



Ekonomická  
fakulta  
Faculty  
of Economics

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra práva

Bakalářská práce

Společenství vlastníků bytových jednotek

Vypracoval: Martin Bláha

Vedoucí práce: JUDr. Rudolf Hrubý

České Budějovice 2020

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2017/2018

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Martin BLÁHA**

Osobní číslo: **E16563**

Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**

Studijní obor: **Strukturální politika EU pro veřejnou správu**

Název tématu: **Společenství vlastníků bytových jednotek**

Zadávací katedra: **Katedra práva**

### Z á s a d y   p r o   v y p r a c o v á n í :

#### **Cíl práce:**

Cílem bakalářské práce je vymezit základní pojmy týkající se společenství vlastníků bytových jednotek, dále posouzení fungování společenství podle staré a nové právní úpravy a srovnání rozdílů mezi nimi. Cílem bude rovněž princip fungování malých společenství oproti velkým společenstvím. Posledním cílem bude zaměření na posouzení rozdílů mezi družstevním vlastnictvím bytu a bytu v osobním vlastnictví.

#### **Metodický postup:**

V první řadě bude zpracována literární rešerše a pojmy používané v souvislosti s daným tématem, a to zejména v kontextu porovnání staré právní úpravy a nové právní úpravy. V praktické části bude proveden průzkum u velkého a malého společenství a porovnání výsledků mezi nimi.

#### **Rámcová osnova:**

1. Úvod a cíl práce
2. Literární rešerše
3. Metodika práce
4. Analytická část
5. Zhodnocení a závěr
6. Seznam literatury
7. Přílohy

Rozsah grafických prací: dle potřeby

Rozsah pracovní zprávy: 40-50 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

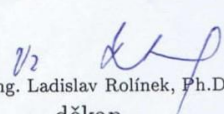
Seznam odborné literatury:

1. Bělohlávek, A. J. (2012). *Nový občanský zákoník: Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk.
2. Kocourek, J., Čermák, J., & Peštuka, J. (2012). *Společenství vlastníků jednotek 2012*. Praha: Golden Books.
3. Novotný, M. (2016). *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: Komentář*. Praha: C.H. Beck.
4. Pražák, Z. (2010). *Společenství vlastníků jednotek: Praktická příručka*. Praha: Leges.
5. Sýkorová, P. (2015). *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges.
6. Švestka, J. (2014). *Občanský zákoník: Komentář*. Praha: Wolters Kluwer.
7. Odborné články a publikace.
8. Internetové zdroje vztahující se k danému tématu.

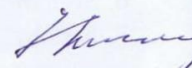
Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Rudolf Hrubý  
Katedra práva

Datum zadání bakalářské práce: 16. března 2018

Termín odevzdání bakalářské práce: 12. dubna 2019

  
doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.  
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Studentů 17 (16)  
370 05 Česká Budějovice

  
JUDr. Rudolf Hrubý  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 20. března 2018

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to - v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. Zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 1. dubna 2020

.....

Martin Bláha

## **Poděkování**

V první řadě děkuji JUDr. Rudolfu Hrubému za vedení při zpravování této práce, za velikou trpělivost, cenné rady a připomínky.

Dále děkuji své rodině, za podporu během celého studia. V neposlední řadě bych rád poděkoval všem členům společenství vlastníků jednotek a členům statutárních orgánů těchto společenství za ochotu odpovídat na mnou pokládané dotazy.

# OBSAH

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>LITERÁRNÍ REŠERŠE</b> .....	<b>9</b>
2.1	<b>Vhled do historie právní úpravy vlastnictví bytů</b> .....	<b>9</b>
2.1.1	Zákon č. 52/1966 Sb. Zákon o osobním vlastnictví k bytům .....	9
2.1.2	Zákon č. 72/1994 Sb. Zákon o vlastnictví bytů .....	10
2.2	<b>Základní pojmy</b> .....	<b>11</b>
2.2.1	Jednotka .....	11
2.2.2	Dům, byt a nebytový prostor .....	13
2.2.3	Společné části .....	13
2.3	<b>Společenství vlastníků jednotek</b> .....	<b>15</b>
2.3.1	Vznik a založení .....	15
2.3.2	Práva a povinnosti vlastníků jednotek .....	17
2.3.3	Správa domu a pozemku .....	20
2.3.4	Orgány společenství vlastníků .....	21
2.3.5	Zrušení a zánik .....	24
2.3.6	Porovnání české a slovenské právní úpravy SVJ .....	24
2.4	<b>Družstvo</b> .....	<b>26</b>
2.4.1	Bytové družstvo .....	26
2.4.2	Založení a vznik .....	27
2.4.3	Orgány bytového družstva .....	27
2.4.4	Zrušení a zánik .....	29
<b>3</b>	<b>METODICKÁ ČÁST</b> .....	<b>31</b>
3.1	<b>Metodika</b> .....	<b>31</b>
3.2	<b>Stanovení hypotéz</b> .....	<b>31</b>

<b>4</b>	<b>SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK V PRAXI .....</b>	<b>32</b>
4.1	Rozhovory se členy SVJ a komparace jejich odpovědí .....	32
4.2	Dotazníkové šetření.....	38
4.2.1	Analýza dotazníkového šetření u členů statutárního orgánu .....	38
4.2.2	Analýza dotazníkového šetření u vlastníků bytů .....	44
<b>5</b>	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>51</b>
<b>I.</b>	<b>SUMMARY.....</b>	<b>53</b>
<b>II.</b>	<b>SEZNAM LITERATURY .....</b>	<b>54</b>
<b>III.</b>	<b>SEZNAM GRAFŮ A PŘÍLOH .....</b>	<b>58</b>
<b>IV.</b>	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>60</b>

# 1 ÚVOD

Bakalářská práce je zaměřena na jeden z nejdůležitějších právních institutů v oblasti bydlení, a to na společenství vlastníků bytových jednotek. Jedná se o velmi důležitou složku nejen z hlediska právního, ale také z praxe, neboť se jedná o jeden ze způsobů uspokojení základní lidské potřeby, bydlení.

Cílem práce je objasnit základní pojmy týkající se společenství vlastníků jednotek, přiblížit proces fungování těchto společenství a zjistit odlišnosti od bytových družstev, která jsou za společenství vlastníků jednotek, širokou veřejností, obvykle zaměňována. Dále také poodhalit názor členů těchto společenství na jejich statutární orgán a naopak. V neposlední řadě je třeba zmínit porovnání mezi starou a novou právní úpravou. Tedy porovnání bytového zákona, který byl v roce 2014 nahrazen novým občanským zákoníkem.

Práce je rozdělena na dvě vzájemně propojené části. V první části jsou objasněny teoretické pojmy a instituty dle platné legislativy a literatury, historický vývoj daného právního institutu a teoretická rešerše bytového družstva. Druhá část je věnována výzkumu, který byl proveden jak dotazníkovým šetřením u členů společenství a u členů statutárních orgánů jednotlivých společenství, tak řízenými rozhovory se členy společenství vlastníků. Získaná data byla zanalyzována a vyhodnocena na základě předem stanovených hypotéz.

Závěrečná část práce je věnována závěru, přijmutí či vyvrácení hypotéz, závěrečnému shrnutí v anglickém jazyce a seznamu použitých zdrojů, grafů a příloh.



## 2 LITERÁRNÍ REŠERŠE

### 2.1 Vhled do historie právní úpravy vlastnictví bytů

#### 2.1.1 Zákon č. 52/1966 Sb. Zákon o osobním vlastnictví k bytům

V polovině 60. let vchází v platnost zákon, který poprvé v historii Československa vnáší do právního řádu pojem vlastnictví bytu. Před tímto zákonem bylo z pohledu práva zcela nemožné oddělit vlastnictví bytu od vlastnictví nemovitosti, tzn., že člověk nemohl vlastnit byt, a pokud takový byt vlastnit chtěl, musel si koupit celou nemovitost, ve které se byt nacházel. (Petr, 2014)

Nutno dodat, že tento zákon vznikl v podmínkách socialistického státu a tehdejší aparát dával přednost spíše státnímu, družstevnímu nebo podnikovému vlastnictví. Ačkoli se jednalo o průlomový zákon z pohledu práva, v praxi se příliš neuplatnil. Zákon měl také řadu omezení, např. převod bytu byl možný pouze v domě, který byl ve vlastnictví státu. Dále bylo možné vlastnit pouze jeden byt, a to v případě, že osobou, která byt vlastní, je osoba fyzická. Vliv socialismu je tedy značný. (Schödelbauerová, 2003)

Po pádu komunistického režimu v roce 1989 byla navíc právní úprava, obsažená v zákoně 52/1966 Sb., shledána jako nepoužitelná. Bylo tedy zapotřebí schválit úpravu novou, která by lépe vystihovala další formy vlastnictví bytů a odstranila mezery, které ve výše zmíněném zákoně existovaly. Ještě, než se tak stalo, byla v roce 1991 provedena zásadní novelizace „starého“ občanského zákoníku. Tato novela byla provedena zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se „starý“ občanský zákoník upravoval, doplňoval a měnil a zároveň poskytl jakési provizorní řešení pro bytovou problematiku. V roce 1992 byl schválen zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání, zvaný též „transformační zákon“, dle kterého měla družstva povinnost převést družstevní byt do osobního vlastnictví tomu členu družstva, který o to požádá. Problémem byla v té době ještě neexistující právní úprava, která by takový převod bytu do osobního vlastnictví upravovala. Z toho vyplývá, že tento převod nebyl, dle tehdejší právní úpravy, možný. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

## 2.1.2 Zákon č. 72/1994 Sb. Zákon o vlastnictví bytů

Nastupující rozsáhlá bytová privatizace a navyšující se význam bytového vlastnictví po roce 1989 si žádaly nový právní rámec. Toho se Česká republika dočkala 1. května roku 1994, kdy vešel v účinnost zákon o vlastnictví bytů. Tímto zákonem byl současně zrušen zákon č. 52/1966 Sb. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

Zákon po dobu své účinnosti prošel několika novelami. První změny se zákon dočkal ještě v témže roce své účinnosti, a to zákonem č. 273/1994., o správních poplatcích. Následovala novela z roku 1996, ve které bylo Nálezem ústavního soudu vypuštěno ustanovení § 22 odst. 4 a také zákon č. 97/1999 Sb., jenž změnil vypořádací podíly převedených jednotek dle ustanovení § 233 obchodního zákoníku. (psp.cz, 2020)

První velkou změnu zákon získal až novelou, která vešla v účinnost se zákonem č. 103/2000 Sb., v němž byla nově definována dosavadní nedostatečná úprava správy a údržby společných částí domu. Společenství vlastníků jednotek se stalo právnickou osobou, kterou vznikalo ex lege, při splnění podmínek daných tímto zákonem. Z toho důvodu vznikla i povinnost zapsání společenství do obchodního rejstříku. (Zákon č. 103/2000 Sb.)

Předchozí novela však přinesla i řadu problémů. Se změnou právnického statutu přišla mimo jiné i řada komplikací. Na společenství bylo nově nahlíženo jako na podnikatele. Z toho důvodu muselo vést, jako každý řádný podnikatel, účetnictví. Přestože v zákoně byla zakotvena výjimka, která společenství umožňovala vést „pouze“ účetnictví jednoduché, namísto účetnictví podvojného, nejednalo se o příliš velké zjednodušení. Reakci na tuto nově vzniklou situaci představovala novela zákona o vlastnictví bytu č. 451/2001 Sb., která změnila účelovost a předmět činnosti společenství. (Čejková, 2009)

Poslední významnou změnu přinesla až novela č. 171/2005 Sb. Přijatá novela zjednodušila přijímání usnesení vlastníků jednotek v souvislosti se stavebními úpravami, opravami společných částí domu, modernizací či jednáními o rekonstrukci. Namísto souhlasu všech vlastníků, bylo nově zapotřebí shody pouze tří čtvrtin všech vlastníků jednotek. (Zákon č. 171/2005 Sb.)

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů byl dne 1.1.2014 zrušen z důvodu účinnosti nového zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. (psp.cz, 2020)

## 2.2 Základní pojmy

### 2.2.1 Jednotka

Dle Eliáše (2013) je jednotka jedním ze základních pojmů bytového spoluvlastnictví. Tento pojem NoZ přejímá ze staré právní úpravy (BytZ). Ovšem zatímco dříve byla jednotka chápána v podstatě jako označení bytu, nově je chápána nejen jako prostorově oddělená část domu, ale také jako podíl na společných částech nemovité věci, které jsou vzájemně spojené a neoddělitelné.

