

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Diplomová práce**

**Společenství vlastníků jednotek a jeho správa**

**Bc. Natálie Kajzrová**

© 2017 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Natálie Kajzrová

Podnikání a administrativa

Název práce

**Společenství vlastníků jednotek a jeho správa**

Název anglicky

**The community of unit owners and its administration**

---

### Cíle práce

Společenství vlastníků jednotek je specifický typ právnické osoby, která byla vytvořena za účelem poskytování bytových potřeb jeho společníků.

Cíl práce :

- zjistit dostatečnost (srozumitelnost, přehlednost) legislativy po zániku zákona o vlastnictví bytů a včlenění úpravy SVJ do občanského zákoníku, zák. č. 89/2012 Sb.
- ve srovnání s praktickým fungováním (činností, správou) SVJ nalézt nedostatky a přednosti nové právní úpravy
- nalézt východiska, jak by event. nepřehledné nebo i neexistující legislativní nástroje pro funkci SVJ daly vytvořit

Součástí zkoumání kvality legislativy a jejího vlivu na činnost SVJ bude též shrnutí veškeré platné legislativy vztahující se k existenci SVJ a právnických osob obecně.

### Metodika

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

Hlavní metodou teoretické části je metoda popisu, komparace, literární rešerše a kompilace s využitím odborných zdrojů a legislativy.

V praktické části se uplatní metoda komparační a statistická.

V Závěru práce poukáže autorka na důsledky změny v legislativě po roce 2012.

**Doporučený rozsah práce**

60 – 80 stran

**Klíčová slova**

společenství vlastníků, vlastnictví bytů, jednotka, byt, spoluvlastnictví, veřejný seznam,

---

**Doporučené zdroje informací**

KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, komentář § 1158 – 1222. 1 vydání. Praha: Beck, 2013

KVÍTKOVÁ, A a kol. Vymáhání pohledávek za členem SVJ. Praha: Dashófer, 2013

NOVOTNÝ P. a kolektiv. Nový občanský zákoník. Principy a základní pojmy. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 2014

publikovaná judikatura soudů ČR, další internetové zdroje zvl. Infozdroje PEF – SIC (Scopus, Zákony a judikatura)

Švestka, Dvořák et al. Občanský zákoník. Komentář. svazek I. II. III. Wolters Kluwer 2014

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

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

---

**Předběžný termín obhajoby**

2016/17 LS – PEF

**Vedoucí práce**

JUDr. Eva Kadlecová

**Garantující pracoviště**

Katedra práva

---

Elektronicky schváleno dne 2. 3. 2016

**JUDr. Jana Borská**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 3. 3. 2016

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 11. 03. 2017

### Čestné prohlášení

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

V Praze dne 24. 3. 2017

---

## Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí mé diplomové práce paní JUDr. Evě Kadlecové za odborné vedení, cenné rady, konstruktivní připomínky, podněty a čas, který mi trpělivě věnovala. Dále bych chtěla poděkovat předsedkyni Společenství vlastníků Kyjevská 507 paní Mgr. Evě Tesařové za rozhovor pro praktickou část této práce a informace, které mi poskytla. Taktéž děkuji správce tohoto společenství paní Romaně Žák-Doudové za informace, poskytnuté dokumenty společenství a především za zkušenosti v praktické oblasti správy společenství. V neposlední řadě děkuji také všem předsedům, kteří se zúčastnili výzkumu, za věnovaný čas a poskytnuté údaje. Za jazykovou a gramatickou korekturu děkuji paní Mgr. Markétě Škramlíkové. Poděkování patří také mé rodině, a to za trpělivost, kterou projevila.

# Společenství vlastníků jednotek a jeho správa

---

## Community of unit owners and its administration

### Souhrn

Tato diplomová práce je zaměřena na problematiku společenství vlastníků. Společenství vlastníků je specifická právnická osoba, která má jisté odlišnosti od jiných právnických osob. Nejdůležitější odlišností je právě charakter SVJ a tedy to, že není založena pro tvorbu zisku, ale pouze pro prostou správu domu a pozemku. Tato práce přibližuje teoretická východiska k danému tématu, která jsou nezbytná pro pochopení a orientaci v ní. Teoretická část práce se zabývá problematikou rozdílu založení a vzniku SVJ před rokem 2014 a po něm, členstvím v něm včetně povinností a práv vlastníků, interními dokumenty - především stanovami, orgány SVJ a hospodařením včetně jeho zdanění.

Praktická část se věnuje statistickým údajům o SVJ za celou Českou republiku a hlavní město Prahu a dále pak rozebírá chod Společenství vlastníků Kyjevská 507, kde se zabývá jeho současným stavem, podíly, orgány, příspěvky a jejich vyúčtováním a aktuálními problémy. Praktická část obsahuje dva kvalitativní výzkumy – jeden s dvaceti předsedy SVJ v podobě polostandardizovaného telefonického rozhovoru (dotazníku) a jeden s předsedkyní Společenství vlastníků Kyjevská 507 v podobě rozhovoru.

**Klíčová slova:** společenství vlastníků, občanský zákoník, byt, správa, stanovy, smlouva, jednotka

## Summary

This thesis is concentrate on issue an community of unit owners. Community of unit owners is a specific legal entity, that has some differences from other legal entities. The most important difference is just character this legal entity. Community of unit owners is not established for profit making, but only for simple management of the house and land. This thesis describes the theoretical background to this topic, which are necessary for understanding and orientation. The theoretical part deals with the difference between the establishment and formation of community of unit owners before and after 2014, membership, including rights and obligations of owners, internal documents, authority of this legal entity and his management and taxation.

The practical part is devoted to statistical data on community of unit owners of Czech Republic and his capital city Prague. The part analyzes the operation of the community of owners of Kyjevská 507 – the topical situation, membership, authority of this community and his actual problems. The practical part includes two qualitative researches - one with twenty chairpersons community of unit owners - in the form of half standardized phone interview and one with the chairwoman of the community of unit owners of Kyjevská 507 - in the form of an interview.

**Keywords:** Community of unit owners, civil code, apartment, administration, charter, contract, unit

## Obsah

1 Úvod.....	6
2 Cíl a metodika.....	8
2. 1 Cíl.....	8
2. 2 Metodika.....	8
3 Legislativa.....	10
4 Základní definice.....	12
4. 1 Byt, jednotka .....	12
4. 1. 1 Další vybrané definice bytů.....	12
4. 2 Společné části.....	12
4. 2. 1 Spoluvlastnický podíl.....	14
4. 3 Dům .....	15
4. 3. 1 Další vybrané definice domu.....	15
4. 4 Právnícká osoba.....	16
4. 5 Veřejný rejstřík.....	16
4. 6 Veřejný seznam.....	17
4. 7 Veřejná listina.....	17
4. 8 Katastr nemovitostí.....	18
5 Společenství vlastníků.....	19
5. 1 Založení a vznik (po 1. 1. 2014).....	19
5. 2 SVJ založená do 1. 1. 2014.....	20
5. 3 Členství v SVJ.....	21
5. 3. 1 Práva vlastníka jednotky.....	21
5. 3. 2 Povinnosti vlastníka jednotky.....	22
5. 3. 3 Spoluvlastnictví jednotky.....	23
5. 3. 4 Společné jmění manželů.....	23
6 Interní dokumenty.....	25
6. 1 Stanovy .....	25
6. 2 Prohlášení.....	26
6. 3 Průkaz energetické náročnosti .....	28
6. 4 Ostatní.....	28
7 Orgány .....	30
7. 1 Shromáždění.....	30
7. 1. 1 Působnost shromáždění.....	30
7. 1. 2 Hlasování.....	32
7. 1. 2. 1 Požadavek vyššího počtu hlasů.....	32
7. 1. 2. 2 Práva přehlasovaných vlastníků.....	33
7. 1. 2. 3 Per rollam.....	33
7. 2 Statutární výkonný orgán.....	34
7. 2. 1 Činnost statutárního orgánu.....	35
7. 3 Kontrolní komise, kontrolor.....	35
7. 3. 1 Činnost a působnost.....	36
8 Hospodaření SVJ .....	37
8. 1 Příjmy.....	37
8. 1. 1 Příspěvky na správu domu a pozemku .....	38
8. 1. 2 Zálohy na úhradu služeb.....	38
8. 2 Náklady.....	38



8. 2. 1 Náklady na správu domu a pozemku.....	38
8. 2. 2 Náklady vlastní správní činnosti.....	39
8. 2. 3 Rozúčtování nákladů na služby.....	40
8. 3 Pohledávky za členem SVJ.....	40
8. 4 Účetnictví .....	41
8. 4. 1 Účetní závěrka.....	42
8. 5 Zdanění .....	42
8. 5. 1 SVJ jako poplatník daně.....	43
8. 5. 2 SVJ jako plátce daně.....	43
9 Zrušení a zánik.....	44
10 SVJ v praxi.....	45
10. 1 Statistické údaje o SVJ v České republice.....	45
10. 1. 1 SVJ v Praze.....	48
10. 1. 2 Dotazník pro předsedy SVJ.....	49
10. 2 Společenství vlastníků Kyjevská 507.....	53
10. 2. 1 Současný stav .....	53
10. 2. 2 Spoluvlastnické podíly.....	54
10. 2. 2 Orgány .....	55
10. 2. 3 Správa domu a pozemku.....	58
10. 2. 4 Účetní závěrka.....	59
10. 2. 5 Příspěvky na správu domu a zálohy na služby.....	60
10. 2. 6 Vyúčtování záloh za služby za rok 2015.....	62
10. 2. 7 Aktuální řešené problémy Společenství .....	63
10. 2. 8 Rozhovor s předsedkyní .....	64
11 Zhodnocení a doporučení.....	66
12 Závěr.....	70
13 Seznam použitých zdrojů.....	72
14 Seznam příloh.....	74

## Seznam grafů

Graf 1: Počet SVJ v České republice v letech 2007 - 2015.....	45
Graf 2: Procentuální vyjádření počtu SVJ za roky 2007 - 2015.....	46
Graf 3: Počet bytů v SVJ v ČR mezi roky 1996 – 2015.....	47
Graf 4: Přírůstky počtu SVJ v ČR mezi roky 1996 - 2015.....	48
Graf 5: Počet SVJ dle městských částí v letech 2007 - 2015.....	49
Graf 6: Správa SVJ.....	50
Graf 7: Vlastnictví webových stránek SVJ.....	51
Graf 8: Orientace předsedů v občanském zákoníku.....	53
Graf 9: Počet shromáždění v letech 2012 – 2016.....	56
Graf 10: Stav běžného účtu 2012 – 2016.....	59

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Počet SVJ dle krajů za období od 2007 – 2015.....	47
Tabulka 2: Popis bytových jednotek, velikostí a podílů.....	57
Tabulka 3: Seznam členů výboru.....	60
Tabulka 4: Rozpis příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby.....	63
Tabulka 5: Shrnutí skutečných plateb z faktur za rok 2015.....	65

## 1 Úvod

Problematika společenství vlastníků je úzce spjata s otázkou bydlení, což je téma, které za svůj život řeší každý člověk. Právě proto je to téma stále aktuální a zajímavé. Právní úprava, upravující společenství vlastníků, prodělala v posledních letech značné změny, a to zejména s přijetím zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník). Společenství vlastníků je právnická osoba, která doznává stále větší oblibu, rozrůstá se jejich počet, a to nejen výstavbou nových bytových domů, pokračující privatizací státních bytů, ale i změnou formy z družstevních domů (bytů) na společenství. Problematika SVJ není však tak zcela jednoduchá, jak by se mohla zdát. Je nutné si především uvědomit, že se tato právnická osoba jako jedna z mála, skládá z osob (vlastníci, členové výboru, kontrolní komise), které jsou většinou v oblasti podnikání, ekonomie - účetnictví a práva absolutní laické. Z druhé strany právě na tyto osoby doléhají někdy až nesmyslně velká břemena, která na ně klade zákon. Právě z tohoto důvodu zažívá oblast profesionální (přenesené) správy nemovitostí vzestup. Tyto podniky poskytují společenstvím zázemí v oblasti právní, ekonomické, administrativní a technické. V každé z těchto vyjmenovaných oblastí pracují profesionálové, kteří jsou schopni zajistit pomoc, pokud ji společenství potřebuje. Právní oblast zajišťuje asistenci především výboru při věcech právních, tedy například při nové tvorbě stanov. Ekonomická část zajišťuje především oblast účetnictví a zdanění společenství. Administrativní sféra má na starosti kontrolu a plnění plateb a technická oblast zajišťuje fyzické provádění oprav, revizí apod. Každá tato část může být součástí dané správy, anebo pouze se správou spolupracovat jako externí firma. Autorka pro svou praxi zvolila menší rodinnou firmu Líšno Consulting a. s., a získala tak cenné zkušenosti, které uplatnila především v praktické části této práce.

Téma této diplomové práce nebylo vybráno náhodně, ale navazuje na autorčinu bakalářskou práci, která se věnovala tématu „Byt jako předmět vlastnictví“. Autorka se této oblasti společenství vlastníků účastní přímo - zatím pouze z pohledu členky shromáždění, ale v budoucnu by se této sféře ráda věnovala i profesně.

## 2 Cíl a metodika

### 2.1 Cíl

Cílem praktické části této diplomové práce je **vyhodnocení přehlednosti a srozumitelnosti zákona č. 89/2012 Sb.**, občanský zákoník, pro praktické fungování Společenství vlastníků, a to z pohledu předsedů - právníků tak i “neprávníků“. Bude zjišťováno, co konkrétně se předsedům líbí a nelíbí (nebo co způsobuje problémy) v nové právní úpravě. Součástí tohoto cíle bude i zjišťování jejich vzdělání, zda se jedná o interní (vlastníky jednotky v domě) či externí předsedy, dále také, zda SVJ provádějí svoje správy samy nebo tuto povinnost přenáší na jiný specializovaný subjekt. Dále bude zjišťováno, jestli webové stránky vlastní spíše velká společenství (resp. společenství s větším počtem bytů nebo vchodů). Jedním z hlavních součástí cíle je řešení otázky, zda je úprava SVJ postačující v aktuální formě, nebo zda by měl být vytvořen nový zákon, který by plně osamostatnil sféru společenství vlastníků, jeho správu a jejich vzorové dokumenty.

Dílčím cílem praktické části bude **popsat fungování konkrétního vybraného společenství** v praxi včetně zhodnocení a popř. naznačení možných východisek některých situací, ve kterých se dané společenství aktuálně nachází. Dalším dílčím cílem této části práce bude souhrn statistických údajů o SVJ na území České republiky a hlavního města Prahy, a to především dle počtu společenství vlastníků, počtu bytů v SVJ a jejich meziroční změny.

Cílem teoretické části je **shrnutí stavu veškeré platné legislativy** týkající se společenství vlastníků a jeho správy, kterou musí SVJ za dobu své existence řešit.

### 2.2 Metodika

Tato diplomová práce bude rozdělena na dvě části – část teoretickou a část praktickou. Pro vytvoření této práce bude nejprve shromážděna a prostudována právní legislativa účinná od 1. 1. 2014 (a novelizace od roku 2015), dále budou prostudovány dostupné odborné knihy a časopisy zohledňující platnou právní úpravu.

Při zpracování teoretické části bude využita analýza platné právní legislativy a její interpretace pomocí logického výkladu. Dále bude využita literární rešerše, a to jak v podobě kompilace názorů převzatých z odborné literatury a odborných časopisů, tak i v podobě doslovných citátů v uvozovkách.

Praktická část bude rovněž rozdělena na dvě části. První bude zahrnovat vybrané statistické údaje o SVJ na území České republiky a hlavního města Prahy. Součástí tohoto úseku praktické části bude rovněž kvalitativní výzkum – polostandardizovaný rozhovor. Dotazníkové šetření proběhlo v podobě telefonického rozhovoru s vybranými předsedy SVJ z celé České republiky. Systematicky bylo vybráno 20 společenství vlastníků. Dotazník byl vytvořen pomocí Google Forms a skládá se ze dvou typů otázek. První typ otázek je pouze informativní a zjišťuje základní údaje o SVJ (kraj, velikost, vznik apod.), tak aby autorka mohla zaručit, že se opravdu jedná o vzorek z celé České republiky, různých velikostí SVJ apod. Předsedům a jejich SVJ byla zaručena anonymita. Druhý typ otázek již provádí zjišťování informací, které jsou nutné pro stanovený cíl. Tyto otázky byly pouhou osnovou pro hovor a byly dle situace doplněny dalšími ústními otázkami dle odpovědí předsedů.

Druhým oddílem praktické části je průzkum a analýza interních dokumentů konkrétního SVJ. V této části bude zdokumentován chod a správa daného SVJ, především z jeho archivu. Pro praktickou část je zvolen subjekt – Společenství vlastníků Kyjevská 507 a jeho pověřený správce Líšno Consulting, a. s. . Do této části bude včleněn i kvalitativní výzkum v podobě rozhovoru s předsedkyní Společenství vlastníků Kyjevská 507. Tento rozhovor společně s polostandardizovaným rozhovorem s předsedy bude po následné analýze tvořit východisko k zodpovězení a vyhodnocení stanoveného cíle této práce. Pro lepší přehlednost budou obě praktické části doplněny grafy a tabulkami.

Na závěr bude použita metoda syntézy k vyhodnocení jednotlivých zjištění.

### 3 Legislativa

Od 1. 1. 2014 došlo v právní legislativě České republiky k rekodifikaci zejména občanského zákoníku, což přineslo řadu velkých změn i do jiných právních předpisů. Problematika společenství vlastníků byla do roku 2014 řešena mnoha různými zákony, z nichž nejdůležitější byly občanský zákoník a obchodní zákoník. Je tedy nutné vymezit jak platné, tak i nahrazené právní předpisy.

#### **Platné právní předpisy:**

- zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 210/2011 Sb., Vyhláška o rozsahu, náležitostech a termínech vyúčtování dodávek elektřiny, plynu nebo tepelné energie souvisejících služeb (účinnost od 15. 12.2011)

#### účinné od 1. 1. 2014

- zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník
- zákon č. 304/2013 Sb., Zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob
- zákon č. 311/2013 Sb., Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů
- zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí
- předpis č. 357/2013 Sb., Vyhláška o katastru nemovitostí
- předpis č. 67/2013 Sb., Zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- předpis č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

## **Právní předpisy, které byly zrušeny:**

### **Nahrazeny zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník**

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- zákon č. 171/2005 Sb. zákon, 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), ve znění pozdějších předpisů
- předpis č. 371/2004 Sb., Nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek
- předpis č. 151/2006 Sb., Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek
- zákon č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor

### **Nahrazeno zák. č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí**

- zákon. č. 344/1992 Sb., zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky
- zákon č. 256/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

### **Nahrazeno částečně zák. č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích**

#### **a zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník**

- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

## 4 Základní definice

### 4. 1 Byt, jednotka

V občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., je, na rozdíl od předešlé právní úpravy, pro termín byt zvoleno označení „jednotka“. Jednotka je v občanském zákoníku definována v rámci obecných ustanovení bytového spoluvlastnictví.

