

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Bakalářská práce**

**Veřejnoprávní povinnosti při správě SVJ**

**Jan LUKEŠ**

**© 2024 ČZU v Praze**



# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jan Lukeš

Veřejná správa a regionální rozvoj – c.v. Klatovy

Název práce

**Veřejnoprávní povinnosti při správě SVJ**

Název anglicky

**Public law obligations in the administration of the unit owners' community**

---

### Cíle práce

Cílem bakalářské práce je podat výklad institutu společenství vlastníků jednotek (SVJ) spolu s přehledem veřejnoprávních povinností souvisejících se správou nemovitosti v návaznosti na platnou právní úpravu.

Dílčím cílem práce je zhodnotit fungování vybraného SVJ z pohledu dodržování těchto veřejnoprávních povinností a navrhnout případné změny ke zefektivnění správy SVJ.

### Metodika

Teoretická část bude zpracována formou literární a právní rešerše zaměřené na problematiku SVJ a vymezení práv a povinností s činností SVJ spojených.

Praktická část bude zpracována formou případové studie ve vybraném SVJ, s analýzou plnění právních povinností, a následnou syntézou informací k formulaci doporučení.

## Doporučený rozsah práce

30-40 stran

## Klíčová slova

Společenství vlastníků jednotek, SVJ, vlastníci bytů, správa bytového domu, správa nemovitosti

---

## Doporučené zdroje informací

DUREC, M. Účetnictví společenství vlastníků jednotek v praxi. Praha: GRADA, 2019, ISBN 9788027122523

FILIP, V. Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, ISBN: 978-807598-863-8

KVÍTKOVÁ, Adriana, Alexandra KALANDARIŠVILI a Jakub HRČEK. Práva a povinnosti vlastníků bytů dle aktuálních judikátů: soudní výklad nejasných pravidel v SVJ. Praha: Verlag Dashöfer, 2022. ISBN 978-80-7635-097-7.

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím  
NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. Vlastnictví a věcná práva. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0610-3.

PRŮCHA, Petr. Stavební zákon: praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020. ISBN 978-80-7502-400-8.

SPÁČIL, Jiří. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-885-6.

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

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

ZÍTEK, A. Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-872-6

---

## Předběžný termín obhajoby

2023/24 LS – PEF

## Vedoucí práce

Mgr. et Mgr. Martin Langpaul

## Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 30. 6. 2023

**Ing. JUDr. Eva Daniela Cvik, Ph.D. et Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 3. 11. 2023

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 15. 03. 2024

---

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Veřejnoprávní povinnosti při správě SVJ" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15. 03. 2024

---

## **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval panu Mgr. et Mgr. Martinu Langpaulovi za odborné konzultace, vstřícný přístup, cenné rady, připomínky a za metodické vedení mé bakalářské práce. Mé poděkování patří dále i statutárnímu orgánu nejmenovaného SVJ, který mi poskytl data a zapůjčil dokumentaci potřebnou pro provedení analýzy.

# Veřejnoprávní povinnosti při správě SVJ

## Abstrakt

Tato bakalářská práce je zaměřena na problematiku veřejnoprávních povinností, které souvisí s činnostmi při správě bytového domu společenstvím vlastníků jednotek a s tím souvisejícím samotným vlastnictvím bytů.

Práce je rozdělena do dvou částí na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou zpracovány základní podmínky a zpracována pravidla pro založení, vznik a existenci této právnické osoby, vycházející z platného znění nového občanského zákoníku, jsou zde zmíněna i základní pravidla a podmínky zániku této právnické osoby a vymezen institut společenství vlastníků jednotek. Dále jsou v teoretické části vymezeny základní orgány této právnické osoby a vymezeny základní povinnosti plynoucí této právnické osobě při správě domu a pozemku v souvislosti s veřejnou správou. V další části jsou pak vymezeny konkrétní veřejnosprávní povinnosti, související se samotnou správou nemovitosti.

Dílčím cílem práce je zhodnotit fungování vybraného společenství vlastníků jednotek z pohledu dodržování těchto veřejnoprávních povinností, vymezených v teoretické části, zhodnotit přístup statutárního orgánu k těmto povinnostem a pravidlům a navrhnout případné změny ke zefektivnění správy tohoto společenství vlastníků jednotek.

**Klíčová slova:** Společenství vlastníků jednotek, SVJ, vlastníci bytů, správa bytového domu, správa nemovitosti,

# **Public law obligations in the administration of the unit owners' community**

## **Abstract**

This bachelor's thesis is focused on the issue of public law obligations, which are related to activities in the management of an apartment building by a community of unit owners and the associated ownership of apartments itself.

The work is divided into two parts, a theoretical and a practical part. In the theoretical part, the basic conditions and rules for the establishment, creation and existence of this legal entity are elaborated, based on the valid wording of the new Civil Code, the basic rules and conditions for the dissolution of this legal entity are also mentioned here, and the institution of the community of unit owners is defined. Furthermore, in the theoretical part, the basic bodies of this legal entity are defined and the basic obligations arising from this legal entity in the management of the house and land in connection with public administration are defined. In the next part, specific public administration obligations related to the management of the real estate are defined.

The partial objective of the work is to evaluate the functioning of the selected association of unit owners from the point of view of compliance with these public law obligations, defined in the theoretical part, to evaluate the approach of the statutory body to these obligations and rules and to propose possible changes to make the administration of this association of unit owners more efficient.

**Keywords:** Community of unit owners, SVJ, apartment owners, apartment building management, property management,



# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>12</b>
2.1 Cíl práce .....	12
2.2 Metodika .....	12
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>13</b>
3.1 Legislativní rámec u SVJ .....	13
3.1.1 Platné právní normy .....	13
3.1.2 Charakteristika institutu SVJ .....	13
3.1.3 Založení, vznik a zánik SVJ .....	14
3.2 Orgány společenství vlastníků jednotek.....	15
3.2.1 Shromáždění .....	16
3.2.2 Statutární orgán.....	20
3.3 Správa domu a pozemku .....	21
3.3.1 Provozní a technické činnosti .....	23
3.3.2 Administrativně správní činnosti .....	23
3.3.3 Správa jednotek v případě hrozícího nebezpečí .....	24
3.3.4 Sjednávání smluv .....	24
3.4 Veřejnosprávní povinnosti .....	25
3.4.1 Prohlášení vlastníka .....	25
3.4.2 Zápis do veřejného rejstříku .....	26
3.4.3 Vedení účetnictví .....	26
3.4.4 Daňové povinnosti .....	27
3.4.4.1 Daň z příjmu právnických osob.....	27
3.4.4.2 Daň z nemovitosti.....	28
3.4.4.3 Daň z přidané hodnoty.....	29
3.4.4.4 Odvody odváděné z odměn statutárnímu orgánu .....	29
3.4.5 Archivace a uchování dokumentů.....	29
3.4.6 Stavební dokumentace .....	30
3.4.7 Požární bezpečnost a prevence .....	31
3.4.7.1 Revize kotlů, kotelen, klimatizace.....	32
3.4.7.2 Kontrola komínů a spalinových cest .....	32
3.4.7.3 Prohlídky výtahů .....	32
3.4.7.4 Revize elektřiny a hromosvodů.....	32
3.4.7.5 Revize plynových zařízení .....	33

3.4.8	Zákonné pojištění odpovědnosti zaměstnavatele .....	33
3.4.9	Ochrana osobních údajů .....	33
3.4.10	Elektronická komunikace .....	34
<b>4</b>	<b>Vlastní práce .....</b>	<b>36</b>
4.1	Charakteristika SVJ pro dům v Plzni .....	36
4.2	Stanovy .....	37
4.3	Veřejnosprávní povinnosti .....	37
4.3.1	Prohlášení vlastníka .....	37
4.3.2	Zápis do veřejného rejstříku .....	38
4.3.3	Vedení účetnictví .....	38
4.3.4	Daňové povinnosti .....	39
4.3.5	Archivace a uchovávání dokumentů .....	39
4.3.6	Stavební dokumentace .....	39
4.3.7	Požární bezpečnost a prevence .....	40
4.3.7.1	Revize kotlů, kotelen, klimatizace .....	40
4.3.7.2	Kontrola komínů a spalinových cest .....	40
4.3.7.3	Prohlídky výtahů .....	40
4.3.7.4	Revize elektřiny a hromosvodů .....	41
4.3.7.5	Revize plynových zařízení .....	41
4.3.8	Zákonné pojištění odpovědnosti zaměstnavatele .....	42
4.3.9	Ochrana osobních údajů .....	42
4.3.10	Elektronická komunikace .....	43
<b>5</b>	<b>Zhodnocení a doporučení .....</b>	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>48</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>49</b>
7.1	Knižní zdroje .....	49
7.2	Právní předpisy .....	49
7.3	Internetové zdroje .....	50
<b>8</b>	<b>Seznam tabulek a zkratk .....</b>	<b>51</b>
8.1	Seznam tabulek .....	51
8.2	Seznam použitých zkratk .....	51

# 1 Úvod

Ve své bakalářské práci si kladu za cíl shrnout a popsat současnou právní úpravu společenství vlastníků jednotek (dále SVJ) ve vztahu k veřejnoprávním povinnostem, vyplývajícím z platných právních předpisů. Zároveň hodlám aplikovat tyto poznatky na nejmenované SVJ a zjistit a zhodnotit u nejmenovaného společenství vlastníků, dodržování těchto zákonných povinností.

Téma této práce jsem si vybral z několika důvodů. Se svojí rodinou bydlím v domě, který má čtyři vchody, každý s dvanácti byty, ve kterém v důsledku prodeje městských bytů od roku 2005 vzniklo společenství vlastníků jednotek. Pravidelně navštěvuji shromáždění vlastníků, kde jsem vyslechl různé požadavky jednotlivých vlastníků, byl jsem přítomen diskuzím a někdy i konfliktům mezi samotnými vlastníky. Z těchto shromáždění jsem zjistil, že většina vlastníků nemá ani základní povědomí, jaké povinnosti a zásady je nutné v rámci SVJ a správy bytového domu dodržovat a na co je při běžné správě nemovitosti nutné myslet, na co mají jednotlivá rozhodnutí vliv a co je upraveno zákonnou normou. Zároveň jsem dospěl k závěru, že často vlastníci nedokáží oddělit povinnosti vyplývající z jejich soukromého vlastnictví a požadují, aby SVJ řešilo i tuto problematiku, která ovšem do rozhodování a potažmo i financování samotného SVJ nenáleží.

K volbě tohoto tématu jsem se rozhodl i proto, že obecné povědomí o povinnostech, které vyplývají společenstvím vlastníků jednotek je mnohdy nulové i u některých členů výborů, kteří spoléhají např. na správcovské firmy, které pro ně zajišťují správu domů a v danou chvíli nedokáží kontrolovat, zda mají splněny všechny povinnosti, které v souvislosti s výkonem funkce mají a které danému SVJ vyplývají ze zákonných norem. Na statutární orgány, tedy členy výboru, složené z řadových majitelů bytů i na samotné vlastníky jsou tak kladeny požadavky na znalosti v této oblasti práva, ale zdaleka ne všichni tyto své povinnosti znají, jsou schopni si je uvědomit, nebo ochotni, si tyto znalosti osvojit.

V první teoretické části práce se věnuji základní charakteristice institutu společenství vlastníků jednotek, jeho způsobu vzniku a jeho zániku, v další kapitole popisují orgány společenství vlastníků jednotek, jejich působnost a fungování. V dalších částech se zaměřuji na veřejnoprávní povinnosti vyplývající z platných právních předpisů souvisejících se správou domu a hospodařením a právům a povinnostem vlastníků jednotek. V poslední části práce hodnotím fungování vybraného SVJ z pohledu dodržování těchto veřejnoprávních povinností a navrhuji případné změny ke zefektivnění správy daného SVJ.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem bakalářské práce je podat výklad institutu společenství vlastníků jednotek spolu s přehledem veřejnoprávních povinností souvisejících se správou nemovitosti v návaznosti na platnou právní úpravu.

Dílčím cílem práce je zhodnotit fungování vybraného SVJ z pohledu dodržování těchto veřejnoprávních povinností a navrhnout případné změny ke zefektivnění správy SVJ.