NoZ také upřesnil pojetí jednotky, což zamezilo sporům o to, zda je byt věcí movitou, ve smyslu zákona 40/1964 Sb., nebo věcí nemovitou dle zákona 72/1994 Sb. Jednotka je nově definována a je prohlášena za věc nemovitou. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

Co se týče jednotek, které vznikaly v legisvakanci lhůtě NoZ, tedy v období mezi lety 2012 – 2014, zákon výslovně stanovuje, že není možné, aby v jedné nemovitosti vznikly jednotky dvojího typu. Pokud tedy došlo k nabytí vlastnického práva alespoň k jedné z jednotek v dané nemovitosti, a to ještě před účinností NoZ, musí v takové nemovitosti i další jednotky vznikat dle smyslu zákona o vlastnictví bytů (72/1994 Sb.). V opačném případě se jedná o jednotky ve smyslu NoZ (89/2012 Sb.). Přeměna „starých“ jednotek na jednotky vymezené podle NoZ je možná pouze v případě, že všichni vlastníci jednomyslně zruší prohlášení podle BytZ a současně přijmou prohlášení nové, ve smyslu NoZ. (Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, 2013)

#### Vznik jednotky

Podle nové právní úpravy (NoZ) může jednotka vzniknout více způsoby. K tomu, aby mohla jednotka vzniknout, je třeba uzavřít smlouvu o výstavbě nebo učinit prohlášení vlastníka. Případně uzavřít dohodu spoluvlastníků či manželů při změně rozsahu nebo vypořádání společného jmění manželů. V neposlední řadě se pak jedná o rozhodnutí soudu. (Petrov, Výtisk, Beran & kol., 2019)

##### a) Vznik jednotky výstavbou

Nová jednotka, která vznikne výstavbou, je regulována smlouvou o výstavbě. Jednotky na základě smlouvy mohou vzniknout v zásadě čtyřmi způsoby. Výstavbou

zcela nového domu s jednotkami, přičemž je od počátku uzavřena smlouva o výstavbě. Výstavbou nového domu s jednotkami, kdy se majitel stavby rozhodne uzavřít smlouvu o výstavbě až v průběhu výstavby. Dále také změnou stávajícího domu. V případě změny stávajícího domu se může jednat o přestavbu, nástavbu nebo stavební úpravu dokončené stavby, ale v domě dosud nebyly vymezeny žádné jednotky. Poslední případ je obdobný, tedy změna již stávajícího domu (přístavbou, nástavbou, stavební úpravou), přičemž v domě jsou již vymezeny jednotky. Smlouva o výstavbě si dále, dle NoZ, vyžaduje písemný charakter. (Petrov, Výtisk, Beran & kol., 2019)

Aby mohla jednotka výstavbou vzniknout musí být, podle §1163 NoZ, dům navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Byt v tomto domě musí být také uzavřen obvodovými stěnami. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

#### **b) Vznik jednotky zápisem do veřejného seznamu**

Zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) vzniká jednotka ve dvou případech:

- 1) Jednotka vznikne tehdy, pokud vlastník rozdělí prohlášením své vlastnické právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Toto prohlášení musí být následně zapsáno v katastru nemovitostí.
- 2) O druhý způsob vzniku jednotky, zápisem do veřejného seznamu, se jedná, jestliže se spoluvlastníci vypořádávají, ruší své spoluvlastnictví nebo se ze svého spoluvlastnictví chtějí oddělit. Stejným způsobem poté vznikne jednotka při změně rozsahu či vypořádání společného jmění manželů v případě, že si to takto ujednají. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

#### **c) Vznik jednotky rozhodnutím soudu**

Za situace, kdy spoluvlastníci (potažmo manželé) nesouhlasí s vypořádáním dohodou, jak je to popsáno v §1164 ods. 2 NoZ, může vzniknout jednotka i rozhodnutím soudu. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Nově také, oproti staré právní úpravě při rozepři spoluvlastníků, nemusí být věc nutně rozdělena na stejně veliké podíly. Naopak, věc může být rozdělena na jinak

veliké podíly, vyrovná-li se rozdíl v penězích. To přináší soudům veliké zjednodušení ve věci vypořádání spoluvlastníků. (Novotný, Horák, Holejšovská & Oehm, 2016)

## **2.2.2 Dům, byt a nebytový prostor**

### **a) Dům**

Rozdíl oproti dřívější právní úpravě spočívá v tom, že zákon o vlastnictví bytů dříve rozeznával pojem „dům“ a pojem „budova“, přičemž „domem“ se rozuměla budova, ve které již jednotky vznikly. (Švestka, Dvořák, Fiala & kol., 2014)

Nový občanský zákoník ovšem znovu zavádí zásadu superficies solo cedit neboli povrch ustupuje půdě, tím pádem se tedy dům stává součástí pozemku (věci nemovité), na němž stojí. Zákonodárce vychází z toho, že není třeba dům dále definovat. (lifeprofit.cz, 2016)

### **b) Byt a nebytový prostor**

*„Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.“* (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016, s. 1)

Z tohoto ustanovení vyplývá, že NoZ mezi bytem a nebytovým prostorem nedělá rozdíl. Lze se domnívat, že co platí pro byt, platí také pro nebytový prostor. Ve srovnání se zákonem o vlastnictví bytů, ve kterém byly tyto dva pojmy definovány v § 2, a jejichž definice se opírala o nutnost existence místnosti či souboru místností určených k bydlení nebo jiným účelům než bydlení, NoZ žádný z těchto pojmů nedefinuje, pouze v § 1159 zmiňuje, že jde o prostorově oddělenou část domu. (lifeprofit.cz, 2016)

## **2.2.3 Společné části**

Je třeba opět podotknout rozdílnost, kterou se liší nová právní úprava. Ve srovnání s bytovým zákonem, který se snažil o maximálně podrobný výčet společných částí domu, současný zákon dává za pravdu teoriím, dle kterých není možné vytvořit jednotnou osnovu společných částí domu, zejména pro jejich mnohočetnou odlišnost. Z toho důvodu je v NoZ vymezen rámec společných částí, podobně jako například u úpravy polské, německé nebo švýcarské. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

Dle Novotného, Novotné, Kedroňové, Štrosové & Štýsové (2017) jsou společnými částmi alespoň ty části věci nemovité, které ze své povahy slouží vlastníkům jednotek společně. Velikou váhu v definici společných částí nese slovo *alespoň*, kvůli kterému mohou být společné i další části nemovité věci, tedy pod podmínkou, jsou-li určeny v prohlášení jako společné. Přestože je zákon více nakloněn větší rozmanitosti domů, princip výčtu toho, co je vždy společnou částí domu, zůstává zachován v ustanovení §1160 odst. 2.

Společnými částmi jsou vždy:

- a) Pozemek, na kterém je dům postaven.
- b) Věcné právo, které vlastníkům zakládá právo mít na pozemku dům.
- c) Stavební části, podstatné pro zachování domu (hlavní konstrukce, tvar a vzhled) a pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a zařízení, sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. (Novotný, Novotná, Kedroňová, Štrosová & Štýsová, 2017)

### **Podíly na společných částech**

Podíly na společných částech byly dříve, dle zákona o vlastnictví bytů, určovány pouze v závislosti na výměře podlahové plochy. Jelikož tento způsob nebyl vždy vyhovující, NoZ nově vlastníkům jednotek umožňuje dohodnout se na rozdělení podílů třemi různými způsoby:

- a) Všichni vlastníci mají stejný podíl na společných částech.
- b) Výše podílu na společných částech je určena se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu.
- c) Výše podílu na společných částech je určena velikostí podlahové plochy bytu v poměru k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. (Novotný, Novotná, Kedroňová, Štrosová & Štýsová, 2017)

Nastane-li situace, že vlastníci jednotek způsob rozdělení podílu na společných částech neurčí, velikost podílu na společných částech bude určena podílem podlahové plochy jednotky k celkové podlahové výměře všech jednotek. Z logiky věci vychází, že součet všech podílů na společných částech se vždy musí rovnat jedné. (Novotný, Novotná, Kedroňová, Štrosová & Štýsová, 2017)

## 2.3 Společenství vlastníků jednotek

Zákon č. 89/2012 Sb. výslovně stanoví, že společenství vlastníků je právnická osoba, která vzniká za účelem správy domu a pozemku.

Je třeba zmínit, že právnická osoba se charakterizuje určitými znaky, o kterých v právnických kruzích nepanuje široká shoda. Rámcově je tedy možné do těchto znaků zahrnout např. vznik, existenci a zánik, svéprávnost, název, sídlo apod. Jedná se o znaky, kterými se vyznačuje soukromoprávní právnická osoba, kterou společenství vlastníků bezpochyby je. (Švestka, Dvořák, Fiala & kol., 2014)

K plnění svých úkolů má společenství vlastníků svá práva a povinnosti, avšak právě proto, aby zákonodárce zajistil naplňování jediného účelu (správa domu a pozemku), jsou tyto práva a povinnosti značně omezeny. Z tohoto lze usuzovat, že společenství vlastníků je zakládáno pouze za jediným účelem a nemá být využíváno ve věcech jiných, než pro které je zřízeno. Dále je možno, pomocí zákazu v oblasti podnikání, spatřovat snahu ochrany vlastníků před ohrožením hospodářských zájmů těchto vlastníků. Zákon stanoví, že společenství vlastníků nemůže podnikat nebo se jakkoli podílet na podnikání jiné fyzické nebo právnické osoby. (Švestka, Dvořák, Fiala & kol., 2014)

Jak je uvedeno v ustanovení § 1194 odst. 2 občanského zákoníku, členství nelze oddělit od vlastnictví jednotky, jinými slovy osoba, která nabyla vlastnictví jednotky, se automaticky stává i členem společenství a naopak. (kdechcibydlet.cz, 2017)

### 2.3.1 Vznik a založení

Princip vzniku společenství vlastníků, jakožto právnické osoby, je upraven v ustanovení § 1204 občanského zákoníku, dle kterého vzniká společenství dnem zápisu do veřejného rejstříku. (Jedná se o rejstřík společenství vlastníků jednotek, který je upraven zákonem 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.) V tomto tedy spočívá rozdíl oproti minulé právní úpravě, kdy společenství vlastníků již nevzniká ze zákona, ale zápisem do veřejného rejstříku. Zákonodárce tímto ustanovením především zdůrazňuje postavení společenství a dává jej tak na roveň jiných právnických osob, aby bylo zcela jasné, že uvedení v § 126 odst. 1 občanského zákoníku (právnická osoba vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku), platí také pro společenství. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

Výše zmíněnému vzniku musí předcházet založení, ke kterému jsou vlastníci zákonem motivováni, protože v případě opačném, by byl blokován převod jednotek. Takto motivováni jsou však jen ti vlastníci, v jejichž domě byla splněna podmínka 5a3, tedy dům, ve kterém vzniklo alespoň pět jednotek, které vlastní alespoň tři různí vlastníci. Na základě této podmínky je pak možné rozlišovat založení povinné a založení dobrovolné. (Bezouška & Piechowiczová, 2013)

### **Založení povinné**

Povinné založení plyne již z ustanovení § 1166 odst. 2, ve kterém se uvádí, že společenství vlastníku musí existovat v domě, v němž je alespoň 5 jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Dojde-li k rozdělení domu na práva k alespoň pěti jednotkám na základě prohlášení nebo má-li dům s alespoň pěti jednotkami vzniknout na základě smlouvy o výstavbě, společenství musí být založeno přijetím stanov, a to osobou, která činí prohlášení nebo stranami smlouvy o výstavbě. (Eliáš & kol., 2012)

V případě, že společenství nebude založeno při prohlášení nebo při smlouvě o výstavbě, platí ustanovení § 1198 odst.1 NoZ, které stanoví, že „*nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek tam, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.*“ (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016, s. 165)

Přičemž první jednotkou zde zákonodárce myslí první převedenou jednotku až po převodu tří jednotek. Z toho důvodu jsou vlastníci povinni založit společenství vlastníků až vznikem vlastnického práva ke čtvrté jednotce. Pokud nebude prokázán vznik a založení společenství, katastr nemovitostí odmítne zapsat vlastnické právo k další převedené jednotce. (Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, 2013)

### **Založení dobrovolné**

Dle současné právní úpravy je možné společenství vlastníků založit i v případě, že se v domě nachází méně než pět jednotek, avšak pod podmínkou, že s tímto založením souhlasí všichni vlastníci jednotek. Tento způsob dobrovolného založení je, oproti staré právní úpravě, novinkou. Bytový zákon takovýto vznik společenství vlastníků dříve neumožňoval. (Švestka, Dvořák, Fiala & kol., 2014)



### **2.3.2 Práva a povinnosti vlastníků jednotek**

Práva a povinnosti vlastníků jsou v novém občanském zákoníku uvedeny pod ustanoveními § 1175 – § 1184. Zákodárce se této sekci věnuje mnohem podrobněji a rozsáhleji, než tomu bylo v bytovém zákoně. Dále nové právní úpravě svědčí fakt, že jsou tyto práva a povinnosti zakotveny v jedné části zákona, což zaručuje jejich lepší přehlednost. (Švestka, Dvořák, Fiala & kol., 2014)

Práva a povinnosti vlastníků jednotek můžeme členit, dle jejich právní povahy, do několika skupin:

- a) Práva a povinnosti, které se týkají správy domu a pozemku v rozsahu podle velikosti podílu na společných částech.
- b) Práva a povinnosti, které se týkají bytu nebo nebytového prostoru zahrnutého do jednotky vlastníka.
- c) Práva a povinnosti, které se týkají společných částí domu a pozemku zahrnutých do jednotky vlastníka.
- d) Práva a povinnosti, které se týkají společných částí, výlučně užívaných vlastníkem jednotky.
- e) Práva a povinnosti vlastníků jednotek, které se týkají členství ve společenství vlastníků, pakliže v domě vzniklo. (Švestka, Dvořák, Fiala & kol., 2014)

#### **Základní práva a povinnosti vlastníků**

Z ustanovení § 1175 NoZ je zřejmé, že každý vlastník jednotky má právo spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt. Dalším právem každého vlastníka je užívat společné části. Při výkonu těchto práv se však vlastník musí vyvarovat ztížení výkonu stejných práv jinému vlastníku, dále také nesmí ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

