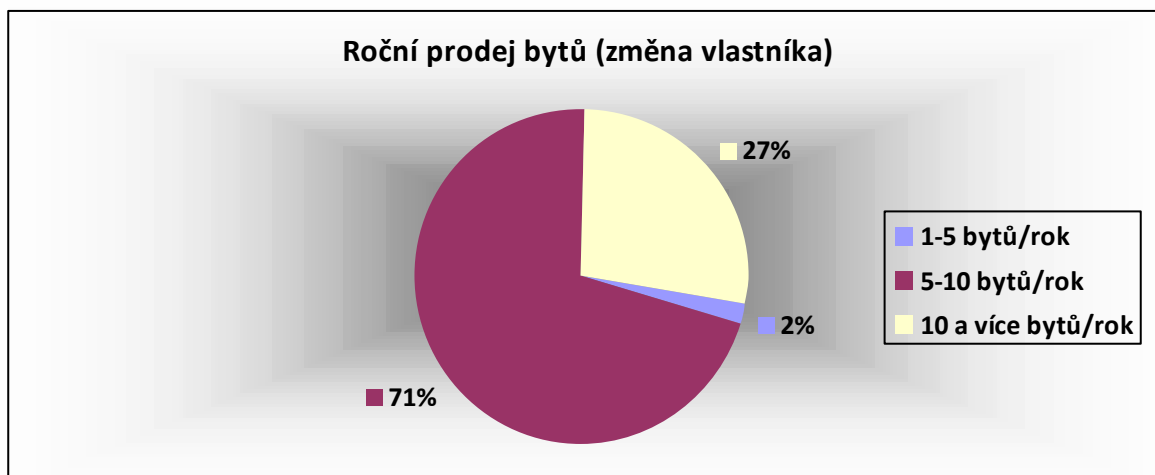
Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

### Otázka č. 3: Jak často dochází k prodeji bytů?

Prodej bytů vzrostl u většiny dotázaných SVJ. Jak uvedli respondenti, jedná se o generační obměnu u domů vystavěných v 70 letech minulého století. V průběhu jednoho až dvou let se obmění 25% vlastníků bytů.

Jako nejčastější případ prodeje bytové jednotky v domě uvedli dotazovaní respondenti dědictví. Novými majiteli se stávají potomci původních vlastníků, kteří jsou postaveni před rozhodnutí, jak s bytem naložit. Z větší části je takto nabytý byt prodán. Jen malá část zděděný byt pronajme. Noví vlastníci byty kupují pro potřebu bydlení nebo jako předmět své investice.

Obrázek 7 Graf ročního prodeje bytů (změna vlastníka)



Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

#### Otázka č. 4: Jak se dozvíte o změně vlastníka bytu?

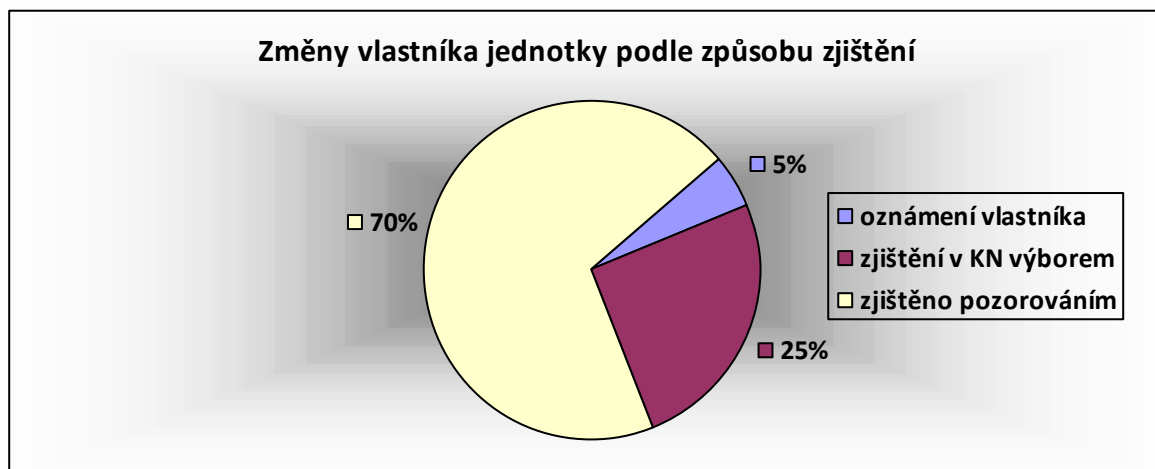
Jak uvedli respondenti ke sdělování informací při změně vlastníka bytu, většina starých ani nových vlastníků nic výboru SVJ nesdělí, informace si výbor musí zajistit sám. Tato odpověď dotazovaných členů statutárních orgánů SVJ **jednoznačně ukazuje na nedodržování zákonného ustanovení** v ObčZ uvedeného v § 1176 a 1177. Tato zjištěná skutečnost ukazuje na zhoršenou komunikaci mezi statutárními orgány SVJ a samotnými členy SVJ. Bez poskytnutých informací je někdy velmi komplikované vyrozumět vlastníka bytu např. při mimořádné události v domě nebo bytě v jeho nepřítomnosti.

Nejméně je případů, kdy změnu oznámí vlastník bytu, pohybuje se na hranici 5%. Více se dozví výbor kontrolou prostřednictvím internetu v KN, takto zjištěné informace se pohybují na hranici 25%, a nejčastěji se dovídá výbor SVJ změnu vlastníka sdělením ostatních vlastníků, zde se jedná o téměř okamžitou reakci při zpozorování změn v domě. Tato zjištění se pohybují na hranici 70%. Je na místě poznamenat, že změna v KN se projeví do 30 dnů od doručení návrhu na vklad do KN<sup>99</sup>.

<sup>99</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů § 33 lhůty pro zápis do katastru