§ 1159 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník uvádí, že „ *Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.* “

#### 4. 1. 1 Další vybrané definice bytů

Dle § 2 písm. e, zákona č. 296/2009 Sb., zákon o sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011, je byt definován takto: „ *Pro účely tohoto zákona se rozumí ... bytem soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které jsou stavební úřadem určeny k bydlení...* “

Další definici bytu nabízí odst. 3 písm. g, vyhlášky č. 268/2009 Sb., vyhláška o technických požadavcích na stavby ve znění účinném k 1. 2. 2012, kde je uvedeno „ *Pro účely této vyhlášky se rozumí... bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen...* “

### 4. 2 Společné části

Úprava společných částí nemovitosti je rozdělena do tří různých právních úprav, mezi něž patří občanský zákoník, nařízení vlády a prohlášení vlastníka nemovitosti (zkráceně prohlášení vlastníka).

Dle odstavce 1 § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jsou společné části definovány takto: „ *Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle*



*své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek **společně.***” Od tohoto paragrafu se **nelze** odchýlit, naopak jej lze rozšířit.

Oproti předešlé právní úpravě tedy také pojem “společné části” doznal razantní změny. V zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, se tato část zabývala společnými částmi domu a nezahrnovala pozemek, který je nyní do “společných částí” zahrnut **vždy**.<sup>1</sup>

V odstavci 1 § 5 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, jsou společné části konkretizovány takto: „ *Společnými částmi domu, jako **částmi podstatnými pro zachování domu** včetně 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 podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména:***

- a) vodorovné a svislé **nosné konstrukce** včetně základů domu, obvodové stěny domu,*
- b) **střecha** včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,*
- c) **komíny** jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyložkování porízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek porízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,*
- d) zápraží, **schody, vchody a vstupní dveře** do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),*
- e) výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,*
- f) **balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,***
- g) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,*

---

<sup>1</sup> NESNÍDAL J., *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.*

- h) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,*
- i) půdy, mandlovný, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,*
- j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.“*

Do společných částí se dále počítají **obvodové stěny**, které prostorově ohraničují byt, a to i pokud jde o nenosné svislé konstrukce, nosné svislé konstrukce v bytě – stěny, sloupy, pilíře (bez povrchových úprav – např. tapety, malba apod.) a **podlahy** (kromě podlahových krytin včetně zvukoizolace, tepelná izolace apod.).<sup>2</sup>

Dalšími důležitými společnými částmi jsou například **přípojky** od hlavního řádu (vedení) sloužící k dodávkám energie, vody, odvod odpadních vod, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod, dále rozvody elektřiny (po bytový jistič za elektroměrem), plynu (k uzávěru pro daný byt), vody (společně se stoupacími šachtami), osvětlení společných prostor a domácí zvonky.<sup>3</sup>

Od této právní úpravy se **lze** odchýlit – není povinná (za podmínky, že budou dodrženy povinné společné části vymezené v zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Společné části jsou také vždy (ač ne vždy správně) vymezeny v interním dokumentu – Prohlášení vlastníka budovy. Od roku 2014 platí, že stávající prohlášení vlastníka může platně vymezovat společné části domu i odlišně od Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., pokud dodrží výčet dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V případě, že některá ze zařízení nebo konstrukcí v prohlášení vlastníka není uvedena, bude se její režim řídit ustanovením Nařízení vlády.

---

<sup>2</sup> § 5, Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

<sup>3</sup> § 6, Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

## 4. 2. 1 Spoluvlastnický podíl

Novotný (2014b) uvádí, že „*Spoluvlastnický podíl představuje míru účasti spoluvlastníka na rozhodování o společné věci.*” Podíly vlastníků jednotek (a spoluvlastníků společných částí) jsou vymezeny v Prohlášení. Spoluvlastnický podíl je vyjádřen zlomkem, kde v čitateli je podíl na společných částech připadající na danou jednotku a ve jmenovateli je součet všech podílů. Z těchto podílů se dále na shromáždění počítá účast. Součet všech existujících podílů představuje 100 % a součet podílů přítomných vlastníků se vydělí jedním procentem a tímto dojde k vyjádření v procentech, což je dále důležité pro posouzení usnášenischopnosti.

## 4. 3 Dům

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, znovu po asi padesáti letech stanovuje zásadu “povrch ustupuje půdě“. Tato zásada platí téměř ve všech státech Evropy. V odstavci 1, § 506 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník říká, že „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“ Z toho vyplývá, že vlastnictví pozemku i vlastnictví stavby, která je na něm postavena, splynulo v jedno. Tato situace je platná pouze za podmínky stejného vlastníka. Má-li pozemek a stavba na něm jiného majitele, pak platí (tak jako doposud) režim odděleného vlastnictví, při čemž oba majitelé mají vůči tomu druhému předkupní právo.<sup>4</sup>

Dále v odstavci č. 2 § 506 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je uvedeno, že „*Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*“

Dle předchozí právní úpravy byla domem rozuměna budova spojená se zemí pevným základem.

---

<sup>4</sup> KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ P., *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, komentář § 1158 – 1222*

### 4. 3. 1 Další vybrané definice domu

V § 2 písm. d, zákona číslo 296/2009 Sb., zákon o sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011, je dům definován takto: „ *Pro účely tohoto zákona se rozumí... domem budova, která obsahuje prostory určené k bydlení nebo ubytování, pokud není tímto zákonem stanoveno jinak...* “

Zákon č. 268/2009 Sb., vyhláška o technických požadavcích na stavby, ve znění účinném k 1. 2. 2012, v § 3 písm. a, je uvedeno, že „ *Pro účely této vyhlášky se rozumí... budovou nadzemní stavba včetně její podzemní části soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukci...* “

### 4. 4 Právnícká osoba

Právnícká osoba je dle odstavce 1 § 20 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, charakterizována takto: „*Právnícká osoba je organizovaný útvar, o kterém zákon stanoví, že má **právní osobnost**, nebo jehož právní osobnost zákon uzná. Právnícká osoba může bez zřetele na předmět své činnosti mít práva a povinnosti, které se slučují s její právní povahou.*“

V předešlé právní úpravě bylo pojetí právnícké osoby založeno na teorii reality. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zavedl tzv. **teorii fikce** (zákonnou fikci), což znamená, že právnícká osoba nyní může existovat (jako subjekt) jen díky zákonu. Vymezením základních obecných pojmů – založení, vznik, zrušení, zánik apod. byla zavedena jednotná právní úprava, která platí pro všechny právnícké osoby. Právnícká osoba na základě tzv. principu formální publicity má povinnost se zapsat do veřejného rejstříku.<sup>5</sup>

Za právníckou osobu může ve všech právních vztazích jednat jedině statutární orgán PO. Jelikož jsou členové statutárního orgánu zapsáni do veřejného rejstříku, nemusí mít žádné další zvláštní oprávnění – postačí pouze podpis.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> LAVICKÝ P. a kolektiv, *Občanský zákoník I. - Obecná část (§1-654) Komentář*

<sup>6</sup> ŠEVČÍK L. a kolektiv, *Vyznejte se v novém občanském zákoníku: nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*

## 4. 5 Veřejný rejstřík

Pojem veřejný rejstřík je zaveden od roku 2014 – jedná se o informační systém veřejné správy. Je upraven v zákoně č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a také v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Dle odstavce 1 § 2 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob je veřejný rejstřík charakterizován takto: „ *Veřejnými rejstříky právnických a fyzických osob podle tohoto zákona (dále jen “veřejný rejstřík”) se rozumí spolkový rejstřík, nadační rejstřík, rejstřík ústavů, **rejstřík společenství vlastníků jednotek**, obchodní rejstřík a rejstřík obecně prospěšných společností.*” Jedná se tedy o veřejnou **evidenci osob**.

Veřejný rejstřík je veden elektronicky tak, aby do něj byl možný dálkový přístup, a obsahuje některé vybrané skutečnosti o právnických popř. fyzických osobách. Vymezení minimálního obsahu u právnické osoby konkretizuje občanský zákoník.<sup>7</sup>

Novotný (2014a) říká, že: „*Zákon stanoví minimální náležitosti, které musí veřejný rejstřík o právnické osobě obsahovat. Je jím den jejího vzniku, den jejího zrušení, s uvedením právního důvodu zrušení, den jejího zániku, název, adresa sídla, předmět činnosti a jméno, adresa bydliště nebo sídla všech statutárních orgánů s uvedením způsobu, jakým tento orgán právnickou osobu zastupuje a dále údaje o vzniku nebo zániku funkce takového orgánu.*”

Platí zde tzv. **princip materiální publicity** – údaje zapsané ve veřejném rejstříku jsou navenek právně účinné, i pokud se neshodují se skutečností.<sup>7</sup>

## 4. 6 Veřejný seznam

Veřejný seznam je pojem podobný, avšak ne totožný s veřejným rejstříkem. Veřejný seznam je souhrnné označení pro veřejnou **evidenci věcí**. Stejně jako u rejstříku platí i zde podmínka dálkového přístupu a princip materiální publicity. Typickým veřejným seznamem je katastr nemovitostí.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> LAVICKÝ P. a kolektiv. *Občanský zákoník I. - Obecná část (§1-654) Komentář*

<sup>8</sup> NESNÍDAL J. *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.*

#### 4. 7 Veřejná listina

Veřejná listina je v § 567 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, určena takto: *„Veřejná listina je listina vydaná **orgánem** veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí **zákon**; to neplatí, pokud trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla.“*

V 1 odstavci § 568 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je uvedeno: *„Je-li nějaká skutečnost potvrzena ve veřejné listině, zakládá to vůči každému **plný důkaz** o původu listiny od orgánu nebo osoby, které ji zřídily, o době pořízení listiny jakož i o skutečnosti, o níž původce veřejné listiny potvrdil, že se za jeho přítomnosti udála nebo byla provedena, dokud není prokázán opak.“*

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zavádí nový pojem plný důkaz. Pod tímto pojmem je myšlen takový důkaz, který není třeba ničím doplňovat, protože podává dostatečně **úplnou** informaci o dané skutečnosti. Jedná se však o vyvratitelnou domněnku, proto je možné pomocí důkazů prokázat opak. Veřejná listina může být zrušena jinou veřejnou listinou, která se bude týkat stejné věci a bude sepsána stejnými osobami.<sup>9</sup>

Pro účely této diplomové práce je pod tímto pojmem chápán pouze **notářský zápis**.

#### 4. 8 Katastr nemovitostí

Odstavec 1 § 1 zákona č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí, uvádí tuto charakteristiku: *„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.“*

V katastru lze provést tři formy zápisu - vklad, záznam a poznámka. Všechny tři formy jsou veřejné. Nově je do “katastrálního zákona” zaveden princip materiální publicity, což klade vyšší nároky na vlastníky nemovitostí než doposud. Tento princip,

---

<sup>9</sup> TICHÝ L. *„Obecná část občanského práva*

který je nazývaný též principem dobré víry či veřejné důvěry, v podstatě znamená, že údaje zapsané v katastru nemovitostí (obecně ve veřejném rejstříku) jsou právně účinné navenek a to i v případě, že neodpovídají skutečnosti. Tento princip byl do zákona 89/2012 Sb, občanský zákoník, zahrnut pro zajištění ochrany nabyvatelů, (kupujících), kteří majetek nabyli v dobré víře a za úplatu od osoby oprávněné podle stavu zápisů ve veřejném seznamu takové právo zřídít.<sup>10</sup>

---

10 ŠEVČÍK L. a kolektiv, *Vyznejte se v novém občanském zákoníku: nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*

## 5 Společenství vlastníků

Společenství vlastníků je jedna ze standardních forem vlastnictví bytových objektů. Jedná se o zvláštní formu právnické osoby (korporačního typu). Původně byla upravena zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. S nástupem roku 2014 proběhla rekodifikace občanského zákoníku a vznik zákona o obchodních korporacích, což vedlo ke zrušení mnoha zákonů, mezi něž patří i zákon o vlastnictví bytů a obchodní zákoník. Aktuálně je tedy problematika společenství vlastníků řešena především občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.).

Společenství vlastníků je upraveno v odstavci 1 § 1194 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kde je definováno, že *„Společenství vlastníků je právnická 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.“*

Nesnidal (2012) uvádí, že *„Společenství je sice způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, ale výhradně pro naplňování svého účelu, a tím je správa domu a pozemku.“* Na závazky (dluhy) jiné osoby, za které se společenství zaručí, se nepřihlíží.

### 5.1 Založení a vznik (po 1. 1. 2014)

Pro vznik společenství musí být stejně jako u korporací splněny dva kroky – prvním je založení a druhým vznik.

**Založení** společenství spočívá v **přijetí** stanov popř. uvedením stanov do prohlášení vlastníka (v případě, že doposud nejsou vymezeny jednotky). Jedná-li se o založení společenství vlastníků přijetím stanov, je občanským zákoníkem vyžadováno, aby byly stanovy vydány formou veřejné listiny (vkládá se do veřejného rejstříku).



V tomto případě je vždy nutná přítomnost notáře, protože je jediný, kdo je oprávněn provést toto vyhotovení. Pro přijetí stanov je nutné vždy, aby souhlasilo 100 % vlastníků.<sup>11</sup>

Jedná-li se o založení druhým způsobem – uvedením stanov do prohlášení vlastníka, není zapotřebí přítomnosti notáře, jelikož občanský zákoník zde **nevyžaduje** formu veřejné listiny.<sup>12</sup>

**Vzniknout** může společenství pouze zapsáním do veřejného rejstříku (u obou typů založení).

Pro zapsání (vznik) je nutné:

- vyplnění formuláře (interaktivního tzv. “inteligentního”) na stránkách justice.cz
- prohlášení vlastníka a vyrozumění katastrálního úřadu o provedení jeho zápisu do katastru nemovitostí nebo notářský zápis o založení
- čestné prohlášení členů volených orgánů – předseda SVJ, členové výboru a popř. zápis ze zasedání výboru (v případě, že předseda a místopředseda nebyli zvoleni na shromáždění, ale až na zasedání)
- zaplacením poplatku.<sup>11</sup>

Společenství vlastníků **musí** být založeno v domě, ve kterém vzniklo **alespoň** pět jednotek. **Může** být založeno i tam, kde existuje i **méně** než pět jednotek za podmínky, že si to přejí všichni vlastníci.<sup>13</sup>

## 5. 2 SVJ založená do 1. 1. 2014

Společenství vlastníků, která byla založena do začátku účinnosti občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.) – tedy do 1. 1. 2014, budou muset po tomto datu tento zákon respektovat a řídit se jím.

Občanský zákoník ukládá těmto společenstvím **povinnost** přizpůsobit své interní dokumenty – zejména stanovy a jiné dokumenty, které jsou zakládány do rejstříku.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> NOVOTNÝ P. a kolektiv, *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva.*

<sup>12</sup> NOVOTNÝ P. a kolektiv, *Nový občanský zákoník. Principy a základní pojmy*

<sup>13</sup> NESNÍDAL J, *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.*

<sup>14</sup> SPÁČIL J. a kolektiv, *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474) Komentář*

Spáčil (2013) uvádí, že: „ Z přechodných ustanovení vyplývají tyto lhůty počítané od 1. ledna 2014:

- **ihned prvním dnem účinnosti nového občanského zákoníku pozbývají závaznosti ustanovení stanov, která jsou v rozporu s donucujícími ustanoveními nového práva (tj. s těmi, od nichž se nelze smluvně odchýlit) – tj. pokud stanovy obsahují nějaká rozporná pravidla, nebude se k nim přihlížet,**
- **do 6 měsíců je třeba doplnit do rejstříku všechny listiny vyžadované novým rejstříkovým zákonem č. 304/2013 Sb. (ten nahrazuje dosavadní úpravu obchodního rejstříku v rušeném obchodním zákoníku),**
- **do 2 let přizpůsobit název právnických osob požadavkům nového občanského zákoníku (název by měl obsahovat slova „Společenství vlastníků”),**
- **do 3 let přizpůsobit stanovy novému občanskému zákoníku.”**

Pokud nebudou tyto povinnosti splněny ani přes výzvu soudu, hrozí společenstvím zrušení.

### 5. 3 Členství v SVJ

Členem společenství vlastníků je možné se stát **pouze v souvislosti s vlastnictvím jednotky**. To znamená, že členství ve společenství vzniká nabytím vlastnického práva k jednotce a zaniká zánikem vlastnického práva k jednotce. Vlastník jednotky je z pohledu SVJ především spoluvlastník společných částí. Má tedy svá práva, ale také povinnosti (a to nejen jako spoluvlastník věci ale i jako vlastník jednotky).<sup>15 16</sup>

#### 5. 3. 1 Práva vlastníka jednotky

Vlastník jednotky má právo zejména na:

- **svobodnou správu, výlučné používání a úpravu bytu** (a to za podmínky, že nijak neovlivní vlastnictví popř. spoluvlastnictví k domu jiných osob)

---

15 ŠVESTKA J. a kolektiv, *Občanský zákoník: komentář: Svazek III. (§ 976 až 1474)*.

16 NESNÍDAL J., *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.*

- **informace** o tom, kdo jsou ostatní vlastníci a nájemníci – požádá-li o to vlastník správce domu, pak správce sdělí jméno a adresu vlastníka či nájemce)
- seznámit se s **hospodařením SVJ** a jeho správou (tzn. náhled do smluv, účetních knih a dokladů např. faktur)
- **vyúčtování záloh** (zpravidla do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období) a jeho následné vyrovnání (v případě přeplatku)
- rozdělit vlastnictví jednotky na spoluvlastnické podíly (tzn. vytvořit spoluvlastnictví jednotky)<sup>17 18</sup>

### 5. 3. 2 Povinnosti vlastníka jednotky

Základní povinnosti vlastníka jednotky upravuje **zák. č. 89/2012 Sb.**, občanský zákoník v § 1175 – 1184, a přesný výčet lze nalézt ve **Stanovách** konkrétního společenství, které si je upravuje samo dle svých požadavků. Povinnosti uvedené ve stanovách **nesmí** být v rozporu se zákonem.