### **2.2 Metodika**

Teoretická část byla zpracována formou literární a právní rešerše zaměřené na problematiku SVJ a vymezení práv a povinností s činností SVJ spojených.

Praktická část byla zpracována formou případové studie ve vybraném SVJ, s analýzou plnění právních povinností, a následnou syntézou informací k formulaci doporučení pro toto vybrané nejmenované SVJ. Data pro provedení analýzy byly poskytnuty statutárním orgánem vybraného SVJ zapůjčením dokumentů a zodpovězením dodatečně položených otázek o fungování a nastavení interních postupů daného SVJ.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Legislativní rámec u SVJ

#### 3.1.1 Platné právní normy

V současné době jsou výchozími právními normami pro potřeby SVJ zejména:

- Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále NOZ);
- Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty;
- Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím;
- Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob;
- Zákon č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě;
- Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon;

a dále pak další právní normy, související se správou bytových domů, jako např.:

- Nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679/EU o GDPR Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2018/2002, kterou se mění Směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti;
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví;
- Zákon 586/1992 Sb., o dani z příjmu;
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně;

a další.

#### 3.1.2 Charakteristika institutu SVJ

Společenství vlastníků je zákonem považováno za právnickou osobou, která je zakládána za účelem zajišťování správy domu a pozemku.<sup>1</sup> Jedná se tedy o institut, jehož jedinou náplní je zajištění správy domu, ve kterém jsou jednotky, které zahrnují byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci a správy pozemku, na kterém je dům s těmito jednotkami zřízen. Při zajištění správy domu však této právnické osobě není dovoleno podnikat, tedy vyvíjet soustavnou ekonomickou činnost za

---

<sup>1</sup> § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

účelem dosažení zisku, nebo se podílet na jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem. Členství ve společenství vlastníků je tak výhradně spojeno s vlastnictvím jednotky v daném SVJ<sup>2</sup>, kdy každý člen takového společenství má svá práva a povinnosti a ručí za dluhy tohoto společenství v poměru dle velikosti vlastnického podílu na společných částech domu a pozemku.

Společenství vlastníků může v rámci správy domu a pozemku nabývat také majetek, ale pouze takový, který využije a při své činnosti využívá v rámci správy domu a pozemku. V mezích svého účelu, kterým je již výše zmiňovaná správa domu a pozemku, tak společenství jedná na venek jednak se samotnými vlastníky jednotek v rámci běžné správy domu a užívání společných částí vlastníky, výběru záloh na příspěvek na správu domu a výběru záloh na služby a jednak společenství jedná s třetími osobami jako například dodavateli služeb, nebo institucemi a úřady, vůči kterým má dané společenství vlastníků veřejnoprávní povinnosti.<sup>3</sup>

### 3.1.3 Založení, vznik a zánik SVJ

Dle současné právní úpravy NOZ dochází k založení SVJ schválením stanov, přičemž pro schválení a přijetí stanov je vyžadována nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek v domě, nebo shoda všech vlastníků na jejich obsahu. NOZ vymezuje v § 1200, odst. 2 výčet povinných údajů, které mají obsahovat stanovy:

- a) název obsahující slova „společenství vlastníků“ s označením domu, pro který společenství vlastníků vzniká,
- b) sídlo definované v domě, pro který společenství vlastníků vzniká; není-li to možné, určené na jiném vhodném místě,
- c) práva členů a povinnosti vlastníků jednotek,
- d) vymezení orgánů, jejich působnosti, vymezení počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, stejně tak i vymezení způsobu svolávání, jednání a usnášení se,
- e) určení prvních členů statutárního orgánu SVJ,
- f) stanovení pravidel pro správu domu a pozemku a stanovení pravidel užívání společných částí,

---

<sup>2</sup> FILIP, V. 2020. *Společenství vlastníků jednotek praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s. 95

<sup>3</sup> FILIP, V. 2020. *Společenství vlastníků jednotek praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s. 65

V působnosti ustavující schůze SVJ je tedy rozhodnout o přijetí stanov, která se osvědčuje veřejnou listinou (notářským zápisem), jejíž součástí je text těchto přijatých stanov. Zde je vhodné podotknout, že následné úpravy a změny stanov již formu veřejné listiny nevyžadují a postačuje přijetí změn stanov v rámci hlasování na shromáždění vlastníků.<sup>4</sup>

Společenství vlastníků následně vzniká po podání návrhu na zápis do veřejného rejstříku dnem jeho zápisu do veřejného rejstříku, tedy do rejstříku společenství vlastníků jednotek dle § 39 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

Ke zrušení společenství vlastníků dochází dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. K takové situaci může dojít v případě zániku domu samotného, nebo zániku všech jednotek v domě změnou bytového vlastnictví na podílové spoluvlastnictví nemovité ve věci dle § 1217 NOZ. Dalším případem, při kterém může dojít ke zrušení společenství vlastníků je prohlášením jediného vlastníka všech jednotek v domě, ve kterém změní vlastnické právo k jednotkám v domě na vlastnické právo k nemovité věci. K případnému zrušení společenství vlastníků jednotek může dojít i samotným rozhodnutím vlastníků, a to v případě, že bylo toto společenství založeno dobrovolně, nebo v případě, že počet jednotek v domě klesl na méně než pět. Zákonodárce zároveň ukládá vlastníkům těchto jednotek přijmout pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí. U společenství vlastníků, jakožto právnické osoby nedochází k provedení likvidace této osoby, jako tomu je např. v případě obchodních korporací, ale dnem zániku přecházejí práva a povinnosti na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotek na společných částech domu a pozemku.<sup>5</sup> Společenství vlastníků se tak zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

### 3.2 Orgány společenství vlastníků jednotek

NOZ stanoví v § 1205, že nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění a v roli statutárního orgánu pak vystupuje vícečlenný výbor, pokud není stanovami dáno, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. V tomto ohledu je dána volba do rukou zakládajících členů společenství, kteří na ustavující schůzi rozhodnou, kdo bude

---

<sup>4</sup> § 1200 odst. 4 a 5 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>5</sup> ZÍTEK, A. 2022. *Společenství vlastníků jednotek: prakticky a bez obav*. Praha: C.H. Beck, 2022. s. 29.

oprávněn jednat za SVJ. Jsou-li na první ustavující schůzi stanovami určeny a zřízeny další orgány, jako například kontrolní komise, finanční komise apod., nebo dojde-li následně v rámci působnosti shromáždění ke zřízení dalších orgánů, nelze na tyto orgány v rámci stanov přenést některou působnost, vyhrazenou zákonem do kompetence shromáždění, nebo do kompetence statutárního orgánu. Být členem voleného orgánu, nebo zástupcem této právnické osoby, tedy být způsobilým, je dána tomu, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.<sup>6</sup>

### 3.2.1 Shromáždění

Shromáždění, je nevoleným a zároveň nejvyšším orgánem společenství vlastníků, a je tvořeno všemi vlastníky jednotek v domě. Každý tento vlastník pak disponuje tolika hlasy, odpovídajícími velikosti jeho podílu na společných částech. V případech, kdy je společenství vlastníků zároveň vlastníkem jednotky, se k jeho hlasu při hlasování nepřihlíží. Shromáždění tak umožňuje vlastníkům hlasovat o důležitých otázkách týkajících se správy domu a pozemku. „*Shromáždění slouží (obdobně jako valná hromada u obchodních společností) k tomu, aby si zde vlastníci jednotek vyměňovali své názory na chod a řízení společenství (diskuzní fórum) a hlasovali o důležitých otázkách.*“<sup>7</sup> V průběhu shromáždění tedy dochází k interaktivní komunikaci o jednotlivých bodech programu, o kterých má být jednáno a hlasováno. V případech, kdy je ve společenství jen jeden vlastník neboli jeden člen, vykonává působnost shromáždění tento vlastník.<sup>8</sup>

Zastupování jednotlivých vlastníků při účasti na shromáždění, je možné. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2012, sp. Zn. 29 Cdo 3399/2010 bylo možné zastoupení vlastníka jen za předpokladu, že toto zastoupení připouští stanovy daného SVJ. Některými odborníky bylo toto rozhodnutí NS považováno za sporné a bylo doporučováno, ve stanovách SVJ otázku zastupování vlastníků při účasti na shromáždění výslovně upravit, aby nedocházelo k námitkám, zda je hlasování takto zastoupeného vlastníka platné a je možné jeho hlasy započítat do výsledku hlasování a zda byla usnesení v rámci konaného shromáždění přijata, či nikoli.<sup>9</sup> Dle závěru NS z 6. 2. 2020 sp. Zn. 26 CDO 1051/2019 je vlastník oprávněn nechat se zastupovat na základě plné moci třetí osobou, a to i v případech,

---

<sup>6</sup> § 1205 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>7</sup> FILIP, V. 2020. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, 2020. s.141.

<sup>8</sup> § 1206 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>9</sup> NOVOTNÝ, P. 2017. *Vlastnictví a věcná práva*. 2. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2017. s. 384-388.



kdy tuto možnost stanovy SVJ neumožňují. NS navíc konstatoval, že vlastník se přitom může sám účastnit takového shromáždění společně se svým zástupcem, může se před každým hlasováním radit a zároveň se může nechat zastupovat i více zástupci najednou. Proti takovému postupu může být bráněno pouze ve výjimečných situacích, pokud by např. účast vlastníka a jeho zástupců narušovala řádný průběh shromáždění.<sup>10</sup>

Způsobilost shromáždění usnášet se, vychází z § 1206, odst. 2 NOZ a shromáždění je způsobilé se usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Pro přijetí rozhodnutí je zákonem vyžadován souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud stanovy, nebo zákon neurčují vyšší počet hlasů. Současná právní úprava tak uvažuje o tzv. prosté většině. Odlišné požadavky jsou předepsány pro rozhodování v souvislosti se změnami v prohlášení vlastníka, kdy NOZ určuje kvorum hlasů.<sup>11</sup>

Výbor, nebo předseda společenství vlastníků, pokud je statutárním orgánem, zajišťuje svolání shromáždění k zasedání tak, aby proběhlo nejméně jedenkrát do roka a byla naplněna litera zákona. Shromáždění může být svoláno statutárním orgánem i z podnětu vlastníků jednotek, kteří disponují více než čtvrtinou všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků z nich. V případě, že by na základě podnětu těchto vlastníků nebylo shromáždění svoláno statutárním orgánem, mohou svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. V rámci zákona má každý vlastník právo na to být včas seznámen s pořadem zasedání, a proto pokud svolavatel, nejčastěji statutární orgán, k pozvánce na shromáždění nepřipojí podklady týkající se programu zasedání, má povinnost, umožnit každému vlastníku se s nimi seznámit.<sup>12</sup> Tato povinnost může být provedena například odkazem v pozvánce, kde a kdy je možné se s podklady seznámit před shromážděním, nebo odkazem na webové stránky SVJ, jsou-li pro členy společenství vlastníků zřízeny a provozovány.

V případech, kdy má jednat shromáždění o záležitostech, které vyšly z podnětů vlastníků viz odstavec výše, a tito vlastníci o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění tuto určenou záležitost za předpokladu, že je v této věci navrženo usnesení, nebo je součástí podnětu k jejímu zařazení odůvodnění.

---

<sup>10</sup> KVÍTKOVÁ, A. 2022 *Práva a povinnosti vlastníků bytů dle aktuálních judikátů: soudní výklad nejasných pravidel v SVJ*. Praha : Verlag Dashöfer, 2022. s. 174.

<sup>11</sup> § 1169 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>12</sup> § 1207 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Do působnosti shromáždění dle patří:<sup>13</sup>

- a) změna stanov
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- e) rozhodování
  1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- f) udělování předchozího souhlasu
  1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
  3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Usnesení a výsledek hlasování a následné přijetí, nebo zamítnutí usnesení, stejně tak bod programu, který byl na shromáždění předložen k rozhodnutí, ale o kterém z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se nebylo rozhodnuto, nemusí být konečným rozhodnutím v dané projednávané věci.

---

<sup>13</sup> § 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Jak NOZ připouští, existuje-li pro to důležitý důvod, může být přehlasovaný vlastník jednotky, nebo v případě návrhu o kterém nebylo rozhodnuto z důvodu nezpůsobilosti usnášet se, kterýkoliv vlastník jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl.<sup>14</sup> V takovémto případě při napadení přijatého rozhodnutí, může vlastník jednotky navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Toto právo přehlasovaného vlastníka zaniká, pokud do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník o rozhodnutí dozvěděl, nebo dozvědět mohl, nepodá návrh u soudu.

