

## Společenství vlastníků jednotek versus bytové družstvo – stručný průvodce základními pojmy a účinnou právní úpravou

Tento průvodce vychází z aktuální účinné právní úpravy společenství vlastníků jednotek a právní úpravy bytových družstev a byl sestaven za použití právně informačního programu EPIS, jehož je součástí.

### Část A

## Základní pojmy a základní právní úprava

### Rodinný dům

Rodinný dům je stavba určená pro bydlení, která má jedno nebo více podlaží (dle ČSN 73 4301 nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví). Více než polovina podlahové plochy musí odpovídat požadavkům na trvalé rodinné bydlení. V rodinném domě mohou být nejvýše tři samostatné byty.

### Bytové družstvo

Podle [§552](#) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), (dále jen „ZOK“), „družstvo“ je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.

Podle [§727](#) ZOK - bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. Bytové družstvo může za podmínek stanovených ZOK provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle [§727](#) odstavců 1 a 2 ZOK pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.

### Družstevní byt a družstevní nebytový prostor

Podle [§729](#) odst. 1 ZOK „Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem“ (dále jen "družstevní byt") se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Podle [§729](#) odst. 2 ZOK „Družstevním bytem se rozumí“ i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. Věta první se použije i v případě, že právo odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v bytovém družstvu.

## Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví (upravené v pátém oddílu [§1158](#) a násl. OZ) je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.

### Nemovitá věc

Nemovitými věcmi podle [§498](#) OZ jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

### Jednotka

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

### Společné části

Podle [§1160](#) OZ „Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

[26 Cdo 3075/2016](#) Nejvyšší soud ČR – Předmět převodu vlastnictví nově vystavěné jednotky

### Určování podílu na společné části

Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

[29 Cdo 4195/2010](#) Nejvyšší soud ČR - Spoluvlastnictví pozemku

### Vznik jednotky

Podle [§1163](#) a násl. OZ může jednotka vzniknout:

- výstavbou ([§1163](#)),
- zápisem do veřejného seznamu ([§1164](#)),

- rozhodnutím soudu ([§1165](#)),
- prohlášením ([§1166](#)).

### Výstavba

Zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.

[26 Cdo 3075/2016](#) - Nejvyšší soud ČR - Nově vystavěná jednotka

### Zápis do veřejného seznamu

Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.

Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne i v případě, že si to ujednají spoluvlastníci při oddělení ze spoluvlastnictví nebo při jeho zrušení a vypořádání, nebo že si to ujednají manželé při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění manželů. Ustanovení o prohlášení se na tato ujednání použijí přiměřeně.

[8 Cmo 374/2010](#) Vrchní soud v Olomouci - Údaje o dni vzniku a zániku členství ve výboru společenství

### Rozhodnutí soudu

Jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.

### Prohlášení

Při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám se uvedou alespoň

- a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,
- b) údaje o jednotce, zejména
  1. pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,
  2. určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo užitelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky,
  3. velikost podílů na společných částech,

c) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.

Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství vlastníků"). Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.

K prohlášení se přiloží půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.

### **Odstranění případných vad prohlášení**

Pokud prohlášení vymezuje jednotku neurčitým nebo nesprávným způsobem a neodstraní-li je původce prohlášení bez zbytečného odkladu poté, co ho na vadu upozornila osoba, která na tom má právní zájem, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením (§1168 OZ). Nedojde-li k tomu, rozhodne o odstranění vady soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem.

Pokud určí prohlášení neurčitě nebo nesprávně podíl vlastníka jednotky na společných částech, nepřihlíží se k tomu.

### **Změna prohlášení**

Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva. Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě (§1169 odst. 2 OZ). Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.

### **Smlouva o výstavbě**

Smlouvou o výstavbě (§1170 OZ) se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu, za účelem zřízení nebo změny jednotek. Pro práva a povinnosti stran platí přiměřeně ustanovení OZ o společnosti (§2716 a násl. OZ).

Ve smlouvě o výstavbě strany ujednají alespoň

- a) **údaje** stanovené jako náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- b) **způsob úhrady nákladů** výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací,
- c) **velikost spoluvlastnických podílů** k domu, a má-li být dům součástí pozemku, velikost spoluvlastnických podílů k pozemku, na dobu, než výstavbou vznikne první jednotka; spoluvlastnické podíly se určí ve velikosti odpovídající velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech, a

d) má-li výstavbou vzniknout **dům alespoň s pěti jednotkami**, náležitosti stanov společenství vlastníků, pokud již nebylo založeno.

Smlouva o výstavbě vyžaduje **písemnou formu**. Pokud je smlouva o výstavbě uzavřena v době, kdy je dům již rozestavěn, ale byty ještě rozestavěny nejsou, ujednájí si strany velikost spoluvlastnických podílů k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti spoluvlastnických podílů budoucích vlastníků jednotek na společných částech.

Má-li jednotka vzniknout nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu a nejsou-li v domě jednotky dosud vymezeny, ujednájí strany ve smlouvě i vymezení jednotek v domě a vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva převede na zájemce o nabytí nové jednotky spoluvlastnický podíl k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu jako vlastníka jednotky na společných částech.

Má-li vzniknout nová jednotka nebo má-li být dosavadní jednotka změněna nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v domě, kde jsou jednotky již vymezeny, ujednájí strany ve smlouvě i změny velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky a jejich převody tak, aby odpovídaly nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů. Pokud smlouva o výstavbě neobsahuje výslovné ujednání o odchylkách od určení jednotek, považuje se výstavba za řádnou, pokud je odchylka jen nepatrná a dotčený spoluvlastník ji měl a mohl rozumně očekávat. Nedohodnou-li se strany, rozhodne soud, jak se důsledky odchylky od určení jednotek vypořádají.