Obrázek 8 Graf změny vlastníka jednotky podle způsobu zjištění

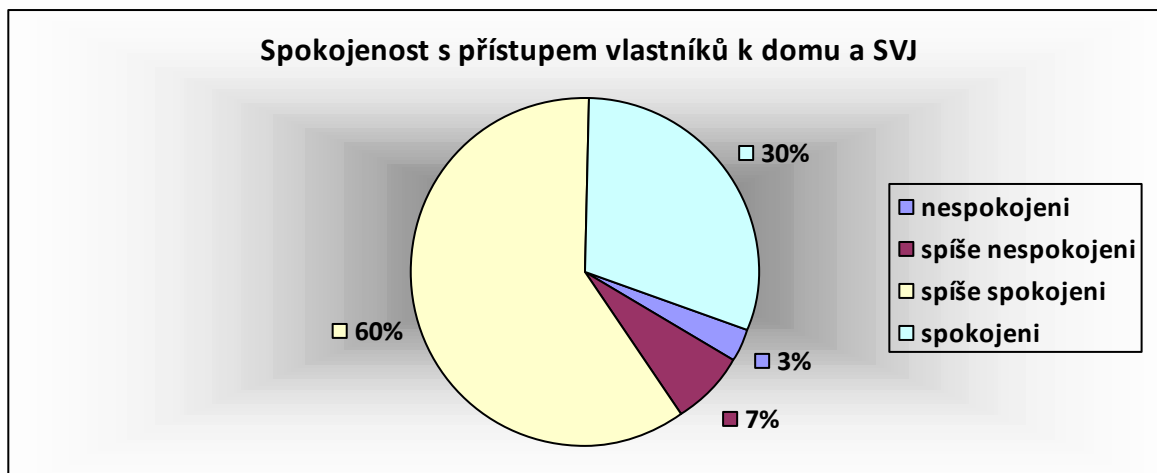


Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

#### Otázka č. 5: Jste spokojeni s přístupem vlastníků k domu a funkci SVJ?

Pokud se týká přístupu vlastníků bytů, kteří byt sami užívají, je podle odpovědí respondentů většina výborů SVJ s přístupem spíše spokojena, pohybuje se na hranici 60%. Podle odpovědí lze dále konstatovat, že **přístup vlastníků je osobnější**. Na doplňkový dotaz respondenti uvedli, že větší zájem spatřují ve smyslu většího zájmu o chod SVJ, vlastníci chápou byt jako svůj majetek. Není jim lhostejné, jak se SVJ (konkrétně členové výboru) stará o společné prostory domu, neboť na jejich správu si musí sami přispívat. Dalším motivem pro zájem ze strany vlastníků je jejich spolurozhodování, jak bude se společnými prostory ve smyslu správy naloženo.

Obrázek 9 Graf spokojenost s přístupem vlastníků k domu a SVJ



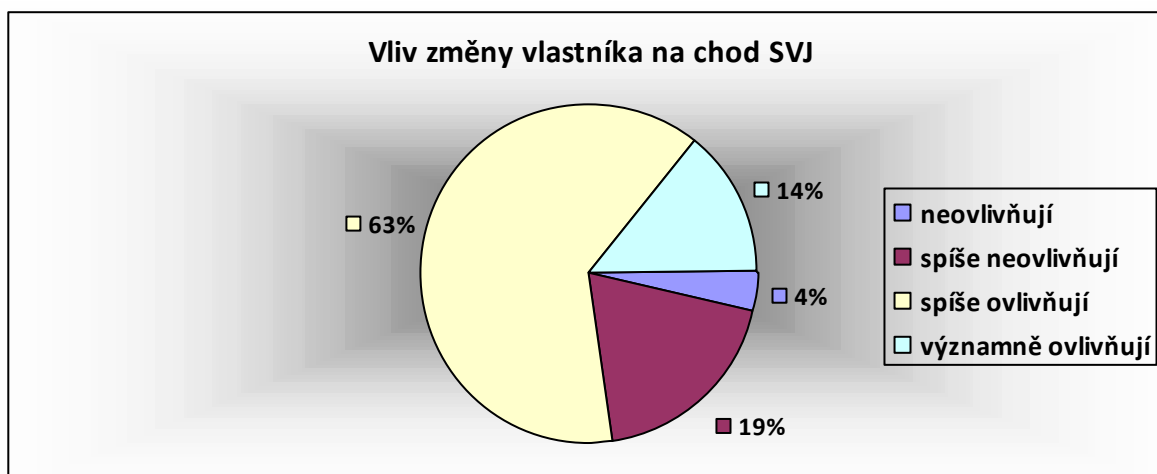
Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

#### Otázka č. 6: Jak ovlivňují změny vlastníků bytů chod SVJ?

Jak uvedli respondenti na tuto otázku, je důležité, zda vlastník ve svém bytě také sám bydlí. V takovém případě má tendenci prosadit praxi, na kterou je zvyklý z minulého místa pobytu nebo ji považuje za správnou.

Na shromážděních se právě noví vlastníci bytu stávají těmi, kteří se snaží prosadit něco nového a přesvědčit ostatní spolumahajitele ke změnám, rekonstrukcím a opravám apod. Změny vlastníků spíše ovlivňují chod SVJ, leží na hranici 63%. Podstatně menší je skupina vlastníků, kteří spíše chod SVJ neovlivňují, pohybuje se na hranici 19%.

Obrázek 10 Graf vlivu změny vlastníky na chod SVJ



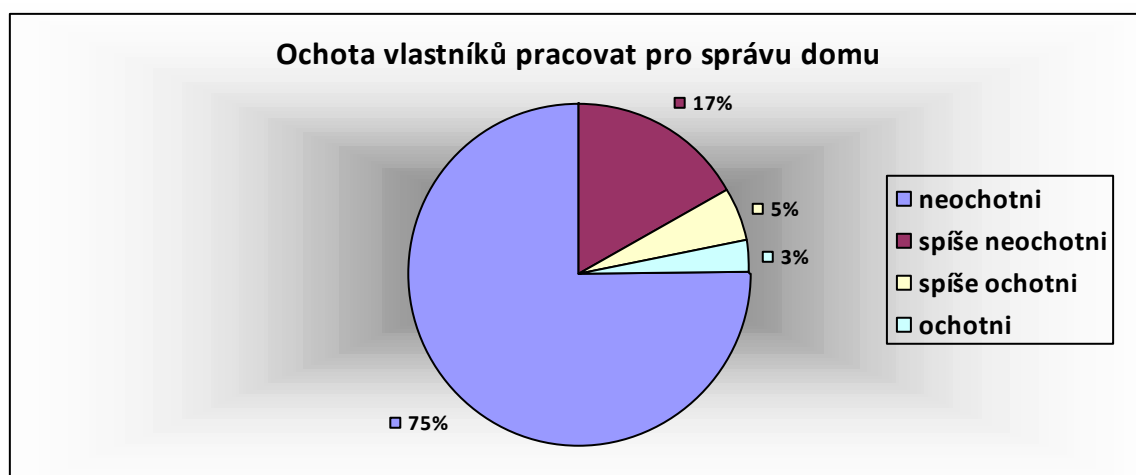
Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

### Otázka č. 7: Jsou vlastníci bytu ochotni pro správu domu pracovat?

Vlastníci bytů, jak odpověděli respondenti, spíše nejsou ochotni pracovat pro správu domu, jejich neochota leží na hranici 75%. Ochotu výjimečně projeví spíše jedinec, např. při řešení jednoho úkolu, ke kterému má z nějakého důvodu vztah, hladina ochoty leží na 3%. Většina vlastníků ponechá správu plně na starost výboru SVJ.

Jak uvedli respondenti na doplňující otázku, důvodem neochoty pracovat pro správu domu je zodpovědnost, kterou by musel „ochotný“ vlastník při práci pro SVJ přijmout. Na další doplňkový dotaz, zda existují i další důvody neochoty pracovat pro SVJ bylo respondenty odpovězeno, že členové výborů jsou za svou práci odměňováni penězi a v obecném povědomí se má za to, že je to „jejich starost“.