S touto povinností je úzce spjata ustanovení § 1182. Za předpokladu, že vlastník bytu provádí stavební práci (v praxi stačí jakýkoli podmět, např. hluk ozývající se z bytu vlastníka nebo vnášení stavebního materiálu do bytu), musí po předchozí výzvě umožnit vstup do bytu k nahlédnutí osobě pověřené za správu domu. Tímto způsobem by mělo být zabezpečeno, že vlastník žádným způsobem neohrozí, nepoškodí ani nezmění společné části domu. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

Ustanovení § 1175 je tedy pouze potvrzením toho, že bytové spoluvlastnictví přejímá obecnou úpravu z ustanoveních § 1012 a § 1013 nového občanského zákoníku. Rozdíl u bytového spoluvlastnictví oproti běžnému spočívá v tom, že vlastník jednotky má v zásadě stejná práva jako běžný spoluvlastník ke společným částem domu. Nicméně k bytu, jako součásti jednotky, jsou tyto práva posilněna. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

Další povinností vlastníků je udržovat jejich byt takovým způsobem, aby nebyl narušen vzhled domu či nebyl způsoben závadný stav bytu. Tato povinnost platí i pro vlastníky těch společných částí domu, které byly vyhrazeny k jeho výlučnému užívání. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

### **Povinnost řídit se pravidly pro správu domu**

Řídit se pravidly pro správu domu je vlastník povinen jak za zákona, tak na základě interních pravidel každého společenství, které jsou uvedeny v prohlášení vlastníka nebo ve stanovách společenství vlastníků. Zákonná pravidla je vlastník povinen dodržovat již od vzniku svého vlastnického práva, neboť u těchto pravidel se předpokládá jejich znalost a uplatňuje se zde zásada *ignorantia iuris non excusat* neboli „neznalost zákona neomlouvá.“ Oproti tomu v soukromoprávním projevu vůle, tedy v interních předpisech společenství, je tyto pravidla vlastník povinen dodržovat až od chvíle, kdy s nimi byl seznámen. (Krejčí, 2015)

Druhá věta ustanovení § 1176 říká, že vlastník je povinen zajistit toto dodržování pravidel i od osob, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu. Je tedy zapotřebí, aby každý vlastník poučil všechny osoby žijící v bytě o jejich právech a povinnostech spjatých s užíváním jednotky, a následně jejich dodržování vyžadoval a kontroloval. Tímto způsobem je tedy třeba postupovat např. pokud chce vlastník svůj byt pronajmout. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

### **Oznamovací povinnost**

Je důležité vědět, kdo s námi v domě bydlí. K tomuto slouží ustanovení § 1177, které udává vlastníkovu povinnost, po nabytí jednotky do vlastnictví, oznámit svou adresu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. Tyto informace oznámí nejpozději do jednoho měsíce od nabytí jednotky, a to osobě pověřené za správu domu, která tyto informace poskytne ostatním vlastníkům jednotek. V případě změny nahlášených údajů vzniká vlastníkovu stejná povinnost. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

## **Sdělovací povinnost**

Sdělovací povinnost představuje právo vlastníka na sdělení údajů o jiném vlastníkovi. Tedy pokud o to vlastník požádá, osoba odpovědná za správu domu je vlastníkovi povinna sdělit adresu jakéhokoli vlastníka v domě. Jedná se o právo, které je velmi důležité např. při rušení sousedských práv či řešení sousedských sporů. V těchto případech je důležité v první řadě zjistit, kdo rušitelem je. (Kabelková & Schödelbauerová, 2013)

## **Právo seznámit se s hospodařením**

Právo, které je zakotveno v ustanovení § 1179 NoZ, zaručuje vlastníkům seznámit se s tím, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří, a jak dům nebo pozemek spravuje. Vlastníci tedy mohou nahlédnout do listin spojených s hospodařením společenství. Tato skutečnost jim dává možnost nejen seznámit se s hospodařením, ale také možnost kontroly nad tím, zda je správa prováděna v souladu s jejich zájmy a v souladu se zákonem. (Švestka, Dvořák, Fiala & kol., 2014)

Zákon však umožňuje k nahlédnutí jen některé dokumenty jako jsou např. uzavřené smlouvy, účetní knihy a doklady. Další dokumenty jako např. korespondence, objednávky nebo reklamace již osoba pověřená za správu k nahlédnutí poskytnout nemusí, tedy pokud nebude ve stanovách uvedeno jinak. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

## **Platby spojené se správou domu a s užíváním jednotky**

Vlastník jednotky je povinen platit zálohy na služby, které jsou spojené s užíváním jeho bytu. Zároveň má právo na to, aby mu osoba odpovědná za správu domu tyto zálohy včas vyúčtovala. Termín „včas“ jsou, dle ustanovení § 1181 odst.1, zpravidla čtyři měsíce od skončení zúčtovacího období. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Platby spojené s užíváním bytu jsou především: dodávky vody, odvoz komunálního odpadu, úklid společných částí domu, čištění komínů či provoz výtahu apod. (akpytela.cz, 2019)

Další povinností vlastníka je platit příspěvky na správu domu a pozemku. Dle účelu je možné tyto příspěvky rozdělit, a to na platby na správu domu a pozemku a dále na odměny osobě, která dům spravuje. Platby prvního typu jsou zpravidla placeny vlastníky v podílové výši jejich společných částí, pokud není uvedeno jinak ve stanovách,

popřípadě ve smlouvě o výstavbě nebo v prohlášení. Co se týče druhého typu, tyto platby jsou pro všechny vlastníky ve stejné výši. Pro lepší orientaci, do které kategorie příspěvky zařadit, bylo vydáno nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v jehož ustanoveních § 7 a § 8 jsou tyto příspěvky vyjmenovány. (Balousová, 2017)

### 2.3.3 Správa domu a pozemku

Správu domu a pozemku definuje nový občanský zákoník značně široce<sup>1</sup>. Ustanovení § 1189 NoZ vymezuje správu domu a pozemku jednak negativně (vše co nenáleží vlastníku jednotky), jednak pozitivně (vše co je v zájmu všech vlastníků). Odstavec druhý výše zmíněného ustanovení hovoří o skutečnosti, že správa domu bude prováděna i v případě výlučně užívaných částí některého ze spoluvlastníků. (Schödelbauerová, 2013)

*„Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.“*  
(Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016, s. 140)

Problém však nastává ve chvíli, kdy odpovědnost za správu domu a pozemku na sebe nechce převzít žádný z vlastníků, a to hlavně díky zvyšujícímu se množství povinností a odpovědnosti. Společenství je proto nuceno najmout externí firmu, která správu provádí. Mnohem efektivnější variantou je vykonávání služeb osobou z daného domu (např. úklid). Praxe však hovoří o tom, že v současné době je téměř nemožné, aby se člověk se zaměstnáním věnoval i správě bytového domu. (zpravy.aktualne.cz, 2019)

---

<sup>1</sup> Přesné vymezení je upřesněno v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., v němž jsou vyjmenovány provozní, technické a správní činnosti, spadající pod správu domu a pozemku.

### 2.3.4 Orgány společenství vlastníků

Struktura pojetí orgánů společenství vlastníků zůstává, dle nového občanského zákoníku, zachována. Je tedy z velké části přejata z bytového zákona. Nadále tak zůstává povinnost zřízení dvou obligatorních orgánů společenství. Jedná se o nejvyšší orgán společenství, kterým je shromáždění a dále pak výkonný orgán, kterým je výbor nebo předseda. (Mirovská, 2013)

Zákon však nezakazuje zřízení dalších nepovinných orgánů. Společenství může zřídit orgány jako např. dozorčí rada, kontrolní komise nebo revizor apod. Tyto orgány však musí být přesně obsaženy ve stanovách, ve kterých se uvede alespoň určení orgánů, jejich působnost, počet členů volených orgánů a jejich funkční období. Dále pak způsob svolávání, jednání a usnášení. Dle ustanovení § 1205 odst. 1 NoZ však tyto zřízené orgány nesmí být založeny, pokud by vykonávali působnost vyhrazenou pro shromáždění nebo pro statutární orgán. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

Jedním z rozdílů, které přináší nová právní úprava, oproti bytovému zákonu, je jakým způsobem nahlíží na voleného člena statutárního orgánu. Zatímco bytový zákon umožňoval zvolení člena pouze z řad vlastníků, NoZ je nakloněn i pro členství z řad nevlastníků (např. nájemce, osoba žijící s vlastníkem ve společné domácnosti, právnická osoba apod.). Tuto možnost v praxi uvítala společenství, která mají dlouhodobý problém se získáním vlastníků pro činnost výboru. (Mirovská, 2013)

#### **Statutární orgán**

Statutární orgán<sup>2</sup> je výkonným orgánem společenství, jehož členové jsou voleni a následně mohou zastupovat společenství jakožto právnickou osobu navenek. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

Dle stanov je určeno, zda se bude jednat o kolektivní orgán nebo o jednočlenný orgán. Zvolený kolektivní orgán je, dle NoZ, označován jako „výbor“ a orgán jednočlenný nese název „předseda společenství vlastníků.“ U druhé zmíněné možnosti nová právní úprava přináší drobnou terminologickou změnu. V bytovém zákoně se namísto „předseda společenství vlastníků“ používal termín „pověřený vlastník“. Členem tohoto orgánu se pak může stát jakákoliv osoba, která byla zvolena shromážděním a je dle smyslu živnostenského zákona (č. 455/1991 Sb.) svéprávná a bezúhonná. (Mirovská, 2013)

---

<sup>2</sup> Statutární orgán povinně zřizují všechny právnické osoby

Členství ve voleném orgánu s sebou nese zákonné povinnosti, které jeho členové dosud neměli, jedná se např. o:

- a) informační povinnost, podle níž je osoba povinna informovat o své finanční situaci toho, kdo ji do funkce povolává;
- b) povinnost řádného hospodáře, podle níž je osoba povinna zavázat se tím, že bude funkci vykonávat s potřebnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí;
- c) povinnost osobního výkonu funkce, podle níž osoba vykonává funkci osobně. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

### **Shromáždění**

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků a jeho členství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky. Každý z vlastníků má takový počet hlasů, jaký odpovídá jeho velikosti podílu na společných částech. Nastane-li situace, že vlastníkem jednotky je samo společenství, k tomuto hlasu se nepřihlíží. Schopnost usnášet se vzniká v případě, ve kterém se na zasedání dostaví alespoň takový počet vlastníků, kterému náleží nadpoloviční většina všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je třeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. V zákonem nebo stanovami určených situacích je možné stanovit vyšší počet hlasů pro přijetí rozhodnutí, než je nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Shromáždění rozhoduje na zasedáních, které je povinen svolat statutární orgán, a to nejméně jednou ročně. Statutární orgán svolá shromáždění i v případě, kdy o to požádají vlastníci, jejichž hlasy tvoří více než čtvrtinu všech hlasů. Nejméně se však musí jednat o dva vlastníky. V případě, že statutární orgán shromáždění nesvolá, mohou ho svolat sami vlastníci, z jejichž podnětu mělo být shromáždění svoláno, a to na náklady společenství vlastníků. Zákon dále umožňuje vlastníkům se včas seznámit s podklady, které se týkají projednávání na zasedání, pokud tyto podklady nebyly součástí pozvánky. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Změna, kterou přinesl nový občanský zákoník, spočívá v úpravě působnosti shromáždění. Zatímco v bytovém zákoně byla tato působnost upravena v několika ustanoveních a seskupena pouze ve vzorových stanovách, nový občanský zákon tuto působnost sumarizuje pod ustanovením § 1208. Jedná se působnost, do které nesmí žádný jiný orgán zasahovat a patří sem:

- a) změna stanov;
- b) změna prohlášení;
- c) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření;
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky;
- f) rozhodování:
  - a. o členství společenství vlastníků v právnické osobě;
  - b. o změně účelu užívání domu nebo bytu;
  - c. o změně podlahové plochy bytu;
  - d. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
  - e. o změně podílu na společných částech;
  - f. o změně určení společné části, která slouží výlučně k užívání jednomu vlastníku jednotky;
- g) udělování předchozího souhlasu:
  - a. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí;
  - b. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota přesahuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem;
  - c. s nabytím smlouvy o úvěru;
  - d. s uzavřením smlouvy o zřízení zástavního práva;
- h) určení osoby odpovědné za správu domu a pozemku;
- i) rozhodování v dalších záležitostech, které jsou určeny ve stanovách nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

Koná-li se zasedání, které není schopné usnášet se z důvodu nepřítomnosti vlastníků s většinovým podílem, povoluje NoZ vlastníkům o záležitostech, které byly předmětem zasedání, rozhodnout i mimo zasedání. Návrh na rozhodnutí mimo zasedání

musí podat pouze osoba oprávněná shromáždění svolat. Tento návrh musí mít písemnou formu a musí být učiněn do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

### **2.3.5 Zrušení a zánik**

U společenství vlastníků zavádí NoZ proces, který probíhá ve dvou fázích, tedy zrušení a zánik společenství vlastníků. Bytový zákon tento proces neznal a společenství tudíž zanikalo přímo ze zákona. (Švestka, Dvořák, Fiala & kol., 2014)

Zrušení tedy, dle ustanovení § 1215 odst. 1, nastává dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Typicky tedy prohlášením jediného vlastníka o zrušení vymezení jednotek v domě a změnou z vlastnictví jednotek na vlastnictví nemovité věci. Vlastnictví k jednotkám se zruší i v případě, dohodnou-li se vlastníci všech jednotek o změně z vlastnického práva k jednotkám na podílové spoluvlastnictví budovy. Posledním možným způsobem zániku, je zánik budovy jako celku, například vlivem přírodní katastrofy nebo jako důsledek demolice. (Mirovská, 2013)

Zrušit společenství vlastníků lze i tehdy, pokud bylo založeno dobrovolně nebo v případě, že počet jednotek v domě klesl pod méně než pět. Vlastníci jednotek jsou poté povinni přijmout pravidla pro správu pozemku a pravidla pro příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Společenství vlastníků zaniká dnem výmazu z veřejného rejstříku. Jelikož zánik společenství vlastníků není, dle nového občanského zákona, upraven žádným ustanovením, společenství vlastníků zaniká stejně jako jakákoliv právnická osoba dle znění § 185 NoZ. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

### **2.3.6 Porovnání české a slovenské právní úpravy SVJ**

Zatímco v České republice tuto problematiku upravuje nová právní úprava, která je včleněna do nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), u našich sousedů tento institut řeší samostatný zákon č. 182/1993 Z.z., o vlastnictve bytov a nebytových priestorov. (zakonypreludi.sk, 2020)

V první řadě je zapotřebí zmínit zásadu *superficies solo cedit*. Tato zásada, podobně jako tomu bylo v České republice před přijetím NoZ, na Slovensku neplatí, a dle Skalického (2019), nebude platit ještě ani v blízké budoucnosti. Z toho lze lehce usuzovat,



že nám nejbližší susedé budovu neuznávají jako součást pozemku a budova tak představuje samostatnou nemovitou věc.