Vznikne-li výstavbou dům, zůstanou strany až do vzniku jednotky podílovými spoluvlastníky nemovité věci.

Vznikem jednotky se podílové spoluvlastnictví nemovité věci mění v bytové spoluvlastnictví.

### **Základní práva a povinnosti vlastníka jednotky**

Dle [§1175](#) a násl. OZ:

Vlastník jednotky má zejména právo svobodně **spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat** svůj byt jakož i **užívat společné části**, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Nově je možné určitou společnou část domu některému vlastníku jednotky do výlučného užívání. Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.

Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost **řídít se pravidly** pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své **adresy a počtu osob**, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě

oznámí i jméno a adresu této osoby.

Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

Podle [§1181](#) odst. 1 OZ vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v [§1181](#) odst 1 OZ.

Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

Podle [§1183](#) OZ se vlastník jednotky zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Při poškození jednotky prováděním prací podle [§1183](#) odst. 1, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

Podle [§1184](#) OZ může soud na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

[29 NSČR 94/2014](#) Nejvyšší soud ČR - Náklady spojené se správou jednotky

[22 Cdo 2207/2008](#) Nejvyšší soud ČR - Prodlení člena společenství vlastníků jednotek s plněním příspěvku na náklady

[31 Cdo 4848/2014](#) Nejvyšší soud ČR - Příslušnost soudu

## Povinnosti vlastníka jednotky podle zákona o službách

K povinnostem vlastníka jednotky podle §1175 a násl. OZ přistupují také povinnosti podle 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 (dále jen „zákon o službách“).

Zákon o službách upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen "služby") a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby.

Je-li v domě s byty nebytový prostor, vztahují se ustanovení tohoto zákona týkající se bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor.

Zákon o službách se nevztahuje na služby, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb.

Veškerá ujednání podle tohoto zákona musí mít písemnou formu.

### Služby

Služby jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

Rozsah poskytovaných služeb si poskytovatel služeb a příjemce služeb ujednají nebo o něm rozhodne družstvo nebo společenství.

### Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše

Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh si poskytovatel služeb s příjemcem služeb ujednají, nebo o ní rozhodne družstvo, nebo společenství.

Nedojde-li k ujednání, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, určí poskytovatel služeb příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

Nedojde-li k ujednání o zálohách na dodávku vody a odvádění odpadních vod, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, měsíční zálohy se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.

Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

## Rozúčtování nákladů na služby

Způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

Nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí družstva, anebo společenství, rozúčtují se náklady na služby takto

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

## Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům

Náklady na vytápění v případě, že není stanovena povinnost instalace stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, a náklady na společnou přípravu teplé vody pro dům z náměrů vodoměrů na teplou vodu podle jiného právního předpisu se rozúčtují na základě ujednání poskytovatele služeb se všemi nájemci v domě, u družstevních bytů na základě ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva, u společenství ujednáním všech vlastníků jednotek. Pokud k dohodě nedojde, rozúčtují se náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody podle jiného právního předpisu upravujícího podrobnosti pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla a společnou přípravu teplé vody v domě. Změna způsobu rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům je možná vždy až po skončení zúčtovacího období.

Pokud je jiným právním předpisem stanovena povinnost instalace stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům z náměrů vodoměrů na teplou vodu, rozdělí se náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období na složku základní a spotřební. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka je rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, zohledňujících i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.

Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemce služeb s měřením nebo zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění v



zúčtovací jednotce hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. V případě překročení přípustných rozdílů musí být provedena úprava výpočtové metody. Neumožní-li příjemce služeb instalaci stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

Náklady na společnou přípravu teplé vody pro zúčtovací jednotku za zúčtovací období tvořené náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu se rozdělí na složku základní a spotřební. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů na teplou vodu instalovaných u příjemců služeb. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů na teplou vodu nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky.

### **Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků**

Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

### **Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek**

Na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.

Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 1, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

### **Paušální platba**

Částku nájemného a částku za služby lze sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to

strany ujednají. Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.

Písemná dohoda o paušální platbě nemusí být uzavřena se všemi nájemci.

Na žádost příjemce služeb má poskytovatel služeb povinnost vystavit pro účely sociálních dávek poskytovaných v oblasti bydlení podrobný rozpis paušální platby s vyčíslením jednotlivých položek za zúčtovatelné služby.

U nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.

Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

Výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.

### **Spoluvlastnictví jednotky**

Pokud to není vyloučeno, může vlastník jednotky své právo k jednotce rozdělit na podíly ve smyslu ustanovení [§1185](#) OZ. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

### **Zvláštní ustanovení o převodu jednotky**

V [§1186](#) až [§1188](#) OZ jsou obsažena zvláštní ustanovení o převodu jednotky. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

### **Předkupní právo k jednotce při prvním převodu**

Podle [§1187](#) odst. 1 OZ, vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti. Je-li nájemcem právnická osoba, ustanovení [§1187](#) odst. 1 OZ se nepoužije.

Vznikne-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví právnické osoby a je-li nájemcem člen nebo společník této právnické osoby, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, lze vlastnické právo k jednotce převést jen na něho. To platí i v případě, že se na pořízení nemovité věci podílel právní předchůdce společníka nebo člena.