Obrázek 11 Graf ochoty vlastníků pracovat pro správu domu



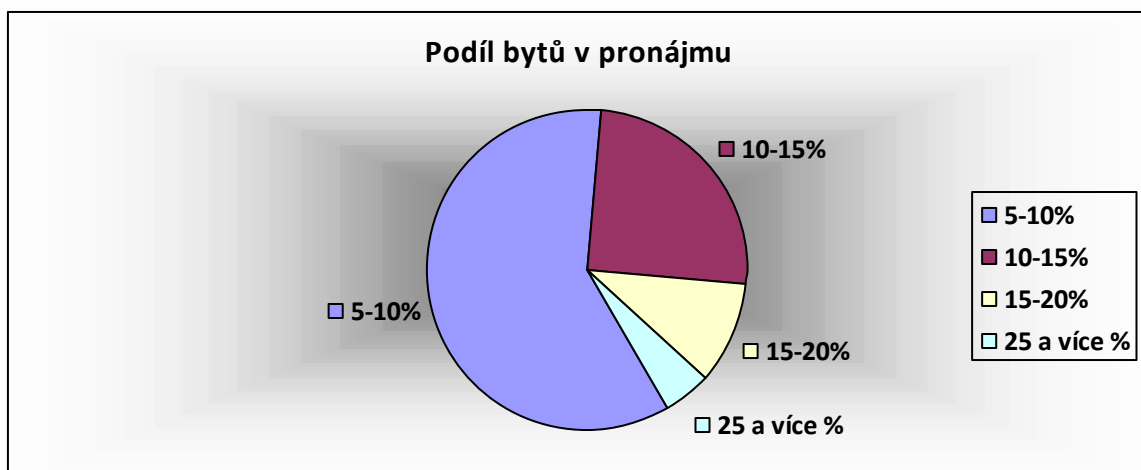
Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

### Otázka č. 8: Jaký je počet bytů v pronájmu ve vašem SVJ?

Tato otázka u respondentů vyvolala spíše negativní reakce. Na doplňující otázku proč tomu tak je, odpověděli respondenti, že zjišťování počtu pronajatých bytů v domě je pro členy výborů SVJ komplikované. Jak dotazovaní členové výboru uvedli, o pronájmech bytů se ve většině případů dovídájí až podle zvýšeného pohybu cizích osob, popř. podle vzniklých problémů v domě.

Nejčastější podíl pronajatých bytů podle údajů od respondentů leží na hladině 5 až 10% z celkového počtu bytů v domě.

Obrázek 12 Graf podílu bytů v pronájmu



Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

### Otázka č. 9: Jak se dozvíte o pronájmu bytu?

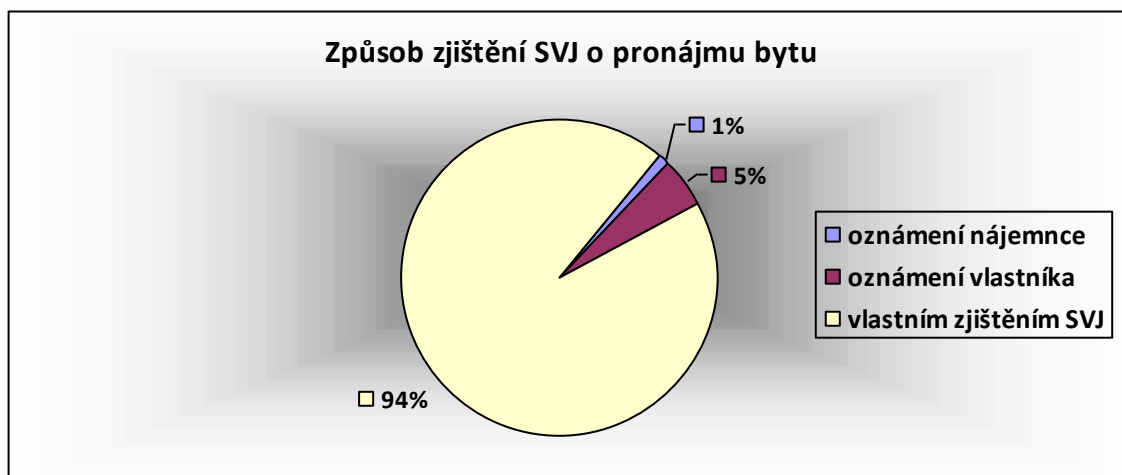
Jak již respondenti uvedli v předchozí otázce<sup>100</sup>, pro členy výboru SVJ je zjištění, že je byt v pronájmu, často komplikované. Způsob, jakým se výbor SVJ dozvídá o pronájmu lze rozdělit do tří kategorií.

Oznámení vlastníka bytu o pronájmu a sdělení informací výboru SVJ ve smyslu ustanovení zákona<sup>101</sup> splní pouze 5% vlastníků bytů. Oznámení od nájemce, po dohodě s vlastníkem že oznámení provede, učiní jen 1% nájemců. Vlastní zjištění SVJ o tom, že je byt pronajat činí 94%. Výbor se dovídá o pronajatém bytě prostřednictvím informací od ostatních vlastníků a to při potížích a problémech vznikajících v souvislosti s pronájmem. Informace o pronájmu bytů se do KN neuvádějí, nelze je tedy prostřednictvím KN zjistit.

<sup>100</sup> Poznámka autora: Otázka č. 9: Jaký je počet bytů v pronájmu ve vašem SVJ?

<sup>101</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů § 1177

Obrázek 13 Graf způsobu zjištění SVJ o pronájmu bytu



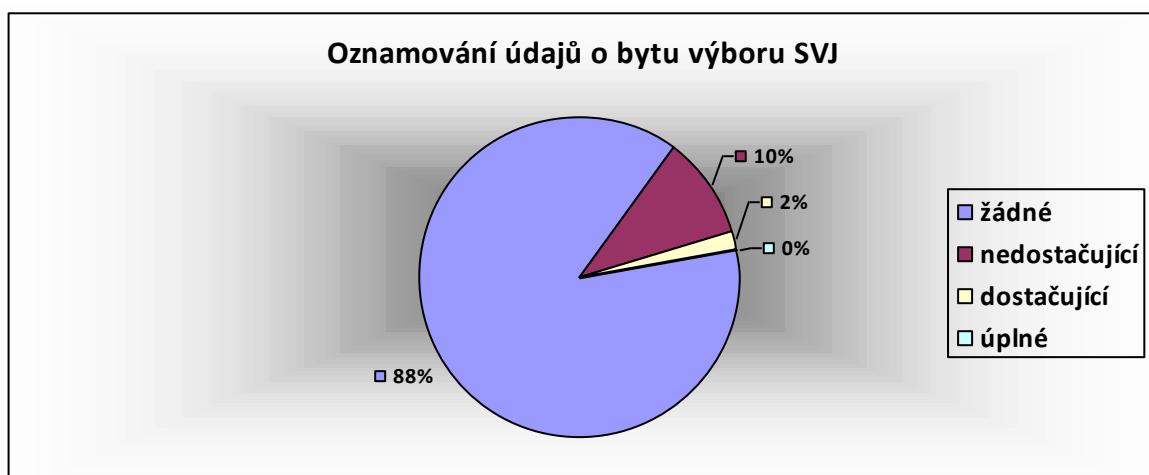
Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

#### Otázka č. 10: Jaké údaje oznamují vlastníci bytů výboru SVJ?

Rovněž tato otázka vzbudila negativní projev respondentů. Důvodem je skutečnost, že ze strany vlastníků bytů je sdělováno minimum informací a výbor má se zjišťováním informací práci navíc. Pokud si informace vyžádá výbor, musí se na konkrétní informace doptat s odkazem na ustanovení § 1176 a 1177 ObčZ.