Slovenská právní úprava se také liší v pojetí jejího předmětu. Předmětem slovenské právní úpravy je způsob a podmínky nabytí vlastnického práva k bytům a nebytovým prostorům v bytovém domě. (Zákon č. 182/1993 Z. z.) Předmětem české úpravy je spoluvlastnictví věci nemovité, která je rozčleněna na jednotky. (Zákon č. 89/2012 Sb., 2012) Tento rozdíl nutně musí vycházet již z výše zmíněné zásady, která byla začleněna do české legislativy. Slovenské pojetí předmětu úpravy bytového spoluvlastnictví by se tedy dalo nejbližše přirovnat k dřívější právní úpravě (zákonu č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů), jejíž předmět vycházel také z principu vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru jakožto prostorově oddělené části budovy. (Zákon č. 72/1994 Sb.)

Dle českého zákona je předmětem úpravy jednotka, do níž patří byt a práva spojená s užíváním bytu (užívání společných částí domu, pozemku apod.) (Zákon č. 89/2012 Sb.). Nicméně slovenská právní úprava tento pojem vůbec nezná, a namísto toho užívá vždy pojem byt a nebytový prostor. Byt a nebytový prostor tedy tvoří jakési jádro slovenské úpravy, k němuž se vážou další práva spojená s jejich užíváním. Dle § 13 zákona č. 182/1993 Z.z., o vlastnictve bytov, je s vlastnictvím bytu (potažmo nebytového prostoru) nerozlučně spjato i užívání společných částí, společných zařízení a příslušenství domu a také spoluvlastnictví anebo jiné společné právo k pozemku, na kterém je dům postaven. Z uvedeného tedy vyplývá, že slovenská právní úprava klade hlavní důraz na vlastnictví bytu či nebytového prostoru a přikládá vedlejší právo ve formě spoluvlastnického práva ke společným částem, společným zařízením apod. (Zákon č. 182/1993 Z.z.)

Závěrem k tomuto tématu bych chtěl podotknout, že rozdílů a drobných nuancí mezi českou a slovenskou právní úpravou existuje mnohem více, nicméně v mé bakalářské práci si kladu za cíl především nastínit základní právní principy, na kterých je založeno fungování společenství vlastníků v obou zemích.

## 2.4 Družstvo

Ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních korporacích (dále jen ZOK) stanoví, že obchodními korporacemi jsou obchodní společnosti a družstva. Z tohoto následně vyplývá, že dle § 210 odst. 1 ZOK, (jenž stanoví, že korporace musí být vytvořena společenstvím osob jako právnická osoba) je možné hledět na družstvo jako na právnickou osobu. Definici družstva je třeba hledat až v ustanovení § 552 ZOK. (Zákon č. 90/2012 Sb.)

Družstvem se tedy rozumí „*společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.*“ (Zákon č. 90/2012 Sb., 2012, §552)

Na tomto místě je nutné dodat, že takto postavená definice slouží jako obecné pravidlo pro všechny typy družstev. Vedle bytových a zemědělských družstev se může jednat např. o výrobní, obchodní nebo úvěrní družstva. Cílem mé bakalářské práce však není popsat všechny uvedené typy družstev, nýbrž se zaměřit především na charakteristiku družstva bytového.

### 2.4.1 Bytové družstvo

Bytové družstvo je upraveno v ustanovení § 727 ZOK, dle něhož může být bytové družstvo založeno výhradně pro účely zajišťování bytových potřeb svých členů a dále má oprávnění vykonávat správu domů s byty a nebytovými prostory, které jsou ve vlastnictví jiných osob. (Zákon č. 90/2012 Sb.)

Dalo by se říct, že u bytového družstva vzniká poněkud diskutabilní situace, jelikož bytové družstvo, totožně jako kterékoli jiné družstvo, je dle zákona staveno do pozice podnikatele. Avšak § 727 ZOK hlavní předmět činnosti (podnikání) zcela vyvrací, a namísto toho stanoví, že jeho hlavní účel je provoz nemovitosti družstva, jinými slovy nepodnikatelská činnost. Družstvo, dle výše zmíněného ustanovení, může vykonávat pouze vedlejší nebo doplňkovou činnost. A to takovou, kterou mu zákon vykonávat umožní a neohrozí jejím prostřednictvím uspokojování bytových potřeb svých členů. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

## 2.4.2 Založení a vznik

Principy založení bytového družstva nejsou ve speciální části ZOK upraveny, z toho důvodu je třeba vycházet z obecných ustanovení o založení družstva, konkrétně z ustanovení § 555 - § 562 ZOK.

K založení družstva je potřeba minimálně tří osob, které se stanou členy družstva, jak říká ustanovení § 552 odst. 2 ZOK. Družstvo je založeno ustavující schůzí, kterou svolává a zahajuje svolavatel<sup>3</sup>. Ustavující schůze se může účastnit každá osoba, která podala přihlášku do zakládání družstva k rukám svolavatele. Dále se na ustavující schůzi projedná:

- a) zvolení předsedajícího;
- b) výše členských vkladů, popř. výše vstupního vkladu;
- c) schválení stanov;
- d) zřízení orgánů družstva (Mužík, 2002)

Každý, kdo podal přihlášku má na ustavující schůzi jeden hlas a přijat je vždy návrh s největším počtem hlasů. Nutná je i přítomnost notáře, pro osvědčení o ustavující schůzi družstva, a pro osvědčení o schválení stanov ustavující schůzi družstva. (Mužík, 2002)

Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku, vzniknout tak musí s ohledem na ustanovení § 126 odst. 1 NoZ, který stanoví, že „*právní osoba vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.*“ (Zákon č. 89/2012 Sb., 2012, §126 odst. 1)

## 2.4.3 Orgány bytového družstva

Orgány bytového družstva nejsou v druhém díle hlavy šesté, tedy ve speciální části zákona věnujícímu se bytovým družstvům, upraveny. Opět se tedy použijí obecná ustanovení o družstvu zakotvená v § 629 a násl. ZOK. Bytové družstvo je, z pohledu orgánu družstev, stavěno na roveň ostatním družstvům. Následně je povinno zřídit orgány, mezi něž patří členská schůze, představenstvo, kontrolní komise, popřípadě jiné orgány, které jsou zřízené stanovami. (Zákon č. 90/2012 Sb.)

---

<sup>3</sup> Svolavatelem se rozumí fyzická osoba, která je k svolání písemně pověřená zájemci o založení družstva. (§ 555 ZOK)

V zákoně je také výslovně stanovena podmínka, která upravuje členství v orgánu družstva. Dle této zákonné podmínky se může členem orgánu družstva stát pouze osoba, která již mezi členy družstva patří. (Zákon č. 90/2012 Sb.)

### **Členská schůze**

Členská schůze bytového družstva představuje vrcholný orgán družstva. Má ze zákona pravomoc rozhodovat o nejdůležitějších záležitostech, které jsou spjaty s existencí a činností bytového družstva. Dalo by si říct, že se v podstatě jedná o „shromáždění“, které však zřizuje společenství vlastníků. Právo účastnit se na členské schůzi družstva je podmíněno jednak členstvím v družstvu, přičemž každý člen družstva má právo hlasovat na členské schůzi a každý člen družstva má právě jeden hlas. Jednak zákon také připouští právo účasti na členské schůzi i jiným osobám např. likvidátorům nebo dalším osobám určených stanovami. (Novotný, Horák, Holejšovský & Oehm, 2016)

Členskou schůzi svolává představenstvo nejméně jednou za každé účetní období, pokud je to v důležitém zájmu družstva<sup>4</sup> nebo pokud o svolání členské schůze požádá alespoň deset procent členů družstva a zároveň tyto členové tvoří alespoň jednu pětinu všech hlasů. (Zákon č. 90/2012 Sb.)

Jak je uvedeno výše, členská schůze rozhoduje o nejzásadnějších otázkách, které se týkají družstva. Celý výčet působnosti členské schůze upravuje § 656 ZOK, ve kterém je tato působnost demonstrativně vyčtena. Namátkou se jedná např. o změnu stanov, volbu o odvolání členů představenstva a kontrolní komise, určení výše odměny členům představenstva a kontrolní komise nebo rozhodnutí o zrušení družstva. (Zákon č. 90/2012 Sb.)

### **Představenstvo**

*„Statutárním orgánem družstva je představenstvo.“* (Zákon č. 90/2012 Sb., 2012, §705)

Jedná se o výkonný orgán, o němž ZOK stanoví, že mu náleží obchodní vedení družstva. Do jeho působnosti dále spadá řádné vedení účetnictví, předkládání účetní závěrky ke schválení členské schůzi a také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. (Zákon č. 90/2012 Sb.)

---

<sup>4</sup> Důležitý zájem družstva je definován v ustanovení § 639 odst. 2.

Jestliže stanovy nestanoví počet vyšší, představenstvo má tři členy. Zákon dále nestaví zákaz sudého počtu členů představenstva, nicméně ve všech ohledech výhodnější se jeví lichý počet členů. Právní úprava představenstva není toliko obsáhlá jako je tomu u členské schůze, protože zákonodárce předpokládá podrobné vymezení pravidel pro představenstvo ve stanovách jednotlivých družstev. (Lasák, Pokorná, Čáp, Doležil & kol., 2014)

Odlišný postup zřizování statutárního orgánu v malých družstvech (méně než padesát členů) se může určit ve stanovách, kdy funkci statutárního orgánu může vykonávat pouze předseda družstva. (Zákon č. 90/2012 Sb.)

### **Kontrolní komise**

Jak už název napovídá, kontrolní komise je zřizována pro účely vykonávání dozoru nad veškerými činnostmi družstva. Projednává stížnosti svých členů a má právo požadovat kterékoliv doklady a informace o hospodaření družstva. O jejím účelu svědčí i fakt, že zákon výslovně stanovuje nezávislost kontrolní komise při výkonu její působnosti na ostatních orgánech družstva. (Zákon č. 90/2012 Sb.)

V tomto bodě je nutno dodat, že kontrolní komise se obligatorně zřizuje pouze ve velkých družstvech, tedy v družstvech, které mají více než padesát členů, neurčí-li stanovy jinak. Kontrolní komisi v malých družstvech nahrazuje každý člen družstva, který má stejnou pravomoc jako kontrolní komise (Zákon č. 90/2012 Sb.)

### **2.4.4 Zrušení a zánik**

Ke zrušení bytového družstva může dojít několika způsoby, a to zejména:

#### **a) Rozhodnutím soudu**

Dle NoZ je možné, aby soud rozhodl o zrušení družstva, a to dle ustanovení § 211 odst. 2 NOZ, kdy počet členů korporace klesne pod zákonem stanovené minimum (v případě družstva jsou to 3 členové). Ustanovení § 172 NoZ opět ukládá soudu pravomoc zrušit družstvo v případě, že provádí nezákonnou činnost, nesplňuje předpoklady, které jsou dány zákonem pro vznik nebo nemá statutární orgán déle než dva roky. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Dále pak z obecného ustanovení § 93 ZOK plyne, že soud zruší bytové družstvo (obchodní korporaci) a nařídí jeho likvidaci, jestliže družstvo není schopné vykonávat svou činnost po dobu delší než jeden rok, neplní svůj účel nebo existují-li nepřekonatelné

rozpory mezi společníky. Je důležité zmínit, že soud takto jedná jen z návrhu státního zastupitelství nebo z návrhu osoby, která na tom má právní zájem. Soud také musí pro nařízení zrušení shledat závažný veřejný zájem. (Zákon č. 90/2012 Sb.)