### Správa domu a pozemku

Podle [§1189](#) OZ správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

### Odpovědná osoba za správu domu a pozemku

Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.

V [§1191](#) až [§1193](#) OZ je upravena správa domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků.

Nevzniklo-li **společenství vlastníků**, použijí se na správu pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění ([§1206](#) a násl. OZ); k rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce.

Má-li některý vlastník jednotky na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem. Není-li takový vlastník jednotky, zvolí vlastníci jednotek správce většinou hlasů. Na návrh některého vlastníka jednotky soud správce odvolá a jmenuje nového správce, pokud je pro to důležitý důvod.

**Správce** může samostatně činit, co je nutné k zachování spravovaného majetku; pokud je určeno něco jiného, nepřihlíží se k tomu. To neplatí pro rozhodování o záležitostech, které podle občanského zákoníku náleží do působnosti shromáždění ([§1208](#) OZ).

Jedná-li se o dům, kde je méně než pět jednotek, nepřihlíží se při rozhodování vlastníků jednotek k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek.

### Byt dle zák. č. 89/2012 Sb.

Velmi sporá definice bytu je v novém občanském zákoníku vtělena do ustanovení [§2236](#) podřazeného pod **Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu** ([§2235](#) až [§2239](#) OZ).

Podle [§2236](#) OZ se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.

Podle §1 věty druhé nového občanského zákoníku se zde uplatňuje zásada, že „Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.“. Není již tedy nutné, aby bylo kolaudačním rozhodnutím, resp. rozhodnutím stavebního úřadu určeno, že místnost nebo soubor místností jsou určeny k bydlení, aby bylo možné takové prostory definovat jako byt.

### Společné části nemovité věci

Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

### Společné části domu

(1) Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle [§1160](#) odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména

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

nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,

j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.

(2) Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

(3) Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

### **Činnosti týkající se správy domu a pozemku**

- Z hlediska provozního a technického (§7 cit. 366/2013 Sb.)

- Z hlediska správních činností (§8 cit. 366/2013 Sb.).

Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,

d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a

pozemku z jiných právních předpisů,

b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

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

d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníků jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,

e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

## Část B

### Společenství vlastníků jednotek

#### Vymezení společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku

Společenství vlastníků jednotek (dále také „SVJ“) je upraveno v ustanovení [§1194](#) a násl. OZ, jeho činnost, práva a povinnosti dále upravují některá ustanovení 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 (zákon o službách), jakož i shora citované nařízení vlády [č. 366/2013 Sb.](#), o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Je tedy vždy odvozeno od vlastnictví jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce ([§1198](#) odst. 1 OZ). První převedenou jednotkou se rozumí jednotka, k jejímuž převodu došlo až po převodu tří jednotek. Vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek tedy založí SVJ nejpozději po vzniku vlastnického práva ke čtvrté jednotce.

### **Blokační ustanovení (§1198 odst. 2 OZ)**

Do veřejného seznamu se nezapíše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.

Je-li v domě méně než pět jednotek, může být společenství vlastníků založeno, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek.

### **Založení společenství vlastníků**

Společenství vlastníků jednotek nevzniká ze zákona tak, jako tomu bylo podle dřívější právní úpravy v ustanovení [§9](#) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ale společenství vlastníků se založí schválením stanov. Může být založeno také prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, jak vyplývá z dřívějšího výkladu. Nebylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, vyžaduje se ke schválení stanov souhlas vlastníků všech jednotek.

### **Stanovy společenství vlastníků jednotek (§1200 OZ)**

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

Stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě.

### **Zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku**

Podle [§11](#) odst. 1 zákona č. 304/2013 Sb., nestanoví-li jiný zákon jinak, může návrh na zápis podat pouze osoba uvedená v tomto zákoně. V případě SVJ takový návrh podávají společně všichni

členové výboru nebo předseda SVJ. Návrh na zápis musí být podán bez zbytečného odkladu po vzniku rozhodné skutečnosti.

Nesplní-li osoba podle odstavce 1 povinnost podat návrh na zápis do 15 dnů ode dne, kdy jí tato povinnost vznikla, může návrh na zápis podat každý, kdo na něm doloží právní zájem a k návrhu na zápis přiloží listiny, jimiž mají být doloženy skutečnosti zapisované do veřejného rejstříku.

Podle [§18](#) zákona o veřejných rejstřících návrh na zápis lze podat pouze na formuláři.

Náležitosti formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku stanoví vyhláška Ministerstva spravedlnosti [č. 323/2013 Sb.](#) Podle §2 odst. 1 písm. g) citované vyhlášky Ministerstvo spravedlnosti uveřejňuje na svých internetových stránkách formuláře na zápis, změnu nebo výmaz údajů o společnostech vlastníků jednotek.

Náležitostmi formuláře návrhu na zápis osob uvedených v §2 odst. 1 vyhlášky nebo změnu údajů o těchto osobách jsou

- a) označení, že jde o návrh na zápis nebo změnu údajů do rejstříku,
- b) označení rejstříkového soudu,
- c) označení navrhovatele,
- d) označení právnické osoby nebo fyzické osoby - podnikatele, které se zápis týká, a nejde-li o prvozápis, oddíl a číslo vložky spisové značky, pod kterou je osoba vedena,
- e) údaj o tom, zda se v rámci změny navrhuje zápis nebo výmaz údajů,
- f) údaje o skutečnostech, které jsou předmětem návrhu na zápis nebo změnu,
- g) den, ke kterému má být příslušný údaj zapsán,
- h) seznam příloh a
- i) datum a podpis navrhovatele.