V 88% si musí výbor SVJ vyžádat konkrétní informace od vlastníka bytu, protože vlastníci nevědí, jaké informace mají podle ustanovení ObčZ za povinnost statutárnímu orgánu sdělit.

Obrázek 14 Graf oznamování údajů o bytu výboru SVJ



Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

### **Otázka č. 11: Jak ovlivňují nájemníci chod SVJ?**

Tato otázka vzbudila u respondentů největší zájem. Na doplňující otázku čím je tato otázka výjimečná, sdělili respondenti, že s nájemníky jsou spojeny spousty problematických situací, které jako členové výborů musí někdy i každý den řešit. Jde tedy o **výrazně negativní zkušenost** členů výborů s nájemníky v domech. Autor došel ke zjištění, že nájemníci ovlivňují chod SVJ až 83% vyvoláváním problémů, které je možno rozdělit do čtyř kategorií podle vlivu na chod domu. Je na místě uvést, že dochází k jejich prolínání.

V domech s pronajatými byty se pohybují častěji neznámé osoby, nedochází k zavírání vchodových dveří do domu (respondenty označeno „z domu je průchod“ák“) a to také vede ke krádežím věcí uložených na chodbách před byty, jako je obuv, jízdní kola apod. Ze stejného důvodu dochází ke zvýšenému počtu krádežím vloupáním do sklepů a vloupání do koláren.

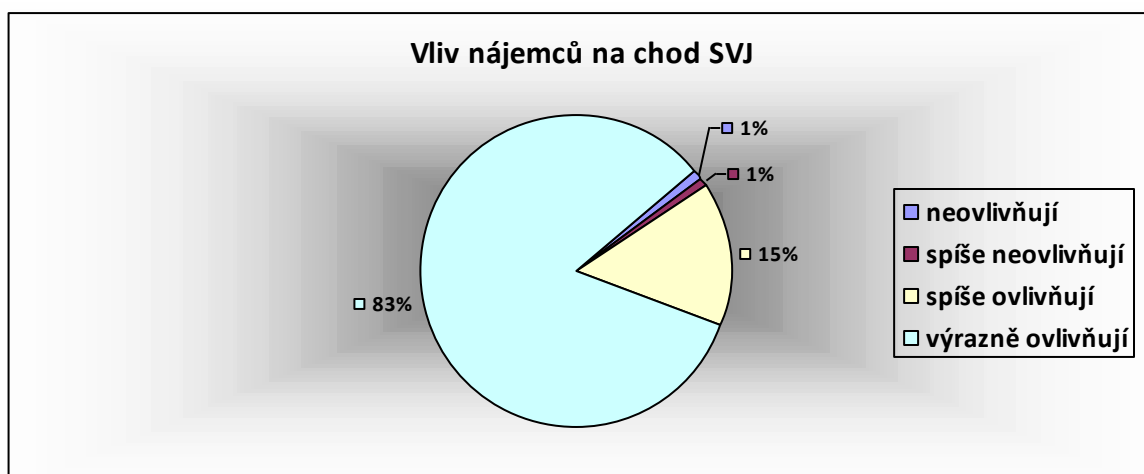
- Z pronajatých bytů vychází mnohdy hluk, někdy i smrad. Jedná se o častý případ vlivu nájemců na chod SVJ, protože výbor musí nastalou situaci i opakovaně řešit. Nájemci tímto jednáním omezují na právech užívání bytů ostatní. Jsou případy, kdy je nezbytná asistence policie, v jednom případě byla zjednána asistence Hasičského záchranného sboru, Služeb města a Policie ČR z důvodu porušení hygienických zvyklostí a zajištění odcizených věcí.
- Na chodbách je odloženo nepřípustné množství věcí. Tím je ohrožena požární bezpečnost domu a v případě evakuace může snadno dojít ke zranění či znemožnění byt a dům opustit. Je prováděna pravidelné kontrola dodržování požárních předpisů<sup>102</sup> a jejich závažné porušení může vést k uložení sankce.
- Jsou poškozována společná zařízení domu. Dochází k poškozování vybavení výtahů, osvětlení společných prostor, posprejování omítek, znehodnocení hasicích přístrojů nebo jejich krádeže apod.

Dotazovaní členové výborů hodnotí vliv nájemníků na chod SVJ jako výrazný a to v 83%. Nájemníci, kteří nepůsobí negativně na chod SVJ zaujmají jen 1%.

---

<sup>102</sup> Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů

Obrázek 15 Graf vlivu nájemců na chod SVJ

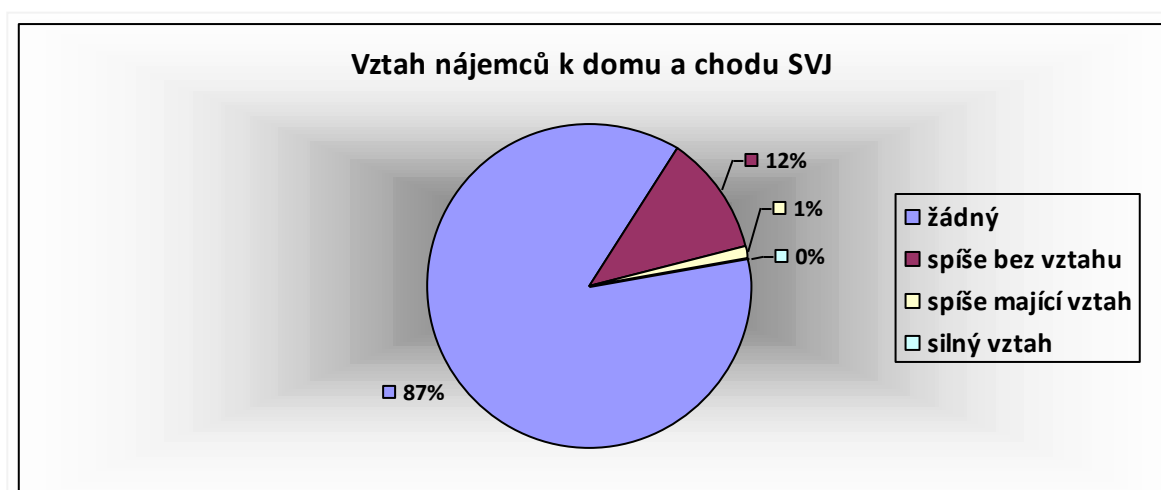


Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

### Otázka č. 12: Jaký je vztah nájemců k domu a funkci SVJ?

Respondenti uvedli, že nájemci žádný vztah k domu a SVJ nemají, nezajímá je chod, pokud nejsou sami zásadně omezeni, nezajímají se o nic. Nejsou ochotni komunikovat. Jak dále respondenti uvedli na doplňující otázku, na upozornění, že něco konají špatně, odmítají nájemci zjednat opravu. Výbor SVJ je v těchto případech nucen kontaktovat vlastníka bytu a tyto záležitosti s ním řešit. Dotazovaní respondenti uvedli, že v 87% nemají nájemci žádný vztah k domu a SVJ.