Mezi **nejdůležitější** povinnosti vlastníka patří zejména:

- dodržovat zákaz poškozování, změny či jiné ohrožení společných částí domu
- udržovat svůj byt a společné části ve výhradním užívání v nezávadném stavu
- udržovat dobrý vzhled domu
- **dodržovat pravidla pro správu domu a užívání společných částí** a zajistit jejich dodržování i lidmi, kterým umožnil přístup do domu či bytu (vč. nájemců)
- **oznámít správci každou změnu majitele popř. nájemce** – vč. adresy a počtu osob, které v bytě bydlí (oznámení je nutné provést do jednoho měsíce po uskutečnění změny)
- **oznámít správci změny v počtu osob**, které byt užívají a to bez zbytečného odkladu (pokud v jednotce bydlí v souhrnu minimálně tři kalendářní měsíc v roce)
- **přispívat na správu domu a pozemku** a to ve výši odpovídající jeho podílu a dále **platit zálohy na služby** (dle povahy služby – na jednotku, počet osob apod.)
- vyrovnání vyúčtování služeb v případě nedoplatku

---

<sup>17</sup> NESNÍDAL J., *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.*

<sup>18</sup> NOVOTNÝ P. a kolektiv, *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva.*

- nebránit pracím, které souvisejí s instalací, údržbou a kontrolou zařízení sloužících k měření vod, plynu, tepla apod.
- **zvolit a zmocnit společného zástupce je-li jednotka ve spoluvlastnictví více lidí nebo je-li jednotka součástí společného jmění manželů**<sup>19</sup>

### 5. 3. 3 Spoluvlastnictví jednotky

O spoluvlastnictví jednotky se jedná tehdy, náleží-li **vlastnické právo** k jednotce **alespoň dvěma osobám společně**. Spoluvlastnictví je upraveno § 1115 až § 1157 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník.<sup>20</sup>

V § 1116 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je uvedeno, že „*Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba*”. Z tohoto paragrafu vyplývá, že **spoluvlastníci** při nakládání s jednotkou vystupují navenek (tedy i před SVJ) **jako jediná osoba – výhradní vlastníci společné věci**. Zároveň ale dle § 1121 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, platí, že „*Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu*.” Spoluvlastnický podíl představuje rozsah, v jakém se spoluvlastníci dělí na nákladech, výnosech a rozhodování o jednotce (pouze v rámci jednotky, nikoli navenek). Například je-li jednotka ve spoluvlastnictví tří osob, z nichž první má podíl  $\frac{1}{2}$ , druhý má podíl  $\frac{1}{4}$  a třetí také  $\frac{1}{4}$ , tak v tomto poměru budou mít i hlasovací práva, tzn., že hlas prvního má větší váhu než hlas druhého nebo třetího a stejnou váhu jako hlas druhého a třetího spoluvlastníka dohromady. V případě nakládání s jednotkou je k hlasování potřeba zvolit společného zástupce (jednoho ze spoluvlastníků či cizí osobu), který disponuje jedním celým hlasem (tedy součtem spoluvlastnických podílů za daný byt). **Nedojde-li ke zmocnění**, pak platí, že je v jednání **nepřítomen**.<sup>21 22</sup>

---

19 § 1175 - § 1183 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

20 NESNÍDAL J., *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.*

21 NOVOTNÝ P. a kolektiv, *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva.*

22 § 1185 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### 5. 3. 4 Společné jmění manželů

Společné jmění manželů (SJM) je **specifickou** formou spoluvlastnictví, která ale vykazuje určité odlišné rysy. Společné jmění manželů je vše, co manželům náleží, má majetkovou hodnotu a není vyloučeno z právních poměrů. Existují tři typy režimů, kterým společné jmění podléhá. Tyto režimy se nazývají zákonný režim, smluvený režim a režim založený rozhodnutím soudu.<sup>23</sup>

**Zákonný režim** upravuje občanský zákoník v § 709, kde je řečeno, že do SJM patří **vše**, co nabyli manželé, nebo jen jeden z nich za trvání manželství. Do tohoto režimu tedy spadá jednotka, která byla nabyta manželi za dobu trvání manželství. Občanský zákoník též vyjmenovává výjimky.<sup>24</sup>

Od zákonného režimu je možné se odchýlit prostřednictvím režimu smluveného. **Smluvený režim** je nutné ujednat písemně formou veřejné listiny **před** vznikem manželství. Je nezbytné uzavřít písemnou smlouvu, která musí mít **formu** veřejné listiny. Do tohoto režimu bude jednotka spadat tehdy, pokud má jeden ze snoubenců ve vlastnictví byt, o který chce společné jmění rozšířit.<sup>23 25</sup>

**Režim založený rozhodnutím soudu** je specifický režim, který může vzniknout pouze na návrh jednoho z manželů, je-li k tomu závažný důvod jako např. dluh přesahující faktickou hodnotu majetku, který patří výhradně tomuto manželovi. V takovém režimu může soud společné jmění zrušit nebo zúžit jeho současný rozsah.<sup>23</sup>

**Práva a povinnosti** spojené se SJM náleží oběma manželům **společně a nerozdílně**, avšak **navenek** (vůči SVJ) musí vystupovat prostřednictvím společného zástupce s plnou mocí. Tímto zástupcem může být jeden z manželů nebo cizí osoba.<sup>23 24</sup>

---

23 NESNÍDAL J., *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.*

24 § 694 a § 1185 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

25 PSUTKA J., *Společne jmění manželů*

## 6 Interní dokumenty

Mezi interní dokumenty společenství vlastníků jsou řazeny stanovy, prohlášení vlastníka, dále také domovní řád, požární poplachová směrnice a požární řád a nově od roku 2014 energetický štítek.

### 6.1 Stanovy

Stanovy jsou zvláštním druhem smlouvy, který upravuje vnitřní vztahy společenství vlastníků. Jedná se o **základní ustanovující** dokument společenství, jejichž přijetím se společenství zakládá. Přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, doznaly stanovy řady změn a rozšíření.

V odstavci 2 § 1200 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který vyjmenovává minimální obsah stanov, je uvedeno, že: „*Stanovy obsahují alespoň*

- a) název obsahující slovo „společenství vlastníků” a označení domu, pro který společenství 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 pozemků 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.”*

Tyto povinné náležitosti tedy **musí** stanovy bezpodmínečně obsahovat, ale každé společenství si tyto povinné náležitosti upraví tak, aby vyhovovaly pro to dané společenství.<sup>26</sup>

V praxi obecně notáři doporučují tento obsah stanov:

Čl. I – Základní ustanovení

---

<sup>26</sup> NESNÍDAL J., *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.*

- Čl. II - Název a sídlo společenství
- Čl. III – Členství ve společenství
- Čl. IV – Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace
- Čl. V – Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování
- Čl. VI – Orgány společenství – společná ustanovení
- Čl. VII – Shromáždění
- Čl. VIII – Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění
- Čl. IX – Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam
- Čl. X – Výbor
- Čl. XI – Kontrolní komise
- Čl. XII – Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí
- Čl. XIII – Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky
- Čl. XIV – Zrušení společenství a bytové spoluvlastnictví
- Čl. XV – Zánik společenství
- Čl. XVI – Závěrečná ustanovení.

Opět stanovy jednotlivých společenství se liší např. dle toho, zda zřizují kontrolní komisi či nikoli, zda mají výbor či pouze jednočlenný statutární orgán – předsedu apod.<sup>27</sup>

Jak se uvedeno výše u stanov tedy existuje velká benevolence jejich úprav, ty však **nesmí** být v rozporu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. SVJ vzniklá do 1. 1. 2014 mají povinnost upravit své stanovy tak, aby byly v souladu s občanským zákoníkem do 3 let, tedy to 1. 1. 2017.

## 6. 2 Prohlášení

V zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je v praxi ustálené označení Prohlášení vlastníka (budovy) zkráceno pouze na „Prohlášení“. Novotný (2014b) uvádí, že: „*Prohlášení je jednostranné právní jednání, kterým vzniká bytové spoluvlastnictví, tj. jsou vymezeny jednotky a definovány další zákonem vymezené náležitosti.*”

---

<sup>27</sup> ČECHOVÁ B., *Vzorové stanovy po roce 2014 s komentářem*

V tomto prohlášení je uvedeno **alespoň**:

- údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území
- údaje o jednotce (v rozsahu: alespoň číselné označení jednotlivých bytů a nebytových prostorů, jejich umístění a účel užívání, společné části vč. určení společných prostor, které jsou vyhrazeny pro výlučné užívání vlastníka určité jednotky, a dále velikosti podílů na společných prostorech)
- věcná a jiná práva a závady
- přílohy – půdorys všech podlaží vč. zakreslené či jinak zanesené (např. schématem) polohy bytů s velikostí podlahové plochy a společných částí domu.<sup>28</sup>

Odstavec 2 § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí, že: „*Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“). ...*”

Nově je zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, stanovena **ochrana** dobré víry, což znamená, že byla-li vlastnická práva k jednotkám zapsána do veřejného seznamu, pak již nelze prohlášení určit za neplatné (tedy, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo). Existuje-li v prohlášení chyba, je možné, aby ji původce prohlášení (popř. vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením) odstranil, aniž by bylo prohlášení absolutně neplatné. Tato možnost je v zákoně výslovně uvedena. Je-li chyba v nesprávném (popř. neurčitém) určení podílu vlastníka na společných částech, nepřihlíží se k tomu. Prohlášení vlastníků je možné změnit (jelikož nelze zajistit neměnnost rozdělení jednotek – např. sloučení jednotek, výstavba nové apod.) za podmínky dohody v písemné formě, která obsahuje souhlas dotčených vlastníků a vlastníků s většinou hlasů (nebo kvalifikovanou většinou hlasů), i když nejsou vlastníky dotčených jednotek.<sup>27 29</sup>

---

28 NOVOTNÝ P. a kolektiv, *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva.*

29 NESNÍDAL J., *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.*



### 6. 3 Průkaz energetické náročnosti

**Průkaz energetické náročnosti** (energetický průkaz) obsahuje **informace** o energetické náročnosti budovy. Od 1. 1. 2013 obsahuje nový vzor energetického průkazu a energetického štítku (výčet hodnot pro plášť budovy). Energetická náročnost budovy se stanovuje výpočtem celkové roční dodané energie v GJ (gigajouly) potřebné na vytápění, větrání, chlazení, klimatizaci, přípravu teplé vody a osvětlení při jejím standardním užívání. Klasifikace náročnosti budovy je rozdělena do klasifikačních tříd A - nejméně náročná, až G – nejnáročnější. Každá třída má přesně vymezené hranice.<sup>30</sup>

Společenství vlastníků **má povinnost** zřídit štítek energetické náročnosti pro tyto případy:

- prodej celé nebo ucelené části budovy,
- pronájem budovy,
- pronájem ucelené části budovy (účinnost od 1. 1. 2016).<sup>31</sup>

SVJ je povinno nechat tento průkaz zhotovit **na vlastní náklady**, avšak průkaz nemusí být nikde vyvěšen.

### 6. 4 Ostatní

Mezi ostatní interní dokumenty společenství můžeme zařadit domovní řád, požární poplachová směrnice a požární řád. Tyto dokumenty je nutné vyvěsit na nástěnce v domě.

**Domovní řád** většinou upravuje (hlouběji) pravidla pro užívání bytů a nebytových prostorů, nájem bytů, chování ve společných prostorách apod. Je jen na vůli společenství, zda ho zavedou nebo ne, protože zákon SVJ nenařizuje, aby domovní řád zřídil.<sup>32</sup>

---

30 ŠEBESTA M., Průkaz energetické náročnosti budovy vydaný dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov, pro objekt Kyjevská 507, zakázka:penb141103-5

31 Odst. 2 § 7a, zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů

32 KOCOUREK, J. a kolektiv, *Společenství vlastníků jednotek 2012*

**Požární poplachová směrnice** obsahuje většinou tyto body:

- postup osoby (vlastníků, nájemníků, návštěvníků...), která zpozoruje požár, způsob a místo ohlášení požáru
- způsob vyhlášení požárního poplachu
- postup osob při vyhlášení požárního poplachu
- telefonní čísla tísňového volání
- telefonní čísla pohotovostních a havarijních služeb dodavatelů elektrické energie a vody.<sup>33</sup>

**Požární řád** shrnuje všeobecné požadavky, rozmístění hasicích přístrojů, požárních hydrantů, označení únikových cest a závěrečná ustanovení, a je zpracován dle zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně a vyhlášky č. 246/2001 Sb. O stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (o požární prevenci).<sup>33</sup>

---

33 KOCOUREK, J. a kolektiv, *Společenství vlastníků jednotek 2012*

## 7 Orgány

Společenství vlastníků má ze zákona dva hlavní orgány – **shromáždění a výbor**. Fakultativně pak může (ale nemusí) zřídit **kontrolní komisi**. Tyto orgány jsou upraveny v zákoně a pak podrobněji upraveny ve stanovách konkrétních společenství. Ve stanovách mohou být zřízeny i další orgány.

**Podmínkou** pro to, aby se člověk mohl stát členem voleného orgánu (výboru nebo jiného) je **plná** svéprávnost a bezúhonnost ve smyslu upravující živnostenské podnikání.

### 7. 1 Shromáždění

Shromáždění je **nejvyšší** orgán společenství. Je **tvořeno** všemi vlastníky jednotek. Musí se sejít **nejméně** jednou za rok, a to z podnětu statutárního orgánu či kdykoli, kdy o to požádají vlastníci jednotek, kteří mají více jak  $\frac{1}{4}$  všech existujících hlasů. Na shromáždění jsou vlastníci zváni pozvánkou, která se rozesílá všem vlastníkům (tak jak je domluveno ve stanovách – dopisem či e-mailem) a vyvěšeno na domovní vývěsce. Toto pozvání se rozesílá ze zákona nejméně 30 dní před konáním nebo tak, jak je stanoveno v konkrétních stanovách společenství (nejčastěji 15 dní předem).<sup>34</sup>

K pozvánce se přikládají podklady, které se budou na shromáždění projednávat. Není-li možné podklady zaslat, pak statutární orgán (popř. správce či jiný svolavatel) má povinnost v dostatečném předstihu před hlasováním umožnit se vlastníkům s nimi seznámit.<sup>34 35</sup>

#### 7. 1. 1 Působnost shromáždění

V § 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je uvedeno, že:  
*„ Do působnosti shromáždění patří*

*a) změna stanov*

*b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám*

---

<sup>34</sup> NESNÍDAL J., *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.*

<sup>35</sup> NOVOTNÝ P. a kolektiv, *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva.*

*c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn*

*d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků*

*e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky*

*f) rozhodování*

- 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,*
- 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,*
- 3. o změně podlahové plochy bytu,*
- 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,*
- 5. o změně podílu na společných prostorách*
- 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky*
- 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšující 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 uzavřením zástavní smlouvy souhlasí,*

*h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,*

*i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.”*

Nesnidal (2012) říká, že „ *Ustanovení § 1208 podává výčet záležitostí, které patří do působnosti shromáždění. Tato působnost je výlučná a nelze ji zúžit. ...*” Taktéž jej ani za pomoci stanov **nelze přenést** na jiný orgán.

## 7. 1. 2 Hlasování

Vlastníci jednotek, neboli členové shromáždění **disponují** hlasy, jejichž velikost (váha) odpovídá velikosti na společných částech. Podíl vlastníka je vyjádřen jako zlomek v jehož jmenovateli je celkový součet všech jednotlivých podílů vlastníků (nebo jeho zkrácení) a v čitateli je část, kterou vlastník vlastní (tedy ten konkrétní podíl na společných částech) např. 5120/197300. Existuje-li byt, který je ve vlastnictví SVJ, pak se při hlasování k tomuto hlasu nepřihlíží.

Shromáždění se považuje za **usnášeníschopné**, pokud jsou přítomni vlastníci, kteří dohromady disponují **většinou** existujících hlasů, konkrétní číslo (procento) se uvádí ve stanovách.<sup>36 37</sup>

### 7. 1. 2. 1 Požadavek vyššího počtu hlasů

Do stanov **lze zanést** požadavek vyššího počtu hlasů tzv. kvalifikovanou většinu, nebo je možné neuvádět žádnou kvalifikovanou většinu.

Požadavek vyššího počtu hlasů ( $\frac{3}{4}$  většiny přítomných členů společenství) je většinou zapotřebí k usnesení těchto záležitostí:

- schválení nebo změně stanov
- změně prohlášení podle § 1169 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě souhlasil
- uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru

---

36 NESNÍDAL J., *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.*

37 ČECHOVÁ B., *Vzorové stanovy po roce 2014 s komentářem*

- modernizace společných částí, jimiž se mění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu
- rekonstrukce společných částí, jimiž se mění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu .... apod.<sup>38</sup>

### 7. 1. 2. 2 Práva přehlasovaných vlastníků

Právo přehlasovaného vlastníka vyplývá přímo z § 1209 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jelikož je shromáždění dána velká pravomoc o rozhodování ve věcech, které mohou mít **zásadní vliv** na další život jednotlivých vlastníků, zákon pamatuje a dává možnost vlastníkům, kteří byli ostatními přehlasováni. Takový vlastník má právo navrhnout soudu, aby ve věci **rozhodl**, a také o odložení vykonatelnosti daného rozhodnutí, tedy o tom, že se v dané věci prozatím nebude dále jednat. Aby soud rozhodl, je nutné splnit dvě podmínky. První podmínkou je, že se musí jednat o věc důležitou (o tom, zda je věc důležitá, rozhoduje sám soud) a druhá podmínka je, že návrh musí být soudu podán do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník o rozhodnutí dozvěděl, popř. se o něm dozvědět mohl. Tato lhůta je prekluzivní tzn. že po jejím uplynutí právo zaniká. Na návrh vlastníka může soud také rozhodnout o věci, která sice byla shromáždění předložena, ale nemohlo o ní být rozhodnuto z důvodu nesplnění podmínky usnášeníschopnosti.<sup>39 40</sup>

### 7. 1. 2. 3 Per rollam

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, umožnil tzv. rozhodnutí per rollam neboli **rozhodnutí mimo zasedání**. Takové rozhodnutí může být použito v případě, že se na shromáždění nedostavil potřebný počet vlastníků, a shromáždění se tak **nestalo** usnášeníschopným. V tomto případě je tedy možné do 1 měsíce ode dne původního shromáždění navrhnout, aby v daných věcech, které měly být projednány na shromáždění, rozhodli vlastníci mimo zasedání. Takový návrh musí být podán **písemnou formou** (dopisem, e-mailem, vyvěšením na nástěnce domu) a splňovat tyto **náležitosti**:

38 ČECHOVÁ B., *Vzorové stanovy po roce 2014 s komentářem*

39 NOVOTNÝ P. a kolektiv, *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva.*

40 Odst. 1 a odst. 2 § 1209 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

- návrh usnesení, kterého má být dosaženo
- připojit podklady potřebné pro posouzení návrhu nebo odkaz, kde lze potřebné informace nalézt
- lhůta, do které se musí vlastníci vyjádřit.