Zrušením družstva soudem se dále zaobírá i speciální část ZOK věnovaná přímo bytovým družstvům. Ustanovením § 757 ZOK, na jehož základě soud může zrušit bytové družstvo i bez návrhu, a to v případě, že bytové družstvo závažným způsobem porušuje ustanovení o hospodaření se svým majetkem nebo provozuje takovou činnost, která není v souladu s ustanovením § 727 ZOK. (Zákon č. 90/2012 Sb.)

#### **b) Rozhodnutím členské schůze**

Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva bývá taktéž nazýváno jako dobrovolné zrušení družstva, kdy se členská schůze hlasováním usnese o jeho zrušení. Následně je možné tuto dobrovolnou metodu zrušení rozdělit do dvou forem. První formou je tzv. zrušení družstva bez likvidace, kdy se členská schůze rozhodne o přeměně (sloučení, splynutí nebo rozdělení) družstva. Dále se usnese o právním nástupci a určí majetek, který na něj přechází. Nesouhlasí-li některý z členů s přeměnou družstva a zároveň pro tento převod na členské schůzi nehlasoval, má tento člen právo na vypořádací podíl, který mu uhradí právní nástupce družstva. Druhá forma založená na dobrovolnosti je tzv. zrušení družstva s likvidací. V tomto případě je jmenován likvidátor, který zajistí vše potřebné pro zajištění likvidace. Po dobu likvidace se k názvu družstva připojuje „v likvidaci“. Na závěr se likvidační zůstatek rozdělí mezi členy družstva. (profispolecnosti.cz, 2017)

V případě bytových družstev je tento likvidační zůstatek definován přímo v zákoně. Každý člen má tedy právo na podíl z likvidačního zůstatku, který odpovídá splněné vkladové povinnosti. (Zákon č. 90/2012 Sb.)

Co se týká zániku družstva, k tomu dochází dnem výmazu z obchodního rejstříku. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

## **3 METODICKÁ ČÁST**

### **3.1 Metodika**

Pro provedení výzkumu v oblasti společenství vlastníků jednotek byly vybrány tři reprezentativní řízené rozhovory vedené se třemi členy společenství v okolí Jihlavy. Získané informace z těchto rozhovorů byly porovnány mezi sebou tak, aby byl co nejlépe zjištěn princip fungování jednotlivých společenství, a dále pohled vlastníků na společenství jehož jsou sami součástí.

Pro další část výzkumu byly použity dva typy dotazníků. Jeden typ byl určený pro členy SVJ, druhý typ dotazníku byl mířen na členy statutárních orgánů SVJ. To vše s cílem zjistit rozdílnost pohledů na společenství, jak ze strany člena společenství, tak ze strany člena statutárního orgánu společenství.

Dotazníky a řízené rozhovory byly ve všech případech provedeny ve společenstvích, které se nachází v okrese Pelhřimov a v okrese Jihlava.

### **3.2 Stanovení hypotéz**

Co se týče hypotéz, očekávám, že všichni majitelé bytů, tedy členové SVJ, znají stanovy, které byly na shromáždění přijaty, jednají podle nich a řídí se jimi. Moje hypotéza vychází z předpokladu, že každý by se měl zajímat o místo svého bydliště. Tím více, pokud se jedná o jednotku, která je součástí SVJ.

Dále si myslím, že většina členů SVJ je spokojena s výkonem jejich statutárního orgánu. A to zejména z toho důvodu, že je to funkce volená a vlastníci si tak mohou vybrat, jakého zástupce zvolí.

## 4 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK V PRAXI

### 4.1 Rozhovory se členy SVJ a komparace jejich odpovědí

Řízený rozhovor byl proveden se třemi členy SVJ v Jihlavě a jejím okolí. Jedná se o jednoho vlastníka bytu, který je zároveň členem statutárního orgánu (dále pouze **vlastník 1**), dále pak dvě paní, které vlastní byt v okolí Jihlavy (dále pouze **vlastník 2** a **vlastník 3**).

Všem vlastníkům bylo položeno patnáct otázek. V rámci těchto otázek jsem se zaměřil na následující témata:

- a) Představení SVJ, ve kterém vlastníci žijí.
- b) Účast, realizace a způsob konaného shromáždění.
- c) Statutární orgán a pohled vlastníků na něj.
- d) Povědomí vlastníků o společných částech, a jakým způsobem se v jejich SVJ tyto společné části určují.
- e) Výhody a nevýhody bydlení v SVJ z pohledu vlastníků bytů.
- f) Realizace projektů uskutečněných v rámci SVJ a hlasování o nich.

Vyhodnocení bude provedeno zpravidla komparací tří různých odpovědí na otázku, která byla položena všem třem vlastníkům ve stejném znění.



### **Můžete mi prosím sdělit něco o sobě a o vašem domě?**

- 1) Vlastník 1: *„Členem SVJ jsem od roku 2013 a od roku 2016 jsem statutárním zástupcem SVJ. Bytový dům je z roku 1981 a nachází se v Jihlavě v ulici Smrčenská. Co se týče historie, bytový dům je zděný. Část obyvatel tohoto domu objekt stavělo a žijí zde dodnes.“*
- 2) Vlastník 2: *„Členkou SVJ jsem od roku 2014. Bytovka je stará plus mínus třicet let a nachází se v obci nedaleko Jihlavy, ve Větrném Jeníkově. O historii nic moc nevím, upřímně mě to nikdy moc nezajímalo.“*
- 3) Vlastník 3: *„V SVJ jsem členkou cca 20 let, náš dům je velmi starý, poslední velká rekonstrukce proběhla v osmdesátých letech minulého století. Dům se nachází ve Větrném Jeníkově v areálu místního zámku, který byl v osmdesátých letech přestavěn na bytové jednotky (majitelem byl MNV), později byty přešly do osobního vlastnictví.“*

### **Máte alespoň přibližnou představu kolik jednotek se ve vašem SVJ nachází?**

- 1) Vlastník 1: *„V našem bytovém domě se nachází přesně 21 bytových jednotek.“*
- 2) Vlastník 2: *„Nejsem si jistá, ale myslím, že šestnáct bytů.“*
- 3) Vlastník 3: *„šest bytových jednotek.“*

### **Jestliže je vaše SVJ starší šesti let, řídí se vaše stanovy podle starého zákona nebo vaše shromáždění přijalo stanovy nové, podle nového občanského zákoníku?**

- 1) Vlastník 1: *„Naše SVJ přijalo stanovy nové, a to podle zákona č. 89/2012 Sb.“*
- 2) Vlastník 2: *„To opravdu nevím, o tyto záležitosti se až tak nestarám.“*
- 3) Vlastník 3: *„Máme vypracované nové stanovy, podle nového občanského zákoníku.“*

### **Proč jste se rozhodl/la pro tento způsob bydlení?**

- 1) Vlastník 1: *„Byt je po rodičích, vyrůstal jsem zde, po vysoké škole jsem byt zrekonstruoval a žiju zde se svojí rodinou.“*
- 2) Vlastník 2: *„Před šesti lety byl tento byt poměrně dobře finančně dostupný. A kromě toho je byt také pohodlný, nemusím se starat o celý dům a okolí. Mám pouze byt.“*
- 3) Vlastník 3: *„Byt jsem koupila od MNV do osobního vlastnictví.“*

### **V čem shledáváte přínos SVJ a v čem naopak negativa?**

- 1) Vlastník 1: *„Problémy, které nastanou řeší člověk, kterého si většina zvolila za svého zástupce. Negativem je, že lidé si myslí, že statutární zástupce SVJ je domovník a má řešit veškeré problémy, které v domě nastanou (spory mezi sousedy apod.).“*
- 2) Vlastník 2: *„Jak jsem již řekla, pozitivem je, že člověk se nemusí starat o celý dům a zahradu a má tak hodně více času. Negativem konkrétně v našem bytovém domě jsou sousedské vztahy.“*
- 3) Vlastník 3: *„Přínosem je rozhodně to, že člověk není sám na péči o celý dům. Negativem však zůstává, že existuje větší počet majitelů a ti mají tudíž i různé názory např. na provádění oprav. Někdy není lehké najít společné řešení.“*

### **Jak často se koná shromáždění SVJ?**

- 1) Vlastník 1: *„V našem SVJ se koná shromáždění zpravidla jednou za rok. Ledaže by bylo potřeba projednat nějakou důležitou a neodkladnou věc, poté by se svolalo shromáždění další. Ale jak říkám, zpravidla jednou za rok.“*
- 2) Vlastník 2: *„Po dobu, co zde bydlím, se konalo shromáždění vždy dvakrát ročně.“*
- 3) Vlastník 3: *„Většinou je to jedenkrát ročně.“*

### **Jakým způsobem se dozvídáte o konaném shromáždění?**

- 1) Vlastník 1: *„Informace o konaném shromáždění jsou vždy vyvěšeny patnáct dní před plánovanou schůzí na nástěnce a dále jsou pozvánky i s důležitými podklady ke schůzi vhozeny do schránky všech vlastníků.“*
- 2) Vlastník 2: *„U vchodu máme nástěnku a tam je vždy vyvěšena informace o plánovaném shromáždění.“*
- 3) Vlastník 3: *„Dostávám pozvánku elektronicky e-mailem, kde jsou vždy uvedeny body, které se budou na shromáždění projednávat. Kromě toho máme v našem domě nástěnku a tam je to také vždy uvedeno.“*

**Vzpomenete si na skutečnost, která se projednávala na shromáždění, hlasovalo se o ní a byla z Vašeho pohledu významná? Jak jste hlasoval/la a proč?**

- 1) Vlastník 1: *„Ano, jednalo se o proplácení vyvložkování komína při instalaci plynového kondenzačního kotle ze společných peněz SVJ. Byl jsem pro, šlo o důležité opatření.“*
- 2) Vlastník 2: *„Ano, hlasovali jsme o výměně vodovodního potrubí. Hlasovala jsem pro, protože potrubí už bylo v katastrofálním stavu a potřebovalo vyměnit.“*
- 3) Vlastník 3: *„Ano, na schůzi se projednávala rekonstrukce střechy. Byla jsem pro, protože v půdním prostoru vznikla nová bytová jednotka.“*

**Realizovalo vaše SVJ v poslední době nějaký projekt, který byl financován z fondu SVJ? Bylo na tento projekt potřeba výběrové řízení? Jaká firma tento projekt realizovala? Jste spokojen/na s odvedenou prací dané firmy?**

- 1) Vlastník 1: *„Ne.“*
- 2) Vlastník 2: *„Ano. Jednalo se právě o tu výměnu vodovodního potrubí. Výběrové řízení jsme neprováděli, protože nebylo potřeba. S odvedenou prací jsem velmi spokojena a ani mezi sousedy nebyly žádné stížnosti. Bohužel jméno firmy si již nepamatuji.“*
- 3) Vlastník 3: *„Ano. Byl realizován projekt dříve zmíněné rekonstrukce střechy. Výběrové řízení jsme nevyhlašovali. Nechali jsme si pouze vypracovat pár cenových nabídek od několika firem. Nakonec jsme zvolili firmu Jiří Krebs. S odvedenou prací jsem velmi spokojena.“*

**Kolik členů má váš statutární orgán? Jste spokojen s jeho přístupem k vykonávané funkci?**

- 1) Vlastník 1: *„Statutární orgán v našem SVJ má dva členy. Hodnotit jejich přístup ale nebudu, jelikož vykonávám funkci statutárního zástupce.“*
- 2) Vlastník 2: *„Pouze jednoho. V našem domě mu každý říká domovník. Já osobně jsem s jeho přístupem k odvedené práci spokojena.“*
- 3) Vlastník 3: *„Tři členy. Jsem s nimi spokojena.“*

**Kdo v domě vykonává správu domu a pozemku? Jedná se o člena SVJ nebo externí firmu? Jak jste spokojen/na s jeho/jejím přístupem k vykonávané práci?**

- 1) Vlastník 1: „*Správu domu a pozemku vykonávám já osobně, alespoň tedy co se týká drobných oprav. U úklidu se střídají členové SVJ. Hodnocení bych opět raději přenechal na někom jiném.*“
- 2) Vlastník 2: „*Co se týká drobných oprav, toto má na starosti domovník. S pánem jsem spokojena. Úklid společných částí máme rozdělený mezi všechny členy.*“
- 3) Vlastník 3: „*V našem domě vykonává správu domu a pozemku externí firma Bytservis Jihlava, se kterou jsem velmi spokojena.*“

**Jakým způsobem se určují podíly na společných částech domu a pozemku dle vašich stanov?**

- 1) Vlastník 1: „*Podíly na společných částech mají všichni členové stejné.*“
- 2) Vlastník 2: „*Je to poměrná část k podlahové výměře bytu.*“
- 3) Vlastník 3: „*Omlouvám se, tohle opravdu netuším.*“

**Víte o nějakém omezení nebo naopak zvýhodnění, které je zakotveno ve vašich stanovách, a není to zcela běžné pro ostatní SVJ?**

- 1) Vlastník 1: „*Bohužel ne.*“
- 2) Vlastník 2: „*Ne nevím.*“
- 3) Vlastník 3: „*Nikdy jsem nebyla členem jiného SVJ, takže nevím.*“