Obrázek 16 Graf vztahu nájemců bytů k domu a chodu SVJ



Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

### Otázka č. 13: Jaké způsoby pro řešení problémů volíte?

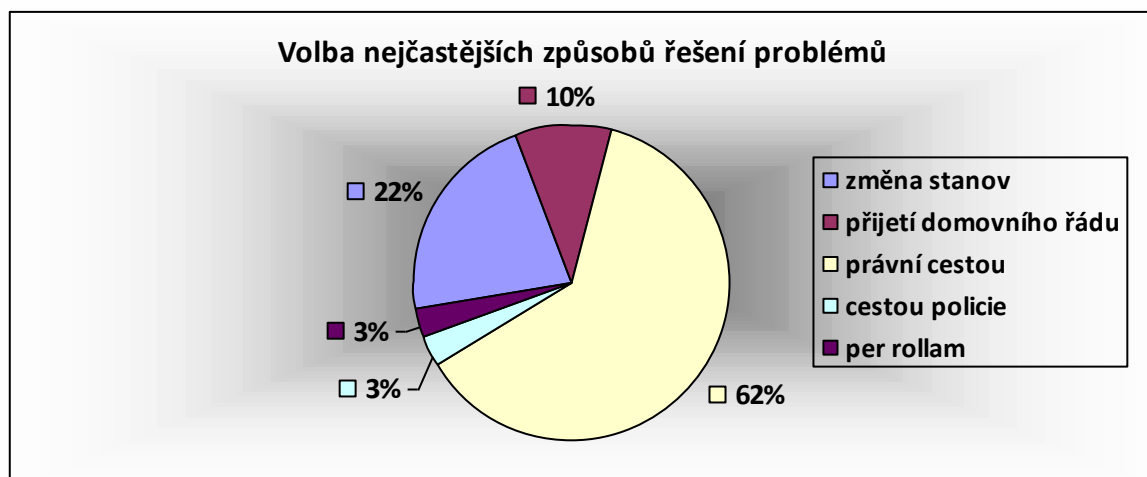
Jak respondenti na tuto otázku uvedli, řešení vzniklé situace je odvislé od charakteru a délky trvání konkrétního problému.

V krátkodobém horizontu jsou v jednodušších případech problémy řešeny domluvou ze strany výboru SVJ, ve složitějších za pomoci oznámení policii a některé z nich pak řeší správní orgán obce. Jedná se o opakující se problémy ze strany nájemců, když dochází např. k obtěžování hlukem apod.

V případech, kdy problémy dlouhodobě přetrvávají, jsou řešeny jiným způsobem než v předchozím případě. Nejčastějším řešením je žaloba a to v případech vzniku dluhu vlastníka vůči SVJ. Toto řešení je uplatněno v 62%.

Řešení problémů ze strany výborů SVJ jsou tato: Opakující se problémy v dlouhodobém horizontu si SVJ dále upravují za pomoci změny stanov a to v 22%. V návaznosti na to si SVJ do platnosti ustanoví i domovní řád a to v 10%. Je na místě poznamenat, že obě tato řešení vyžadují více času a zpravidla i asistenci právníka. Jako možnost, kterou zákon nově umožňuje, se ukazuje i využití hlasování mimo zasedání shromáždění „per rollam“<sup>103</sup> jež výbory využívají v 3%.

Obrázek 17 Volba nejčastějších způsobů řešení problémů



Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

<sup>103</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů § 1210

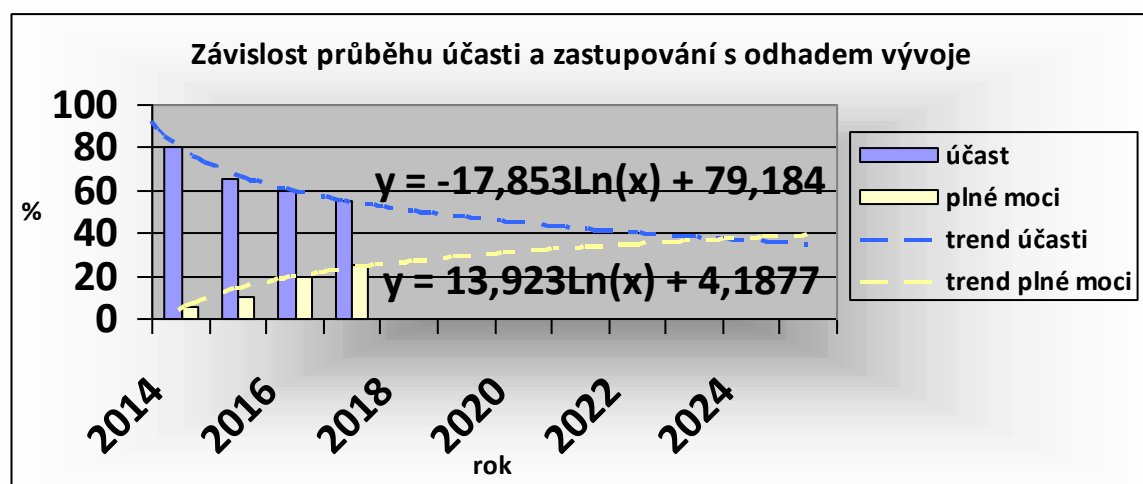


#### 4.1.4 Shrnutí a vyhodnocení otázek

Respondentům bylo položeno třináct otázek za účelem zjištění podmínek pro řízení a chod SVJ, vyhodnocení stanovených hypotéz a splnění cíle této diplomové práce.

Otázky č. 1 a 2 jsou interpretovány formou číselné řady. Vyhodnoceny byly čtyři za sebou jdoucí období jednoho roku. Porovnáním obou výsledků je vysvětlen vztah mezi účastí na shromáždění a zastupování formou plné moci a matematicky vyjádřen pomocí trendových rovnic. Provedeným odhadem bylo za nezměněných okolností prokázáno, že v následujících rocích nevyrovná nárůst počtu plných mocí účast na shromáždění tak, aby byla dodržena hranice schopnosti se usnášet nad 50%. Odhad je graficky i matematicky znázorněn v obrázku č. 18.

Obrázek 18 Graf závislosti průběhu účasti a zastupování s odhadem vývoje



Zdroj: vlastní zpracování autora podle sběru dat

Otázky č. 3 až 13 jsou interpretovány jako podíl na celkovém počtu udávaný v procentech. Tyto otázky je možno dále rozdělit následovně:

Otázky č. 3 až 7 se týkají vlastníků bytových jednotek v domě a jejich chování a přístupu k SVJ. Provedenými rozhovory u respondentů byl prokázán spíše kladný vztah k bytovému spoluvlastnictví a chodu SVJ. V průběhu roku dochází k obměně vlastníků bytů nejčastěji v intervalu od 5 do 10%. Informace o prodeji bytu, resp. jeho nabytí novým majitelem, si musí výbor SVJ zjistit vlastním šetřením v domě a později si je ověřit v KN. Ke komunikaci s novými vlastníky bytových jednotek v domě dochází až později. Lze konstatovat, že

s vlastníky, kteří sami byt využívají k bydlení (byt nepronajímají), jsou členové výboru spíše spokojeni a to v 60%. Vlastníci chápou byt jako svůj majetek a zajímají se o společné prostory domu, protože si na jejich správu musí přispívat a nejsou lhostejní ani ke spolurozhodování o nich. Noví vlastníci bytových jednotek přímo ovlivňují chod SVJ v 63%, mají tendenci přinést nové změny, podněty apod., a to prostřednictvím shromáždění SVJ, kde své návrhy uplatňují. Vlastníci bytů však nemají tendenci pro chod SVJ pracovat. Jejich neochota pro dům pracovat leží na hladině 75%. Tento negativní přístup vlastníků bytových jednotek je dán tím, že nechtějí mít zodpovědnost za svá rozhodnutí a práci pro SVJ plně přenechávají členům výboru SVJ, neboť ti jsou za svou práci finančně odměňováni.