Jednotliví vlastníci musí učinit rozhodnutí, které musí na dané listině obsahující návrh usnesení podepsat, a dále připojit datum, kdy bylo rozhodnutí učiněno.<sup>41 42</sup>

Jelikož se jedná o metodu, kdy se hlasování účastní všichni vlastníci a nejen ti přítomní na shromáždění - pro přijetí usnesení je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech vlastníků, nebo tak jak stanoví stanovy (ty mohou počet souhlasících pouze zpřísnit). Výjimku tvoří (stejně jako hlasování na shromáždění) případ, kdy se mění velikost podílů na společných částech (tudíž se mění i výše příspěvků na správu domu, pojištění apod. V tomto případě musí souhlasit všichni vlastníci – tedy všech 100 %. Výsledek takového hlasování je oznámen statutárním orgánem tak, aby se o něm dozvěděli všichni vlastníci.<sup>43</sup>

Novotný (2014b) uvádí, že „*Kromě tohoto výjimečného případu rozhodování mimo zasedání mohou stanovy určit některé další možnosti a případy, ve kterých bude rozhodování mimo zasedání možné.*“

## 7. 2 Statutární výkonný orgán

V roli statutárního výkonného orgánu u SVJ vystupuje **výbor společenství vlastníků nebo předseda**. V praxi je doporučováno zvolit spíše formu výboru, protože se odpovědnost rozvrhne mezi více lidí. Výbor má minimálně 2 členy, ale doporučováni jsou tři, kdy každý z nich má jeden hlas. Při rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedajícího.

Výbor volí ze svých řad předsedu, který zastupuje SVJ navenek a řídí jednání (např. shromáždění), a dále místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. Výbor je volen, odvoláván a za svoji činnost odpovědný shromáždění. Statutární orgán je zapsán do rejstříku společenství vlastníků jednotek.<sup>44</sup>

41 ŠVESTKA J. a kolektiv, *Občanský zákoník: komentář; Svazek III. (§ 976 až 1474)*

42 SPÁČIL J. a kolektiv, *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474) Komentář*

43 NESNÍDAL J., *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.*

44 ČECHOVÁ B., *Vzorové stanovy po roce 2014 s komentářem*

## 7. 2. 1 Činnost statutárního orgánu

Výbor popř. předseda organizuje a řídí **běžnou** činnost společenství, s výjimkou těch, které jsou zákonem nebo konkrétními stanovami společenství přiřknuty shromáždění.

Výbor (předseda) společenství zejména:

- **svolává, organizuje a řídí** shromáždění
- **předkládá** shromáždění k projednání a schválení **účetní závěrku**
- podává **zprávu o své činnosti**, o hospodaření a návrh rozpočtu pro příští období
- **zajišťuje vyhotovení zápisu** ze shromáždění vlastníků
- na základě usnesení shromáždění **uzavírá smlouvy** s jinými osobami v rámci činnosti společenství
- **odpovídá** za vedení účetnictví a za podání daňového přiznání
- vede **seznam členů** a seznam nájemníků
- zajišťuje vyúčtování **záloh** na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků
- zajišťuje **včasné** plnění závazků společenství
- na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků **uzavírá nebo mění** smlouvu s osobou, která pro SVJ zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku
- rozhoduje o nezbytných opravách (v případě havarijních situací)
- jménem společenství **vymáhá** plnění povinností uložených vlastníků jednotek.<sup>44</sup>

Je-li statutárním orgánem výbor pak se jeho členové scházejí na jednání dle potřeby, **nejméně** však jednou za čtvrtletí. Výbor je usnášení schopný pokud je přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů.<sup>45</sup>

## 7. 3 Kontrolní komise, kontrolor

Kontrolní komise nebo kontrolor **není povinný orgán** společenství. Každé společenství samo rozhoduje, zda ho zřídí (a zda ve formě kontrolní komise či kontrolora) nebo nezřídí. Zřídí-li se kontrolní komise pak má minimálně 3 členy, kontrolor

---

45 ČECHOVÁ B., *Vzorové stanovy po roce 2014 s komentářem*



je jednočlenný orgán. Platí pro něj obdobná pravidla jako pro statutární orgán – tedy to, že volí **předsedu a místopředsedu**.

Je-li tento orgán zřízen pak se **zodpovídá pouze shromáždění** a podává jim zprávy o své činnosti a uskutečněných revizích. Člen kontrolní komise **nesmí být** členem statutárního orgánu.

Kontrolní komise (kontrolor) se stejně jako statutární orgán zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek.<sup>46</sup>

### 7. 3. 1 Činnost a působnost

Kontrolní komise je **oprávněna**:

- a) **ke kontrole** činnosti společenství a projednávání stížností vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů,
- b) **k nahlížení** svým pověřeným členem do účetních a jiných dokladů společenství a k vyžadování od statutárního orgánu potřebných informací, vysvětlení a písemných podkladů pro svoji kontrolní činnost.<sup>46</sup>

Kontrolní komise má ve své **působnosti** zejména:

- a) kontrolu, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v **souladu** se stanovami a jinými právními předpisy,
- b) podávat zprávu o **výsledcích** své kontrolní činnosti shromáždění,
- c) oprávnění se **účastnit** prostřednictvím svého zástupce **jednání** výboru; za tím účelem je oprávněna požádat výbor o zasílání pozvánek na schůze výboru spolu s podklady zasílanými členům výboru,
- d) návrh na odstranění zjištěných nedostatků a návrh opatření vč. termínů k jejich odstranění,
- e) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění.

Schůze kontrolní komise a hlasování v nich je obdobné jako u statutárního orgánu.<sup>46</sup>

---

46 ČECHOVÁ B., *Vzorové stanovy po roce 2014 s komentářem*

## 8 Hospodaření SVJ

Společenství vlastníků jednotek má, jako každá jiná právnická osoba, své příjmy a náklady. Jelikož se jedná o nestandardní právnickou osobu, je o to více důležité vymezit, co do které kategorie patří a co ne.

### 8. 1 Příjmy

Příjmy jsou upraveny v odstavci 1 § 16 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Příjmem společenství vlastníků jednotek **jsou nejčastěji** zejména:

- **příspěvky vlastníků** jednotek na správu domu a pozemku a **úroky** z jejich prodlení
- **úroky z prodlení záloh na služby, nedoplatků** z jejich vyúčtování
- **úroky z vkladů** na bankovních účtech SVJ
- **penále**, úroky z prodlení a **smluvní pokuty** zaplacené na účet SVJ třetími osobami
- **pojistné plnění** z pojistných smluv sjednaných SVJ týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh.<sup>47</sup>

Švestka (2014) uvádí, že „*Společenství vlastníků jednotek nesmí samostatně podnikat ani se jinak (nepřímo) podílet na podnikání!*“. Tato velmi důležitá skutečnost vyplývá přímo z odstavce 1 § 1194 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Příjmem SVJ **nejsou** příjmy **od třetích osob** plynoucí z provozu technických zařízení v domě pro tyto osoby (např. příjmy plynoucí od třetích osob z možnosti využívat televizní anténu umístěnou na střeše domu), **nájemné z pronájmu** společných částí domu (např. půdního prostoru, sklepu apod.) a ani **úroky z prodlení** placené z důvodu prodlení **nájemců** těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování. Ve všech těchto

---

<sup>47</sup> Odst.1 § 16 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

případech se nejedná o příjmy SVJ, ale o **příjmy vlastníků** jednotek (rozúčtování dle podlahové plochy) a ti jsou povinni je danit **samostatně**.<sup>48 49</sup>

### 8. 1. 1 Příspěvky na správu domu a pozemku

Příspěvky na správu domu a pozemku patří mezi **nejdůležitější pravidelné příjmy** SVJ. Jedná se o platby, které hradí vlastníci jednotek, a které jsou vybírány za účelem údržby, oprav a úprav částí domu či pozemku (v rámci společných částí). Výše těchto příspěvků je vybírána obvykle **dle podílu** na společných částech a závisí na rozhodnutí shromáždění. Je možné, aby shromáždění odhlasovalo i **jednorázovou** platbu např. na zateplení domu, výměnu oken apod. Je-li takováto platba odhlasována, pak jsou všichni členové **povinni** jednorázovou částku uhradit. Příspěvky na správu domu a pozemku jsou nevratné a nevzniká tedy nárok na proplacení přeplatku a to ani tehdy, pokud dochází k výměně vlastníka bytu (prodeji...). Tato platba byla a stále je širokou veřejností označována jako příspěvek do fondu oprav.<sup>50</sup>

### 8. 1. 2 Zálohy na úhradu služeb

Další částku, kterou vlastníci jednotek hradí **pravidelně**, jsou zálohy na úhradu služeb. Nejčastěji jsou tyto zálohy hrazeny za dodávky vody a odvádění odpadních vod, **odvoz komunálního odpadu, provoz a čištění komínů, osvětlení společných prostor** v domě, **úklid** společných prostor v domě, **provoz výtahu a další služby**, které jsou sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.

Vlastníci jednotky mají právo na **zúčtování** těchto plateb a vrácení přeplatků či povinnost uhradit nedoplatky.<sup>50 51</sup>

---

48 ŠVESTKA J. a kolektiv., *Občanský zákoník: komentář; Svazek III. (§ 976 až 1474)*

49 NOVOTNÝ P. a kolektiv., *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva.*

50 KVÍTKOVÁ, A a kol., *Vymáhání pohledávek za členem SVJ*

51 NESNÍDAL J., *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.*

## 8. 2 Náklady

§ 1180 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, rozděluje náklady SVJ na náklady na správu domu a pozemku a náklady vlastní správní činnosti.

### 8. 2. 1 Náklady na správu domu a pozemku

Náklady na správu domu jsou charakterizovány přímo v odst. 1 § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., kde je uvedeno, že „*Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho **podílu** na společných částech. Sloužili-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.*“

Nákladem na správu domu jsou veškeré náklady, které se pojí **výlučně** s údržbou společných částí. V praxi často působí problém společné části, které jsou ve výlučném užívání konkrétního vlastníka jednotky. Jedná se například o balkony, terasy, lodžie apod. Náklady na tyto části je možné stanovami **přenést** na vlastníka jednotky, který je má ve svém výlučném užívání, a to za podmínky přesné specifikace co všechno je tzv. společnou částí ve výlučném užívání – např. náklady spojené s izolací, úpravou podlah apod., **nikoliv** však opravy nosných konstrukcí.<sup>52 53</sup>

### 8. 2. 2 Náklady vlastní správní činnosti

Náklady vlastní správní činnosti jsou upraveny v odst. 2 § 1180 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, takto: „*Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku **stejně.***“

Nejčastějšími náklady společenství vlastníků jsou zejména náklady na zřízení, **vedení** a zrušení bankovních účtů SVJ, **rozúčtování a vyúčtování** plnění spojených

---

52 ŠVESTKA J. a kolektiv., *Občanský zákoník: komentář; Svazek III. (§ 976 až 1474)*

53 SPÁČIL J. a kolektiv., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474) Komentář*

s užíváním jednotek (např. vody...), náklady spojené s poskytováním odborných **služeb** týkajících se správy domu a pozemku a jiné.<sup>54</sup>

V občanském zákoníku i v nařízení vlády č. 366/2013 Sb. je uveden pouze **demonstrativní** výčet, který může být doplněn u uveden do stanov dle potřeby konkrétního SVJ, tak aby doplněný náklad splňoval podmínku rozúčtování rovným dílem.<sup>55</sup>

### 8. 2. 3 Rozúčtování nákladů na služby

Rozúčtování nákladů na služby stanovuje zák. č. 67/2013 Sb., zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ale umožňuje se od něj odchýlit. Rozhodne-li se SVJ, že se od tohoto zákona odchýlí je nutné je vymezit ve stanovách.<sup>56</sup>

Odstavec 2 § 5 zák. č. 67/2013 Sb., zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, uvádí, že „*Nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí družstva, anebo společenství, rozúčtují se náklady na služby takto*

*a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru **naměřených hodnot** na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody*

*b) provoz a čištění komínů podle **počtu** využívaných **vyústění** do komínů*

*c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle **počtu** kabelových **zásuvek***

*d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle **počtu osob** rozhodných pro rozúčtování.“*

---

<sup>54</sup> § 17 nařízení vlády číslo 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

<sup>55</sup> SPÁČIL J. a kolektiv., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474) Komentář*

<sup>56</sup> KVÍTKOVÁ, A a kol., *Vymáhání pohledávek za členem SVJ*

### 8.3 Pohledávky za členem SVJ

Pohledávky za členy SVJ vznikají v případech, kdy členem SVJ dochází k opoždění plateb, částečným úhradám či úplnému neplacení příspěvků na správu domu a pozemku, či nehrazení záloh na úhradu služeb (osvětlení společných prostor apod.). Tato situace je v dnešní realitě naprosto běžná – nejčastějšími důvody jsou neschopnost platit, ale také nesouhlas s hospodařením SVJ - tento důvod **nemá** zákonnou oporu.

**Úhrada s prodlením** vzniká pokud byla platba zaplacená **po** uplynutí **splatnosti** (většinou vymezeno ve stanovách) a to i v případě částečné (ne)úhrady. V tomto případě vzniká dlužníkovi povinnost **navíc** uhradit úroky z prodlení. Tato povinnost vzniká přímo ze zákona a výše úroku je upravena v § 2 nařízení vlády 351/2013 Sb., která je dána **repo sazbou** za odpovídající období zvýšenou o **8 procentních bodů**.<sup>57</sup>

**Při úplném neplacení** pak existují **dva způsoby**, jak situaci řešit. Prvním z nich je mimosoudní vyrovnání a druhým pak řešení soudní cestou. Oba dva způsoby začínají výzvou k dodatečnému splnění povinnosti, která má být dlužníku odeslána bez zbytečného odkladu. V této výzvě je stanovena dodatečná lhůta pro splnění platební povinnosti. Lhůta je obvykle ukotvena ve stanovách.

Pokud dlužník není schopen vyrovnat svůj dluh, ale komunikuje se správcem SVJ a je ochoten tuto situaci řešit **mimosoudně**, pak je možné použít jeden z těchto způsobů: uzavřít **dohodu** o splnění dluhu ve splátkách, **započíst pohledávky** (tzn. např. má-li vlastník přeplatek, pak se může jeho dluh o to snížit, podepsat list o **uznání** dluhu (utvrzení dluhu, potvrzení vlastníka, že uznává povinnost zaplatit svůj dluh) nebo pořídít **notářský zápis** se svolením k vykonatelnosti (listina umožňující žádat bezprostředně exekutora o exekuci na majetek dlužníka).<sup>57</sup>

V případě, že dlužník nekomunikuje, není ochoten k úhradě dluhu ani ke smírnému řešení, pak je nutné začít **soudní vymáhání** dluhu. Prvním krokem před zahájením soudního řízení je prokazatelně doručit, a to nejméně 7 dní před podáním žaloby, dlužníkovi předžalobní výzvu. Dluh ve formě peněžité pohledávky je řešen tzv. **rozkazním řízením**, kdy soud ve zkráceném rozkazním řízení vydá platební rozkaz.<sup>57</sup>

<sup>57</sup> KVÍTKOVÁ, A a kol., *Vymáhání pohledávek za členem SVJ*

## 8. 4 Účetnictví

SVJ je právnická osoba, která má sídlo na území České republiky, a proto **má povinnost** vést účetnictví ode dne svého vzniku až do dne svého zániku. SVJ může vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu, ale má povinnost vést podrobnou evidenci záloh jednotlivých vlastníků a také nákladů na správu, provoz apod. Dále je nutné zajistit i odpovídající účtový rozvrh, který zákon o účetnictví umožňuje vést na úrovni účtových skupin (syntetických účtů), ale pro výše uvedené potřeby SVJ je vhodnější vytvořit i účty analytické (např. dle vlastníků, druhů nákladů apod.). Z těchto důvodů není zjednodušený rozsah účetnictví pro SVJ příliš vhodný, avšak v praxi často využívaný.<sup>58</sup>

Mezi účetní knihy, které je **bezpodmínečně nutné** při zjednodušeném rozsahu vést, patří peněžní deník, kniha pohledávek, kniha závazků a pomocné knihy o ostatních složkách majetku. Vedení jiných knih analytických a podrozvahových účtů vést nemusí, avšak jejich vedení je pro daňové účely velice vhodné. Účetní doklady, knihy a účtový rozvrh má společenství povinnost **uchovat** po dobu **5 let** od konce účetního období, kterého se týkají. Pokud SVJ jako účetní jednotka není schopna vedení účetnictví zabezpečit sama, zákon o účetnictví jí umožňuje, aby jeho vedením **pověřila** jinou právnickou popřípadě fyzickou osobu. Taková osoba musí vlastnit živnostenské oprávnění pro provoz účetnictví a musí být schopna tuto činnost vykonávat. Za vedení účetnictví je však stále **plně odpovědné** SVJ.<sup>58 59</sup>

### 8. 4. 1 Účetní závěrka

Kocourek (2012) uvádí, že „*Účetní závěrka poskytuje základní informace o majetkovém stavu a finančním postavení SVJ. Současně se v příloze uvádí údaje, které nejsou vyčísleny ve výkazech, zejména podrozvahové údaje.*“

Účetní závěrka je **tvořena** rozvahou, výkazem zisků a ztrát a přílohou (Příloha A)

60

---

58 KOCOUREK, J. a kolektiv., *Společenství vlastníků jednotek 2012*

59 § 13b a § 31 odst. 2 písm. b zákona č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví

60 § 18 zákona č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví

Účetní závěrku je účetní jednotka (SVJ) povinna vyhotovit **každý rok**. Závěrku schvaluje shromáždění, čímž potvrzuje, že účetní závěrka vyjadřuje věrný a poctivý obraz skutečnosti, a podepisuje ji osoba, která je určena ve stanovách. Většinou jde o předsedu SVJ. <sup>61</sup> Účetní jednotka má povinnost **uchovat** účetní závěrku po dobu **10 let** od konce účetního období, kterého se závěrka týká. <sup>62</sup>

Od 1. 1. 2016 má SVJ povinnost **zveřejnit** účetní závěrku ve Sbírce listin.