**Pokud byste měl/la vyjmenovat alespoň dvě výhody a dvě nevýhody bydlení právě ve vašem SVJ, které by to byli?**

- 1) Vlastník 1: „*Výhodou je určitě to, že skoro všichni vlastníci se tu znají, jelikož tu žijí od postavení bytového domu. Je to zde blízko od přírody, což je velká výhoda pro rodiny s malými dětmi. Je zde hodně místa pro parkování, což je na dnešní poměry také velká výhoda. Nevýhodu nevidím ani tak v SVJ jako spíš v tom, že mi byla funkce statutárního zástupce vnucena a v podstatě jsem neměl na výběr, zda tuto funkci chci nebo nechci vykonávat. S tím souvisí i nutnost řešení stupidních problémů členů SVJ.*“
- 2) Vlastník 2: „*Pro mě je velikou výhodou, že nemusím uklízet společné části na našem patře každý týden, ale střídáme se se sousedy. Cítím se zde bezpečně a jelikož*

*bydlím ve třetím patře, máme zde krásný Výhled na Větrný Jeníkov. Nevýhodou jsou naši sousedé, kteří rádi šíří pomluvy a dělají rámus.“*

3) Vlastník 3: *„Jednoznačnou výhodou vidím to, že u nás vykonává kompletní správu domu a pozemku externí firma, tudíž se nemusím starat o úklid společných částí. S tím souvisí i to, že máme spravedlivě rozdělené náklady na údržbu domu mezi všechny vlastníky. Nevýhodu vidím v příliš nízkých zálohách do fondu oprav. Na banální věc potom celé SVJ šetří klidně i rok.“*

**Je nějaká skutečnost, ve vztahu k vašemu SVJ, na kterou jsem zapomněl a myslíte, že by stála za zmínku?**

1) Vlastník 1: *„Ne.“*

2) Vlastník 2: *„Ne.“*

3) Vlastník 3: *„Ne.“*

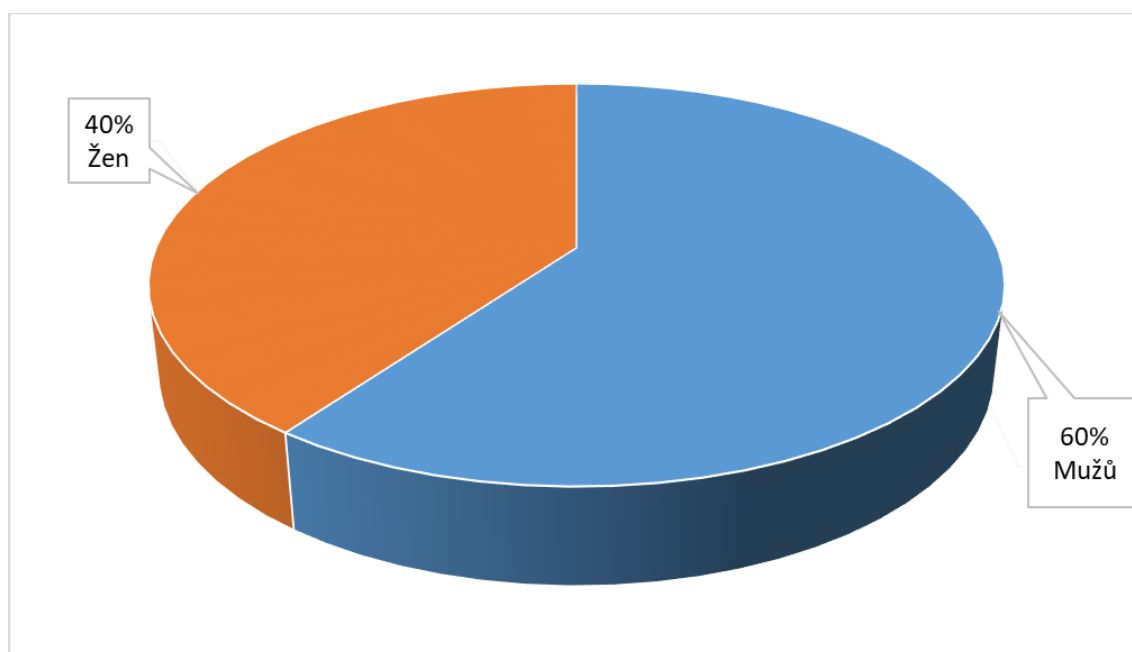
## 4.2 Dotazníkové šetření

Druhou část mého výzkumu tvoří dotazníkové šetření, které bylo provedeno jak u členů statutárního orgánu, tak u vlastníků jednotlivých bytů. Bylo provedeno třicet dotazníkových šetření. Půlku činili zástupci statutárních orgánů SVJ, druhá půlka byli vlastníci jednotek. Šetření bylo provedeno s cílem zjistit a porovnat pohledy obou skupin na SVJ.

### 4.2.1 Analýza dotazníkového šetření u členů statutárního orgánu

Na tomto místě je nutno dodat, že ač nová právní úprava povoluje výkon funkce statutárního orgánu i jiným osobám než osobám z řad vlastníků (tato problematika je detailněji popsána v kapitole: „společenství vlastníků jednotek“), pro účely mého výzkumu jsem zvolil právě zástupce z řad vlastníků.

Graf 1: Genderová vyváženost ve funkci zástupce statutárního orgánu

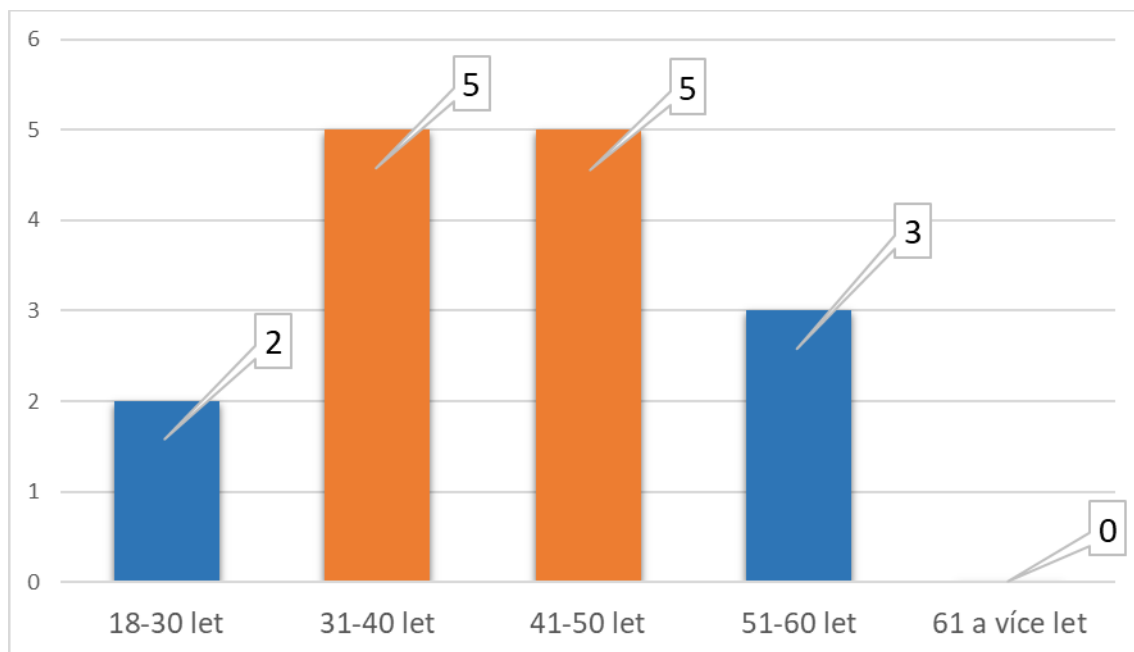


Zdroj: Vlastní tvorba

Jak je vidno z prvního grafu. Z patnácti oslovených bylo ve funkci člena statutárního orgánu i šest žen, což odpovídá čtyřiceti procentnímu zastoupení v této oblasti. Dle současných dat je tedy zřejmé, že funkci mohou vykonávat ženy stejně jako muži.

Vzhledem k tomu, že se jedná o volený orgán je z těchto dat možné usuzovat, že vlastníci nevolí pouze muže, ale často se nechávají zastupovat také od žen.

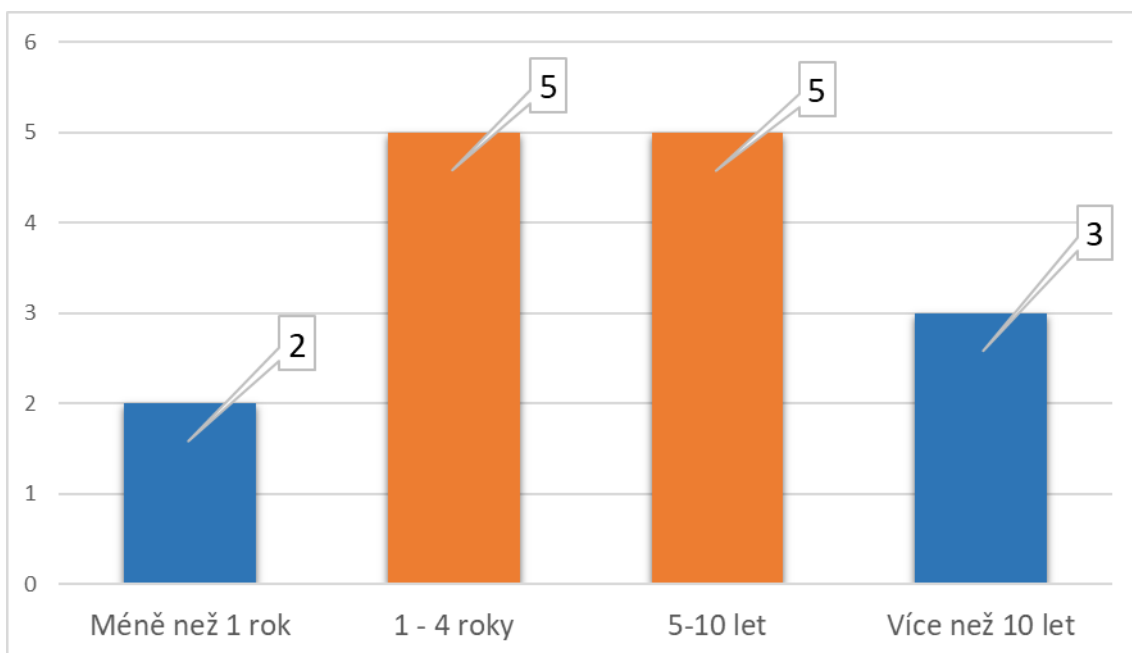
Graf 2: Věková struktura členů statutárního orgánu



Zdroj: Vlastní tvorba

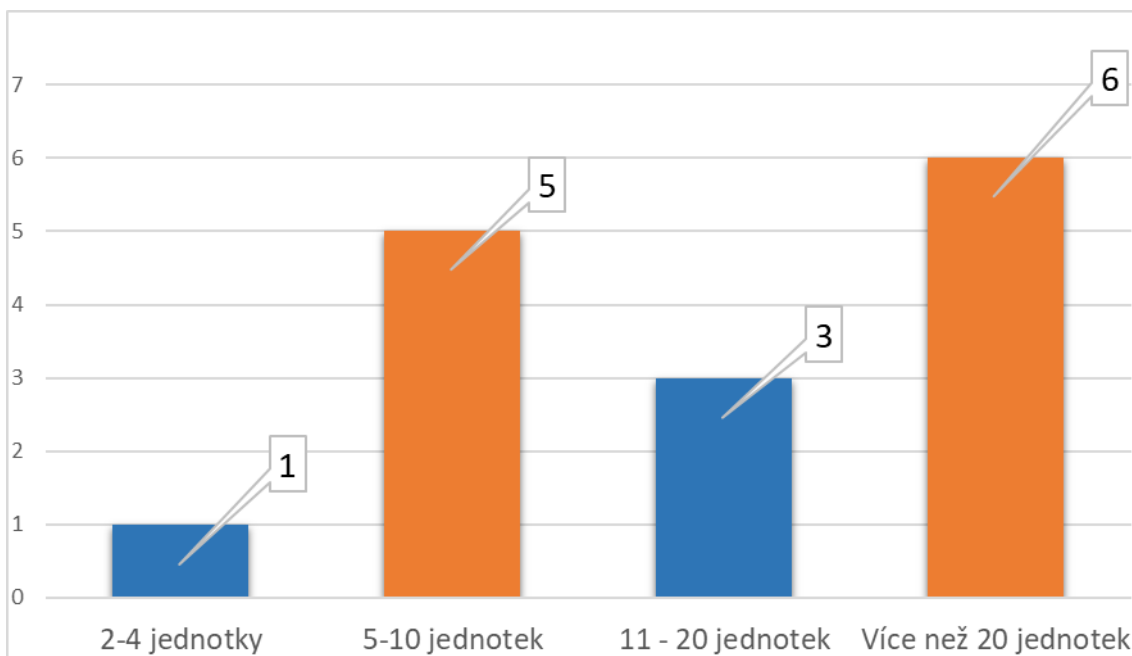
Na grafu je názorně vidět, že vlastníci nejraději volí své zástupce ve věku od třiceti jedna let do padesáti let. Tato věková skupina tvoří dvě třetiny z testovaných členů. Dvacet procent tvoří zástupci mezi padesátým až šedesátým rokem života. Pouze dva z dotázaných zástupců byli ve věku od osmnácti do třiceti let, což odpovídá zhruba 13,33 %. Nad šedesát let mezi dotázanými členy nikomu nebylo.