Otázky č. 8 až 12 se týkají nájemců bytových jednotek v domě a jejich chování a přístupu k SVJ. Otázky týkající se pronájmu a chování nájemců vyvolaly u členů statutárních orgánů negativní reakce. Lze konstatovat, že pronájmy bytů v domech jsou spojeny s nemalými komplikacemi, týkajícími se neplnění oznamovací povinnosti ze strany vlastníků a především chování nájemců v domě. Počet pronajatých bytových jednotek v domě se nejčastěji pohybuje v intervalu od 5 do 10% z celkového počtu bytových jednotek v domě. O pronájmu bytů se výbory SVJ dovídají vlastním zjištěním v 94% tím způsobem, že je zaznamenán zvýšený pohyb cizích osob v domě nebo vzniknou problémy, které výbor musí řešit. Jen 5% vlastníků splní oznamovací povinnost a pronájem sdělí některému členu výboru SVJ. Lze konstatovat, že vlastníci bytů nevědí, jaké informace mají výboru SVJ sdělit. Jen 10% vlastníků bytů sdělí o pronájmu informace výboru SVJ, ale tyto informace jsou nedostačující. Počet vlastníků, kteří žádné informace výboru nesdělí, leží na hranici 88%. Největší zájem u respondentů vyvolala otázka týkající se ovlivňování chodu SVJ nájemníky, protože členové výborů musí řešit problémy spojené s nájmem bytových jednotek v domě. Podíl na řešení problémů v domě spojený s nájmem bytové jednotky činí 83%. Problémy spojené s nájemníky lze členit do čtyř kategorií; problémy spojené se zvětšeným pohybem cizích osob v domě a s krádežemi, problémy spojené s hlukem a zápachem obtěžujícím ostatní spolubydlící v domě, dále problémy spojené s odkládáním věcí na chodbách domu porušující požární ochranu domu a problémy spojené s poškozováním společných prostor domu a jejich vybavení. Nájemníci, kteří nemají na chod SVJ vliv tvoří pouze 1%. Vztah nájemníků k chodu SVJ je negativní, v 87% nemají nájemníci k SVJ žádný vztah. Lze konstatovat, že chod SVJ a problémy s tím spojené je vůbec nezajímají a s členy výboru nekomunikují.

Otázka č. 13 se týká volby způsobu řešení problémů. Členové statutárních orgánů SVJ přijímají řešení nastalých problémů v domě jednak podle charakteru konkrétního problému a dále podle délky trvání konkrétního problému. Nejčastějším způsobem řešení je podání

žaloby v případě, že SVJ u některého vlastníka vznikne vůči společenství dluh a na výzvu k uhrazení vlastník bytu nereaguje. Změnu stanov SVJ, kterými si můžou vlastníci bytových jednotek upravit chod společenství podle svých konkrétních podmínek a potřeb, volí v 22%. Tento proces je časově náročný a vyžaduje odbornou asistenci právníka. Přijetí domovního řádu volí 10% společenství, tato možnost není časově náročná jako u stanov. V ostatních, jednodušších případech, je volena alternativa domluvy ze strany členů výboru společenství nebo asistence policie a případné předání správnímu orgánu obce k vyřešení. Tento způsob řešení je využíván na hranici 3%. Na stejné procentuální hranici je využívána nová forma hlasování mimo zasedání „per rollam“ umožňující přijetí zrychlené přijetí požadované změny.

## 5 Výsledky a zhodnocení výsledků praktické části

Praktická část diplomové práce přinesla zjištění, že společenství vlastníků, jako specifická právnická osoba (korporace), je z pohledu řízení a chodu ovlivňováno problémy spojenými se specifickou právní úpravou vymezenou v ObčZ.

Společenství vlastníků je primárně založeno pouze ke správě společných prostor domu a nesmí podnikat. Společenství vlastníků vzniká zakladatelským jednáním a schválením stanov, jimiž se řídí chod společenství. Schvalování stanov a dalších usnesení společenství je vyhrazeno z pohledu zákona shromáždění, jehož členové jsou všichni vlastníci bytových jednotek v domě.

Z údajů, získaných metodou strukturovaného neformálního rozhovoru bylo autorem práce zjištěno, že rozhodování a přijímání usnesení na shromáždění vlastníků je **zásadním způsobem ohroženo tím, že účast vlastníků bytových jednotek na jednání má klesající trend**. Bylo zjištěno, že účast na shromáždění se pohybuje na hranici 50%. Aby bylo shromáždění vlastníků schopno se usnášet a přijímat rozhodnutí, je ve smyslu platné právní úpravy nezbytná účast nadpoloviční většiny spoluvlastnického podílu na společných prostorách domu. V některých případech je zákonem vyžadována vyšší účast, například při změně stanov. Nedostatečná účast vlastníků znemožní přijetí změn stanov. To může mít zásadní dopad na chod společenství, protože stanovy jsou primárním dokumentem, jímž se společenství řídí. Dále bylo autorem zjištěno, že vlastníci bytových jednotek nahrazují svou účast na shromáždění prostřednictvím plné moci. Využití plné moci k jednání na shromáždění se podle zjištěných údajů se pohybuje na hranici 22%. Provedeným odhadem a porovnáním trendů bylo zjištěno, že využití plných mocí nezajistí v budoucích obdobích usnášení schopnost shromáždění.

Praktická část práce přinesla dále zjištění, že **společenství vlastníků je ovlivněno volným nakládáním** s bytovými jednotkami na trhu s byty.

Byt, ve smyslu zákona jednotka, je věc nemovitá. Věci nemovité, a tedy i jednotky, jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Ve smyslu bytového spoluvlastnictví jsou vymezena dispoziční práva, umožňující s bytem libovolně nakládat. Toto ustanovení umožňuje vlastníkům bytů volně s byty nakládat stejným způsobem, jako mohou například vlastníci rodinných domů. Vlastníci mohou byty nabývat do vlastnictví, pronajímat, prodávat. Vlastníci se, po nabytí bytových jednotek do vlastnictví, stávají členy společenství vlastníků, a pokud byt prodají, jejich členství ve společenství zanikne.