## 8. 5 Zdanění

SVJ jako právnická osoba může z daňového pohledu vystupovat jako **poplatník** daně nebo jako **plátce** daně. První případ zakládá povinnost zdanit své příjmy, majetek popř. úkony. Ve druhém případě má SVJ povinnost odvést daň, kterou vybrala nebo srazila jiným poplatníkům. <sup>61</sup>

### 8. 5. 1 SVJ jako poplatník daně

Společenství vlastníků jako poplatník daně je povinno především k dani z příjmu právnických osob. Zjednodušeně lze konstatovat, že základem daně u SVJ je rozdíl mezi výnosy (úctová třída 6) a náklady (úctová třída 5). Je-li tento rozdíl kladný, pak je nutné daň přiznat a zaplatit. Výnosy a náklady na hlavní činnost SVJ **nepatří** do předmětu daně z příjmů SVJ, které je pouze přeúčtuje na jednotlivé vlastníky. Odpovědnost za jejich zdanění pak leží na nich. Do předmětu této daně nepatří ani úroky na běžném bankovním účtu SVJ. **Pokud SVJ v daném roce nemělo žádné zdanitelné příjmy, pak nemusí podávat daňové přiznání, ale doporučuje se alespoň správci daně oznámit, že tato povinnost nevznikla.** <sup>62</sup>

### 8. 5. 2 SVJ jako plátce daně

SVJ jako plátce daně je povinno především k **odvedení** daně ze závislé činnosti. Tato povinnost vzniká především vyplácením odměn členům statutárních orgánů, kontrolní

---

<sup>61</sup> KOCOUREK, J. a kolektiv., *Společenství vlastníků jednotek 2012*

<sup>62</sup> § 31 odst. 2 písm. a zákona č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví



komisi popř. zaměstnancům vykovávajícím nějakou práci pro SVJ a to na základě dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce (popř. pracovní smlouvy - méně časté).<sup>63</sup>

Dohodu o pracovní činnosti lze sjednat v maximálním rozsahu 20 hodin týdně a sociální a zdravotní pojištění je nutné odvést od výdělku 2 500 Kč/ měsíčně. Dohoda o provedení práce nesmí pro jednoho zaměstnavatele přesáhnout 300 hodin ročně a pojistné musí být placeno od výdělku 10 001 Kč/ měsíčně.<sup>64</sup>

---

63 KOCOUREK, J. a kolektiv., *Společenství vlastníků jednotek 2012*

64 ČERVINKA T., *Zdravotní pojištění zaměstnavatelů, zaměstnanců a OSVČ s komentářem a příklady 2014*

## 9 Zrušení a zánik

**Zrušení SVJ** je možné z těchto důvodů:

- zaniklo-li vlastnické právo ke všem jednotkám v domě
- rozhodnutím vlastníků, pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět
- rozhodnutím vlastníků, bylo-li založeno dobrovolně.<sup>65</sup>

§ 1216 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí: „ *Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.*”

Společenství vlastníků **zaniká** dnem výmazu z veřejného seznamu, konkrétně tedy z katastru nemovitostí.

---

<sup>65</sup> § 1215 zákona. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

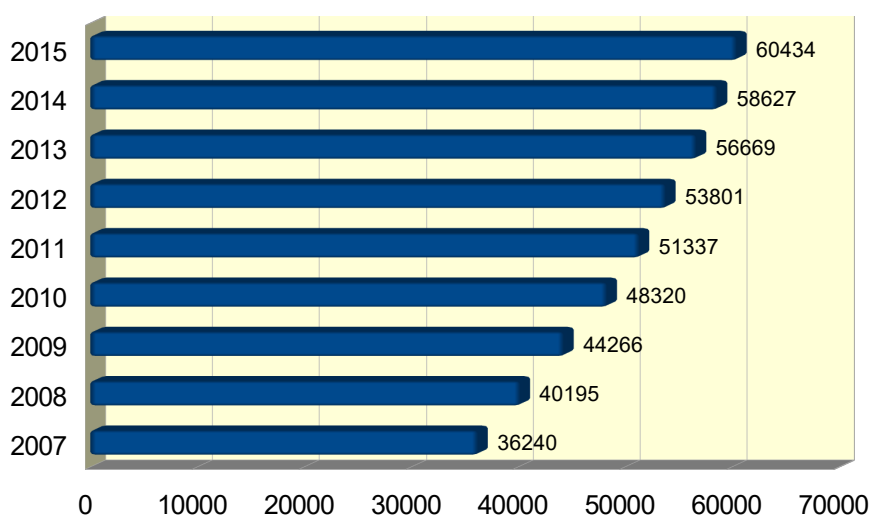
## 10 SVJ v praxi

Praktická část je zaměřena na syntézu statistických údajů a zhodnocení informací o SVJ v České republice a Praze a dále především na zhodnocení fungování konkrétního vybraného SVJ. Vybraným subjektem je Společenství vlastníků Kyjevská 507. Pro porovnání a vyhodnocení bude využit rok 2015, jelikož účetní závěrka pro rok 2016 nebyla do konce odevzdání této práce schválena.

### 10.1 Statistické údaje o SVJ v České republice

Následující graf (Graf 1) znázorňuje vývoj počtu SVJ od roku 2007 do roku 2015. Jak je vidět jejich počet má rostoucí tendenci. Největší nárůst byl za celou republiku zaznamenán mezi rokem 2008 až 2010. Za tyto dva roky jejich počet vzrostl o 8 125, tedy o 20 %. Nejmenší přírůstek byl naopak mezi rokem 2014 a 2015 a činil pouze 1 807. Nárůst byl tedy pouze 3%. Od roku 2007 tedy počet SVJ vzrostl celkově o 67 % (o 24 194 společenství).

**Graf 1: Počet SVJ v České republice v letech 2007 - 2015**



**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

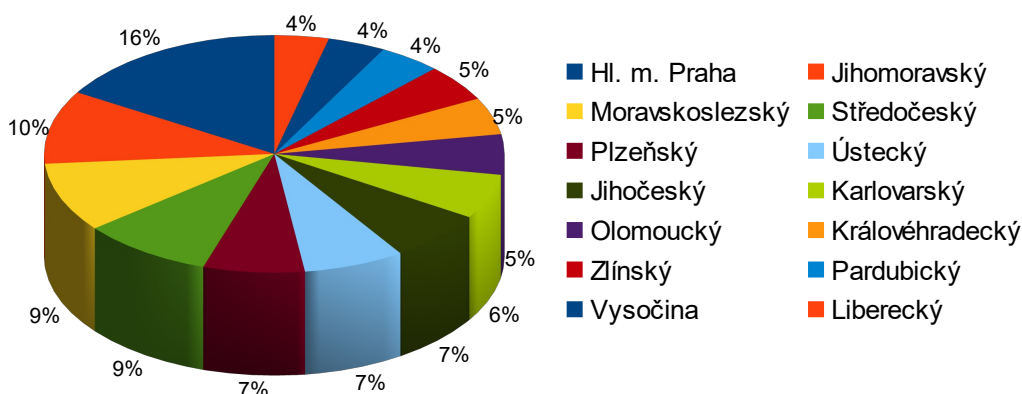
Vyhodnotíme-li počty SVJ dle krajů pak, jak vyplývá z následující tabulky (Tabulka 1), se na prvním místě umístila Praha, kde za devět let přibylo 73 516 společenství, tedy 16 % z celkového množství. Na posledním místě je pak Liberecký kraj s 17 184 SVJ, tedy necelá 4 %. Celkově od roku 2007 do roku 2015 vzrostl počet společenství ve všech krajích na necelých 450 tisíc. Graf 2 zachycuje počet SVJ všech krajů za sledované roky vyjádřené v procentech. Jak je vidět nejvíce SVJ vzniká v Praze – 16 % a Jihomoravském kraji – 10 % (koncentrace obyvatel okolo dvou největších měst ČR) a také v jejich sousedních krajích Středočeském a Moravskoslezském po 9 %.<sup>66</sup>

**Tabulka 1: Počet SVJ dle krajů za období od 2007 – 2015**

Místo	Kraj	počet
1	Hl. m. Praha	73516
2	Jihomoravský	44881
3	Moravskoslezský	42534
4	Středočeský	41548
5	Plzeňský	32054
6	Ústecký	31952
7	Jihočeský	30788
8	Karlovarský	27470
9	Olomoucký	24634
10	Královéhradecký	22715
11	Zlínský	22710
12	Pardubický	19667
13	Vysočina	18236
14	Liberecký	17184

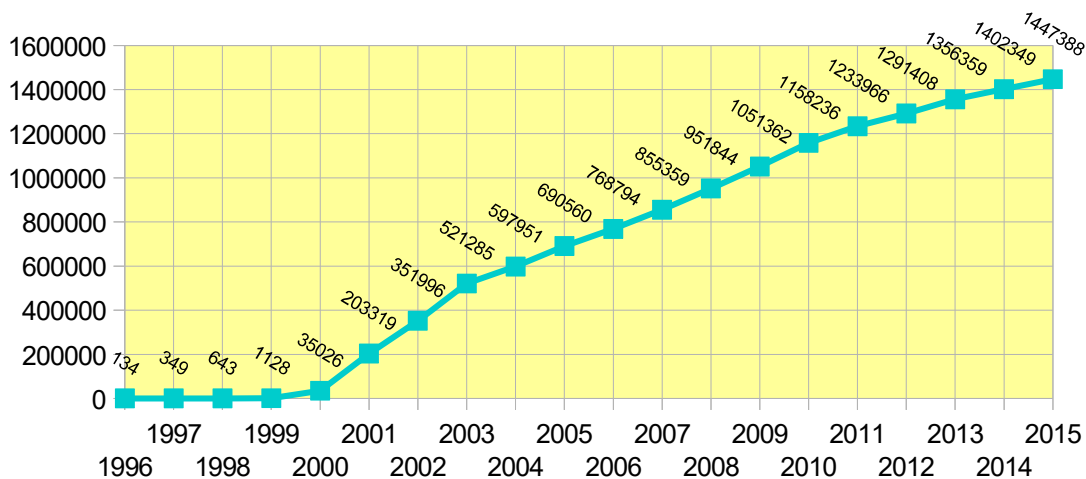
**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

<sup>66</sup> ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Společenství vlastníků jednotek v ČR v letech 2002 až 2015 [tabulka 5]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr)

**Graf 2: Procentuální vyjádření počtu SVJ za roky 2007 - 2015**

**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

Následující graf (Graf 3) zachycuje trend nárůstu bytů SVJ. Za posledních téměř deset let se počet bytů SVJ v České republice zvýšil ze 134 na 1 447 388. Tento jev je zapříčiněn především privatizací státních bytů, ale také výstavbou nových domů. <sup>67</sup>

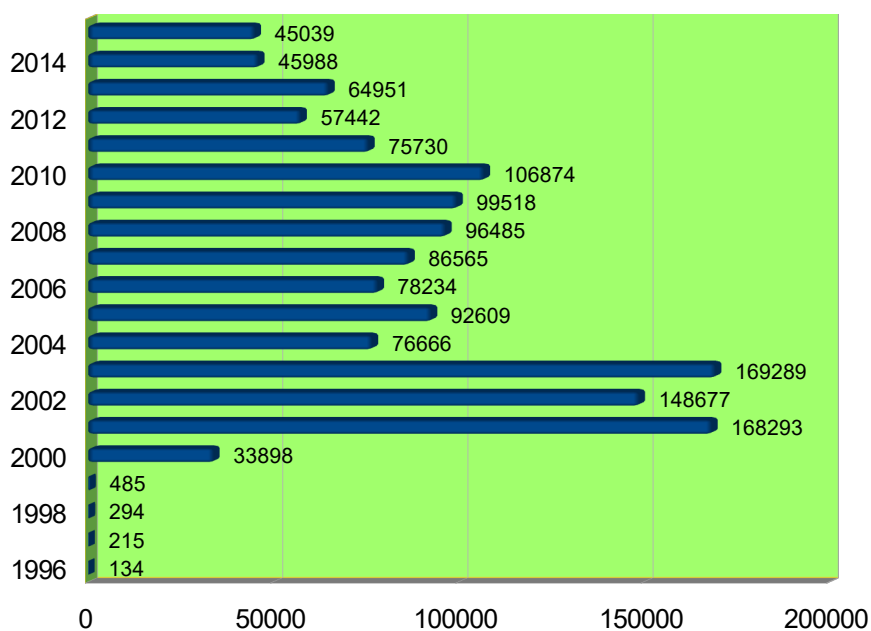
**Graf 3: Počet bytů v SVJ v ČR mezi roky 1996 – 2015**

**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

<sup>67</sup> ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Počet bytů ve společenstvích vlastníků jednotek v letech 1996 až 2015 - v časové řadě podle krajů ČR [tabulka 6]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr)

Jak znázorňuje graf (Graf 4) k největšímu přírůstku došlo mezi roky 2000 a 2001, kdy počet vzrostl o 168 293, a také mezi roky 2002 a 2003, kde se počet SVJ zvýšil o 169 289 (o 48 %).

**Graf 4: Přírůstky počtu SVJ v ČR mezi roky 1996 - 2015**



**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

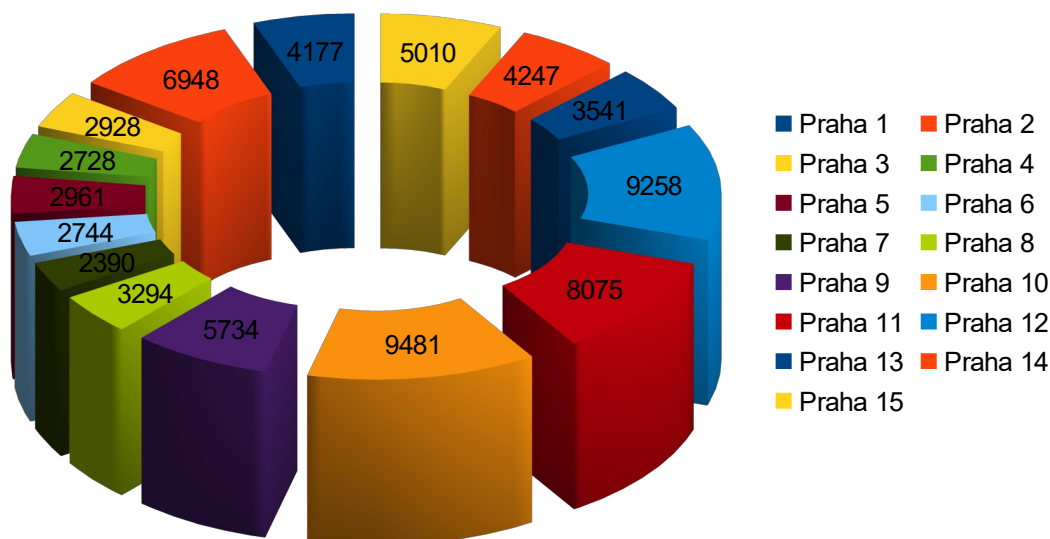
### 10. 1. 1 SVJ v Praze

Praha jako hlavní město České republiky nabízí mnoho pracovních i životních příležitostí a počet obyvatel města (včetně těch, kteří se zde zdržují pouze přes týden např. kvůli práci) roste. S tímto jevem souvisí také bydlení a přímo také výstavba domů a vznik nových společenství. Jak je vidět z tabulky 1, nachází se Praha na první příčce v počtu SVJ. V grafu 4 jsou vidět počty SVJ připadající na jednotlivé městské části. I v tomto grafu jsou uvažovány roky 2007 – 2015 a rozdělení Prahy na městské části 1 – 15 (historicky je rozdělení Prahy na městské části problematické a v praxi působí potíže, obzvláště pro statistické účely).

Jak je vidět z následujícího grafu 5, největší počet SVJ se nachází na Praze 10, potom na Praze 12 a Praze 11. Všechny tyto části mají velkou rozlohu a v minulých,

ale i budoucích letech mají potenciál pro rozvoj bydlení. Obzvláště oproti historické části Prahy, kde tento potenciál chybí. Praha 10 navíc zaujímá prvenství právem, protože má velmi výhodnou polohu blízko centra města (Prahy 2 a 3).<sup>68</sup>

**Graf 5: Počet SVJ dle městských částí v letech 2007 - 2015**



**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

### 10. 1. 2 Dotazník pro předsedy SVJ

Do statistického úseku praktické části bylo začleněno i dotazníkové šetření. Do tohoto šetření bylo zahrnuto 20 společenství z celé České republiky - zastoupeny jsou všechny kraje. Velikosti SVJ jsou dány počtem bytových jednotek a pohybují se od 6 do 400 bytových jednotek. Šetření proběhlo telefonicky na základě osnovy dotazníku vytvořeném v Google Forms.<sup>69</sup> Dotazník včetně tabulky s odpověďmi jsou přílohou této práce (Příloha B).

<sup>68</sup> ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Společenství vlastníků jednotek v ČR v letech 2002 až 2015 [tabulka 5]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr)

<sup>69</sup> Dotazník pro předsedy společenství dostupný z:

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeyIQ3AsqPAZyqRbGW4LDNzZMYBxFtf2zvVWzJZiSchfpg4w/viewform?c=0&w=1>

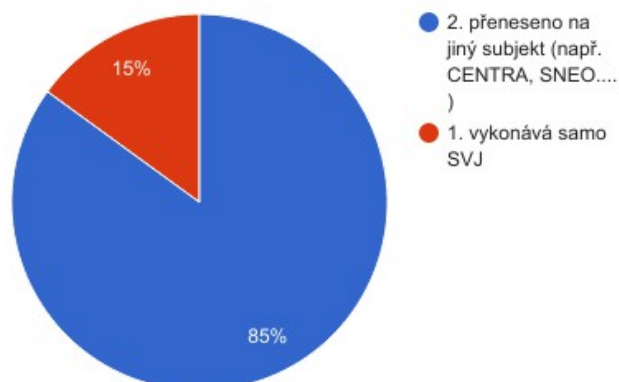
**Hlavním cílem** bylo zjistit:

- zda SVJ samo vykonává svoji správu
- zda mají webové stránky spíše velká SVJ
- zda (jak) se předsedové dokážou orientovat v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Z dotazníkového šetření vyplynulo, že 75 % (tedy 15 SVJ) bylo založeno ještě před rokem 2014 (tedy do přijetí a účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Tato společenství se tedy setkala jak s původním občanským zákoníkem (zák. č. 40/1964 Sb.), tak i s tzv. novým občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.).