### **Vznik společností vlastníků**

Podle [§1204](#) OZ vzniká společnost vlastníků dnem zápisu do veřejného rejstříku.

### **Orgány společností vlastníků**

Nejvyšším orgánem společnosti vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společnosti vlastníků. Zřídí-li stanovy další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.

Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.



## Shromáždění

Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

### Působnost shromáždění vlastníků jednotek

Do působnosti shromáždění patří

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

neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

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

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

[31 Cdo 4294/2011](#) Nejvyšší soud ČR - Stanovení výše příspěvku na náklady

[29 Cdo 3706/2010](#) Nejvyšší soud ČR - Volba člena (členů) výboru

[29 Cdo 37/2011](#) Nejvyšší soud ČR - Řízení ve věcech jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek

### **Odměňování osoby, která dům spravuje a odměňování členů volených orgánů**

Pro účely rozvržení příspěvků ve stejné výši na každou jednotku podle [§1180](#) odst. 2 OZ se odměnami osoby, která dům spravuje, rozumí odměna správce v domě, kde nevzniklo společenství vlastníků jednotek; odměnami členů orgánů osoby, která dům spravuje, se rozumí odměny členů volených orgánů společenství vlastníků jednotek.

Ustanovení [§13](#) a [§14](#) NV č. 366/2013 Sb. upravují některé další činnosti společenství vlastníků jednotek při správě domu a pozemku:

- V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč; to neplatí, pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.

- V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.

[26 Cdo 811/2015](#) Nejvyšší soud ČR – Správa domu

### **Soudní ochrana přehlasovaného vlastníka jednotky**

Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též

navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. K zániku práva (prekluzi) blíže občanský zákoník, §654. Pro prekluzivní lhůtu platí obdobně ustanovení občanského zákoníku o běhu promlčecí lhůty (Promlčení - §609, délka promlčecí lhůty - §629 a násl. OZ).

Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

[26 Cdo 3645/2016](#) Nejvyšší soud ČR - Přehlasování vlastníka jednotky

[26 Cdo 2360/2016](#) Nejvyšší soud ČR - Lhůta k podání návrhu soudu

### **Rozhodování mimo zasedání shromáždění**

Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy.

Návrh musí obsahovat alespoň

- návrh usnesení,
- podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a
- údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.

Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.

### **Zrušení společenství vlastníků**

Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

### **Zrušení bytového spoluvlastnictví**

Dohodnou-li se vlastníci jednotek o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci, změní se bytové vlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu. Má se za to, že se velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka rovná velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech.

Jsou-li všechny jednotky v domě ve společném jmění a dohodnou-li se manželé o přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění, změní se bytové vlastnictví

ve vlastnictví nemovité věci ve společném jmění zápisem do veřejného seznamu.

## Část C

### Bytové družstvo

Zákon [č. 90/2012 Sb.](#), o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), (dále též „zákon o obchodních korporacích“ nebo „ZOK“), obsahuje obecná ustanovení o družstvu v [§552](#) až [§726](#) a zvláštní ustanovení o Bytovém družstvu v ustanoveních [§727](#) a násl.

#### Použití obecných ustanovení zákona o obchodních korporacích o družstvu

Pokud jde o založení družstva ([§555](#) až [§561](#) ZOK), vklady ([§563](#) až [§565](#) ZOK), zvýšení základního členského vkladu ([§566](#) až [§571](#) ZOK), další členský vklad ([§572](#) ZOK), nepeněžitý vklad ([§573](#) a [§574](#) ZOK), práva a povinnosti členů ([§575](#) a násl. ZOK), vznik členství ([§577](#) a násl. ZOK), obsah členství ([§584](#) a [§585](#) ZOK), jakož i další povinnosti a práva členů ([§587](#) a násl. ZOK), družstevní podíl ([§595](#) a násl. ZOK), převod družstevního podílu ([§599](#) a násl. ZOK) a přechod družstevního podílu ([§602](#) a násl. ZOK), splynutí družstevního podílu ([§606](#)) a rozdělení družstevního podílu ([§607](#)), jakož i zánik členství ([§610](#) až [§622](#) ZOK), vypořádací podíl ([§623](#) až [§628](#) ZOK), orgány družstva, jejich utváření, způsob jednání a hlasování a působnost (členská schůze, představenstvo, kontrolní komise a jiné orgány zřízené stanovami - [§629](#) až [§726](#) ZOK) – odkazujeme v plném rozsahu na úplné znění všech citovaných obecných ustanovení o družstvu; v kapitole o bytovém družstvu je pak výklad doplněn o speciální ustanovení, týkající se bytového družstva a družstevního nebytového prostoru.

[27 Cdo 5168/2017](#) Nejvyšší soud ČR – Vypořádací podíl

[29 Cdo 4215/2016](#) Nejvyšší soud ČR – Převod družstevního podílu

#### Družstevní byt a družstevní nebytový prostor

Podle [§729](#) odst. 1 ZOK „Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem“ (dále jen "družstevní byt") se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Podle [§729](#) odst. 2 ZOK „Družstevním bytem se rozumí“ i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. Věta první se použije i v případě, že právo odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v bytovém družstvu.