Z údajů získaných autorem práce bylo zjištěno, že **volné nakládání s byty na trhu nemovitostí ovlivňuje chod a řízení společenství**. Zásadním způsobem je ovlivněn chod a řízení společenství při **pronajmutí** bytu. Ze zjištěných údajů vyplývá, že pronajmutí bytu se na problémech při řízení a chodu společenství podílí 83%. **Nájemníci nemají žádný vztah ke společenství** a o jeho chod se nezajímají. V domech dochází ke zvýšenému pohybu cizích osob a krádežím. Dochází k poškozování společných prostor a jejich vybavení. Odkládáním nepřiměřeného množství věcí na chodbách domu je ohrožena požární ochrana a evakuace osob při mimořádných událostech a dochází obtěžování ostatních v domě nadměrným hlukem a zápachem. Dále bylo z dat získaných autorem zjištěno, že noví vlastníci bytů, kteří sami v bytech bydlí, mají spíše pozitivní vztah k chodu společenství v 63%. Noví vlastníci bytových jednotek mají **snahu diskutovat o problémech a prosadit změny**, které by pozitivně podpořily chod společenství. S touto iniciativou přicházejí na shromáždění společenství, kde se snaží je uplatnit i u ostatních vlastníků.

Vyhodnocení hypotéz.

Ke splnění cílů diplomové práce byly stanoveny tyto hypotézy:

1. stávající právní úprava umožňuje efektivně řídit chod společenství  
**hypotéza byla potvrzena;**  
stávající právní úprava rozšiřuje možnosti řízení chodu společenství a umožňuje efektivně řídit chod společenství
2. byt jako předmět trhu ovlivňuje chování vlastníků jednotek  
**hypotéza byla potvrzena;**  
chování vlastníků jednotek je ovlivněno, vlastníci musí reagovat na změny v domě zejména přijetím nových usnesení nebo změnou stanov
3. chování vlastníků k bytu a domu jako k předmětu vlastnictví je spíše nepříznivé  
**hypotéza nebyla potvrzena;**  
chování vlastníků jednotek je spíše příznivé, vlastníci vnímají byt a dům jako své vlastnictví a tomu své chování přizpůsobují
4. chování nájemníků k bytu a domu je spíše nepříznivé  
**hypotéza byla potvrzena;**  
chování nájemníků je nepříznivé a vyvolává nutnost přijímání komplikovaných usnesení k eliminaci vzniklých problémů

## 6 Závěr

Společenství vlastníků je specifická **právní osoba – korporace**, ustanovená v soukromém zájmu. Jejím hlavním úkolem je **spravovat společné části domů s byty**. Zvláštní postavení mezi právníckými osobami a odlišný způsob řízení společenství vedl autora k sepsání této diplomové práce.

Cílem diplomové práce bylo na základě komplexního rozboru vysvětlit právní úpravu pro společenství vlastníků.

Autor práce zkoumal:

- zda stávající právní úprava umožňuje efektivně řídit chod společenství;  
bylo potvrzeno, že stávající právní úprava **umožňuje a rozšiřuje možnosti řízení** společenství vlastníků,
- zda byt jako předmět trhu ovlivňuje chování vlastníků jednotek;  
bylo potvrzeno, že **vlastníci bytů musí reagovat na změny** v domě přijímáním nových usnesení a změnami stanov,
- zda chování vlastníků k bytu a domu jako k předmětu vlastnictví je spíše nepříznivé;  
nebylo potvrzeno, vlastníci chápou **byt i dům jako své vlastnictví**, čemuž svůj přístup přizpůsobují,
- zda chování nájemníků k bytu a domu je spíše nepříznivé;  
bylo potvrzeno, že **chování nájemníků je nepříznivé** a vyvolává nutnost přijímání komplikovaných usnesení k eliminaci vzniklých problémů.

Komplexním rozбором a vysvětlením platné právní úpravy je vysvětlena definice společenství vlastníků, vznik a předmět činnosti, zakladatelský způsob jednání a význam stanov pro chod společenství, orgány společenství a výkon správy a činnosti orgánů společenství. Tento cíl diplomové práce byl naplněn.

Přijetím nového občanského zákoníku **doznala právní úprava některých průlomových změn a rozšíření**. Zákonodárce tím výrazně posílil a upřesnil právní prostředí pro společenství vlastníků bytových domů. **Znalost a využití zákonných možností dává prostor orgánům společenství** vyřešit chod společenství ve prospěch vlastníků bytových jednotek v domě. Orgány společenství mohou využít řadu ustanovení k řešení problémů spojených s řízením a vnitřním chodem společenství.

Komparací teoretických poznatků a dat získaných rozhovory se členy statutárních orgánů společenství **došel autor práce ke zjištění, že využitím stávající právní úpravy lze efektivně řídit chod společenství vlastníků. Nezbytným předpokladem** k úspěšnému a efektivnímu řízení chodu společenství vlastníků **je znalost stávající právní úpravy a její aplikace do praxe. Dále autor práce považuje za nezbytné vysvětlovat** vlastníkům **bytů všechny aspekty bytového spoluvlastnictví** a jejich dopad na chod společenství vlastníků. Důležitá je spolupráce s odborníky v oblasti bytového spoluvlastnictví. Došlo k potvrzení první hypotézy.

**Autorem práce bylo zjištěno, že řízení a chod společenství je provázeno problémovými situacemi,** které musí statutární orgány společenství řešit. **Nejvíce problematické pro řízení a chod společenství je chování nájemníků.** Došlo k potvrzení čtvrté hypotézy.

Důležitým zjištěním autora je **snižující se účast vlastníků jednotek na shromáždění.** Tím je omezeno nebo znemožněno přijetí usnesení. To má **zásadní vliv na řízení a chod** společenství. Tento cíl diplomové práce byl naplněn.

Dále bylo autorem zjištěno, pokud **vlastník bytu sám v bytě bydlí, má spíše pozitivní vztah** k řízení a chodu společenství. Naopak **negativní přístup** vlastníků jednotek spatřuje autor **v neochotě pro společenství pracovat.** Nedošlo k potvrzení třetí hypotézy.

Autorem práce bylo zjištěno, že **vlastníci bytových jednotek reagují** na řešení problémů **změnou stanov společenství** či přijetím dalších usnesení, například **přijetím domovního řádu.** Je nezbytné, aby všichni byli seznámeni se zněním stanov a domovního řádu. Došlo k potvrzení druhé hypotézy.

Autor v závěru diplomové práce uvádí doporučení, vycházející z porovnání teoretických východisek a praktického chodu společenství zjištěného na základě výzkumu.

- provádět odpovídající vyhodnocení problémových situací a hledat vhodná řešení ve smyslu zákona
- spolupracovat s odbornými pracovníky; v nové právní úpravě se tito mohou stát členem výboru bez nutnosti, aby v domě vlastnili byt
- využívat plné moci k zajištění dostatečné účasti na shromáždění; v nové právní úpravě je možno využít i hlasování mimo zasedání „per rollam“
- včas a podrobně seznamovat vlastníky bytů s problémy, které se budou na shromáždění řešit
- využívat možnosti přijetí „domovního řádu“ k detailnímu upravení chodu společenství a vyvěsit jej na vývěškách v domě

- vysvětlovat vlastníkům principy bytového vlastnictví v souvislosti s řešenými problémy
- přizvat na shromáždění i nájemníky jako hosty, aby se s chodem společenství měli možnost seznámit, včetně možnosti dotázat se na podrobnosti
- navrhnout použití technických prostředků k omezení nežádoucího chování obyvatel domu

Úloha společenství vlastníků vzhledem k jeho specifickému postavení není rozhodně jednoduchá. Ani členové statutárních výborů nemají svou práci snadnou, právě naopak. **Autor práce došel k závěru, že je důležité, aby členové statutárních orgánů společenství sami prohlubovali znalosti bytového spoluvlastnictví a dále tyto znalosti rozšiřovali do řad členů společenství.** Jedinou možnou cestou, jak dosáhnout úspěchu při řízení společenství vlastníků, je důsledné dodržování a využívání ustanovení právních norem.