Většina, 17 společenství (85 %), **správou SVJ pověřilo** specializovanou firmu (typu SNEO, CENTRA apod.). Nejdůležitějším důvodem pro pověření bylo to, že předsedové mají svá zaměstnání a nemohou se plně věnovat chodu a řízení společenství. Pouze 3 SVJ (15 %) vykonávají správu sama (Graf 6). Tato společenství jsou malá a mají max. 12 bytových jednotek. Dvě z nich vznikla po roce 2014. Všechna tři společenství uvedla, že jedním z důvodů jsou finance, které jsou zapotřebí investovat jinde (např. na opravy) než do správy domu.

**Graf 6: Správa SVJ**

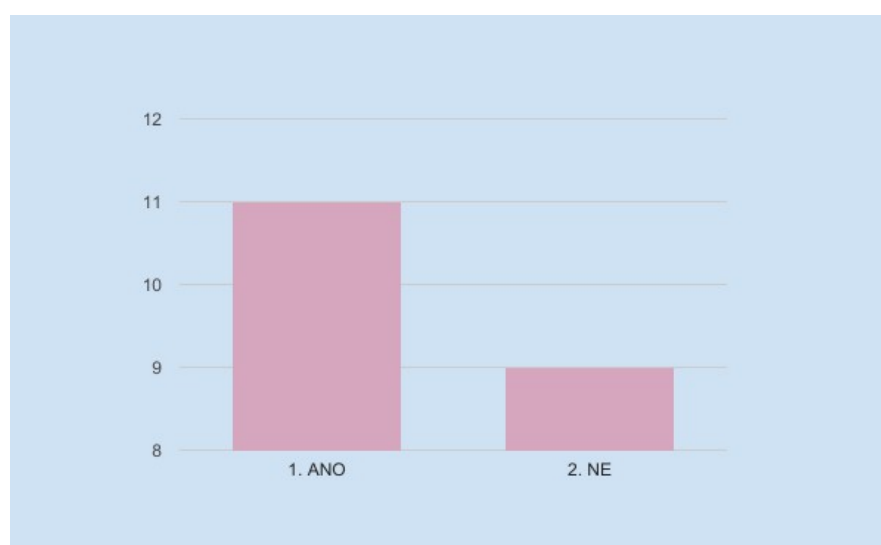


**Zdroj:** vlastní šetření, vlastní zpracování



**Webové stránky** vlastní 55 % společenství (tedy 11). Devět z nich jsou velká společenství, která mají více jak 104 bytových jednotek (tyto domy mají většinou více vchodů). Všechny devět SVJ uvedlo, že stránky založilo především pro lepší a snadnější komunikaci s vlastníky a stránky uplatňují „místo vývěsky“ v domě. Stránky jsou využívány především pro aktuální informace o situaci SVJ pro jeho členy (např. schůze, úklidy, poruchy výtahů apod.). Pět z nich uvedlo, že naopak malá SVJ (do 30 bytových jednotek) jsou schopna informace sdílet jinak, např. vyvěšením na nástěnce, e-maily apod. (Graf 7)

**Graf 7: Vlastnictví webových stránek SVJ**



**Zdroj:** vlastní šetření, vlastní zpracování

Jak vyplývá z následujícího grafu (Graf 8), **orientace ve stávajícím občanském zákoníku** je **velice problematická** pro 3 předsedy (15%), kteří si v této oblasti nechávají radit nebo využívají služeb jiných subjektů. Jedná se především předsedy se středoškolským vzděláním, jejichž SVJ vzniklo po roce 2014. Jedná se tedy o nově vzniklá společenství a předsedové tedy tuto funkci zastávají pouze krátkou dobu. Ani jeden z nich podobnou funkci dříve nevykonal, a práce se zákonem je pro ně naprosto nová. Pro **problematickou orientaci** se vyslovilo 40 % (8 předsedů). Dva z nich předsedají SVJ, které vzniklo po roce 2014. Všichni předsedové byli interní, tzn. vlastníci bytových jednotek v domě (neprofesionálové) se středoškolským popř. vysokoškolským vzděláním (3 předsedové). Nejdůležitější argument, který předsedové uváděli je ten, že v mnohých případech je zákon pro „neprávníka“ nesrozumitelný až sporný. Některá ustanovení,

kteřá jsou zapotřebí pro praktický chod SVJ, naprosto chybí. Změna v úpravě orgánů společenství přinesla taktěž problémy, jelikož v předešlé právní úpravě (pozn. zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů) byla tato problematika vysvětlena přesněji, a nově zavedená terminologie působí v praxi taktěž nemalé problémy. Čtyři z osmi předsedů si stěžovali na absenci vzorových stanov (tedy to, že pouhý výpis věcí, které stanovy musí obsahovat, je nedostatečný). **Spokojenost** s občanským zákoníkem projevilo 35 % předsedů (7), kteří tvrdili, že jim vyhledávání a porozumění občanskému zákoníku dělá jen malé potíže (např. delší vyhledání potřebné problematiky). Jeden předseda je externí (tedy nemá v domě vlastnický podíl) a má právnické vzdělání (není ovšem zaměřený na oblast SVJ). Všichni interní předsedové mají vysokoškolské vzdělání a tři z nich mají ekonomické nebo právnické vzdělání. Tři předsedové ale shodně uvedli, že zařazení sféry společenství vlastníků do občanského zákoníku není vhodné z důvodu ztížené orientace – nelogického řazení či umístění daného paragrafu. Dva ze šesti interních předsedů považují část o Společenství vlastníků za nedostatečnou. A dva předsedové, ačkoliv vyjádřili spokojenost s občanským zákoníkem, tvrdili, že má i špatně pochopitelné úseky (zbytečně komplikovaná souvětí, která vyznívají nejednoznačně). **Bez problémů** orientaci v občanském zákoníku zvládá pouze 10 %, tedy pouze dva předsedové. Oba dva jsou vysokoškolsky vzdělání. Jeden z nich je externista – právník specializovaný na oblast SVJ. Druhý předseda je již v důchodu (bývalý ekonom), prošel školením a svoji roli předsedy se plně věnuje a má ji i jako zálibu. Výhodu úpravy spatřují předsedové v zahrnutí některých nových situací do zákona – například per rollam – hlasování mimo shromáždění, podmínka pro členy volených orgánů – zavazují se vykonávat funkci se znalostí a pečlivostí (dle těchto dvou předsedů tato podmínky zajišťuje nebo má zajišťovat, že budou do funkce vybírání „nenáhodní“ lidé se zájmem o problematiku) apod.

**Graf 8: Orientace předsedů v občanském zákoníku****8. Jak se Vám orientuje v NOZ**

**Zdroj:** vlastní šetření, vlastní zpracování

Souhrnem lze konstatovat, že většina společenství svou správu přenáší na externí profesionální firmy, které SVJ spravují za ně. Web zakládají spíše velká společenství, kde je obtížné zajistit informovanost všech členů pomocí např. nástěnky. Jedná se také o společenství, které má více vchodů. Orientace předsedů v zákoně je spíše slabší a to z podobných důvodů – nejednoznačnost, složitá formulace zákona, těžká dohledatelnost v zákoně.

**10. 2 Společenství vlastníků Kyjevská 507**

Společenství vlastníků Kyjevská 507, se sídlem Praha 6, Kyjevská 507/5, PSČ 16000, bylo založeno 8. června 2007 (k tomuto dni bylo v domě více než pět jednotek a každá z nich měla jiného majitele) a do veřejného rejstříku bylo zapsáno 3. ledna 2008 – Do 1. 1. 2014 byl jeho vznik ze zákona automatický. Společenství je vedeno u Městského soudu v Praze (spisová značka S 8407), bylo mu přiděleno IČO 282 07 815, a jeho původní název byl „Společenství Kyjevská 507“.<sup>70</sup> V době vzniku bylo v domě 20 jednotek, jedna rozestavěná jednotka (bývalý půdní prostor), jeden ateliér, jeden půdní prostor a nebytový

70 VEŘEJNÝ REJSTRÍK A SBÍRKA LISTIN. Úplný výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek. Dostupné z <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=44820&typ=UPLNY>

prostor (ve vlastnictví hl. města Prahy). V této době spravovala Společenství vlastníků Kyjevská 507 firma CENTRA, a. s. .

### 10. 2. 1 Současný stav

Aktuálně je v bytovém domě 22 jednotek, jeden půdní prostor a nebytový prostor. Bytové jednotky jsou vlastněny 32 vlastníky. 7 jednotek je ve společném jmění manželů (z čehož jedna je ještě i ve spoluvlastnictví), jedna ve spoluvlastnictví a jedna je vlastněna právnickou osobou. Osm bytů je jejich vlastníky pronajímáno. Nebytový prostor je stále ve vlastnictví hl. města Prahy a rovněž je pronajímán. Společenství je spravováno společností Líšno Consulting, a. s. .<sup>71</sup>

Společenství vlastníků Kyjevská 507 vzniklo v roce 2007, a proto bylo povinno do 1. 1. 2016, tedy do tří let od nabytí účinnosti (1. 1. 2014) zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, sjednotit své interní dokumenty.

Dne 26. 11. 2014 od 18.00 proběhlo shromáždění, kde byly projednány a přijaty nové stanovy společenství, které jsou v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Na základě těchto stanov byl též upraven název společenství (Společenství Kyjevská 507) na nynější podobu „Společenství vlastníků Kyjevská 507“. Z této schůze byl pořízen notářský zápis notářkou JUDr. Jaroslavou Voclovou, která se shromáždění účastnila. Shromáždění bylo usnášeníschopné 119 017/ 197 300 hlasy (tj. 60,32 %).<sup>72</sup>

Dle požadavků zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, bylo taktéž do interních dokumentů (seznam vlastníků a prezenční listina) zapracován požadavek na určení a zápis společného zástupce manželů popř. spoluvlastníků a dále vypracován seznam nájemníků.

### 10. 2. 2 Spoluvlastnické podíly

Vlastníci bytových jednotek jsou **zároveň** spoluvlastníky společných prostor. Spoluvlastnický podíl je vždy vyjádřen **zlomkem** – spoluvlastnický podíl konkrétního majitele ku celkovému (součtu všech) podílu.

---

<sup>71</sup> Interní dokumenty Společenství vlastníků Kyjevská 507

<sup>72</sup> Interní dokumenty - Stanovy Společenství vlastníků Kyjevská 507

**Tabulka 2: Popis bytových jednotek, velikostí a podílů**

Podlaží	Označení bytu	Velikost (pokoje)	Velikost v m <sup>2</sup>	Podíl
2N	507/1	1+1	60,87	6087/197300
2N	507/2	3+1	109,78	10978/197300
2N	507/3	2+1	65	6500/197300
2N	507/4	3+1	100,9	10090/197300
3N	507/5	1+1	65,2	6520/197300
3N	507/6	3+1	111,38	11138/197300
3N	507/7	2+1	65,74	6374/197300
3N	507/8	3+1	100,9	10090/197300
4N	507/9	1+1	63,74	6374/197300
4N	507/10	2+1	92,4	9240/197300
4N	507/11	1+1	49,97	4997/197300
4N	507/12	1+1	41,35	4135/197300
4N	507/13	3+1	104,19	10419/197300
5N	507/14	1+1	60,93	6093/197300
5N	507/15	2+1	85,21	8521/197300
5N	507/16	1+1	48,2	4820/197300
5N	507/17	1+1	44,19	4419/197300
5N	507/18	1+kk	27,94	2794/197300
6N	507/19	2+1	68,6	6860/197300
6N	507/20	0+1	25,33	2533/197300
6N a 7N	507/21	4+1	168,4	1684/197300
6N	507/301	býv.atelier	51,38	5138/197300
1N a 1P	507/302	nebyt. pr.	361,4	36140/197300

**Zdroj:** Prohlášení vlastníka, vlastní zpracování

Tabulka 2 uvádí charakteristiku bytů Společenství vlastníků Kyjevská 507 z Prohlášení vlastníka budovy včetně podílů, které byly aktualizovány, aby odpovídaly stavu v katastru nemovitostí.<sup>73</sup>

Celková plocha bytových jednotek je 1 611, 6m<sup>2</sup>. Celková obytná plocha včetně nebytového prostoru je 1973 m<sup>2</sup>.<sup>74</sup>

<sup>73</sup> Katastr nemovitostí. Informace o stavbě. Dostupné z [http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=fkLjP-H4IxzVQh-ZezCsXiZsFeK2qyqaFer76HFT\\_\\_G7O6inQl\\_3PmphNmhyAixGKt5OLHVYcyFPCPxM8WsP21Vwrrq9a4H90SSCvGigWmnyY2GUQnQzU16SadY9IPQWq](http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=fkLjP-H4IxzVQh-ZezCsXiZsFeK2qyqaFer76HFT__G7O6inQl_3PmphNmhyAixGKt5OLHVYcyFPCPxM8WsP21Vwrrq9a4H90SSCvGigWmnyY2GUQnQzU16SadY9IPQWq)

<sup>74</sup> Interní dokumenty - Prohlášení vlastníka Kyjevská 507

## 10. 2. 2 Orgány

Orgány Společenství vlastníků Kyjevská 507 jsou **shromáždění** jako nejvyšší orgán společenství vlastníků a jako statutární orgán - **výbor**. Kontrolní komise ani kontrolor pro toto společenství nejsou zřízeni.

**Shromáždění** se dle stanov Společenství vlastníků Kyjevská 507 schází nejméně **jednou za rok**. Je svoláváno písemně výborem SVJ Kyjevská 507 a to nejméně 15 dní před dnem konání shromáždění. Písemnou formou se rozumí vytištěná pozvánka doručená na doručovací adresu, kterou vlastník uvedl do seznamu vlastníků, nebo elektronická pozvánka e-mailem. Pozvánka se rovněž vyvěšuje na nástěnku domu. Jejím obsahem je alespoň datum, čas a místo konání shromáždění a body, které se budou projednávat (zjednodušený obsah schůze). Aby bylo shromáždění usnášeníschopné je potřeba, aby byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají dohromady většinu všech hlasů (tedy více jak 50 % všech hlasů). Pro přijetí rozhodnutí pak postačí souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných. Hlasování zatím vždy probíhalo veřejně.

Ze shromáždění se vždy pořizuje zápis, který je pak vytištěn nejméně ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno je uloženo u správce SVJ firmy Líšno Consulting, a. s. a druhé je uchováváno v archivu samotného společenství. Zápis je podepsán zapisovatelem, předsedou (popř. místopředsedou) a správcem domu. Kopie zápisu jsou pak e-mailem rozeslány vlastníkům. Součástí zápisu je i pozvánka na shromáždění a podpisová listina, z níž vyplývá účast (podílová i procentuální).<sup>75</sup>

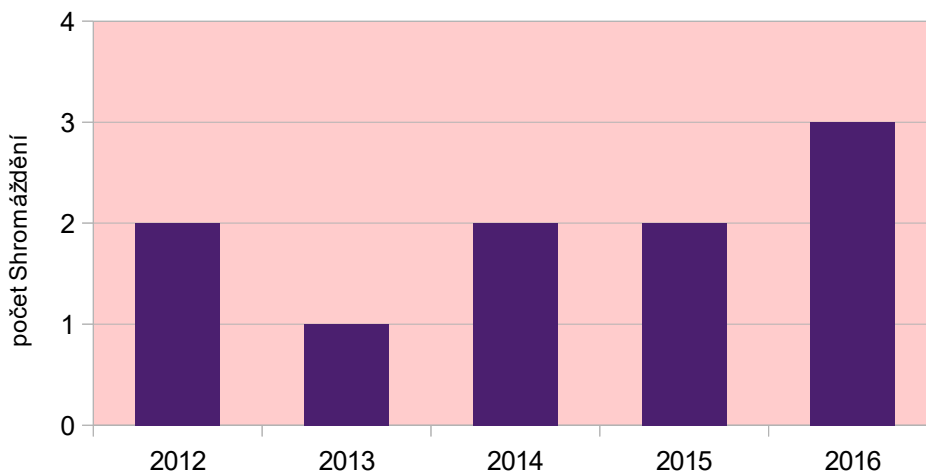
První (ustanovující) shromáždění Společenství vlastníků Kyjevská 507 proběhlo 29. října 2007 a poté se scházelo v ročních intervalech až do roku 2012. Jak vyplývá z Grafu 9, shromáždění Společenství vlastníků Kyjevská 507 se od roku 2012 schází více jak jednou do roka. Podmínku Stanov tedy splňuje. V průměru se shromáždění koná dvakrát do roka. Jedno shromáždění je vždy řádné a ostatní jsou mimořádná. Důvodem jsou provozní záležitosti, které je nutno řešit operativně a nesnesou odkladu na další řádnou schůzi. V roce 2015 nebylo jedno shromáždění usnášeníschopné (konalo se v prosinci) a proto bylo nutné toto shromáždění svolat znovu a to v březnu roku 2016 –

---

<sup>75</sup> Interní dokumenty - Stanovy Společenství vlastníků Kyjevská 507

důvodem byl výběr nového člena výboru. V roce 2017 je první řádné shromáždění plánováno na přelom března a dubna.<sup>76</sup>

**Graf 9: Počet shromáždění v letech 2012 – 2016**



**Zdroj:** Pozvánky ze shromáždění, vlastní zpracování

**Výbor** Společenství vlastníků Kyjevská 507 je tříčlenný a skládá se z předsedy, místopředsedy a člena výboru. Každý z nich má jeden hlas. Výbor se schází nejméně jednou za **čtvrt roku**. Za výbor jedná navenek předseda výboru, v době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Funkční období členů výboru je **5 let**. Pro písemný právní úkon, který činí výbor, se vyžaduje podpis předsedy nebo místopředsedy a dalšího člena výboru.<sup>77</sup> První výbor byl zvolen dne 29. října 2007 na ustanovujícím shromáždění ve složení Ing. Jiří Kracík (předseda), Božena Kučerová (místopředsedkyně) a firma ITS 42, s.r.o. zastoupená paní Šárkou Elfmarkovou (člen výboru). V následující tabulce (Tabulka 3) jsou uvedeni všichni členové výboru, jejich funkce a období jejich funkce. Současný výbor je ve složení Mgr. Eva Tesařová (předsedkyně), Mgr. Martin Šalek (místopředseda) a Petr Holas (člen výboru). Za práci výboru náleží členům odměna a výše této odměny je projednávána a odhlasována na shromáždění. Až do 1. 3. 2011 byla funkce výboru SVJ Kyjevská 507 bezúplatná. Na této schůzi byla odhlasována jednorázová odměna výboru ve výši 30 000 Kč. Dne 22. 3. 2012 byla na shromáždění odhlasována

<sup>76</sup> Interní dokumenty Společenství vlastníků Kyjevská 507 – zápisy ze shromáždění

<sup>77</sup> Interní dokumenty - Stanovy Společenství vlastníků Kyjevská 507

odměna předsedovi ve výši 30 000,- Kč. Na dalším shromáždění dne 22. 10. 2012 bylo odhlasováno, že od této chvíle bude odměna výboru činit 45 000 Kč za rok. Přesně o rok později byl výkon funkce členů výboru opět bezúplatný, avšak bylo stanoveno, že výbor a každý, kdo bude pro společenství vykonávat nějakou práci, bude pracovat na dohodu o provedení práce s výší odměny v maximální výši 45 000 Kč. Dne 21. října 2014 bylo na shromáždění navrženo a odsouhlaseno navýšení odměny výboru o zákonné odvody – zdravotní pojištění a 15% daň, tak aby čistá výše odměny pro výbor zůstala ve výši 45 000 Kč/rok.<sup>78</sup>

**Tabulka 3: Seznam členů výboru**

Funkční období	Jméno	Funkce
29. 10. 2007 – 23. 10. 2012	Ing. Jiří Kracík	předseda
29. 10. 2007 – 23. 10. 2012	Božena Kučerová	místopředsedkyně
29. 10. 2007 – 31. 12. 2010	ITS 42 s.r.o. zast. Šárkou Elfmarkovou	člen
1. 3. 2011 – 23. 10. 2012	Mgr. Eva Tesařová	člen
6. 11. 2012 – 6. 10. 2015	Barbora Vávrová	člen
6. 11. 2012 – dosud	Mgr. Eva Tesařová	předsedkyně
6. 11. 2012 – dosud	Mgr. Martin Šalek	místopředseda
8. 3. 2016 – dosud	Petr Holas	člen

**Zdroj:** interní dokumenty, vlastní zpracování

Funkční období je uvedeno do dne rezignace, fakticky ale byly funkce plněny až do nástupu nového člena.