#### Stanovy družstva

V obecných ustanoveních o družstvu stanov družstva, podle §553 ZOK obsahují také

- a) firmu družstva,
- b) předmět podnikání nebo činnosti,
- c) výši základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu,
- d) způsob a lhůtu jejich splacení přistupujícím členem,
- e) způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování,
- f) počet členů představenstva a kontrolní komise a délku jejich funkčního období,
- g) podmínky vzniku členství v družstvu a
- h) práva a povinnosti člena družstva (dále jen "člen") a družstva.

### Členství v bytovém družstvu

Stanovy mohou určit, že podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu je převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jejíž výše nebo způsob jejího určení je upraven ve stanovách; v takovém případě se uzavře smlouva podle §572 odst. 2 s uchazečem o členství.

Práva a povinnostmi člena bytového družstva plynoucími z členství v tomto družstvu jsou také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá.

Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze vyloučit z družstva,

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
- b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

Stanovy mohou omezit nebo vyloučit členství právnické osoby v bytovém družstvu.

Jestliže stanovy omezí nebo vyloučí členství právnické osoby v bytovém družstvu, nemá tato změna za následek zánik členství právnické osoby, která se stala členem bytového družstva před touto změnou stanov.

### Převod družstevního podílu v bytovém družstvu

Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.

Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

[29 Cdo 4215/2016](#) Nejvyšší soud ČR – Převod družstevního podílu

[31 Cdo 271/2010](#) Nejvyšší soud ČR – Převod družstevního podílu

[29 Cdo 328/2007](#) Nejvyšší soud ČR – Dohoda o formě a výši úplaty

[29 Cdo 4215/2016](#) Nejvyšší soud ČR – Účinnost závazků ze smlouvy

### **Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu**

Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

[31 Cdo 316/2008](#) Nejvyšší soud ČR – Odúmrť

[31 Cdo 4739/2008](#) Nejvyšší soud ČR - Přechod členství v bytovém družstvu na dědice

[21 Cdo 2426/2008](#) Nejvyšší soud ČR - Stát, jemuž připadlo dědictví jako odúmrť

### **Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu**

Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu nemohou stanovy bytového družstva omezit ani vyloučit.

### **Společné členství manželů v bytovém družstvu**

Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.

Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Rozhodnutí o vyloučení společných členů se podle [§740](#) ZOK samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.

[31 Cdo 2036/2008](#) Nejvyšší soud ČR - Vypořádání společného jmění manželů – ocenění podílu

[22 Cdo 1772/2010](#) Nejvyšší soud ČR - Vypořádání hodnoty členského podílu v bytovém družstvu

## Nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru

Není-li dále stanoveno jinak, použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru ([§2235](#) a násl. OZ).

Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu podle občanského zákoníku nebo stanov se vztahují také na členy, jejichž členství v bytovém družstvu vzniklo převodem družstevního podílu.

### Práva člena bytového družstva

Podle [§742](#) ZOK, člen bytového družstva má zejména právo

- a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle tohoto zákona a stanov, a
- b) na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu podle [§744](#) ZOK.

Podle [§743](#) ZOK, bytové družstvo uzavře se členem, který splňuje všechny podmínky stanovené tímto zákonem a stanovami pro členství v bytovém družstvu a není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu družstevního bytu a umožní mu užívání družstevního bytu do 30 dnů ode dne doručení kolaudačního souhlasu s užíváním stavby, v níž se družstevní byt nachází, bytovému družstvu.

Podle [§744](#) ZOK členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

Podle [§745](#) ZOK, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela ([§747](#) ZOK).

### Vypořádací podíl člena bytového družstva

Stanovy nesmí určit vypořádací podíl nižší, než kolik činí částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu.

Neurčují-li stanovy způsob výpočtu vypořádacího podílu, je vypořádací podíl roven výši splněného členského vkladu.

Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, ledaže stanovy určí něco jiného.

Podle [§749](#) odst. 1 ZOK, vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle §623, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše podle §623.

Podle [§749](#) odst. 2 ZOK, byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odstavce 1 až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

[27 Cdo 5168/2017](#) Nejvyšší soud ČR - Určení výše vypořádacího podílu

### **Omezení hospodaření bytového družstva (použití zisku BD, převod vlastnického práva, zastavení nebo zatížení BD)**

Podle [§750](#) ZOK, zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

Podle [§751](#) odst. 1 ZOK bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Souhlas podle [§751](#) odst. 1 ZOK musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Odstavce 1 a 2 se nepoužijí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.

Podle [§752](#) odst. 1 ZOK bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.

Souhlas podle [§752](#) odst. 1 ZOK musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

## **Samospráva bytového družstva**



Podle §753 ZOK, samospráva je organizační jednotkou bytového družstva, ve které se organizují členové bytového družstva zejména za účelem efektivního výkonu svých členských práv a povinností.

Podle §754 ZOK, jestliže se bytové družstvo rozhodne zřídit si samosprávu nebo více samospráv, stanovy určí také

- a) okruh působnosti samosprávy,
- b) podrobnější pravidla organizace a činnosti samospráv, zejména zařazení členů do jednotlivých samospráv, a
- c) zda si členové zařazení do jednotlivých samospráv mohou jmenovat orgány bytového družstva, které zajišťují činnost samospráv, a pravomoc a působnost těchto orgánů.

### **Členská schůze bytového družstva**

Každý člen bytového družstva má při hlasování na členské schůzi 1 hlas; ustanovení §650 odst. 1 se nepoužije. Jedná-li se o společné členy, mají dohromady 1 hlas.

Určí-li tak stanovy, členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, mohou mít na členské schůzi vyšší počet hlasů.

### **Zrušení a zánik bytového družstva**

Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.

Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem, ledaže stanovy určí jinak.

### **Převod bytů z vlastnictví bytového družstva do vlastnictví členů**

V praxi poměrně často dochází k situaci, kdy členové bytového družstva projeví zájem získat družstevní byty, které mají v nájmu, do osobního vlastnictví a zájem založit společenství vlastníků. Pro zjednodušení pracujeme s ideální situací, že zájem získat byty z nájmu v BD do osobního vlastnictví projeví všichni členové družstva.

- Ve smyslu §636 a souvisejících ustanovení ZOK svolá představenstvo bytového družstva (dále „BD“) členskou schůzi, která musí schválit záměr o převodu bytů z nájmu v BD do osobního vlastnictví jednotlivých členů, schválí rozpočet na tento převod, pověří předsedu BD nebo představenstvo k vypracování veškerých náležitostí;

- pro účely vypracování prohlášení vlastníka a vzniku jednotek je nutné vyhovět ustanovení §1166 OZ; obsah prohlášení byl popsán v první kapitole tohoto průvodce pod heslem „Prohlášení“;

- musí být zaměřen dům a přesně vymezeny:

- a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,
- b) údaje o jednotce, zejména
  1. pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,
  2. určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky,
  3. velikost podílů na společných částech,
- c) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.

Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství vlastníků"). Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.

K prohlášení se přiloží půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.

- BD zajistí vypracování vzoru smlouvy o převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví, zajistí návrh stanov společenství vlastníků a přesně zjistí z dosavadních podkladů, doplněných upřesněním u členů potřeбенé aktuální údaje členů, plné moci, budoucí ochotu zapojení nových vlastníků jednotek jako členů výboru SVJ (předsedy SVJ),

- členská schůze BD schválí prohlášení vlastníka, vzorovou smlouvu eventuálně další potřebné dokumenty a stanovy společenství vlastníků,

- představenstvo BD nebo předseda BD zajistí vložení prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, v důsledku čehož bude dům ve vlastnictví BD rozdělen na jednotlivé jednotky (byty event. nebytové prostory);

- dojde k podpisu prvních dvou smluv o převodu, které se vloží do katastru nemovitostí; podle [§10](#) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), „Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.“.

- po převodu prvních dvou jednotek oba noví vlastníci jednotek u notáře za přítomnosti statutárního orgánu BD přijmou stanovy SVJ, odsouhlasí výši příspěvků na správu domu a pozemku a zvolí výbor SVJ (nebo předsedu SVJ). Tím je ve smyslu [§1200](#) OZ založeno společenství vlastníků jednotek;

- ve smyslu [§1204](#) OZ společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku; poté je možné uskutečnit převod bytu (jednotek) z vlastnictví BD do osobního vlastnictví u všech dalších jednotek, včetně převodu společných částí.

Po uskutečnění všech převodů jednotek po určitou dobu koexistují BD a SVJ. Do doby vzniku SVJ funguje BD jako správce domu a pozemku. Pokud tomu nebrání žádné speciální okolnosti, dojde následně ke zrušení a likvidaci BD a zůstává pouze SVJ.

SVJ nenavazuje na předchozí činnost BD, nepřebírá jeho práva a povinnosti, nepřebírá dluhy BD, nepřebírá závazky BD (dodávky tepla, dodávky vody aj.).

SVJ musí vypracovat všechny smlouvy nově, jak bylo výše podrobně rozebráno v podkapitole „Povinnosti vlastníka jednotky podle zákona o službách“.

Proces přeměny je nejlépe zadat osobě oprávněné k poskytování právních služeb, aby nedocházelo zbytečně ke vzniku nežádoucích právních vad. Proto v procesu této přeměny bude třeba počítat s řadou výdajů, které je nutné rozpočítat na jednotlivé vlastníky jednotek, jako např.:

- zaměření domu pro účely prohlášení vlastníka podle požadavků upravených v §2 až §6 NV č. 366/2013 Sb.,
- sepis a vklad prohlášení vlastníka,
- ověřování podpisů všichni vlastníci - na každý dokument dále podpis statutárních orgánů BD podle podpisového vzoru a souhlasy členů statutárního orgánu SVJ,
- kolky podle počtu jednotek,
- výdaje na vytvoření návrhu stanov SVJ,
- notářský zápis,
- poplatek za zápis do obchodního rejstříku,
- vzorová smlouva o převodu družstevního bytu z vlastnictví BD do osobního vlastnictví,
- upravené smlouvy o převodu s doplněnými konkrétnímu údaji (podle počtu bytů),
- návrhy na vklad do katastru (podle počtu bytů),
- další potřebné podklady a výdaje podle konkrétní situace,
- výpis z katastru nemovitostí (vyžádá si sám notář),
- poštovné,
- pracovní čas, spotřební kancelářský materiál.