Stejně tak samotné SVJ může, v případech, kdy by na základě nepřijatého usnesení na shromáždění, hrozila újma na spravovaném domě nebo pozemku, podat žalobu u soudu a požadovat po soudu, aby uložil vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící újmy dle § 2903 odst. 2 NOZ, která by hrozila např. na společných částech domu, což dovozuje i NS ve svém rozsudku z 11. 9. 2019, sp. zn. 26 Cdo 379/2019.<sup>15</sup>

Je-li stanovami společenství vlastníků připuštěno konání náhradního shromáždění, které je možné svolat za předpokladu, že řádné shromáždění nebylo způsobilé usnášet se, může osoba oprávněná svolávat shromáždění (statutární orgán) svolat písemně do jednoho měsíce ode dne, konání původního zasedání, náhradní shromáždění. Dle NOZ je stanovena způsobilost tohoto nového shromáždění usnášet se, při přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů, pokud není stanovami určen vyšší počet hlasů. V rámci náhradního shromáždění, je možné projednávat pouze body programu, které byly na programu původního shromáždění.<sup>16</sup>

Možnost, rozhodnout o záležitostech, které nebylo možné projednat na svolaném shromáždění, zakotvil zákonodárce v § 1211 NOZ, kdy může osoba, která je oprávněná svolat shromáždění, písemnou formou navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání, tzv. per rollam. Pokud samotné stanovy SVJ tuto možnost rozhodování připouští i v jiných případech, je možné využít rozhodování mimo zasedání i v těchto případech.

Vyžaduje-li zákon, nebo stanovy, aby přijaté rozhodnutí bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí mít návrh formu veřejné listiny, a v tomto případě vlastník obdrží kopii veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení, nebo údaj, kde jsou tyto uveřejněny a dále údaj

---

<sup>14</sup> § 1209 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>15</sup> KVÍTKOVÁ, A. 2022 *Práva a povinnosti vlastníků bytů dle aktuálních judikátů: soudní výklad nejasných pravidel v SVJ*. Praha : Verlag Dashöfer, 2022. s. 110.

<sup>16</sup> § 1210 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta, pokud není stanovami určena delší, činí patnáct dní. Přijetí takového rozhodnutí se následně osvědčuje veřejnou listinou.

Aby takové hlasování bylo platné, je zákonem vyžadováno vyjádření volby vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno a podepsané vlastní rukou na listině, obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pokud je rozhodnutí osvědčováno veřejnou listinou, viz odstavec výše, je povinné, aby podpis vlastníka na vyjádření byl úředně ověřen.<sup>17</sup>

Výsledek hlasování mimo zasedání je vlastníkům jednotek oznámen v písemné formě a pokud je výsledkem přijetí rozhodnutí, musí být oznámen i celý obsah přijatého usnesení. Pokud by tak statutární orgán neučinil bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

### 3.2.2 Statutární orgán

Ustanovení statutárního orgánu je ze zákona povinné a vychází ze stanov SVJ. Statutární orgán zastupuje SVJ navenek a rozhoduje o všech věcech souvisejících se správou domu a pozemku, které nejsou svěřeny do výhradní působnosti shromáždění. Povinností člena statutárního orgánu je mimo jiné vykonávat svoji funkci s péčí řádného hospodáře. Zákonná úprava připouští dva druhy statutárního orgánu, výbor nebo předsedu společenství vlastníků.<sup>18</sup>

Funkci člena výboru, nebo předsedy společenství vlastníků může vykonávat fyzická, nebo právnická osoba. Za takovou právnickou osobu pak navenek bude jednat její statutární orgán, nebo jím zmocněná osoba. Členem statutárního orgánu SVJ pak tedy může být nejen samotný vlastník jednotky, ať fyzická, nebo právnická osoba, tedy člen SVJ, ale i jiná osoba v postavení nečlena SVJ, pokud není ve stanovách výslovně uvedeno jinak.<sup>19</sup>

Vykonávat funkci člena statutárního orgánu, je možné buď bezplatně, nebo za úplatu. Za výkon funkce se zpravidla úplata sjednává ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je poskytována i bez uzavření smlouvy, pokud bylo vlastníky jednotek odsouhlaseno na shromáždění vyplácení odměn. Rozhodování o výši odměn pro statutární orgán SVJ je tedy ve výlučné gesci shromáždění a výše takové odměny není upravena žádným právním

---

<sup>17</sup> § 1212 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>18</sup> ZÍTEK, A. 2022. *Společenství vlastníků jednotek: prakticky a bez obav*. Praha : C.H. Beck, 2022. s. 59.

<sup>19</sup> FILIP, V. 2020. *Společenství vlastníků jednotek praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s. 214-215

předpisem. S výplatou odměn jsou pak spojeny povinnosti mzdových odvodů, tj. daně, zdravotního a sociálního pojištění<sup>20</sup> (viz kapitola 3.4.4.5).

Výbor je vícečlenným statutárním orgánem, který rozhoduje o otázkách společenství vlastníků a je voleným orgánem shromážděním. Počet členů výboru musí být dle § 1200 odst. 1 písm. d) NOZ uveden ve stanovách. Výbor v rámci své činnosti zasedá a rozhoduje hlasováním. Usnášeníschopnost takového zasedání je dána § 156 odst. 1 NOZ, tj. přítomností většiny členů orgánu a pro přijetí rozhodnutí je vyžadována většina hlasů přítomných členů výboru. Stanovami mohou být přijata přísnější pravidla předepisující usnášeníschopnost a přijetí rozhodnutí, nebo může být stanovena hierarchie funkcionářů výboru, povinnost pořizovat zápis a zároveň jsou stanovami povinně určeny další povinnosti vztahující se k činnosti výboru jako např. způsob svolávání a frekvence zasedání, jednání za SVJ a působnost výboru a funkční období. Výbor tak na základě stanov může ze svých řad zvolit do funkce předsedu, nebo pokladníka s tím, že funkce předsedy je zapisována do rejstříku společenství vlastníků.

Druhým způsobem zákonného zřízení statutárního orgánu SVJ je zvolení předsedy společenství vlastníků.<sup>21</sup> Tento volený statutární orgán, předseda společenství vlastníků, rozhoduje sám o všech záležitostech společenství. Společenství vlastníků by si při volbě tohoto statutárního orgánu mělo uvědomit, že dává takto zvolenému statutárnímu orgánu velkou moc v řešení správy domu a hospodaření, a proto by při výběru osoby předsedy mělo být velmi obezřetné a osobu volit s patřičnou mírou odpovědnosti. Pro předsedu společenství vlastníků pak platí stejná pravidla pro ustanovení a zánik funkce jako v případě výboru a veškerá pravidla by měla být opět uvedena ve stanovách. Nad rámec povinných náležitostí stanov dle § 1200 odst. 1 písm. d) NOZ je možné stanovit přísnější pravidla pro rozhodování tohoto orgánu a dispozitivně přenést některé pravomoci do gesce shromáždění.

### 3.3 Správa domu a pozemku

Za správu domu a pozemku je odpovědnou osobou společenství vlastníků jednotek. V širším slova smyslu je pod správou domu a pozemku zahrnut soubor různorodých činností, které svojí podstatou vedou k zachování dobrého stavu a provozuschopného stavu domu jako celku, kdy těmito činnostmi dochází k samotné modernizaci domu. Společné části

---

<sup>20</sup> DUREC, M. 2019. *Účetnictví společenství vlastníků jednotek v praxi*. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2019. s. 92-95

<sup>21</sup> § 1205 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

domu jsou definovány v § 1160 NOZ jako takové části nemovité věci, které mají, podle své povahy, sloužit společně všem vlastníkům jednotek. Z praktického hlediska může být uvažováno nejčastěji o obvodovém zdivu, dveřích, oknech, střeše, schodišti, chodbách, rozvodech elektřiny, plynu, vody, kanalizace, ventilace, ústředního vytápění, společné televizní anténě, hromosvodu. S ohledem na rozličnosti jednotlivých domů může být dále uvažováno o dalších specifických součástech jako o výtazích, kotelnách, domovním telefonu s otevíráním dveří, společných komínech, sklepních prostorech apod. „*Požadavek funkčnosti celku musíme vztáhnout na všechny součásti domu, jak na základní prvky domu, tak i na jeho specifické součásti*“, u kterých by také nemělo dojít v souvislosti se správou domu k zanedbání péče.<sup>22</sup>

Dalšími společnými částmi, které nemohou být vyjmuty ze správy společenstvím jednotek jsou společné části, výlučně užívané jen některými vlastníky jednotek. V tomto případě může být uvažováno zejména o lodžích, terasách, případně sklepních kójiích, které nejsou součástí bytu, se kterou by tvořily funkční celek, ale jsou například vybudovány ve společných částech domu v rámci modernizace a jsou využívány výlučně konkrétními vlastníky.

Zajišťováním činností spojených se správou domu může SVJ pověřit externího správce, který bude provádět vymezené činnosti a se kterým bude uzavřena správcovská smlouva. Toto rozhodnutí spadá do působnosti shromáždění.<sup>23</sup>

Na základě § 1222 NOZ jsou v prováděcím předpisu, kterým je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, vymezeny podrobnosti o činnostech, které spadají do správy domu a pozemku. Tyto činnosti je možné rozdělit do čtyř základních hledisek:

- činnosti provozní a technické povahy;
- činnosti administrativně správní povahy;
- správa jednotek v případě hrozícího nebezpečí;
- sjednávání smluv.

---

<sup>22</sup> FILIP, V. 2020. *Společenství vlastníků jednotek praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s. 290

<sup>23</sup> § 1208 písm. g) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### 3.3.1 Provozní a technické činnosti

Dle nařízení vlády se činnostmi provozními a technickými rozumí zejména činnosti běžného provozu domu, údržby, oprav, stavebních úprav a dále jiné změny společných částí domu, včetně změn, vedoucích ke změně v účelu jejich užívání. Toto se týká také všech technických zařízení v domě, stejně tak společných částí a společných částí, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku jednotky (za předpokladu, že dle stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnosti, které by měl vlastník provádět na vlastní náklady). Dále se těmito činnostmi rozumí zajištění revizí sítí a rozvodů v domě, společných technických zařízení domu, protipožárních zařízení, telekomunikačních zařízení a jiných dalších společných zařízení, dle technického vybavení domu. K neopominutelným činnostem spadá údržba pozemku a přístupových cest na pozemek a dále pak i uplatnění práva vstupu do bytu v případech, kdy vlastník provádí stavební úpravy jednotky, pro ověření, zda stavební úpravy, které jsou prováděny, neohrožují, nepoškozují, nebo dokonce nemění společné části domu.<sup>24</sup>

### 3.3.2 Administrativně správní činnosti

Činnostmi správními, dle § 8, nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím se rozumí zejména činnosti spojené se zajišťováním veškeré správní agendy, veškeré administrativní činnosti, operativně technické činnosti, včetně vedení příslušných technických a provozních dokumentací domu. Činnosti, které vyplývají osobám odpovědným za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů, činnosti spojené se stanovením a výběrem finančních prostředků jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, dříve též nazývaných jako zálohy do fondu oprav, nebo záloh na úhradu cen služeb, včetně zajištění jejich vyúčtování a vypořádání dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Neopominutelnou činností je vedení účetnictví, zpracování a podávání daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky a stejně tak i vedení seznamu členů SVJ. K dalším správním činnostem patří i uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům, které jsou uloženy jinými právními předpisy, jsou zakotveny ve stanovách SVJ, nebo vyplývají z usnesení shromáždění SVJ, přijatých v souladu s jinými právními předpisy a v souladu se stanovami.

---

<sup>24</sup> § 7 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

V neposlední řadě se rozumí i činnosti spojené s provozováním společných částí domu a technických zařízení, která slouží i jiným osobám, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv a dále pak výkon činností, vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.<sup>25</sup>

Obecně lze tedy shrnout, že se jedná o veškerou administrativně správní činnost, vyplývající z jiných právních předpisů, plynoucí ze stanov daného SVJ a činnosti vyplývající z usnesení shromáždění SVJ.