### 10. 2. 3 Správa domu a pozemku

Správu domu a pozemku pro Společenství vlastníků Kyjevská 507 od jejího vzniku 8. června 2007 do 31. 12. 2008 vykonávala firma CENTRA, a. s. Od 1. 1. 2009 až po současnost vykonává správu firma Líšno Consulting, a. s., zastoupená paní Romanou Žák-Doudovou. Jedná se tedy situaci, kdy Společenství vlastníků Kyjevská 507 přenesla svoji povinnost týkající se správy domu a pozemku na externí firmu prostřednictvím mandátní smlouvy. Pověřený správce je na základě této smlouvy oprávněn například k následujícím jednáním a činnostem jménem společenství:

<sup>78</sup> Interní dokumenty Společenství vlastníků Kyjevská 507 – zápisy ze shromáždění



- obstarávání oprav, udržování a provozu společných částí domu
- zajišťování předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení
- obstarávání výkonu práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu
- zajišťování služeb spojených s užíváním jednotek
- hradit prokazatelné výdaje z účtu společenství
- kromě výše uvedeného může provádět správce jménem společenství a na jeho účet další činnosti týkající se společných částí domu, ke kterým mu bude udělena zvláštní plná moc či souhlas a to hlavně činnosti nad rámec výše stanoveného limitu o provedení práce.<sup>79 80</sup>

Do práce správce spadá též například kontrola plateb a správnost výše příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby, dále upomínat jejich neplacení a umožnit členům společenství nahlédnout do účetních knih a ostatních dokumentů souvisejících se spravovanou nemovitostí a jiné.

Správce nesmí zatížit dům ani pozemek a uzavírat smlouvy je oprávněn pouze na základě plné moci podepsané předsedou a členem společenství, jinak je smlouva neplatná.<sup>81</sup>

#### 10. 2. 4 Účetní závěrka

Společenství vyhotovuje účetní závěrku ve zjednodušeném rozsahu (Příloha A).

SVJ nikdy nevlastnilo a nevlastní žádný dlouhodobý majetek. Ke konci roku 2015 mělo krátkodobý majetek v celkové výši 1 465 000 Kč, z toho pohledávky činily 97 000 Kč. Krátkodobé pohledávky obsahují položku Zaplacené zálohy z obchodního styku ve výši 28 440 Kč a Pohledávky za vlastníky činily 68 721 Kč. Krátkodobý finanční majetek byl vykázán v celkové výši 1 368 000 Kč. Aktiva celkem činila 1 465 000 Kč.

---

79 § 1189 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

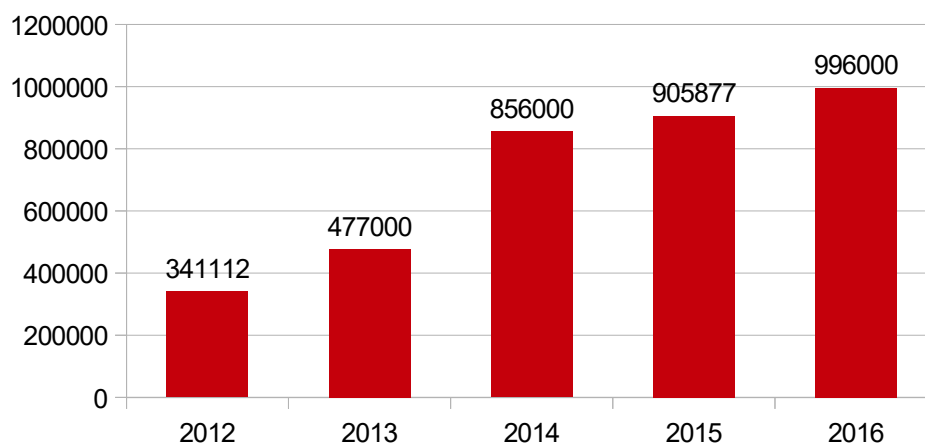
80 Mandátní smlouva uzavřená mezi Společenstvím vlastníků Kyjevská 507 a společností Líšno Consulting a. s.

81 Interní dokumenty - Stanovy Společenství vlastníků Kyjevská 507

Vlastní zdroje nemělo SVJ žádné. Cizí zdroje byly ve výši 1 465 000 Kč, z toho dlouhodobé závazky ve výši 1 402 000 Kč, v tom přijaté dlouhodobé zálohy do fondu oprav ve výši 1 377 271,74 Kč, a krátkodobé závazky ve výši 63 000 Kč. Krátkodobé závazky za vlastníky byly vykázány ve výši 37 178 Kč a závazky z obchodního styku ve 23 834,10 Kč.

Společenství vlastníků Kyjevská vlastní dva bankovní účty – jeden běžný a jeden spořicí. Úroky ze spořicího účtu slouží především k pokrytí poplatků (např. za vedení účtu, za výběry apod.) z běžného účtu. Na spořicím účtu se udržuje částka okolo 460 000 Kč. Následující graf (Graf 10) znázorňuje výši financí na běžném účtu.

**Graf 10: Stav běžného účtu 2012 – 2016**



**Zdroj:** Účetní závěrky a zápisy ze shromáždění, vlastní zpracování

Jak je vidět z grafu Společenství vlastníků Kyjevská 507 disponuje necelým milionem. Celkově tedy vlastní asi 1 500 000 Kč. Peníze na běžném účtu pochází zejména z plateb vlastníků na správu domu a pozemku a záloh na služby (které jsou ovšem na konci období vyúčtovány).

Společenství vlastníků Kyjevská 507 mělo v roce 2015 náklad pouze související se správou domu a pozemku (tedy v souvislosti s její hlavní činností). Tyto náklady jsou sledovány na rozvahových účtech. V daném období nemělo SVJ žádné příjmy, které podléhají dani z příjmu právnických osob. Příjmy SVJ činily pouze příspěvky

vlastníků na správu domu a pozemku. Výsledek hospodaření daného společenství za rok 2015 byl tedy nula a SVJ tedy nemělo povinnost podávat daňové přiznání.

### 10. 2. 5 Příspěvky na správu domu a zálohy na služby

Příspěvky a zálohy jsou splatné k poslednímu dni měsíce, na který se platí, na účet společenství u Komerční banky. Jedná se o pravidelnou platbu, která se platí měsíčně. Po domluvě se správcem lze platit dopředu i čtvrtletně či pololetně. Tabulka 4 znázorňuje charakter a výši plateb. Příspěvky na správu domu a pozemku se skládají z pravidelného příspěvku, který slouží na opravy, úpravy, rekonstrukce apod. Tyto příspěvky jsou vypočítávány dle spoluvlastnického podílu (tedy fakticky dle podlahové plochy). Odměna správci je myšlena rozpočítaná suma, kterou společenství platí každý měsíc správci firmě Líšno Consulting a.s. Tato firma si účtuje 5 520 Kč za měsíc. Tato suma se rozpočítává rovným dílem na 23 jednotek, tzn. že na každou jednotku vychází částka 240 Kč. V položce ostatní jsou drobné poplatky např. za pojištění domu proti pomalování domu (grafity) a odměna výboru. Zálohy na výtah neplatí pouze prodejna v přízemí. Ta rovněž neplatí ani odpad, jelikož má vlastní popelnice. Zálohy na komín jsou hrazeny pouze vlastníky jednotek, které mají ke komínu přístup.<sup>82</sup>

**Tabulka 4: Rozpis příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby**

Předpis na	Způsob rozpočtu	Výše (částka)
<b>Příspěvky na správu domu a pozemku</b>		
pravidelný příspěvek	dle spoluvlastnického podílu (dle m <sup>2</sup> )	20 Kč/m <sup>2</sup>
odměna správci	pevná částka za bytovou jednotku	240 Kč/jednotku
ostatní	pevná částka za bytovou jednotku	54 Kč/ jednotku
<b>Zálohy na služby</b>		
úklid	na osobu	85 Kč/os.
osvětlení chodby	na osobu	20 Kč/os.
výtah	na osobu	95 Kč/os.
komín	byť (má-li přístup ke komínu)	20 Kč/byť
odpad	na osobu	60 Kč/os.
voda	na osobu	220 Kč/os.

**Zdroj:** Interní dokumenty, vlastní zpracování

<sup>82</sup> Interní dokumenty Společenství vlastníků Kyjevská 507 a faktury

Zálohy na služby jsou většinou (kromě komínů) stanoveny za osobu a roznásobeny počtem **nahlášených** osob na daný byt. Toto rozúčtování má ale velkou nevýhodu zejména z pohledu vlastníků, kteří v jednotce opravdu bydlí. Počet nahlášených osob často není v souladu s počtem lidí, kteří v bytě opravdu bydlí. Jedná se o problém zejména bytů, které jsou pronajímány. Často je tak nahlášen pouze jeden člověk, ale fakticky jich v jednotce bydlí více.

Příspěvky na správu domu a pozemku i zálohy na služby jsou již po dobu pěti let stále ve stejné výši. Jedním z důvodů je také to, že společenství má stále stejné dodavatele, kteří udržují relativně stabilní ceny. V posledních dvou letech správce domu vyměnil pouze firmu na úklid a vyjednal lepší platové podmínky, čímž je možné udržel stabilní cenové platby. Jedinou výjimkou jsou ceny vodného a stočného, které se stále zvyšují, a proto bylo správcem domu dne 26. 11. 2014 na shromáždění navrženo navýšit platbu za vodu (z dosavadních 220 Kč na 270 Kč/ osobu/ měsíc). Tento návrh však nebyl podpořen a většina přítomných byla proti.

V příloze C uvádím podrobný souhrn předpisů za jednotlivé byty včetně souhrnu celkem za měsíc a celkem za rok.<sup>83</sup>

### **10. 2. 6 Vyúčtování záloh za služby za rok 2015**

Tabulka 5 obsahuje shrnutí vyúčtovaných služeb od dodavatelů (označovaných jako skutečná platba). Tyto platby je nutné rozúčtovat mezi jednotlivé vlastníky (jednotky). Nejprve je nutné stanovit kritérium, dle kterého budou částky účtovány. Tato kritéria jsou uvedena ve stanovách. Dále je potřeba vypočítat skutečnou platbu za měsíc a na dané kritérium (tzn. osobu, jednotku...). Aby bylo možné co nejvěrněji předepsat zálohy a následně rozdělit skutečné platby, mají vlastníci povinnost oznamovat změny v počtu osob. Známe-li tento údaj, můžeme přistoupit k porovnání skutečných plateb a zaplacených záloh. Měsíční zálohy je nejprve nutné vynásobit 12 (měsíci). Porovnáním skutečné platby se zálohami zjistíme, zda vznikl přeplatek (záloha je větší než skutečná platba) či nedoplatek (skutečná platba je větší než záloha). V příloze D je uvedeno

---

<sup>83</sup> Interní dokumenty Společenství vlastníků Kyjevská 507 a faktury

zjednodušené celkové vyúčtování za dům a v příloze E list podrobného vyúčtování služeb bytu číslo 19.

**Tabulka 5: Shrnutí skutečných plateb z faktur za rok 2015**

Účel	Celkem Kč / rok	Rozpočet na	Počet	Skutečná platba za měsíc
Úklid	33 483	osoby	47	59,367
Osvětlení chodby	7 846	osoby	47	13,911
Výtah	45 343	osoby	46	82,14
Komín	X	jednotky	19	0
Odpad	30 529	osoby	46	55,306
Voda	150 345	m <sup>3</sup>	1936	nelze určit

**Zdroj:** Faktury, vlastní zpracování

Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, nejpozději **do čtyř měsíců** po skončení zúčtovacího období. Má-li vlastník jednotky k vyúčtování (způsobu nebo obsahu) výhrady, má neprodleně po doručení, ale nejpozději do 30 dní ode dne doručení vyúčtování kontaktovat správce pro sjednání nápravy. Finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků musí být provedeno nejpozději **do tří měsíců** ode dne doručení vyúčtování vlastníků jednotky. V případě vysokého nedoplatku je možné sjednat splátky. V takovém případě musí být celková suma nedoplatku splacena do konce roku (účetního období).<sup>84</sup>

### 10. 2. 7 Aktuální řešené problémy Společenství

V současné době se Společenství vlastníků Kyjevská 507 potýká s několika problémy.

Prvním z nich je prodej půdního prostoru, se kterým souhlasili všichni vlastníci kromě jedné jednotky, která je vlastněna právnickou osobou, jež v současné době nemá jednatele z důvodu úmrtí původního jednatele. Tato skutečnost je řešena soudní žalobou o rozhodnutí místo tohoto vlastníka.

Dalším problémem je neplacení příspěvků na správu domu a pozemku ani záloh na služby dvěma vlastníky jednotek. Vlastník jedné jednotky (právnická osoba) nemá zájem o smírné řešení této situace, a proto po výzvě k zaplacení dluhu a následně po výzvě

<sup>84</sup> Interní dokumenty - Stanovy Společenství vlastníků Kyjevská 507

k předání věci soudu je tato skutečnost předána soudu. Výsledkem je soudní rozhodnutí – platební rozkaz (příkaz k úhradě dluhu), který nabyl právní moci, ale nebyl majitelem vykonán a dluh stále narůstá. V této věci bylo na shromáždění dne 23. 11. 2016 rozhodnuto dále pohledávky za tímto vlastníkem nepřihlašovat k soudu, jelikož dluh u této jednotky je **nevymahatelný**. Dluh jiné jednotky (ve vlastnictví fyzické osoby) je prozatím stále řešen smírnou cestou.

Další a již opakovaným problémem SVJ je ignorování domovního řádu (potažmo stanov) některými vlastníky popř. nájemníky. Konkrétně se jedná o porušování odkládání věcí ve společných částech domu, především na pozemku okolo popelnic. Odložené věci, které nespádají do povinností popelařů odvážet je (např. stará pohovka, koberec apod.), způsobují nepořádek a vlivem povětrnostních podmínek i další znehodnocování a rozpad těchto odložených věcí. Tento problém **není** společenství **schopno** řešit již dlouhodobě.<sup>85</sup>

## 10. 2. 8 Rozhovor s předsedkyní

Předsedkyně Společenství vlastníků Kyjevská 507 Mgr. Eva Tesařová je ve výboru od 1. 3. 2011 jako členka a od 6. 11. 2012 jako předsedkyně.

### 1. občanský zákoník 89/2012 Sb. vs. předešlá právní úprava SVJ

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník převzal mnohé z předešlé právní úpravy – zákonu č. 72/1994 Sb. zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (v praxi označován jako zákon o vlastnictví bytů). Některé formulace byly pozměněny, ale význam u mnohého zůstal stejný. Bohužel občanský zákoník nepřevzal žádné vzorové dokumenty. Jelikož je mezi předsedy mnoho neprávnicků, kteří nejsou zvyklí pohybovat se v prostředí zákonů – tedy porozumět paragrafům tak, jak to autoři zákonu mysleli, vynechat vzorové interní dokumenty není vhodné.

---

<sup>85</sup> Interní dokumenty Společenství vlastníků Kyjevská 507 – zápisy ze shromáždění, soudní rozhodnutí

## **2. Jako předsedkyně, v čem spatřujete přínos zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník – především v oblasti SVJ?**

Přínos jako takový přijetím občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.) v oblasti SVJ nespatřuji prakticky žádný. Nově přibylo například hlasování mimo zasedání (per rollam), ale je těžké splnit podmínky, které se musí dodržet, a v praxi je jednodušší a často i rychlejší svolat mimořádné shromáždění, vzniklý problém, o němž se bude hlasovat, vysvětlit a nechat hlasovat přítomné.

Členem potažmo předsedkyní výboru jsem byla do rekonstrukce občanského zákoníku a po jeho přijetí se v oblasti našeho SVJ nezměnilo nic až na úpravu názvu a stanov, aby vyhovovaly požadavku aktuálního OZ.

## **3. V čem je naopak nedostatečný?**

Zákon č. 89/2012 Sb. není ideální (jak z celkového pohledu tak i z pohledu SVJ). Již od počátku obsahoval řadu chyb, které byly především právníky, kteří jsou zaměřeni na SVJ, jeho správu a chod, uřgovány. V mnohých paragrafech je nejednoznačný. Díky tomu, že je zákon nový a není tedy ještě dostatečně podpořen judikaturou (což je otázka tak 10 let, až budou existovat podpůrná rozhodnutí soudu), není možné předpovědět, jak se soud zachová a jaké postavení k problému zaujme.