Část D

## Závěr

### Rozdíly mezi SVJ a BD

Bytové družstvo	Společenství vlastníků
Právnícká osoba upravená zákonem o obchodních korporacích ( <a href="#">č. 90/2012 Sb.</a> )	Právnícká osoba upravená obchodním zákoníkem ( <a href="#">č. 89/2012 Sb.</a> )
Přijímá stanovy	Přijímá stanovy

Člen družstva uzavírá s družstvem nájemní smlouvu k užívání konkrétního bytu na dobu neurčitou.	Člen společenství vlastníků je majitelem (vlastníkem) bytu a spoluvlastníkem společných částí domu. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
Podle ZOK již nemusí mít bytové družstvo minimálně 5 členů, resp. alespoň 2 právnické osoby (kdy se v takovém případě nevyžaduje minimální počet 5 členů). Nově se v §552 odst. 2 ZOK stanoví, že družstvo musí mít alespoň 3 členy bez rozlišení, zda jde o fyzické nebo právnické osoby.	Společenství vlastníků se založí schválením stanov. Nevzniká ex lege (ze zákona). Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků.
Průběh ustavující schůze a rozhodnutí o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou, která musí obsahovat schválený text stanov a jejíž přílohou je seznam zakladatelů a písemné prohlášení zakladatelů o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, není-li takové prohlášení zakladatelů již osvědčeno ve veřejné listině o osvědčení průběhu ustavující schůze.	Vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.
Nejvyšším orgánem je členská schůze.	Nejvyšším orgánem je shromáždění. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
Statutárním orgánem je představenstvo, jehož jménem vystupuje předseda nebo místopředseda.	Statutárním orgánem je výbor nebo předseda společenství vlastníků.
Zřizuje kontrolní komisi.	Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodář a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.
Každý člen bytového družstva má při hlasování na členské schůzi 1 hlas.	Vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
Členskou schůzi svolává představenstvo. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, neurčí-li stanovy nižší počet oprávněných členů nebo nižší počet potřebných hlasů anebo nižší počet oprávněných členů i potřebných hlasů.	Shromáždění svolá statutární orgán nejméně jedenkrát ročně. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li tento zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle §660 až 662 ZOK. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li tento zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.	Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

## Účetnictví společenství vlastníků jednotek

Právními předpisy, které upravují vedení **účetnictví SVJ** jsou především zákon [č. 563/1991 Sb.](#), o účetnictví, který stanoví základní zásady účetnictví a způsob jeho vedení účetními jednotkami a dále vyhláška [č. 504/2002 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví. Pokusíme se opět co nejvíce zestručnit výklad této problematiky.

### Základní zásady

Zákon [č. 563/1991 Sb.](#), o účetnictví (dále také "ZoÚ") upravuje rozsah a způsob vedení účetnictví, požadavky na jeho průkaznost, rozsah a způsob zveřejňování informací z účetnictví a podmínky předávání účetních záznamů pro potřeby státu ([§1](#) odst. 1 ZoÚ).

Podle [§1](#) odst. 2 písm. a) ZoÚ se tento zákon vztahuje na účetní jednotky, kterými jsou právnické osoby, které mají sídlo na území České republiky, tj. i na společenství vlastníků jednotek. Podle [§2](#) odst. 1 ZoÚ „*Účetní jednotky, které vedou účetnictví v plném rozsahu, nebo ve zjednodušeném rozsahu, účtují podvojnými zápisy o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků včetně dluhů a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření*“.

Ve smyslu ustanovení [§4](#) odst. 1 ZoÚ je SVJ povinno vést účetnictví ode dne svého vzniku až do dne svého zániku. Podle [§4](#) odst. 8 ZoÚ „*Účetní jednotky jsou povinny dodržovat při vedení účetnictví zejména směrnou účtovou osnovu, uspořádání a označování položek účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, obsahové vymezení těchto závěrek, účetní metody, podmínky předávání a přebírání účetních záznamů a ostatní podmínky vedení účetnictví stanovené prováděcími právními předpisy*“.

Podle [§5](#) odst. 1 ZoÚ „*Účetní jednotky mohou pověřit vedením svého účetnictví i jinou právnickou nebo fyzickou osobu*“. Pověřením podle odstavce 1 se nezbavuje účetní jednotka odpovědnosti za vedení účetnictví.

Pro správné vedení účetnictví SVJ je nutné připomenout i další povinnosti účetních jednotek, stanovené zákonem o účetnictví, např.:

### §6 ZoÚ

#### Účetní jednotky jsou povinny:

- zachycovat skutečnosti, které jsou předmětem účetnictví, (dále jen "účetní případy") **účetními doklady**;

- **zaznamenávat účetní případy** v účetních knihách (dále jen "účetní zápisy") pouze na základě průkazných účetních záznamů podle [§6](#) odst. 1;

- **inventarizovat majetek a závazky** podle [§29](#) a [§30](#) ZoÚ;

- **sestavovat účetní závěrku** podle [§18](#) jako řádnou, popřípadě jako mimořádnou nebo mezitímní, a kromě toho v případech stanovených podle [§22](#) až [§22b](#) ZoÚ sestavují i konsolidovanou účetní závěrku;

- účetní jednotky a ostatní osoby, o kterých tak stanoví tento zákon nebo jiný právní předpis,

jsou povinny **předávat účetní záznamy do centrálního systému** účetních informací státu a přebírat účetní záznamy z centrálního systému účetních informací státu, případně přebírat požadavek na předání vyžádaného účetního záznamu, podle zvláštního právního předpisu upravujícího pravidla pro formát, strukturu, přenos a zabezpečení účetních záznamů v technické formě vybraných účetních jednotek.

#### §7 odst. 1 ZoÚ

Účetní jednotky jsou povinny vést účetnictví tak, aby účetní závěrka byla sestavena na jeho základě srozumitelně a podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby na jejím základě mohla osoba, která tyto informace využívá, činit ekonomická rozhodnutí.

#### §8 odst. 1 ZoÚ

Účetní jednotky jsou povinny vést účetnictví **správné, úplné, průkazné, srozumitelné, přehledné a způsobem zaručujícím trvalost** účetních záznamů.