### 3.3.3 Správa jednotek v případě hrozícího nebezpečí

Společenství vlastníků je při své správě oprávněno činit opatření, pokud zjistí, že některý vlastník jednotky neplní svoji povinnost udržovat svůj byt tak, jak je vyžadováno pro nezávadný stav domu a hrozí tak nebezpečí, že by mohlo dojít k poškození jiného bytu. V rámci správy tak může činit opatření k zjednání nápravy i v těch situacích, kdy nedochází k ohrožení nezávadného stavu celého domu jako celku. V praxi to pak znamená, přímé zajištění součinnosti, například i při řešení zmírnění škod na společných částech a na jiných bytech, v případě řešení příkladně havárií, které ani nemusí vzniknout na společných inženýrských sítích, ale vzniknou právě na rozvodech, které jsou dle prohlášení vlastníka součástí jednotky a odpovědnost za udržování těchto sítí a režie jde na vrub vlastníka jednotky.<sup>26</sup>

### 3.3.4 Sjednávání smluv

V rámci správy domu a pozemku je SVJ oprávněno sjednávat smlouvy, související se samotnou správou a je povinno dohlížet na plnění těchto uzavřených smluv. Dle § 10 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím se jedná zejména o smlouvy k zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, pakliže nejde o služby, jejichž dodávky si samotní vlastníci jednotek zajišťují sami. Dále pak se jedná o smlouvy na pojištění domu, smlouvy k nájmu společných částí domu, smlouvy o zajištění provozu vybraných technických zařízení, spojených s užíváním jednotek, ke kterým nemá SVJ oprávnění je provozovat (jako jsou domovní kotelny, předávací stanice apod.).

---

<sup>25</sup> ZÍTEK, A. 2022. *Společenství vlastníků jednotek: prakticky a bez obav*. Praha: C.H. Beck, 2022. s.38-40

<sup>26</sup> FILIP, V. 2020. *Společenství vlastníků jednotek praktická příručka*. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2020. s 292



Nejedná se tedy o taxativní výčet druhů smluv a SVJ je tak oprávněno sjednat i jiné, výše neuvedené smlouvy, které se budou týkat správy domu a pozemku.

### 3.4 Veřejnosprávní povinnosti

Mezi veřejnosprávní povinnosti, které SVJ má, je možné zařadit celou škálu činností, specifikovaných v čl. 3.3.1 a 3.3.2, neboť jednotlivé činnosti a povinnosti mezi sebou i na venek k dalším právním úpravám a povinnostem mají souvztažnost. Mezi základní dvě, které jsou zásadní pro vznik každého SVJ může být zařazeno prohlášení vlastníka, a samotný zápis SVJ do veřejného rejstříku.

#### 3.4.1 Prohlášení vlastníka

Sepsání prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku, je tak základním právním dokladem, kterým se zřizuje existence bytového spoluvlastnictví. Tento dokument vymezuje jednotlivé jednotky v domě, jejich součásti, umístění včetně účelu užívání, stanoví, jaké části domu jsou společné a jaké části domu jsou společné s výlučným užíváním a zároveň určuje velikost podílů na společných částech.

Na základě tohoto dokumentu dochází k zápisu jednotek do katastru nemovitostí vkladem dle § 11 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.<sup>27</sup> Prohlášení vlastníka má formu písemného dokumentu, jehož obsahové náležitosti jsou předepsány v NOZ v § 1166, § 1191 a § 1193.

Další povinností SVJ je v případě změn členění domu, nebo změn v užívání jednotek, toto prohlášení aktualizovat. Samotná změna prohlášení vlastníka je dána do gesce shromáždění, které rozhoduje o změně v prohlášení vlastníka. Proces změny prohlášení vlastníka může být ale i velmi náročným, neboť je vyžadován souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne a v případě, že je jednotka zatížena, je vyžadován rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva. V případě změny, dotýkající se práv více vlastníků, kteří mají své jednotky zatíženy např. zástavním právem z důvodu hypotečního úvěru, tak je potřeba získat i písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva k dané jednotce.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> SPÁČIL, J. 2022. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2022. s. 161

<sup>28</sup> § 1169 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### 3.4.2 Zázpis do veřejného rejstříku

Návrh na zápis SVJ do veřejného rejstříku je prováděn dle zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, přičemž návrh lze vyhotovit v listinné, nebo elektronické podobě. Zákonná úprava nestanoví žádnou lhůtu pro zápis, ale návrh na zápis do rejstříku by měl být podán bez zbytečného odkladu. Návrh za SVJ podává statutární orgán, tedy všichni členové výboru, nebo předseda společenství vlastníků jednotek a je podáván včetně ustavujících listin, které se k návrhu dokládají. Rozsah zapisovaných údajů je vymezen v § 25 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

Nad tyto základní povinnosti, související se vznikem SVJ, je pak nutno zmínit povinnosti SVJ, podávat návrhy na zápis případné změny v údajích ve veřejném rejstříku a povinnost dokládat povinné listiny do sbírky listin, především účetní závěrku, která musí být v souladu s § 21a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zveřejněna uložení do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků. Lhůta pro zveřejnění je dána § 21a odst. 4 v návaznosti na odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v délce do třiceti dnů ode dne schválení shromážděním vlastníků.

### 3.4.3 Vedení účetnictví

SVJ, jakožto účetní jednotka, vymezená zákonem o účetnictví, je povinna vést účetnictví od svého vzniku, až do doby svého zániku. S ohledem na fakt, že SVJ není podnikatelským subjektem, může vést své účetnictví ve zjednodušeném rozsahu dle § 9 odst. 4, písm. i) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Vedením účetnictví může pověřit správce, nebo další osobu, ale tím se statutární orgán nezavazuje odpovědnosti za řádné vedení účetnictví. Účetnictví musí být dle znění zákona o účetnictví vedeno správně, úplně, srozumitelně, přehledně a vedeno způsobem, zaručujícím trvalost účetních záznamů. Nedodržení těchto povinností může vést ke spáchání přestupku, za který může být orgánem projednávajícím protiprávní jednání udělena pokuta.<sup>29</sup>

SVJ je tak dále dle zákona o účetnictví povinna sestavit účetní závěrku, které probíhá k rozvahovému dni, zpravidla k poslednímu dni účetního období. Účetní závěrku tvoří rozvaha (která může být sestavena v plném, nebo zkráceném rozsahu), výkaz zisku a ztráty a příloha, která doplňuje a vysvětluje rozvahu a výkaz zisku a ztráty. Účetní závěrka je

---

<sup>29</sup> § 37 až § 37ab zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

následně schvalována shromážděním vlastníků. K jejímu přijetí postačuje prostá většina hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud není stanovami požadován vyšší počet hlasů. Takto schválenou účetní závěrku je povinno SVJ zveřejnit ve sbírce listin viz kapitola 3.4.2. Ke splnění této povinnosti může být SVJ vyzváno rejstříkovým soudem, případně může být tímto soudem uložena pokuta až do výše 100 000 Kč v případech, kdy by SVJ neuposlechlo na výzvu rejstříkového soudu.

#### 3.4.4 Daňové povinnosti

I na SVJ je s ohledem na jeho právní subjektivitu pohlíženo jako na daňový subjekt, na který dopadají daňové předpisy, upravující jednotlivé daně. Jejich šíře závisí na tom, jaký druh činností SVJ v rámci správy domu a pozemku vykonává. Mezi základní, nejčastější daňové povinnosti je možné zařadit daň z příjmu právnických osob a dále pak daňové povinnosti spojené se zaměstnanci, nebo vyplácením odměn statutárním orgánům. Mezi další možné daňové povinnosti je možné uvažovat o dani silniční, dani z nemovitých věcí a dani z přidané hodnoty. Povinnost registrace k příslušným daním na finančním úřadu tak zásadně závisí na činnostech a typech příjmů, které v rámci správy domu a pozemku danému SVJ vznikají.

##### 3.4.4.1 Daň z příjmu právnických osob

Na SVJ je obecně nahlíženo, jako na právnickou osobu, tedy daňový subjekt povinný k dani dle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu. Zdanění příjmů však neprobíhá totožně jako u běžných právnických osob.<sup>30</sup> Zákon o dani z příjmu vymezuje v § 18 odst. 2 písm. f) pro SVJ co není považováno jako předmět daně, tj. výslovně uvádí, že předmětem daně nejsou příjmy plynoucí z:

1. dotací;
2. příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku;
3. úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor;
4. pojistného plnění z pojištění domu sjednaného společenstvím vlastníků jednotek.

Dalším vymezením, které se vztahuje na příjmy SVJ je uvedeno v § 36 odst. 5 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, dle kterého činí zvláštní sazba daně 21 % pro příjem z úroků

---

<sup>30</sup> DUREC, M. 2019. *Účetnictví společenství vlastníků jednotek v praxi*. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2019. s. 79

z účtů a vkladů u bank a spořitelních a úvěrních družstev. Zdanění těchto výnosů je tak provedeno samotným finančním ústavem a úrok je očištěn o tuto daň.

Pokud má SVJ v rámci své činnosti pouze příjmy, které nejsou předmětem daně, nebo příjmy osvobozené od daně, nebo příjmy z nichž je daň vybírána srážkou viz odstavec výše, není dle § 38mb, písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu povinno podávat daňové přiznání a nevzniká mu ani povinnost registrace k dani z příjmu právnických osob dle § 39a, odst. 5 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, neboť dle tohoto ustanovení není SVJ, povinno podat přihlášku k registraci k dani z příjmu právnických osob, pokud má pouze příjmy

- a) které nejsou předmětem daně,
- b) které jsou osvobozené od daně,
- c) z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně.

V případech, kdy SVJ plynou z jeho činnosti příjmy, které jsou předmětem daně, za které je možné považovat přijaté úroky z prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku, přijaté od vlastníků, úroky z prodlení s platbami za plnění souvisejícími s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, dále penále, smluvní pokuty a úroky z prodlení hrazené třetími stranami, např. v případě porušení povinností vyplývajících z uzavřených smluv a příjmy plynoucí z nakládání s majetkem SVJ, je povinno podat přihlášku k registraci k dani z příjmu právnických osob a podat daňové přiznání. Pokud by v některém z následujících zdaňovacích obdobích SVJ tyto příjmy nemělo, není povinno tuto skutečnost sdělit správci daně.<sup>31</sup>

#### 3.4.4.2 Daň z nemovitosti

Povinnost podat daňové přiznání po nabytí jednotky v domě a platba daně z nemovitosti přísluší jednotlivým vlastníkům jednotek. Pro SVJ žádná povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitosti, kterou v rámci své činnosti spravuje nevyplývá, pokud ovšem samo SVJ nezíská některou z jednotek do vlastnictví. Další situací, kdy na SVJ dopadá povinnost podání daňového přiznání k dani z nemovitých věcí je za předpokladu, že v rámci správy domu a pozemku ke své činnosti pořídí SVJ nemovitou věc, která je předmětem daně.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> § 38mc zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu

<sup>32</sup> §§ 2 a 7 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

#### 3.4.4.3 Daň z přidané hodnoty

SVJ, jakožto právnická osoba, která dle § 1194 NOZ nesmí podnikat a může vykonávat pouze činnosti spojené se správou domu a pozemku, nenaplnuje znaky osoby povinné dle § 5 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty a není tak, a nemůže se stát plátcem DPH dle § 6 až 6f výše uvedeného zákona.

#### 3.4.4.4 Odvody odváděné z odměn statutárnímu orgánu

Odměny funkcionářů SVJ jsou považovány zákonem o dani z příjmu jako příjem ze závislé činnosti. Dle tohoto zákona je z odměn, vypláceným fyzickým osobám strhávána daň ve výši 15 %, tzv. srážková daň v případě, kdy zaměstnanec, tj. funkcionář neučinil prohlášení k dani podle § 38k zákona o dani z příjmu, nebo daň zálohová, pokud by funkcionář učinil prohlášení k dani. SVJ je dle zákona v pozici plátce daně, kterou odvádí na příslušný účet finančnímu úřadu za zaměstnance neboli poplatníka daně, kterému je tato daň stržena zaměstnavatelem, tedy společenstvím vlastníků. SVJ je následně povinno provést roční vyúčtování daně srážkové, nebo daně zálohové.