Graf 3: Délka výkonu funkce člena statutárního orgánu



Zdroj: Vlastní tvorba

Graf 4: Počet jednotek v jednotlivých SVJ

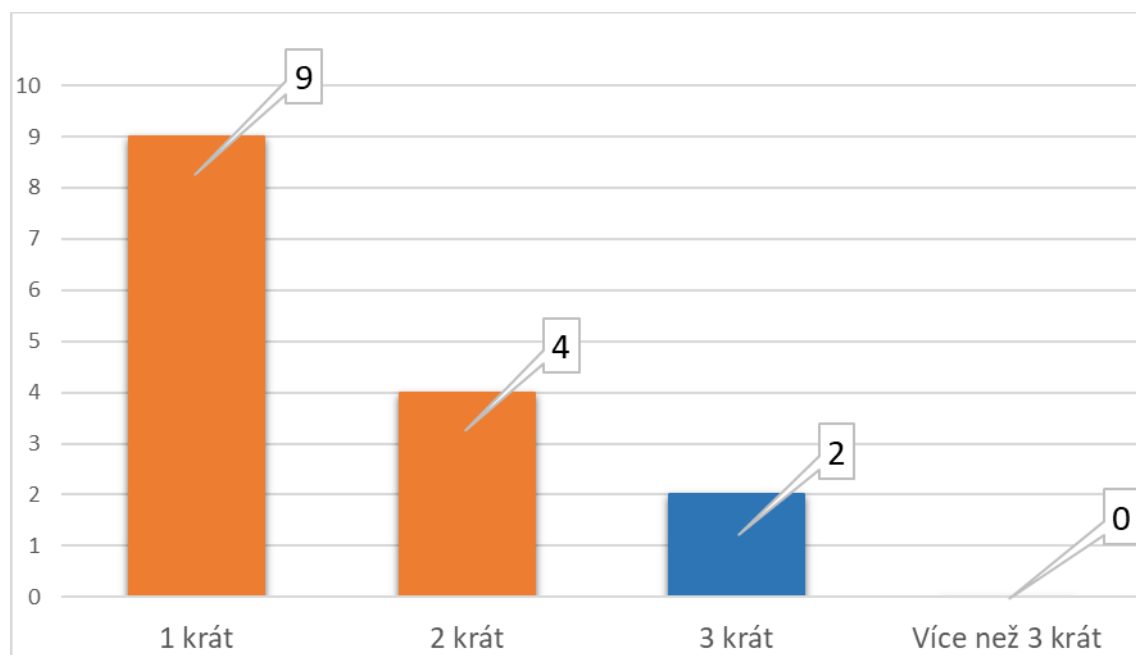


Zdroj: Vlastní tvorba



Z testovaného vzorku účastníků plyne, že většina statutárních zástupců má na starosti SVJ čítající více jak deset jednotek. Jeden statutární zástupce však v dotazníku označil že má na starosti SVJ čítající pouze dvě až čtyři jednotky. Je tedy jasné, že toto SVJ vzniklo zcela dobrovolně, protože zde nebyla splněna podmínka 5a3, kterou jsem již popsal v kapitole o dobrovolném založení SVJ.

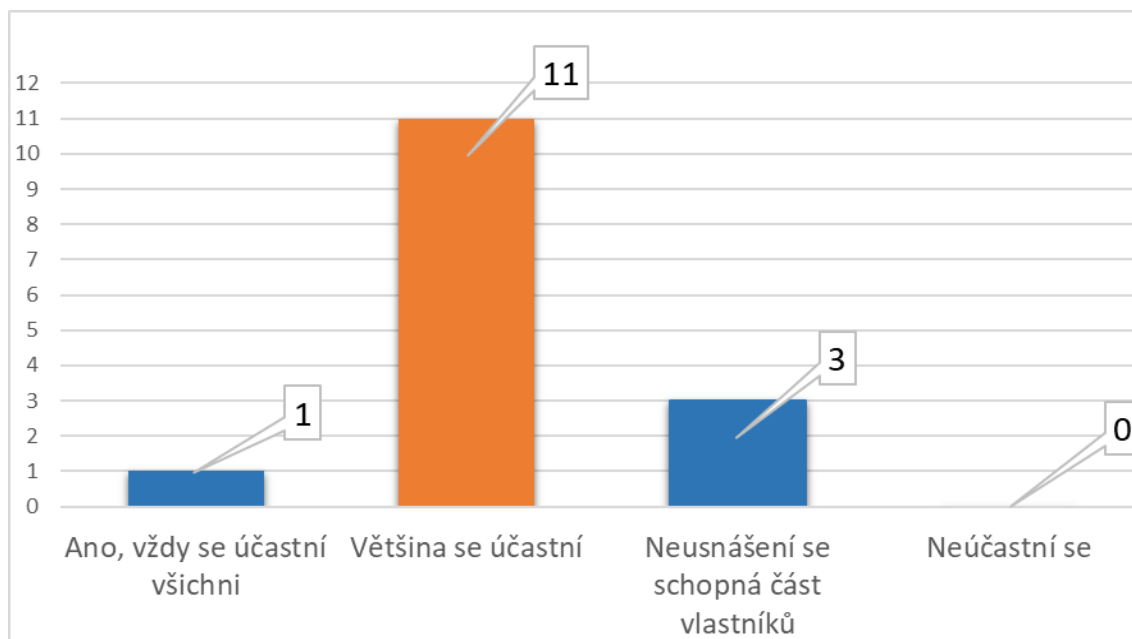
Graf 5: Počet shromáždění za rok 2019



Zdroj: Vlastní tvorba

Na tomto grafu jde zcela přesně demonstrovat povinnost, kterou ukládá SVJ zákon. Zákon ukládá povinnost uskutečnit shromáždění nejméně jednou do roka, opačně však zákon vlastníky nijak nelimituje. Nicméně velká většina z oslovených členů statutárního orgánu uvedla, že se scházejí pouze jednou ročně. Splnili tak zákonem stanovenou povinnost. Čtyři SVJ z patnácti dotázaných se scházejí 2krát ročně. Pouze dva zástupci uvedli, že se jejich vlastníci sejdou 3krát ročně. Více jak 3krát ročně se z patnácti dotázaných subjektů nesešel nikdo.

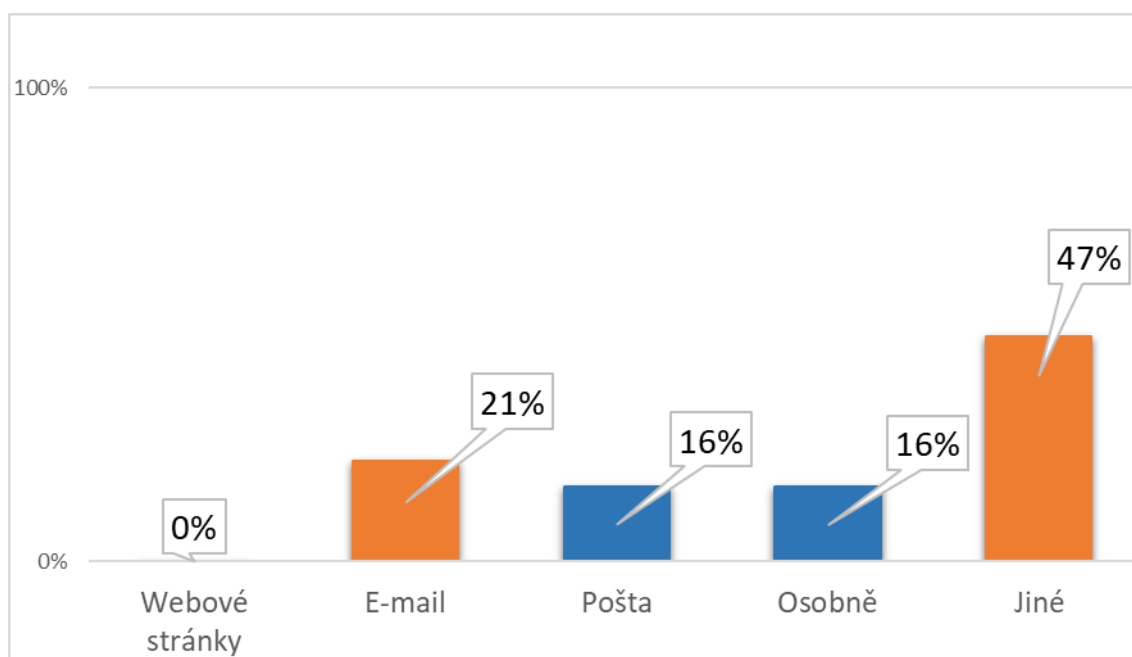
Graf 6: Účast na shromáždění očima členů statutárního orgánu



Zdroj: Vlastní tvorba

Průzkum ukázal, že většina členů z pohledu statutárních zástupců SVJ se účastní konaného shromáždění. Pouze jeden zástupce však uvedl, že se vždy účastní všichni vlastníci. Důvodem pravděpodobně bude, že se jedná o malé SVJ, které tvoří dvě až čtyři jednotky. Tři zástupci poté uvedli, že se jejich vlastníci sejdou většinou v neusnášení se schopném počtu.

Graf 7 Způsob informování vlastníků o konaném shromáždění

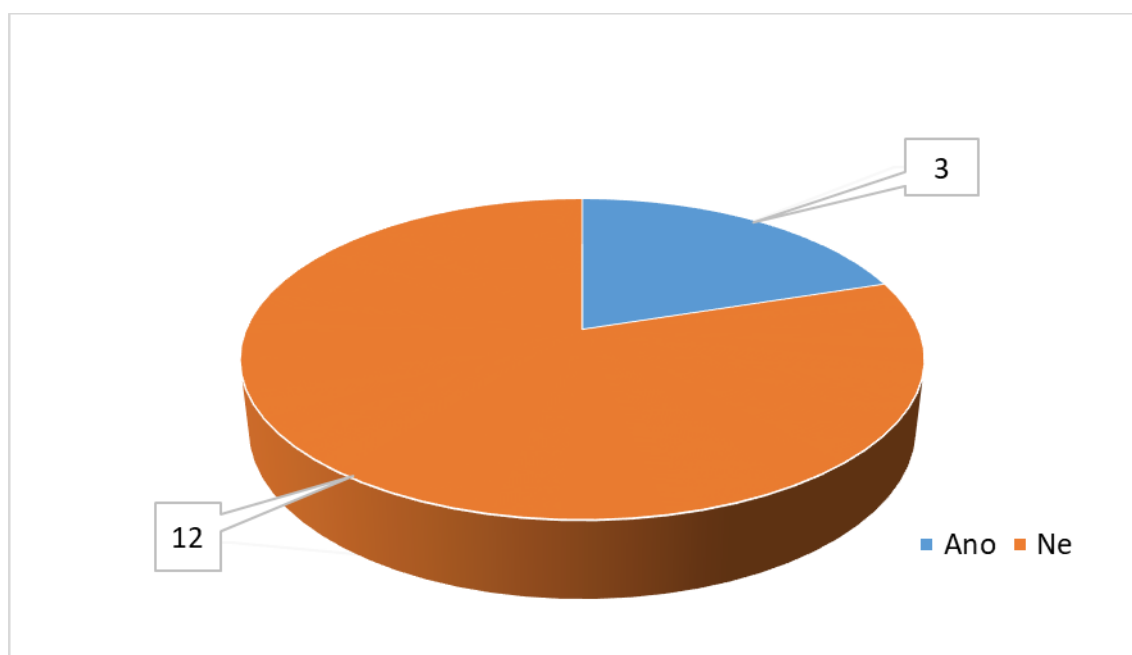


Zdroj: Vlastní tvorba

Velkou zajímavostí na tomto grafu je, že veliké procento zástupců zaškrtnulo v dotazníku možnost jiné, přičemž do volné kolonky uváděli nástěnka. Nečekaným zjištěním tedy je, že i v dnešní době pokročilých technologií a internetu většina SVJ používá k dorozumívání se mezi jednotlivými členy nástěnky.

Kromě nástěnky byly nejčastějšími odpověďmi e-mail, pošta nebo osobě.

Graf 8: Existuje skutečnost, kterou byste rád/a změnil/a ve vašem SVJ? Jakou?