## 7 Seznam použitých zdrojů

### Literatura

ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA, VYCHOPEŇ, PELIKÁNOVÁ, PELIKÁN, T. DVOŘÁK, SVOBODA a PAVLÍK A KOL. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-369-2.

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

KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-444-5.

FIALA, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. 2., dopl. a přeprac. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2002. Komentované zákony (C. H. Beck). ISBN 80-717-9732-4.

DOLEŽALOVÁ, Helena. *Vztah členství v bytovém družstvu a nájmu družstevního bytu*. Brno, 2009. Rigorózní práce. Masarykova univerzita.

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

PEKÁREK, Milan. *Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty*. Brno: Masarykova univerzita, 1999. ISBN 80-210-2145-4.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721-2893 OZ podle stavu k 1.4.2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb.* Praha: Leges, 2017. Komentátor. ISBN 978-80-7502-158-8.

NOVOTNÁ, Monika. *Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-002-9.

BAKEŠ, Milan a Hana MARKOVÁ. *Zákon o daních z příjmů: komentář*. Praha: C.H. Beck, 1998. Komentované zákony (C.H. Beck). ISBN 80-717-9192-X.

HENDL, Jan. *Kvalitativní výzkum: základní teorie, metody a aplikace*. Čtvrté, přepracované a rozšířené vydání. Praha: Portál, 2016. ISBN 978-80-262-0982-9.

## **Právní předpisy**

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 358/1992 Sb., notářský řád, ve znění pozdějších předpisů

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.

Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

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.

## **Internet**

Český statistický úřad: Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek - časové řady. *Český statistický úřad: Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek - časové řady*. [online]. Praha: ČSÚ, 2015 [cit. 2017-09-24]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>

Český statistický úřad: Bytová výstavba. *Český statistický úřad: Bytová výstavba* [online]. Praha: ČSÚ, 2017 [cit. 2017-09-24]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/byt\\_cr/](https://www.czso.cz/csu/czso/byt_cr/)

Český statistický úřad: Počet bytů. *Český statistický úřad: Počet bytů* [online]. Praha: ČSÚ, 2017 [cit. 2017-09-24]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/byt\\_cr/](https://www.czso.cz/csu/czso/byt_cr/)

Katastr nemovitostí: *Nahlížení do katastru* [online]. Praha: Katastr nemovitostí, 2017 [cit. 2017-09-24]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>

## 8 Přílohy

### 8.1.1 Seznam společenství vybraných k provedení rozhovoru

Přehled vybraných SVJ je uveden v následující tabulce:

**Tabulka 1 Seznam vybraných společenství**

| Název společenství   | Lokalita               | Člen statutárního orgánu   | IČ         |
|--|------------------------|----------------------------|------------|
| Společenství vlastníků pro dům Palackého třída čp. 1958 a 1959 Pardubice   | střed města            | p. Kotlánová<br>předseda   | 259 55 187 |
| Společenství vlastníků pro dům Palackého třída čp. 1947 až 1949 Pardubice  | střed města            | p. Továrek<br>předseda     | 750 10 976 |
| Společenství vlastníků pro dům ul. Svobody čp. 2497 Pardubice              | střed města            | p. Hána<br>předseda        | 274 70 849 |
| Společenství vlastníků pro dům Varšavská 215 a 216 Pardubice – Polabiny II | Sídliště Polabiny II.  | ing. Falhaur<br>předseda   | 275 52 144 |
| Společenství vlastníků pro dům Varšavská 211 a 212 Pardubice – Polabiny II | Sídliště Polabiny II.  | p. Kolář<br>člen výboru    | 275 11 383 |
| Společenství vlastníků pro dům Varšavská 235 a 238 Pardubice – Polabiny II | Sídliště Polabiny II.  | p. Illová<br>předseda      | 062 52 371 |
| Společenství vlastníků pro dům Brožíkova 424 až 426 Pardubice              | sídliště Polabiny IV.  | p. Večeřílek<br>předseda   | 259 80 483 |
| Společenství vlastníků pro dům Brožíkova 427 až 429 Pardubice              | sídliště Polabiny IV.  | p. Maťátko<br>člen výboru  | 287 86 751 |
| Společenství vlastníků pro dům Ležáků 352 Pardubice                        | sídliště Polabiny III. | p. Kučerová<br>člen výboru | 021 91 415 |
| Společenství vlastníků pro dům Kosmonautů 243 až 246 Pardubice             | sídliště Polabiny II.  | p. Makalouš<br>člen výboru | 288 47 784 |
| Společenství vlastníků pro dům Kosmonautů                                  | sídliště Polabiny II.  | p. Burská<br>člen výboru   | 247 41 380 |

|   |                          |                         |            |
|---|--------------------------|-------------------------|------------|
| 247 až 251 Pardubice  |                          |                         |            |
| Společenství vlastníků<br>pro dům Prodloužená<br>227 až 230 Pardubice | sídliště<br>Polabiny II  | p. Dolníček<br>předseda | 022 40 122 |
| Společenství vlastníků<br>pro dům Bělehradská<br>391 až 398 Pardubice | sídliště<br>Polabiny IV. | p. Zeman<br>předseda    | 024 11 211 |
| Společenství vlastníků<br>pro dům Kollárova<br>1714 Hradec Králové    | sídliště                 | ing. Vondra<br>předseda | 288 14 916 |

### 8.1.2 Seznam připravených otázek respondentům

1. Jaká je usnášení schopnost na shromážděních?
2. Jak často využívají vlastníci jednotek plné moci k jednání na shromáždění?
3. Jak často dochází k prodeji bytů?
4. Jak se dozvíte o změně vlastníka bytu?
5. Jste spokojeni s přístupem vlastníků k domu a funkci SVJ?  
V čem spatřujete větší zájem?
6. Jak ovlivňují změny vlastníků bytů chod SVJ?
7. Jsou vlastníci ochotni pro správu domu pracovat?  
Jaký je důvod neochoty?  
Existují i další důvody neochoty?
8. Jaký je počet bytů v pronájmu ve vašem SVJ?  
Proč tato otázka vyvolala negativní reakci?
9. Jak se dozvíte o pronájmu bytu?
10. Jaké údaje oznamují vlastníci bytů výboru SVJ?
11. Jak ovlivňují nájemníci chod SVJ?  
Čím je tato otázka výjimečná?
12. Jaký je vztah nájemců k domu a funkci SVJ?  
Jak reagují nájemci na upozornění?
13. Jaké způsoby pro řešení problémů volíte?