Spolu s odvody je pak SVJ povinno strhnout a odvést z odměny zdravotní pojištění ve výši 4,5 %, pokud sjednaná odměna bude činit méně než 3000 Kč a odvést pojištění ve výši 9 % za zaměstnavatele. V případě, že bude odměna činit 3000 Kč a více, strhává se zaměstnanci a odvádí se navíc kromě zdravotního pojištění ještě sociální pojištění ve výši 6,5 % a za zaměstnavatele odvádí SVJ kromě zdravotního pojištění ještě sociální pojištění ve výši 25 %.<sup>33</sup>

#### 3.4.5 Archivace a uchování dokumentů

SVJ, stejně jako každá právnická osoba, musí uchovávat po dobu svojí existence zápisy z jednání nejvyššího orgánu i s přílohami dle § 158a NOZ. Jedná se tedy o zápisy ze shromáždění, se všemi přílohami, jako jsou pozvánky, prezenční listiny, plné moci a další. Zákon neukládá, v jaké formě tyto písemnosti uchovávat a nabízí se tak využít elektronického uchování těchto povinných dokumentů.

V souvislosti s archivací, je nutno zmínit i povinnost uchovávat veškeré účetní záznamy<sup>34</sup> a archivovat je i v rozsahu a době, která je uložena účetním jednotkám zákonem

---

<sup>33</sup> DUREC, M. 2019. *Účetnictví společenství vlastníků jednotek v praxi*. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2019. s. 94

<sup>34</sup> § 39 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě.<sup>35</sup> Další povinnosti vznikají SVJ v souvislosti s vedením mzdové agendy, neboť dle zákona č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení, je i SVJ povinno dle § 35a jako právnická osoba uchovávat záznamy pro účely důchodového pojištění (zejména mzdové listy a evidenční listy důchodového pojištění).

Další písemnosti, které v rámci SVJ vzniknou, není s ohledem na zákon č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě povinné archivovat. „*Povinné revizní zprávy a obdobné dokumenty lze doporučit uchovávat vždy alespoň dva po sobě jdoucí (předchozí a poslední aktuální).*“<sup>36</sup>

### 3.4.6 Stavební dokumentace

Další povinností pro SVJ, je uchovat dokumentaci stavby, která vyplývá z § 8 písm. a) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, neboť je považováno dle § 125 odst. 5 č. 183/2006 Sb., stavebního zákona za vlastníka stavby. Na SVJ tedy dopadají povinnosti uchovávat ověřenou dokumentaci stavby, odpovídající jejímu provedení. Pokud tato dokumentace nebyla pořízena, nebo není dochována, je SVJ povinno pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Rozsah a obsah, takové dokumentace stanoví prováděcí právní předpis, kterým je vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

V postavení stavebníka, a tedy účastníka stavebního řízení se může SVJ nacházet v případech, kdy budou prováděny opravy nebo rekonstrukce společných částí domu a daná stavební úprava bude podléhat stavebnímu povolení.

Další povinností pro SVJ, která souvisí se stavební dokumentací a provedením stavby, je průkaz energetické náročnosti budovy (dále PENB). SVJ je povinno PENB zajistit, a to dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. Kontrolu nad dodržováním povinností spojených s PENB zajišťuje Státní energetická inspekce. V případě některých stavebních změn, které by SVJ provádělo v rámci svého domu, mohou mít tyto změny dopad i na energetickou náročnost domu a Stavebním úřadem tak může být požadováno dodání nového

---

<sup>35</sup> FILIP, V. 2020. *Společenství vlastníků jednotek praktická příručka*. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2020.s. 333

<sup>36</sup> ZÍTEK, A. 2022. *Společenství vlastníků jednotek: prakticky a bez obav*. Praha: C.H. Beck, 2022. s.132

průkazu energetické náročnosti budovy. Platnost vydaného průkazu je 10 let a jeho zpracování je prováděno dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov.<sup>37</sup>

### 3.4.7 Požární bezpečnost a prevence

SVJ, jakožto právnická osoba je dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně povinna zabezpečit požární ochranu v souvislosti s tímto zákonem. Mezi základní povinnosti stanovené tímto zákonem patří zařazení daného SVJ do kategorie požárního nebezpečí. Toto zařazení provádí osoba odborně způsobilá v prevenci rizik, nebo případně technik požární ochrany.<sup>38</sup>

Většina domů, kde neprobíhají jiné činnosti, je zařazena do kategorie bez zvýšeného požárního nebezpečí. Povinností takových SVJ je provádět pravidelné preventivní požární prohlídky a revize věcných prostředků požární ochrany (hasicí přístroje, hydrant), které se v objektech bez zvýšeného požárního nebezpečí provádí minimálně 1krát ročně. Další povinností je zajistit osazení domu bezpečnostními značkami a tabulkami. Zejména se jedná o označení únikových cest, nouzových východů, schodiště, hydrantů, hasicích přístrojů, uzávěrů plynu, vody, elektřiny, zákazy kouření, vstupu s otevřeným plamenem apod. S únikovými cestami souvisí povinnost, aby tyto cesty byly udržovány volně průchozí. Pokud jsou v domě instalovány i protipožární dveře, je povinností SVJ zajistit i pravidelné revize těchto požárních uzávěrů.

V objektech se zvýšeným požárním rizikem se pravidelné preventivní požární prohlídky provádí nejméně 1krát za 6 měsíců. Další odlišností od domů bez zvýšeného rizika je povinnost zpracovat požární poplachovou směrnici a požární evakuační řád. Pro tyto domy dále platí povinnost zpracovat dokumentaci požární ochrany a požární řád.<sup>39</sup>

S případnou požární kontrolou pro SVJ dále souvisí zabezpečování dalších dílčích povinností na úseku požární ochrany a prevence, které souvisí s požární bezpečností domu a jeho obyvatel. K doložení, že jsou tyto dílčí povinnosti dodržovány, může být SVJ vyzváno v rámci požárních kontrol, nebo i jiným orgánem státní správy.

---

<sup>37</sup> Ministerstvo průmyslu a obchodu. [Online] 17. 10. 2023. [Citace: 25. 11. 2023.] <https://www.mpo.cz/cz/energetika/uspory-energie/uspory-v-praxi/prukaz-energeticke-narocnosti-budov/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy--277417/>

<sup>38</sup> FILIP, V. 2020. *Společenství vlastníků jednotek praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s 302-304

<sup>39</sup> Hasičský záchranný sbor ČR. [Online] 03. 2022. [Citace: 20. 01. 2024.] <https://www.hzscr.cz/soubor/kategorizace-staveb-z-hlediska-pozarni-bezpecnosti-a-ochrany-obyvatelstva-pravni-aspekty-a-postup-stanoveni-kategorie-stav-pdf.aspx>

#### 3.4.7.1 Revize kotlů, kotelen, klimatizace

Je-li společenstvím provozována v rámci správy domu a pozemku i kotelna, nebo kotel s výkonem nad 70kW, je SVJ podle zákona č. 406/2000 Sb. povinno provádět povinnou kontrolu kotle a příslušných rozvodů.<sup>40</sup> Tyto revizní zprávy je SVJ povinno na vyžádání předložit i v rámci kontrol Ministerstva průmyslu a obchodu, nebo Státní energetické inspekci. Obdobná povinnost platí i při provozování klimatizačního systému v domě.

#### 3.4.7.2 Kontrola komínů a spalinových cest

V domech, kde jsou komínové systémy instalovány a jsou používány, je nutné zajišťovat správu i těchto společných částí a s tím související i povinnost pravidelných kontrol, která vyplývá ze zákona č. 133/1985 Sb. Oprávnění čistit a kontrolovat tyto systémy je zákonem dána osobám, které jsou držitelem živnostenského oprávnění v oboru kominictví.<sup>41</sup> Lhůty a způsob čištění a kontrol je pak stanovena v prováděcí vyhlášce Ministerstva vnitra č. 34/2016 Sb., o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty.

#### 3.4.7.3 Prohlídky výtahů

Na provoz zdvihacích zařízení, tedy i výtahů v bytových domech, pokud jsou jejich součástí, je kladen velký důraz. Odpovědnost za provoz takového zařízení nese odpovědná osoba za správu domu. Pravidla pro bezpečnost těchto zařízení stanoví nařízení vlády č. 122/2016 Sb. o posuzování shody výtahů a jejich bezpečnostních komponent. U výtahů pro přepravu osob a nákladů se jedná především o pravidelné provozní prohlídky, odborné prohlídky a inspekční prohlídky které jsou upraveny normami ČSN 27 4002 a ČSN 27 4007.<sup>42</sup>

#### 3.4.7.4 Revize elektřiny a hromosvodů

I na společné rozvody elektřiny v domech dopadají povinnosti revizí dle vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru a dle norem ČSN 33 1500 a ČSN 33 2000-6 ed. 2. Předmětem revizí tak jsou veškeré společné rozvody elektřiny v domě, u kterých se revize provádí v intervalu každých pět let. Stejně tak v rámci pravidelných revizí hromosvodů je interval pro provedení revize stanoven

---

<sup>40</sup> Státní energetická inspekce. [Online] 01. 11. 2023. [Citace: 15. 12. 2023.] <https://www.cr-sei.cz/?p=7626>

<sup>41</sup> § 44 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně

<sup>42</sup> FILIP, V. 2020. *Společenství vlastníků jednotek praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. s 297



jedenkrát za pět let. S ohledem na bezpečnost lidí i majetku v domě, jsou tyto pravidelné revize preventivním opatřením, proti vzniku požáru a jejich dodržování kontrolováno. Stejně tak je kontrolováno, zda byly případně zjištěné závady odstraněny.<sup>43</sup>

#### 3.4.7.5 Revize plynových zařízení

Pro rozvody plynu platí obdobná pravidla a povinnosti tato zařízení podrobovat pravidelným revizím zejména dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb., o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti. Revizní interval pravidelné revize plynových zařízení, kterými jsou v bytových domech zejména samotné rozvody plynu, náležející do společných částí domu, ale i případně plynové kotle, pokud jsou jimi domy vybaveny a jsou daným SVJ provozovány. Interval pravidelných revizí je minimálně jedenkrát za tři roky. Interval provádění kontrol zařízení, je zákonem stanoven minimálně jeden krát ročně.<sup>44</sup>

#### 3.4.8 **Zákonné pojištění odpovědnosti zaměstnavatele**

S ohledem na možnost SVJ uzavírat pracovněprávní smlouvy, souvisí se vznikem takového pracovněprávního vztahu povinnost registrovat SVJ k pojištění odpovědnosti zaměstnavatele. Toto pojištění se neuzavírá žádnou smlouvou, ale vzniká uzavřením pracovního poměru. Pro SVJ tak tímto dnem vzniká povinnost registrovat se u pojišťovny Kooperativa. Pokud bude SVJ uzavírat pouze DPP a DPČ s vyměřovacím základem do 10.000 Kč měsíčně, bude hradit minimální pojistné ve výši 100 Kč čtvrtletně, bez ohledu na počet zaměstnanců. V případech, kdy z DPP vznikne povinnost sociálního pojištění, je pojistné vypočteno dle vyhlášky č. 125/1993 Sb., kterou se stanoví podmínky a sazby zákonného pojištění odpovědnosti organizace za škodu při pracovním úrazu nebo nemoci z povolání.<sup>45</sup>

#### 3.4.9 **Ochrana osobních údajů**

Důležitou oblastí v rámci správy domu a pozemku je ochrana osobních údajů všech vlastníků SVJ. V rámci působnosti zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů,

---

<sup>43</sup> § 38 vyhlášky 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru

<sup>44</sup> § 19 nařízení vlády č. 191/2022 Sb., o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti

<sup>45</sup> Kooperativa Vienna Insurance Group. [Online] 2023. [Citace: 16. 12. 2023.]

<https://www.koop.cz/pojisteni/pojisteni-odpovednosti/zakonne-pojisteni-odpovednosti-zamestnavatele>

který zpracovává nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, je zapotřebí aby SVJ přijalo taková opatření, která budou plně v souladu s tímto zákonem. Zároveň na smluvní správcovskou firmu, zajišťující pro SVJ, například vedení evidence příspěvků, výběr záloh na služby, vymáhání dlužných částek apod., je nutné přenést povinnost dodržovat tento zákon, jakožto třetí osobu, která osobní údaje jednotlivých vlastníků zpracovává.