## **Narazilo společenství na situaci, kterou OZ neřeší?**

V našem společenství (pozn. Společenství vlastníků Kyjevská 507) jsme narazili na případ, kdy jeden z vlastníků již delší dobu neplatí příspěvky a ani zálohy na služby, není ochoten ke smírnému řešení a soudní rozhodnutí o zaplacení (respektive doplacení) ignoruje. Pohledávka se tedy stává nevymahatelnou. Existuje teoretická možnost odpojit vlastníka od vody. Tato možnost je ale nedostatečně upravena a soud ještě nic podobného neřešil, proto tedy při takovém řešení existuje velká pravděpodobnost neúspěchu Společenství.

## **4. Jak z pohledu právníka vidíte přehlednost seřazení OZ?**

Špatně či nešťastně řazené paragrafy, například § 1214, které jsou řazené pod „Rozhodnutí mimo zasedání“, což vyvolává dojem, že se jedná pouze o hlasování mimo zasedání. Tento paragraf však platí obecně pro všechna hlasování SVJ.

Úprava není komplexní a co není upraveno, použije se ustanovení o spolku. Je tedy nutné studovat i část OZ zabývající se spolkem. Dále je úprava SVJ poměrně krátká, obsahuje asi 68 paragrafů.

**Stává se někdy, že víte, že situace je upravena, ale nemůžete najít konkrétní paragraf.**

Ano, stává se, jelikož v zaměstnání pracuji spíše se smlouvami a oblast SVJ řeším opravdu jen v případě nějaké změny nebo problému.

**5. Je pro Vás jako právníka těžké porozumět některým paragrafům týkajících se SVJ?**

Těžké ani ne, ale někdy je nějaký paragraf formulován tak, že není jasné, co z něho vyplývá. Občas se tedy pozastavím nad nejednoznačností.

**6. Myslíte, že by pro lehčí porozumění a hledání pomohlo plně osamostatnit sféru SVJ.**

Pro větší pohodlí a jistotu uživatelů by bylo vhodné tuto oblast úplně osamostatnit a udělat z ní samostatný zákon. Oblast SVJ si zaslouží větší pozornosti a podrobnější úpravy a co nejvíce je to možné i zjednodušení zákona. A samozřejmě součástí by měly být i vzorové dokumenty (stanovy, prohlášení vlastníka...) tak, aby tento zákon opravdu sloužil svým uživatelům – vlastníků, předsedům, správcům....



## 11 Zhodnocení a doporučení

Společenství vlastníků Kyjevská 507 je společenství, kterému bude v roce 2017 již deset let. Toto společenství se svojí velikostí řadí spíše k menším. V současné době je v domě 22 jednotek ve vlastnictví 32 osob a nebytový prostor v majetku hlavního města Prahy. Součástí domu je i půdní prostor, který bude prodán.

Od první ustanovující schůze, která proběhla 29. 10. 2007 výbor svolává shromáždění a to se schází alespoň jednou ročně a v posledních pěti letech i více než jednou, čímž splňuje zákonnou povinnost. Od vzniku SVJ byla všechna shromáždění, s výjimkou dvou, usnášeníschopná nadpoloviční většinou. Vlastníci, kteří v domě opravdu žijí, se na shromáždění dostavují téměř vždy nebo se nechávají zastoupit (v podobě plné moci udělené některému z ostatních spoluvlastníků). Menší problém je s vlastníky, kteří byty pronajímají a často (téměř nikdy) nechodí na shromáždění. V posledních letech ale někteří z nich posílají plné moci. V domě je ale několik vlastníků jednotek, kteří nemají zájem se podílet na chodu společenství, což působí značné obtíže a to především v případech, kdy je potřeba většího počtu hlasů nebo dokonce stoprocentního souhlasu (např. prodej půdního prostoru). V této věci bohužel nelze nic doporučit, jelikož možná řešení již byla vyzkoušena bez větších úspěchů, je možné pouze apelovat na svědomí majitelů.

Za dobu své existence se ve výboru společenství vystřídali dva předsedové, dva místopředsedové a čtyři členové. Současná předsedkyně Mgr. Eva Tesařová nahradila ve funkci Ing. Jiřího Kracíka dne 6. 11. 2012. Oba předsedové se za celou dobu svého funkčního období snažili funkci plnit s péčí řádného hospodáře. Orgány společenství jsou shromáždění a výbor. Shromáždění vykonává též „dozor“ nad činností výboru, kontrolní komise není zřízena a stanovy společenství ji nijak neupravují (pouze konstatují, že se nezřizuje). Dle názoru autorky, ve společenství této velikosti není potřeba kontrolní komisi ani kontrolora zřizovat, jelikož není ve společenství dostatek lidí, kteří by funkce mohli a hlavně chtěli vykonávat. Další příčinou je to, že se shromáždění koná vícekrát do roka, a proto jsou všechny připomínky, dotazy a nelibosti řešeny tam. Každý člen SVJ může také osobně navštívit správkyňu nebo si domluvit schůzku s předsedkyní

a dotazy či připomínky vyřešit osobně a dříve než na shromáždění. Tyto osobní schůzky fungují v SVJ Kyjevská 507 velmi dobře právě díky ochotě jak ze strany předsedkyně, tak i správkyně domu.

V celku lze konstatovat, že výbor pracuje spolehlivě. Jedinou připomínkou a zároveň návrhem autorky je, aby se veškeré činnosti, které budou v domě probíhat (ať už schválené shromážděním či drobné opravy, které má ve své kompetenci výbor řešit sám), byly spoluvlastníkům oznámeny dopředu - alespoň tři dny předem například pomocí vývěsky v domě.

Společenství vlastníků Kyjevská 507 splnilo zákonnou povinnost a upravilo své interní dokumenty i název dle požadavků zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nejdůležitější změnou, která proběhla, byla změna názvu ze „Společenství Kyjevská 507“ na „Společenství vlastníků Kyjevská 507“, prodloužení doby plateb příspěvků na správu a záloh na služby do posledního dne v měsíci a především možnost, aby členem výboru byla externí osoba – tedy taková, která nemá v domě spoluvlastnický podíl. Toto ustanovení bylo přijato pro případ, že nastane situace a nikdo ze spoluvlastníků (členů SVJ) nebude moci nebo chtít funkci vykonávat. Nové stanovy byly schváleny na shromáždění dne 26. 11. 2014.

Placení příspěvků za správu nemovitosti a záloh za služby ve většině případu probíhá bez problému. Výjimku tvoří dvě jednotky, které svým přístupem vytváří společenství problémy. Dlouhodobé neplacení jedné z jednotek je již řešeno soudní cestou, ale vzhledem k velké zadluženosti majitele, se dluh stal nevymahatelným, a proto společenství ustoupilo od soudního vymáhání dluhu, jelikož tato cesta zbytečně dluh navyšuje. Autorka plně souhlasí s tímto postupem a sama vyhledávala možná řešení. Bohužel vzhledem k nové úpravě zákona nelze určit, zda by řešení byla v souladu se zákonem, či nikoliv, jelikož tyto problémy (s dlužníkem, jehož dluh je nevymahatelný) nejsou v zákoně dostatečně řešeny. S touto problematikou si nevědí rady ani právníci, kteří byli společenstvím osloveni. Dluh další jednotky je řešen upomínkou a snahou o smírné řešení, které nejspíše bude v blízké budoucnosti uskutečněno (majitelka předběžně souhlasí). S vyúčtováním a uhrazením nedoplatků problémy nikdy v minulosti

nevznikly také díky přístupu správkyně, která umožňuje vyšší částky po domluvě (popř. sestavení splátkového kalendáře) splácet.

Problém, který řeší asi každé společenství, je ignorování zákazu odkládání věcí ve společných prostorách. Ve společenství vlastníků Kyjevská 507 se takový problém také několikrát řešil. Většinou vlastníci (popř. nájemníci) zareagovali a své jednání napravili. Jednalo se například o léto 2016, kdy se v suterénu (okolo výtahu) nahromadilo několik odložených kol, které bránily v průchodu a špinily zdi. Tato situace byla řešena výzvou k odstranění kol připevněnou na nástěnce (vývěsce domu) a doplněna návrhem, kam mohou být kola umístěna. Podobný problém, který se ale týkal odkládání nepotřebného nábytku okolo popelnic (nejspíše v dojmu, že popeláři nepořádek odvezou), musel být řešen odvozem tohoto nábytku na náklady společenství, jelikož viník nebyl odhalen. Tato situace se opakovala třikrát za dobu existence společenství. Autorka v tomto případě navrhovala, zda by bylo možné umístit kamerový systém (a to nejen pro případ odložených věcí, ale i bezpečnosti v domě). V budoucnu je plánována oprava a zazelenění dvora, a proto by nebylo vhodné, aby se situace s odloženými věcmi, opakovala. Mezi spoluvlastníky však platí nepsané pravidlo, že je možné na chodbě odložit i nepotřebné věci, ale s lístkem, do kdy bude odvezeno, a podpisem vlastníka, anebo tam, kde věc nepřekáží průchodu, domluvou mezi sousedy o ponechání věci ve společném prostoru.

Shrnutím obou kvalitativních výzkumů, které jsou součástí praktické části této práce, došla autorka ke zjištění, že zrušení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a zahrnutí oblasti společenství vlastníků do občanského zákoníku způsobily mnoha SVJ a jejich vedení značné potíže. Jak z výzkumu vyplynulo, nový občanský zákoník má ve sféře SVJ značné rezervy, a to v podobě nesrozumitelnosti některých paragrafů (nešťastně zvolené formulaci), nejednoznačnosti i nepřehlednému až zavádějícímu řazení některých odstavců (problémů). V neposlední řadě jsou nedostatečně upraveny či naprosto chybí některé důležité pasáže (např. dluhy členů SVJ vůči společenství – dluhy převyšující možnosti vlastníka splatit je, nevymahatelné dluhy...) Vzhledem k tomu, že se nejedná o profesionály, kteří jsou v této oblasti vzdělaní a pracují v ní, ale jedná se ve většině případů o „širokou veřejnost“, která se nemůže v takových zákonech orientovat tak jednoduše, je zapotřebí zjednodušit úpravu. Zvláště je nutné vzít v úvahu, že platí pravidlo, že co není upraveno v oddílu o společenství vlastníků, pak se použije ustanovení

o spolku. Na výbor, zvláště na předsedy, je tedy kladeno nadměrné břemeno, které spočívá v nastudování a vyhledávání i v oblasti zákona, která, jak se na první pohled (a z logiky věci) může zdát, s problematikou SVJ vůbec nesouvisí. Dle těchto zjištění tedy autorka navrhuje plně osamostatnit oblast SVJ. Vytvořit nový zákon, který bude plně zahrnovat a upravovat pouze ustanovení pro SVJ včetně vzorů všech interních dokumentů. Tento zákon by měl volit kompromis mezi čistě právní úpravou paragrafů a pochopením pro „laiky“, možná i v podobě komentářů zákona. Především by bylo vhodné spolupracovat s právníky, kteří se oblasti SVJ věnují a společně s nimi poupravit některé oblasti, které v praxi dělají problémy. Jak už jsem v práci několikrát upozornila, jedná se například o oblast vysokých dluhů. Samozřejmostí by mělo být odstranění nejednoznačnosti zákona, což jistě usnadní práci i soudcům.

## 12 Závěr

Cílem teoretické části této diplomové práce bylo shrnutí stavu veškeré platné právní legislativy, která se týká SVJ a jeho správy. Společenství vlastníků svoji povahou spadá pod právnické osoby korporátního typu. Tyto právnické osoby nemají většinou žádný vlastní kapitál a hospodaří toliko s příspěvky vlastníků na správu domu a pozemku (zálohy jsou na konci účetního období zúčtovány – doplacený vlastníky nebo navráceny vlastníkům). Občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.) zdůraznil důležitost stanov. Dříve postačilo přijmout vzorové stanovy za své, ale od počátku roku 2014 s účinností občanského zákoníku se vyplatí investovat čas i finance do vytvoření popř. upravení nových stanov, tak aby sloužily danému společenství a ne jen opisovaly zákon. Nové stanovy bylo nutné schválit do konce roku 2016. V době odevzdání této práce (březen 2017) již hrozí pokuta až ve výši 100 000 Kč za nedodržení této podmínky. V souhrnu je tedy nutné konstatovat, že pro společenství vlastníků jsou nejdůležitějšími dokumenty zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník a stanovy společenství.

Hlavním cílem praktické části bylo vyhodnocení přehlednosti a srozumitelnosti zákona na základě provedeného výzkumu a to především z pohledu předsedů, tedy osob, které jsou povahou své práce nuceni s tímto zákonem pracovat. Dle vyhodnocení výzkumu a jeho zhodnocení bylo autorkou uvedeno pro větší přehlednost, lepší a jednodušší práci doporučení osamostatnit oblast společenství vlastníků. Dílčí cíl stanovený pro praktickou část tedy přehled statistických údajů o SVJ na území České republiky naznačil zvyšující se trend rozvoje počtu SVJ na území celé republiky a především potom na území Prahy a to jak v absolutním vyjádření, tak i v přírůstku SVJ mezi jednotlivými lety.

Autorka se problematice společenství věnuje nejen z pohledu této diplomové práce, ale i z pohledu praktického – je členkou Společenství vlastníků Kyjevská 507 (vlastníkem jednotky, a tedy i členkou shromáždění) a praxi vykonala ve správě nemovitostí Líšno Consulting, a. s.

Dle autorky byly všechny dané cíle (teoretické části i části praktické) splněny.

### 13 Seznam použitých zdrojů

#### Zákony:

Ústavní zákon české národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava ČR

Ústavní zákon české národní rady č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 148/2012 Sb., Nařízení vlády o stanovení výše úhrady nákladů na připravenost poskytovatele zdravotnické záchranné služby na řešení mimořádných událostí a krizových situací ze státního rozpočtu

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

Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob

Zákon č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

#### Knižní zdroje:

ČERVINKA T. *Zdravotní pojištění zaměstnavatelů, zaměstnanců a OSVČ s komentářem a příklady 2014*. 6. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s r.o., 2014. 176 str. ISBN 978-80-7263-860-4

KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, komentář § 1158 – 1222*. 1 vydání. Praha: Beck, 2013. 340 str. ISBN: 978-80-7400-444-5

KOCOUREK, J. a kolektiv. *Společenství vlastníků jednotek 2012*. Praha: Golden Books, 2012. 553 str. ISBN 978-80-905075-4-8

KVÍTKOVÁ, A a kol. *Vymáhání pohledávek za členem SVJ*. Praha: Dashöfer, 2014. 40 str. ISBN: 978-80-86897-89-9

LAVICKÝ P. a kolektiv. *Občanský zákoník I. - Obecná část (§1-654) Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 2400 str. ISBN 978-80-7400-529-9

NESNÍDAL J. *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.* Český Těšín : Poradce, 2012. 320 str. ISBN 978-80-7365-336-1

NOVOTNÝ P. a kolektiv. *Nový občanský zákoník. Principy a základní pojmy*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 2014a. 144 str. ISBN 978-80-247-5163-4

NOVOTNÝ P. a kolektiv. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 2014b. 165 str. ISBN 978-80-247-5166-5

PSUTKA J. Společné jmění manželů. Praha: C. H. Beck, 2015. 320 str. ISBN 978-80-7400-565-7

SPÁČIL J. a kolektiv. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474) Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1280 str. ISBN 978-80-7400-499-5

ŠEVČÍK L. a kolektiv. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku: nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2013. 216 str. ISBN 978-80-265-0071-1

ŠVESTKA J. a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář; Svazek III. (§ 976 až 1474)*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 1298 str. ISBN 978-80-7478-546-7

TICHÝ L. *Obecná část občanského práva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 392 str. ISBN 978-80-7400-483-4

#### Internetové zdroje:

Český statistický úřad dostupný z [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Počet bytů ve společenstvích vlastníků jednotek v letech 1996 až 2015 - v časové řadě podle krajů ČR [tabulka 6]. In: Český statistický úřad [online]. [Praha] Český statistický úřad. Vygenerováno 10. 01. 2017 21:30:33 [vid. 2017-01-10]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Společenství vlastníků jednotek v ČR v letech 2002 až 2015 [tabulka 5]. In: Český statistický úřad [online]. [Praha] Český statistický úřad. Vygenerováno 10. 01. 2017 22:10:07 [vid. 2017-01-10]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr)

Dotazník pro předsedy společenství dostupný z:

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeyIQ3AsqPAZyeyqRbGW4LDNzZMYBxFf2zvVWzJZiSchfpg4w/viewform?c=0&w=1>

Oficiální server českého soudnictví dostupný z [www.justice.cz](http://www.justice.cz)

VEŘEJNÝ REJSTRÍK A SBÍRKA LISTIN. Úplný výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek. In: Justice [online]. [Praha] Ministerstvo spravedlnosti. Vygenerováno: 23. 2. 2017 18:30:26 [vid. 2017-02-17]. Dostupné z <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=44820&typ=UPLNY>

Katastr nemovitostí. Informace o stavbě. In: Katastr nemovitostí [online]. [Praha] Katastr nemovitostí. Vygenerováno: 25. 2. 2017 21:42:09 [vid. 2017-02-25]. Dostupné z <http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=fkLjP-H4IxzVQh->

[ZezCsXiZsFeK2qyqaFer76HFT\\_\\_G7O6inQl\\_3PmphNmhyAixGKt5OLHVYcyFPCPxM8WsP21Vwrrq9a4H90SSCvGigWmnjY2GUQnQzU16SadY9IPQWq](#)

Interní předpisy:

ČECHOVÁ B. *Vzorové stanovy po roce 2014 s komentářem.* [Praha]: SMBD ©2013.

Stanovy Společenství vlastníků Kyjevská 507

Průkaz energetické náročnosti budovy vydaný dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov, pro objekt Kyjevská 507, zakázka:penb141103-5

Prohlášení vlastníka Kyjevská 507

Zápisy, vyúčtování, předpisy, soudní dokumenty...



## 14 Seznam příloh

Příloha A: Účetní závěrka za rok 2015.....	I
Příloha B: Dotazník pro předsedy a tabulka odpovědí.....	IX
Příloha C: Přehled předpisů příspěvků a záloh .....	XI
Příloha D: Celkové vyúčtování za rok 2015 .....	XII
Příloha E: Podrobné vyúčtování záloh bytu č. 19 .....	XIII