Společenství vlastníků jednotek jako účetní jednotka sestavuje podle ZoÚ účetní závěrku. Podle [§18](#) odst. 1 ZoÚ „Účetní závěrka je nedílný celek a tvoří ji

- a) **rozvaha** (bilance),
- b) **výkaz zisku a ztráty**,
- c) **příloha**, která vysvětluje a doplňuje informace obsažené v částech uvedených pod písmeny a) a b), zejména naplněním [§7](#) odst. 3 až 5 a [§19](#) odst. 5 a 6 ZoÚ.“

Podle [§18](#) odst. 3 písm. f) ZoÚ účetní závěrka SVJ musí obsahovat okamžik sestavení účetní závěrky. Podle [§29](#) odst. 3 ZoÚ je SVJ jako účetní jednotka povinno prokázat provedení inventarizace u veškerého majetku a závazků po dobu 5 let po jejím provedení. Podrobnosti inventarizace stanoví [§30](#) ZoÚ.

Úschova účetních záznamů SVJ se řídí ustanoveními [§31](#) a [§32](#) ZoÚ v účinném znění.

### Specifika účetnictví společenství vlastníků jednotek

Protože SVJ **nesmí** podnikat, účtuje jako nepodnikatelský subjekt podle vyhlášky [č. 504/2002 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví. SVJ by mělo všechny náklady účtovat jako čerpání záloh na správu, z toho vyplývá, že by se na konci roku nemělo ocitnout ve ztrátě.

Za vedení účetnictví SVJ je zodpovědný jeho **výbor**, který schvaluje a podepisuje účetní závěrku.

### Účtová osnova SVJ a jednotlivé typy účtů

SVJ má upravenou směrnou účtovou osnovu, která je obsahem [přílohy č. 3](#) vyhlášky č. 504/2002 Sb. Tato směrná účtová osnova je rozdělena na rozvahové a výsledkové účty.

- K rozvahovým účtům patří aktivní účty a pasivní účty, z jejich zůstatků se sestavuje první část účetní závěrky, tj. rozvaha. Uspořádání a označování položek rozvahy stanoví příloha č. 1 cit. vyhlášky.

- K výsledkovým účtům patří nákladové účty a výnosové účty, z nichž se sestavuje druhá část účetní závěrky, tj. výkaz zisku a ztráty. Uspořádání a označování položek výkazu zisku a ztráty stanoví příloha č. 2 cit. vyhlášky.

- Přes závěrkové účty se provádí uzavírání sledovaného období a otevírání nového účetního období.

- O společném majetku členů SVJ se účtuje nejčastěji na podrozvahových účtech.

### Účetní závěrka SVJ, její členění a obsah

Jak bylo výše citováno z ustanovení §18 odst. 1 ZoÚ, účetní závěrku tvoří:

**Rozvaha,**

**Výkaz zisku a ztráty, a**

**Příloha.**

Uspořádání a označování položek účetní závěrky je podrobně upraveno vyhláškou [č. 504/2002 Sb.](#)

#### Rozvaha

**Aktiva** rozvahy zobrazují přehled o majetku SVJ; ten zachycuje, kromě jiného, peněžní prostředky na běžném účtu a hotovost v pokladně.

**Pasiva** jsou nejčastěji tvořena závazky z předepsaných záloh vlastníků bytových jednotek. **Nevyčerpané dlouhodobé zálohy** („fond oprav“) se finančně nevyrovnávají, ale účtují se jako každý závazek. Pohledávky a závazky z krátkodobých záloh na běžnou správu a služby se při zúčtování na konci roku s vlastníky vyrovnávají vždy.

#### Výkaz zisku a ztráty

Zobrazuje **náklady a výnosy SVJ**. Veškeré nákladové položky by měly být každému vlastníku jednotky řádně a srozumitelně vysvětleny. U SVJ se aktiva vždy rovnají pasivům, pokud je tomu jinak, je účetnictví vedeno špatně.

V případě, že SVJ nemá žádné půjčky nebo úvěry, vždy vyjde do zisku; ten je nejčastěji tvořen kladnými úroky z běžného účtu. Rozvaha tento zisk konstatuje, výkaz zisku a ztráty tento zisk vysvětluje. V rozvaze na řádku „Výsledek hospodaření celkem“ a ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Výsledek hospodaření před zdaněním“ musí být vždy tyto částky shodné. Pokud jde o zisk tvořený úroky z běžného účtu, tyto úroky nejsou předmětem daně z příjmů.

**Výnosy SVJ** tvoří zejména přijaté úroky z běžného účtu, které jsou ve výsledku hospodaření

zobrazeny jako zisk. Podle §18 odst. 2 písm. f) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“),

příjmy společenství vlastníků jednotek 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
- nejsou předmětem daně.

### **Příloha účetní závěrky SVJ**

Příloha tvoří nezbytnou a důležitou součást účetní závěrky SVJ. Obsahuje údaje, které doplňují informace vykázané v účetních výkazech, tj. v rozvaze a výkazu zisku a ztráty, a podrobněji je rozvádí. Přílohu je možné sestavit **popisným způsobem** nebo ve formě **tabulek**.

Na závěr této kapitoly si dovolíme členům společenství vlastníků jednotek poradit, aby pověřili vedením svého účetnictví jinou právnickou nebo fyzickou osobu, která se profesionálně zabývá účetnictvím a z tohoto titulu má také pochopitelně sjednáno pojištění profesní odpovědnosti účetních, daňových poradců a auditorů, a dalších účetních zaměstnanců za škodu.