Do oblasti zpracovávání osobních údajů dále patří i umístění kamerového systému v domě například, kdy může být oprávněným zájmem SVJ zřízení systému pro ochranu života a zdraví, ochranu majetku a prevence před vandalismem. Kamerový systém není povinné registrovat u Úřadu na ochranu osobních údajů (dále ÚOOÚ), ale je povinností, vést evidenci zpracování, povinnost informovat vlastníky a informovat další osoby, které do domu mohou vstoupit. Samotné nastavení kamerového systému, dodržení informací povinnosti a způsob přístupu k záznamům je vhodné realizovat v souladu se stanoviskem ÚOOÚ č. 1/2016.<sup>46</sup>

Podobným způsobem je nutné přistupovat i k ochraně osobních údajů v případě instalace dveřních systémů, podporujících otevírání čipy. Pokud takový systém neprovádí záznam průchodů, nebo nejsou jednotlivé čipy přiřazeny v databázi ke konkrétním osobám, nebude se jednat o zpracování údajů. Jakákoliv evidence průchodů ve spojitosti s evidencí konkrétní osoby, která má čip k dispozici, je již zpracováním osobních údajů a SVJ je tak povinno prokázat, zda tyto informace zpracovává v oprávněném zájmu, nebo má udělené souhlasy všech uživatelů čipů pro takové zpracování dat. V případě, že oprávněný zájem nebude prokázán, nebo SVJ nebude disponovat souhlasem uživatelů čipů, vystavuje se riziku případné kontroly a sankce ze strany ÚOOÚ.

#### 3.4.10 Elektronická komunikace

Novelou zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, jsou i SVJ povinny využívat elektronickou komunikaci s úřady a institucemi. Pro SVJ se jedná o novou povinnost, kdy všem byly datové schránky zřízeny a pro všechny platné členy byly vygenerovány přístupy automaticky. SVJ je tak v rámci správy domu a pozemku povinno s úřady komunikovat výhradně elektronicky, tedy jednoduše

---

<sup>46</sup> Úřad na ochranu osobních údajů. [Online] 06. 2018. [Citace: 18. 01. 2024.] [https://old.uouu.cz/assets/File.ashx?id\\_org=200144&id\\_dokumenty=38408](https://old.uouu.cz/assets/File.ashx?id_org=200144&id_dokumenty=38408)

prostřednictvím datových zpráv.<sup>47</sup> Stejně tak úřady pro komunikaci využívají tento způsob a je tak na každém statutárním orgánu, aby v rámci své působnosti přijal opatření, ze kterého bude jasné, kdo z členů tohoto orgánu je odpovědný za včasné vyzvedávání zpráv a za vyřizování došlé pošty. S tímto faktem dále souvisí i skutečnost, že datové zprávy jsou na úložišti přístupné pouze 90 dní a je tedy vhodné došlé zprávy konvertovat z elektronické verze do listinné, aby byla možná jejich případná archivace, pokud se bude jednat o dokument, který má být archivován.

---

<sup>47</sup> Česká pošta, s. p. [Online] 2023. [Citace: 18. 02. 2024.]  
<https://info.mojedatovaschranka.cz/info/cs/2005.html>

## 4 Vlastní práce

Cílem případové studie je určit současné nastavení postupů a fungování vybraného nejmenovaného SVJ, které je v této práci dále označeno také jako SVJ pro dům v Plzni, z pohledu dodržování veřejnoprávních povinností s využitím analýzy stanov, postupů, pravidel a platných usnesení a zhodnotit na základě syntézy získaných teoretických rámců zavedení těchto povinností u daného SVJ a navrhnout případné změny k zefektivnění správy tohoto SVJ a navrhnout případné změny v postupech správy tohoto SVJ tak, aby odpovídaly současné legislativě. Data o tomto SVJ byla získána z veřejně dostupných rejstříků a dále z informací, sdělených statutárním orgánem SVJ pro dům v Plzni během rozhovoru a z předaných zapůjčených dokumentů.

### 4.1 Charakteristika SVJ pro dům v Plzni

SVJ pro dům v Plzni vzniklo v roce 2005 v důsledku odprodeje bytů Městem Plzeň a je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeným Krajským soudem v Plzni, oddíl S. Jedná se o bytový, nepodsklepený dům se čtyřmi samostatnými vchody, který má celkem 48 bytových jednotek. Společenství je tvořeno 55 členy (fyzickými osobami). Statutárním orgánem tohoto SVJ je výbor, který je čtyřčlenný. Správou domu, byla při vzniku SVJ pověřena mandátní smlouvou správcovská firma YXZ, s.r.o. (právnícká osoba), která tuto činnost zajišťuje dosud. Mezi činnosti, které pro SVJ zabezpečuje náleží:

- evidence a výběr záloh na služby související s užíváním bytu;
- evidence a výběr příspěvku na správu domu a pozemku;
- provádění vyúčtování záloh;
- vedení účetnictví;
- zajištění technické správy domu;
- administrativní činnost;
- archivace veškerých dokumentů;
- zajištění mzdové agendy.

Shromáždění je výborem svoláváno pravidelně v měsíci dubnu a ve výjimečných případech je konáno ještě v druhé polovině roku, například z důvodu nutnosti hlasovat o opravách, nebo modernizaci domu. Zápisy z těchto shromáždění jsou sepisovány členy výboru a jsou uchovávány u správce domu. Schůze výboru jsou svolávány pravidelně

čtyřikrát do roka, výjimečně i častěji, zápisy provádí předseda výboru a jsou uloženy u správce domu.

Prohlášení vlastníka bylo sepsáno před samotným vznikem SVJ, tj. v roce 2004, poslední změna stanov proběhla v roce 2015 a v roce 2020 přijalo SVJ pravidla pro rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor.

## 4.2 Stanovy

Jak již bylo uvedeno výše, poslední změna stanov SVJ pro dům v Plzni proběhla v roce 2015. SVJ pro dům v Plzni má ve svých stanovách uveden název i sídlo tak jak ukládá § 1200 odst. 2, písm. a) a b) NOZ i vymezeny práva a povinnosti člena společenství dle § 1200 odst. 2, písm. c) NOZ. Stanovy dále vymezují orgány společenství, a to shromáždění a výbor, jejich působnost, počet členů volených orgánů a jejich funkční období a jsou vymezeny způsoby svolávání, jednání a usnášení se dle § 1200 odst. 2, písm. d) NOZ. Stanovami nejsou zřízeny žádné další orgány. Výboru je dána pravomoc rozhodovat o opravách a stavebních úpravách společných částí (dle § 1208, písm. e) bod 2 NOZ) ve výši do 100 000 Kč bez DPH a pro nabytí, zřízení a zatížení movitých věcí (dle § 1208, písm. f) bod 2 NOZ) ve výši do 50 000 Kč bez DPH.

Stanovy dále obsahují i pravidla pro užívání společných částí domu a úhradu nákladů spojených se správou domu a úhradu za služby (§ 1200 odst. 2, písm. f) NOZ). Stanovami je zároveň dána možnost rozhodovat mimo zasedání a to kdykoliv, v jakékoliv otázce, navrhne-li tak písemně výbor, nebo vždy, pokud svolané shromáždění není způsobilé se na schůzi usnášet se.

Nad taxativní výčet povinných údajů stanovy řeší i předmět činnosti SVJ zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem, vznik a zánik členství ve společenství, hospodaření společenství, doručování a zrušení společenství.

## 4.3 Veřejnosprávní povinnosti

### 4.3.1 Prohlášení vlastníka

Prohlášení vlastníka budovy, bylo sepsáno původním majitelem domu, tedy Městem Plzeň v květnu 2004, kdy byly vymezeny jednotky v budově dle zákona č. 72/1994 Sb., v dřívějším znění. V prohlášení jsou uvedeny údaje požadované § 1166 NOZ. Z náhledu do tohoto prohlášení je zřejmé, že u tří jednotek je v prohlášení uvedená odlišná výměra než

u ostatních, stejně situovaných a velkých jednotek. Vchod 1 - byt č. 4, má odlišně uvedenou výměru 60,39 m<sup>2</sup>, byt č. 6 má 60,31 m<sup>2</sup> (ostatní stejné byty mají výměru 60,41 m<sup>2</sup>). Vchod 4 – byt č. 9 má odlišně uvedenou výměru 64,41 m<sup>2</sup> (ostatní stejné byty mají výměru 64,05 m<sup>2</sup>).

#### 4.3.2 Zápis do veřejného rejstříku

SVJ pravidelně zakládá povinné účetní výkazy a dokumenty do sbírky listin. Předáváním listin je pověřen správce XYZ s.r.o.

Tabulka 1 Dokumenty zveřejněné ve veřejném rejstříku

Typ listiny	Vznik listiny	Předáno	Zveřejněno
Účetní závěrka [2022]	31.3.2023	17.10.2023	18.10.2023
Účetní závěrka [2021]		17.8.2022	25.8.2022
Zápis ze schůze výboru – rozhodnutí o statutárním orgánu	26.4.2022	20.5.2022	21.6.2022
Zápis ze shromáždění – rozhodnutí o statutárním orgánu	26.4.2022	20.5.2022	21.6.2022
Účetní závěrka [2020]		8.12.2021	9.12.2021
Účetní závěrka [2019]	5.6.2020	11.11.2020	19.11.2020
Účetní závěrka [2018]	21.11.2019	9.12.2019	20.12.2019
Zápis ze shromáždění – rozhodnutí o statutárním orgánu	25.4.2019	11.6.2019	4.7.2019
Oznámení o odstoupení z funkce	18.4.2019	11.6.2019	4.7.2019
Účetní závěrka [2017]	27.6.2018	19.12.2018	18.1.2019

Zdroj: vlastní zpracování, Data: SVJ pro dům v Plzni (2023)

#### 4.3.3 Vedení účetnictví

Vedením účetnictví je pověřen správce, firma XYZ s.r.o. Veškerou agendu s výběrem, předpisem a evidencí veškerých záloh na správu domu i na služby zajišťuje správce a přehledy předává výboru elektronicky a zároveň je umísťuje na webový portál, určený pro statutární orgány SVJ, kam se členové výboru přihlašují jedinečnými přihlašovacími údaji. Správce zajišťuje pro SVJ pro dům v Plzni i vedení mzdové agendy a má oprávnění provádět platby spojené s úhradou plnění z dodavatelských vztahů a platbami vůči státním institucím (odvod daní, pojištění apod.). Společně s vedením účetnictví zajišťuje i roční vyúčtování vybíraných záloh a sestavuje účetní závěrku, o které je hlasováno na shromáždění. Správce zveřejňuje každé čtvrtletí data o pohybech na účtu záloh na správu domu a pozemku

a statutární orgán má tak možnost přihlášením se do elektronického portálu pro statutární orgány tyto data využít, stejně jako zjistit např. data o neuhrazených zálohách apod.

#### **4.3.4 Daňové povinnosti**

Výkazy, spojené s odvody daní, které je SVJ povinno podávat, tj. přiznání a vyúčtování jsou připravovány správcem daně a statutární orgán zajišťuje jejich doručení příslušným úřadům. S ohledem na povinnost podávat tvrzení správci daně elektronicky, je využívána výborem datová schránka, do které byl každému členu výboru automaticky zřízen přístup. Dle vyjádření statutárního orgánu, je obsluha řešena vždy tím členem, který se přihlásí dříve a vyřídí požadavek.

#### **4.3.5 Archivace a uchovávání dokumentů**

Archivací a uchováváním veškeré dokumentace je pověřen správce. Veškeré dokumenty, které tak vznikají v rámci činnosti výboru SVJ, jsou výborem předávány správci buď elektronicky, nebo v písemné formě, podle způsobu vzniku dokumentu. Písemnosti, které vznikají v rámci obchodních vztahů mezi SVJ a dodavatelem, jsou doručovány přímo správcovské firmě v písemné formě, nebo elektronicky. Správce dále uchovává veškerou stavební dokumentaci, kterou v rámci správy domu získal od původního majitele, Města Plzeň.

#### **4.3.6 Stavební dokumentace**

Veškeré dokumentace stavby tohoto domu, jsou uloženy u správcovské firmy XYZ s.r.o. Jedná se o dům, se stářím cca 53 let a většina původních stavebních plánů tak není dochována. Správce domu tak má k dispozici pouze dokumentaci, která byla Městem Plzeň předána, nebo je uchována v archivu města. Jedná se zejména o projektovou dokumentaci provedení střešní nástavby, projektovou dokumentaci kanalizace v domě. Z dokumentace, která vznikla již za existence SVJ se jedná o projektovou dokumentaci plynových rozvodů (stojaté i ležaté rozvody v domě) a projektová dokumentace modernizace výtahových kabin.

Průkaz energetické náročnosti budovy, který má SVJ k dispozici, byl zpracován autorizovanou osobou dne 17. 06. 2013, vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov.

#### 4.3.7 Požární bezpečnost a prevence

SVJ má zajištěné pravidelné revize domu v oblasti požární prevence a ochrany, při kterých je kontrolována funkčnost věcných prostředků požární ochrany (hasicí přístroje a domovní hydrant), kontrolována úniková cesta a osazení domu povinným bezpečnostním značením. Tyto pravidelné revize jsou zajištěny externí firmou a jsou prováděny s pravidelnou roční frekvencí v měsíci srpnu.

Tabulka 2 Pravidelné požární revize

Typ revize	Datum provedení	Výsledek
Požární revize	08/2019	závady na únikových cestách, všechny vchody
Požární revize	08/2020	bez závad
Požární revize	08/2021	závady na únikových cestách, vchod 1
Požární revize	08/2022	závady na únikových cestách, vchod 1
Požární revize	08/2023	bez závad

Zdroj: vlastní zpracování, Data: SVJ pro dům v Plzni (2023)

##### 4.3.7.1 Revize kotlů, kotelen, klimatizace

V bytovém domě SVJ pro dům v Plzni není v provozu žádná kotelna, kotel, ani klimatizační jednotka. Tento druh kontrol tak není SVJ povinno provádět.

##### 4.3.7.2 Kontrola komínů a spalinových cest

Dům je centrálně napojen na dálkové dodávky tepla a teplé vody a komíny, ani jiné technická zařízení v domě nejsou instalována a SVJ tedy nevzniká povinnost provádět tyto kontroly a revize.

##### 4.3.7.3 Prohlídky výtahů

Servis, pravidelné provozní prohlídky a odborné prohlídky výtahů zajišťuje SVJ pro dům v Plzni prostřednictvím externí firmy, která provedla rekonstrukci výtahů v roce 2009. O zajištění této činnosti má SVJ uzavřenou smlouvu, ve které je zároveň řešen i pohotovostní servis výtahů a případné vyproštění osob v případě poruchy. Dozor výtahů je prováděn samotnými členy výboru, kteří pro tuto činnost byli servisní firmou proškoleni. Evidence provozních a odborných prohlídek je vedena v knihách, které jsou umístěny ve strojovněch výtahů. Pravidelné inspekční zprávy o posouzení technického stavu zdvihacího zařízení, jsou objednávány prostřednictvím externí servisní firmy v pravidelných intervalech.



#### 4.3.7.4 Revize elektřiny a hromosvodů

Pravidelné revize elektrorozvodů SVJ zajišťuje prostřednictvím správce domu externí firmou v intervalu pěti let. Zprávy o provedených revizích, které byly statutárním orgánem zapůjčeny, neobsahují kompletní informace, zda byly závady, odhalené při revizi odstraněny kompletně.

Tabulka 3 Pravidelné revize elektrické instalace

Typ revize	Datum provedení	Výsledek
Elektro revize	01/2012	zařízení vyhovuje po odstranění závad
Elektro revize	04/2017	zařízení vyhovuje po odstranění závad
Elektro revize	02/2023	zařízení vyhovuje

Zdroj: vlastní zpracování, Data: SVJ pro dům v Plzni (2023)

Pravidelné revize hromosvodu a uzemnění SVJ zajišťuje obdobně prostřednictvím správce domu externí firmou v intervalu pěti let. Ze zpráv o provedených revizích, které byly statutárním orgánem zapůjčeny, je patrné, že v jednom případě byla revize nevyhovující a při následné revizi po opravě došlo k nápravě proběhla revize bez závad.

Tabulka 4 Pravidelné revize hromosvodu a uzemnění

Typ revize	Datum provedení	Výsledek
Revize hromosvodů	01/2012	zařízení lze bezpečně provozovat
Revize hromosvodů	04/2017	zařízení nelze bezpečně provozovat
Revize hromosvodů	10/2017	po opravě – bez zjevných závad
Revize hromosvodů	02/2023	zařízení lze bezpečně provozovat

Zdroj: vlastní zpracování, Data: SVJ pro dům v Plzni (2023)

#### 4.3.7.5 Revize plynových zařízení

Revize plynových zařízení jsou zajišťovány správcem domu, prostřednictvím externí firmy a probíhají v tří leté frekvenci. SVJ v této spojitosti, na základě platného usnesení, zajišťuje z důvodu prevence i revize plynových zařízení v jednotlivých jednotkách, i přes to, že odpovědnost za revize vnitřního vedení v jednotkách a za zařízení v jednotkách připadá na samotné vlastníky.

Tabulka 5 Pravidelné revize plynových zařízení

Typ revize	Datum provedení	Výsledek
Revize plynového zařízení	05/2015	vyhovující funkce a těsnost
Revize plynového zařízení	05-06/2018	vyhovující funkce a těsnost
Revize plynového zařízení	06/2021	vyhovující funkce a těsnost

Zdroj: vlastní zpracování, Data: SVJ pro dům v Plzni (2023)

#### 4.3.8 Zákonné pojištění odpovědnosti zaměstnavatele

SVJ uzavřelo v roce 2017 několik dohod o provedení práce a provedlo registraci k zákonnému pojištění odpovědnosti zaměstnavatele. Od této doby pravidelně hradí pojistné ve výši 100 Kč se čtvrtletní frekvencí.

#### 4.3.9 Ochrana osobních údajů

Samotný statutární orgán nezpracovává osobní údaje, pouze v případě evidence prezence při shromáždění na prezenčních listinách, které včetně plných mocí předává správci domu k archivaci. Veškeré činnosti, při kterých jsou zpracovávány osobní údaje vlastníků a nájemníků probíhá firmou XYZ s.r.o., zajišťující správu, která údaje zpracovává jen pro účel správy domu a pozemku. Vlastníkům byla správcem v rámci zkvalitnění služeb nabídnuta možnost se správcem komunikovat elektronicky a někteří vlastníci tak správci udělili souhlas a předali pro tento účel své kontaktní údaje. V SVJ byl dále v rámci naplnění požadavků Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/2002 ze dne 11. prosince 2018, kterou se mění směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti zaveden automatický odečet spotřeby studené vody, teplé vody a tepla v jednotkách a každému vlastníku jednotky byl zřízen přístup na webový portál, kde se pomocí jedinečných přihlašovacích údajů připojí ke svému účtu a je tak informován o skutečné aktuální spotřebě vody, teplé vody a tepla. Tyto data pro SVJ spravuje dodavatel rozúčtování nákladů spojených s těmito službami na základě smlouvy.

SVJ dále využívá přístup do domu pomocí čipů. Tento systém je poskytovatelem přístupný ve webovém rozhraní, neneviduje jednotlivé průchody do domu, ani v rámci administrace čipů nedochází ke zpracování osobních údajů. V systému je číselný seznam platných čipů s uvedením informace, zda je čip aktivní a pro který byt byl aktivován. Jednotlivé osoby, které mají čip v držení systém neneviduje.

#### 4.3.10 Elektronická komunikace

Každý z členů výboru, má dle předsedy výboru zřízen přístup do datové schránky, do které může vstupovat. Obsluha datové schránky probíhá tak, že první člen, který zjistí, že je v datové zprávě nějaká nová zpráva, provede její přečtení a případně předá informaci dále pro vyřízení této zprávy buď jiném u členu výboru, nebo správci. Odchozí zprávy jsou vyřizovány podobně. Člen výboru, který zjistí jako první, že je potřeba nějaké součinnosti v odeslání zprávy, její odeslání provede a následně informuje ostatní členy výboru.

## 5 Zhodnocení a doporučení

V rámci analýzy SVJ pro dům v Plzni byly zjišťovány současné přístupy statutárního orgánu daného SVJ k plnění veřejnoprávních povinností, vycházejících z platné legislativy. V rámci rozhovoru se statutárním orgánem byly zodpovězeny otázky týkající se samotného fungování výboru, jeho složení a pro provedení analýzy byly přeloženy potřebné dokumenty, aby bylo možné zpracovat a vyhodnotit za pomoci syntézy s teoretickými znalostmi dodržování těchto povinností.

Kromě revizních zpráv a dokumentů, byly statutárním orgánem tohoto SVJ předloženy i základní písemnosti, které vznikly před samotným založením SVJ a písemnosti, které vznikly v průběhu posledních několika let.

První okruh zhodnocení a doporučení se týká samotných základních dokumentů SVJ. Náhledem do platného prohlášení vlastníka byly zjištěny rozdíly v evidenci podlahové plochy tří jednotek, konkrétně vchod 1 - byt č. 4, má uvedenou podlahovou plochu jednotky 60,39 m<sup>2</sup>, byt č. 6 má 60,31 m<sup>2</sup> (ostatní stejné byty v domě mají podlahovou plochu 60,41 m<sup>2</sup>). Vchod 4 - byt 9 má uvedenou podlahovou plochu jednotky 64,41 m<sup>2</sup> (ostatní stejné byty mají 64,05 m<sup>2</sup>). S ohledem na znění § 1168 NOZ, je v tomto případě možné hovořit jako o vadě prohlášení, neboť u tří jednotek je podlahová plocha vymezena nesprávným způsobem. Osoba, nebo osoby, které mají právní zájem na odstranění vady v prohlášení (samotní vlastníci jednotek, ale potažmo i SVJ jako takové), tak mohou původce prohlášení upozornit. Neodstraní-li by ji původce prohlášení bez zbytečného odkladu, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením. Nedošlo-li by k tomu, rozhodne o odstranění vady, na návrh osoby, která na tom má právní zájem, soud.

Dle předložených údajů a z dostupně volných zdrojů (náhled do veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek) bylo zjištěno, že SVJ předává povinné dokumenty do sbírky listin a v tomto ohledu povinnosti plní, nikoliv však ve lhůtě stanovené zákonem. S ohledem na § 21a zákona č. 563/1991 Sb. je pak nutno doporučit, aby statutární orgán do budoucna zajistil zveřejňování těchto povinných písemností v termínu stanovených tímto zákonem, tj. do 30 dnů od jejich schválení k tomu příslušným orgánem (v tomto případě shromážděním SVJ pro dům v Plzni). Z předložených dat, které byly zapsány do Tabulka 1

Dokumenty zveřejněné ve veřejném rejstříku je patrné, že zákonem stanovená lhůta není

společenstvím dodržena, neboť schvalování hospodaření v SVJ probíhá na shromáždění konaném v měsíci dubnu a k předávání listin rejstříkovému soudu dochází až v samotném závěru roku, a to dle dostupných dat opakovaně. Jako doporučení lze navrhnout, aby statutární orgán překontroloval formální znění pověření správce, zda jsou v pověření uvedeny lhůty a případně toto pověření upravil, specifikoval a zajistil uvedení do souladu se zákonnými požadavky tak, aby dokumenty byly doručeny rejstříkovému soudu v zákonné lhůtě.

Dalším okruhem, který byl hodnocen je vedením účetnictví, elektronická komunikace, ochrana osobních údajů a zákonné pojištění. Zpracování účetních výkazů a archivací je dle předložených dokumentů, Mandátní smlouvy a na základě informací předaných statutárním orgánem, pověřena správcovská firma XYZ s.r.o. Jednotlivé rozúčtování nákladů na správu domu a pozemku a rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotlivých jednotek je pak vždy kontrolováno a odsouhlaseno výborem SVJ ještě před samotným zpracováním konečného ročního vyúčtování. K předávání podkladů pro podání jednotlivým institucím (daňová přiznání, přihlášky a odhlášky ČSSZ apod.) dochází ze strany správce elektronicky emailem s uvedením termínu, do kdy má být učiněno elektronické podání u dané instituce. Následné odeslání prostřednictvím datové schránky provádí některý z členů výboru SVJ. V tomto směru hrozí vznik situace, kdy nedojde k odeslání potřebných dat, nebo nebude reagovat žádný z členů výboru. Bylo tedy vhodné i v tomto ohledu přijmout jednotný postup pro odesílání a příjem elektronické pošty, který konkretizuje odpovědnou osobu za odesílání a příjem zpráv a jejího zástupce, který tyto činnosti provádí v nepřítomnosti odpovědné osoby. Vhodným řešením by tak mohlo být vytvoření a schválení vnitřní směrnice, která tyto osoby z řad statutárního orgánu určí.

K zákonnému pojištění odpovědnosti zaměstnavatele je SVJ pro dům v Plzni registrováno a není tedy potřeba, jakkoliv řešit, dokud nedojde k situaci, kdy by SVJ uzavřelo nějakou pracovněprávní smlouvu, v rámci které, by odměna zaměstnanci přesáhla hraniční částku vyměřovacího základu 10 000 Kč.

S ohledem na skutečnost, že ke zpracovávání osobních údajů dochází ze zjištěných dat v souvislosti se správou domu a pozemku v oprávněném zájmu a jiný účel zpracování osobních dat SVJ nemá, není v tuto chvíli nutné přistupovat k nějakým dalším krokům v této souvislosti.

Třetím okruhem, ke kterému je nutné přistoupit s návrhem na úpravu, je zajištění stavební dokumentace. S ohledem na úzký výčet projektové dokumentace, vztahující se k bytovému domu, kterou má SVJ k dispozici, lze obecně konstatovat, že v tomto směru povinnosti vyplývající z platné legislativy SVJ nejsou dodrženy. Chybějící dokumentaci je tak toto SVJ povinno zajistit. Nabízí se využití nejméně nákladného způsobu, a to nahlédnutí do spisu u místně příslušného stavebního úřadu a pořízení kopií zde uložených a dochovaných stavebních dokumentací. Další, možností je nechat projektovou dokumentaci skutečného stavu domu zpracovat osobou oprávněnou – projektantem. Společenstvím byl spolu s písemnostmi předložen PENB, zpracovaný dne 17. 06. 2013. S ohledem na jeho platnost, která ze zákona činí 10 let, je zřejmé, že by mělo mít SVJ zpracovaný nový PENB, neboť tento pozbyl platnosti dne 17. 06. 2023. V tomto ohledu je dále doporučeno zajistit obnovu tohoto průkazu, respektive jeho vytvoření dle nových platných norem. Pro případ, aby se tato situace neopakovala, je vhodné zároveň ověřit formální znění pověření správce a případně toto pověření upravit, specifikovat a zajistit uvedení do souladu se zákonnými požadavky tak, aby nedošlo k situaci, že po skončení platnosti PENB bude SVJ bez tohoto platného dokumentu a bude se vystavovat možné hrozbě sankce ze strany úřadů.

Čtvrtým okruhem jsou doporučení k požární revizím a dalším samotným dílčím revizím jednotlivých zařízení. Revize prováděné v rámci požární bezpečnosti a prevence jsou prováděny v pravidelných ročních intervalech, jak uvádí Tabulka 2 Pravidelné požární revize V tomto ohledu se jedná o správně nastavený cyklus, kdy dodavatel těchto revizí zajišťuje provádění revizí v odpovídajícím termínu. Dle informací od statutárního orgánu, je SVJ vždy předem informováno, kdy proběhne revize. S ohledem na výsledky revizí je pak třeba zdůraznit, že by bylo vhodné doporučit statutárnímu orgánu, aby přijal taková opatření, aby opakovaně nedocházelo k bránění v únikových cestách v domě, např. častějšími interními kontrolami apod. Zároveň není z předložených revizních zpráv patrné, zda a kdy byly závady odstraněny, a proto by bylo vhodné, aby v rámci odstraňování těchto závad provedla osoba oprávněná, záznam o tomto odstranění závad.

Odborné prohlídky výtahů, odborné zkoušky a kontroly výtahů jsou prováděny externí firmou, zajišťující pravidelný servis výtahů, který je evidován v knihách výtahů. Inspekční prohlídky jsou správcem zajišťovány s pravidelnou šestiletou frekvencí a prováděny TIČR.

Dodržování pětiletého intervalu revizí elektroinstalace není dle Tabulka 3 Pravidelné revize elektrické instalace zcela splněno. Z tabulky je patrné, že revize z roku 2017 byla

provedena až o několik měsíců později, než měla být realizována. Stejně tak i revize prováděné na rozvodech hromosvodů dle Tabulka 4 Pravidelné revize hromosvodu a uzemnění jsou prováděny v pravidelných intervalech. V tomto ohledu lze jako doporučení pro statutární orgán SVJ navrhnout, aby statutární orgán překontroloval formální znění pověření správce, zda jsou v pověření uvedeny lhůty a případně toto pověření upravil, specifikoval a zajistit uvedení do souladu se zákonnými požadavky tak, aby revize probíhaly v zákonných termínech.

Náhledem do předložených zpráv o provedených revizích plynového zařízení je zřejmé, že revize jsou prováděny v pravidelných tříletých intervalech vždy v květnu viz Tabulka 5 Pravidelné revize plynových zařízení. Tyto revize zajišťuje správce u externí dodavatelské firmy a frekvence následných revizí jsou dodržovány.

## 6 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo podání výkladu institutu SVJ spolu s výkladem problematiky veřejnosprávních povinností souvisejících se správou nemovitosti v návaznosti na platné právní úpravy, s dílčím cílem zhodnotit fungování vybraného SVJ a navržením případných změn k zefektivnění správy domu a nemovitosti.

Teoretická část byla zpracována popisně, formou literární a právní rešerše, která vycházela z platných právních předpisů. Tato část byla zaměřena na popis základních podmínek pro založení, vznik a zánik SVJ, dále popis orgánů a jejich pravomoci, dále byla zaměřena na vymezení činností SVJ a v další části byla zaměřena na samotné veřejnosprávní povinnosti.

Ve vlastní části byly uvedeny přehledy předložených dokumentů a písemností a uvedeny statistiky jednotlivých zpřístupněných dat, které byly následně použity v rámci analýzy a hodnocení plnění jednotlivých povinností. Ze statistik dodržování jednotlivých povinností je patrné, že všechny kontroly a revize nebyly vždy prováděny v zákonem stanovené frekvenci a docházelo k nedodržování termínu. Stejně tak i povinnosti, které se týkají stavební dokumentace, nejsou u tohoto SVJ dodržovány. Z nastavené praxe tohoto SVJ je zřejmé, že se statutární orgán spoléhá na automaticnost činností správcovské firmy a vůbec si neuvědomuje, že i přesto, že je těmito činnostmi pověřena správcovská firma, nemusí docházet ze strany správce ke splnění všech zákonných povinností, obzvláště těch, které v rámci změn legislativy nebyly specifikovány v mandátních smlouvách, uzavřených při vzniku SVJ a správcovské firmy je tak nezajišťují.

Statutární orgán SVJ by tak i v tomto případě měl vystupovat jako výkonný orgán, který bude kontrolovat dodržování uzavřených smluv, ať již s dodavateli, tak i se samotným správcem nemovitosti, který je vůči SVJ v pozici dodavatele a statutární orgán by tak měl vystupovat s péčí řádného hospodáře a v mezích uzavřené mandátní smlouvy vyžadovat plnění povinností, které má správce v souvislosti se správou domu a pozemku a za které mu náleží dle této smlouvy odměna. V rámci tohoto SVJ by tak bylo vhodné provést aktualizaci mandátní smlouvy uzavřené se současným správcem tak, aby odpovídala současným potřebám SVJ a současným veřejnosprávním povinnostem. Zároveň by bylo vhodné nastavit i vnitřní postupy pro statutární orgán, aby došlo ke zefektivnění správy domu a eliminoval se vznik situace, kdy by mohlo dojít k nedodržení zákonných povinností.



## 7 Seznam použitých zdrojů

### 7.1 Knižní zdroje

DUREC, M. 2019. Účetnictví společenství vlastníků jednotek v praxi. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2019. 188 s. ISBN 978-80-271-2252-3.

FILIP, V. 2020. *Společenství vlastníků jednotek praktická příručka*. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2020. 367 s. ISBN 978-80-7598-863-8.

KVÍTKOVÁ, A., KALANDARIŠVILI, A. a HRČEK, J. 2022. *Práva a povinnosti vlastníků bytů dle aktuálních judikátů: soudní výklad nejasných pravidel v SVJ*. Praha : Verlag Dashöfer, 2022. 190 s. ISBN 978-80-7635-097-7.

NOVOTNÝ, P., NOVOTNÁ, M., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I. a ŠTÝSOVÁ, M. 2017. Vlastnictví a věcná práva. 2. aktualizované vydání. Praha : Grada Publishing, a.s., 2017. 700 s. ISBN 978-80-271-9947-3.

SPÁČIL, J. 2022. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha : C.H. Beck, 2022. 352 s. ISBN 978-80-7400-885-6.

ZÍTEK, A. 2022. *Společenství vlastníků jednotek: prakticky a bez obav*. Praha : C.H. Beck, 2022. 140 s. ISBN 978-80-7400-872-6.

### 7.2 Právní předpisy

Nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679/EU o GDPR Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2018/2002, kterou se mění Směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

Zákon č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu

Zákon č. 16/1993 Sb., o dani silniční

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií

Zákon č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě

Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

Zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů

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

Nařízení vlády č. 122/2016 Sb. o posuzování shody výtahů a jejich bezpečnostních komponent

Nařízení vlády č. 191/2022 Sb., o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti

Vyhláška č. 125/1993 Sb., kterou se stanoví podmínky a sazby zákonného pojištění odpovědnosti organizace za škodu při pracovním úrazu nebo nemoci z povolání

Vyhláška č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

Vyhláška č. 34/2016 Sb., o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty

### 7.3 Internetové zdroje

2023. Česká pošta, s. p. [Online] 2023. Citace: 18. 02. 2024.] <https://info.mojedatovaschranaka.cz/info/cs/2005.html>

2023. Kooperativa Vienna Insurance Group. [Online] 2023. [Citace: 16. 12. 2023.] <https://www.koop.cz/pojisteni/pojisteni-odpovednosti/zakonne-pojisteni-odpovednosti-zamestnavatele>.

2023. Ministerstvo průmyslu a obchodu. [Online] 17. 10 2023. [Citace: 25. 11. 2023.] <https://www.mpo.cz/cz/energetika/uspory-energie/uspory-v-praxi/prukaz-energeticke-narocnosti-budov/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy--277417/>.

2023. Státní energetická inspekce. [Online] 01. 11 2023. [Citace: 15. 12. 2023.] <https://www.cr-sei.cz/?p=7626>.

2022. Hasičský záchranný sbor České republiky. [Online] 03. 2022. [Citace: 20. 01. 2024.] <https://www.hzscr.cz/soubor/kategorizace-staveb-z-hlediska-pozarni-bezpecnosti-a-ochrany-obyvatelstva-pravni-aspekty-a-postup-stanoveni-kategorie-stav-pdf.aspx>

2018. Úřad na ochranu osobních údajů. [Online] 06. 2018. [Citace: 18. 01. 2024.] [https://old.uoou.cz/assets/File.ashx?id\\_org=200144&id\\_dokumenty=38408](https://old.uoou.cz/assets/File.ashx?id_org=200144&id_dokumenty=38408).

## 8 Seznam tabulek a zkratk

### 8.1 Seznam tabulek

Tabulka 1 Dokumenty zveřejněné ve veřejném rejstříku .....	38
Tabulka 2 Pravidelné požární revize .....	40
Tabulka 3 Pravidelné revize elektrické instalace .....	41
Tabulka 4 Pravidelné revize hromosvodu a uzemnění .....	41
Tabulka 5 Pravidelné revize plynových zařízení.....	42

### 8.2 Seznam použitých zkratk

NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
NS	Nejvyšší soud ČR
PENB	Průkaz energetické náročnosti budov
ÚOOÚ	Úřad na ochranu osobních údajů
ČSSZ	Česká správa sociálního zabezpečení
TIČR	Technická inspekce České republiky