*Zdroj: vlastní tvorba*

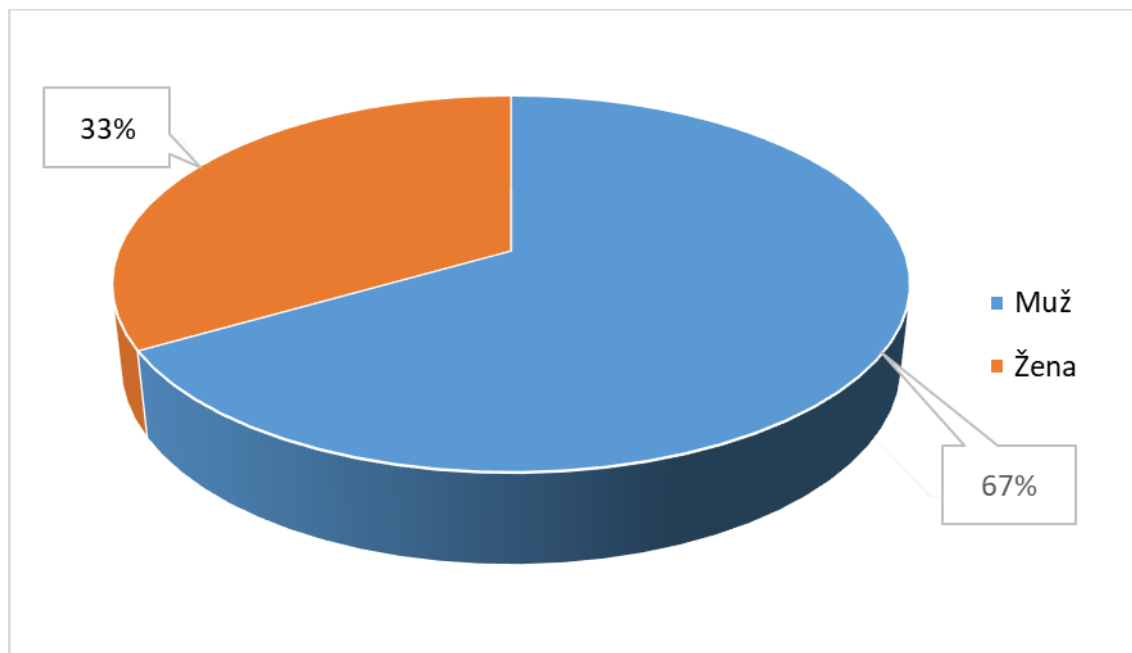
Většina dotázaných by ve svém SVJ nic neměnila. Tři zástupci však zaškrtnli ano. V prvním případě se jednalo o špatné sousedské vztahy. Ve druhém případě o paní, která chtěla prosadit najmutí placeného externího předsedy pro jejich SVJ, nicméně shromáždění bylo proti. V posledním případě se dotázaný pán vyjádřil, že by rád zrekonstruoval zastaralé společné části domu, nicméně na tuto rekonstrukci chybí finanční prostředky v jejich fondu.

V dotazníku jsem se dále doptával na spory a žaloby ve vztahu k vykonávané funkci člena statutárního orgánu, nicméně všichni dotázaní odpověděli, že se s žádnou žalobou ze strany vlastníků ohledně vykonávání této funkce nikdy neseťkali. Tudíž pokládám tvorbu grafu za irelevantní.

## 4.2.2 Analýza dotazníkového šetření u vlastníků bytů

Pro členy SVJ byly kladeny podobné otázky tak, aby bylo možno komparovat výsledky s odpověďmi zástupců statutárních orgánů.

Graf 9: Pohlaví vlastníků

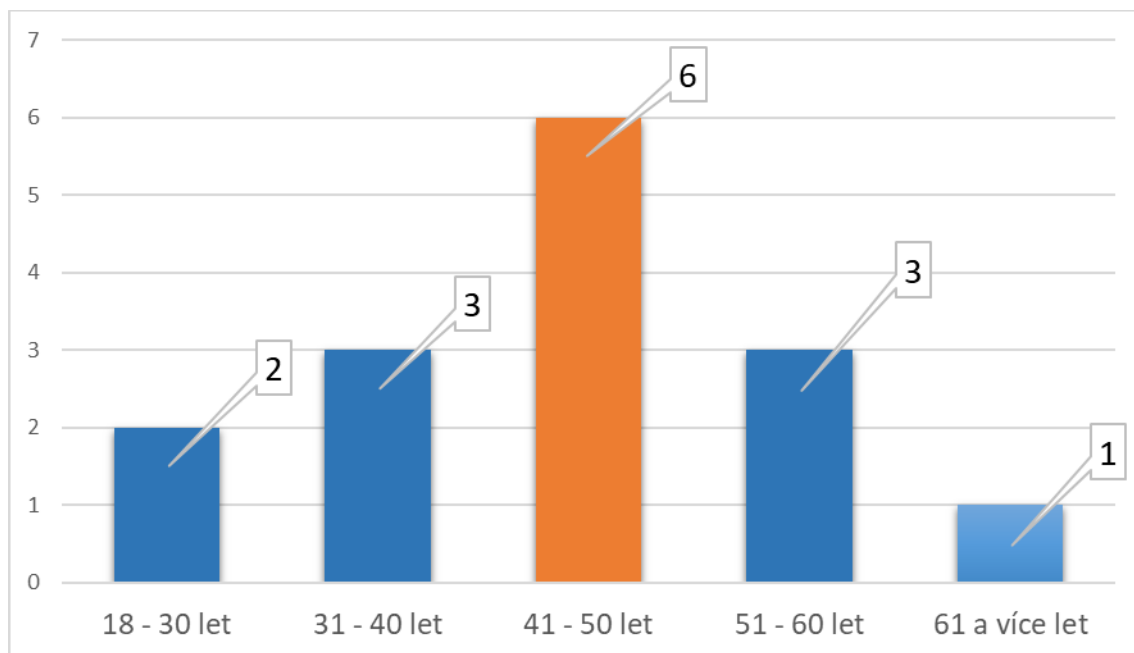


*Zdroj: vlastní tvorba*

Stejně jako u zástupců statutárního orgánu jsou i v řadách vlastníků ve většině muži. Z patnácti dotázaných vlastníků se jednalo o deset mužů a pět žen.

Zatímco však u dotazníků položených statutárním zástupcům jednotlivých společenství se jednalo o zajímavé zjištění, zde se o příliš překvapivé číslo nejedná a slouží pouze pro porovnání.

Graf 10: Věková struktura vlastníků



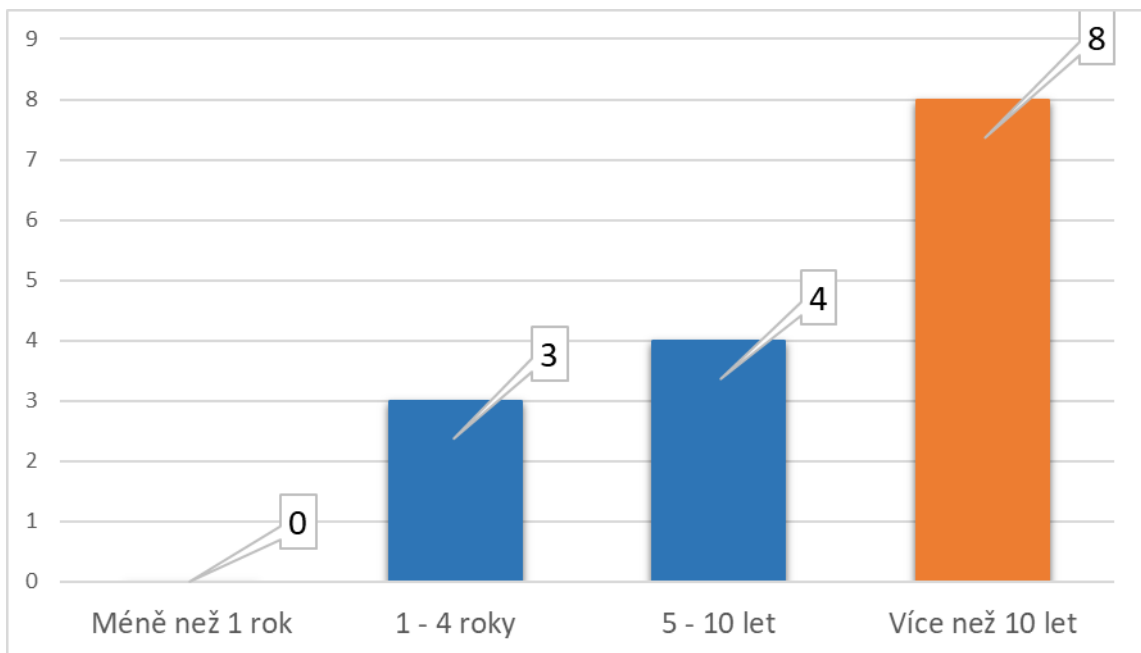
Zdroj: vlastní tvorba

Z provedeného dotazování je vidět, že byty vlastní všechny věkové generace. Nejpočetnější skupinou vlastníků jsou však z provedeného výzkumu lidé mezi čtyřiceti až padesáti lety života.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že vlastníky bytů se lidé stávají v jakémkoli věku. Nutno však dodat, že za své zástupce nejraději volí členy ve věku od třiceti do padesáti let, tedy osoby ze středního období života.

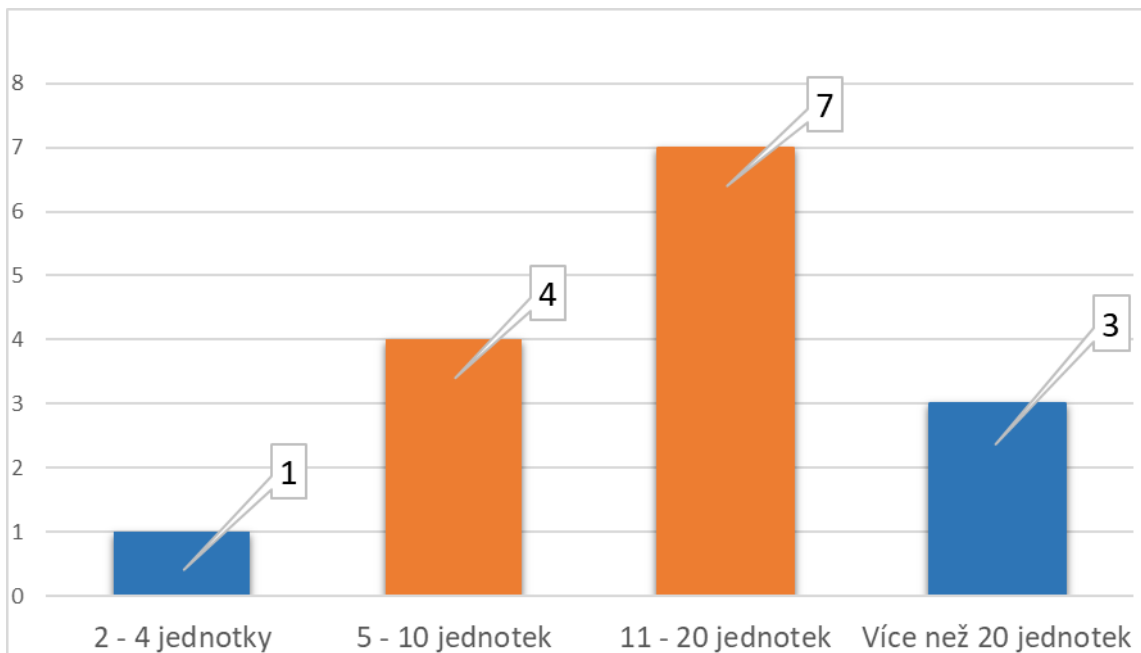
Z logiky věci lze usuzovat, že pokud lidé od třiceti do padesáti let tvoří nejpočetnější skupinu vlastníků, logicky bude i velké procento statutárních zástupců v tomto věku. Domnívám se však že důvody by mohli být i jiné, např. vlastníci mohou mít pocit, že mladší členové nemají dostatek zkušeností pro tuto funkci. Naopak starší členové nemají, dle ostatních členů, dostatek psychických a fyzických sil pro výkon této funkce.

Graf 11: Délka členství v současném SVJ



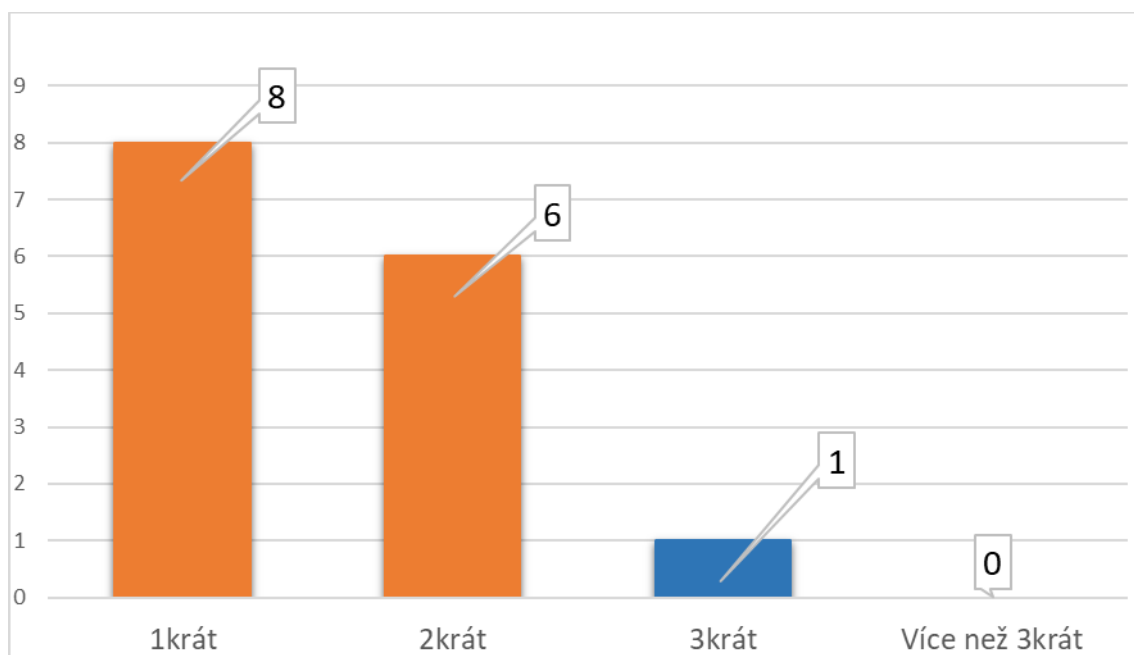
Zdroj: vlastní tvorba

Graf 12: Počet jednotek v jednotlivých SVJ



Zdroj: vlastní tvorba

Graf 13: Počet shromáždění za rok 2019

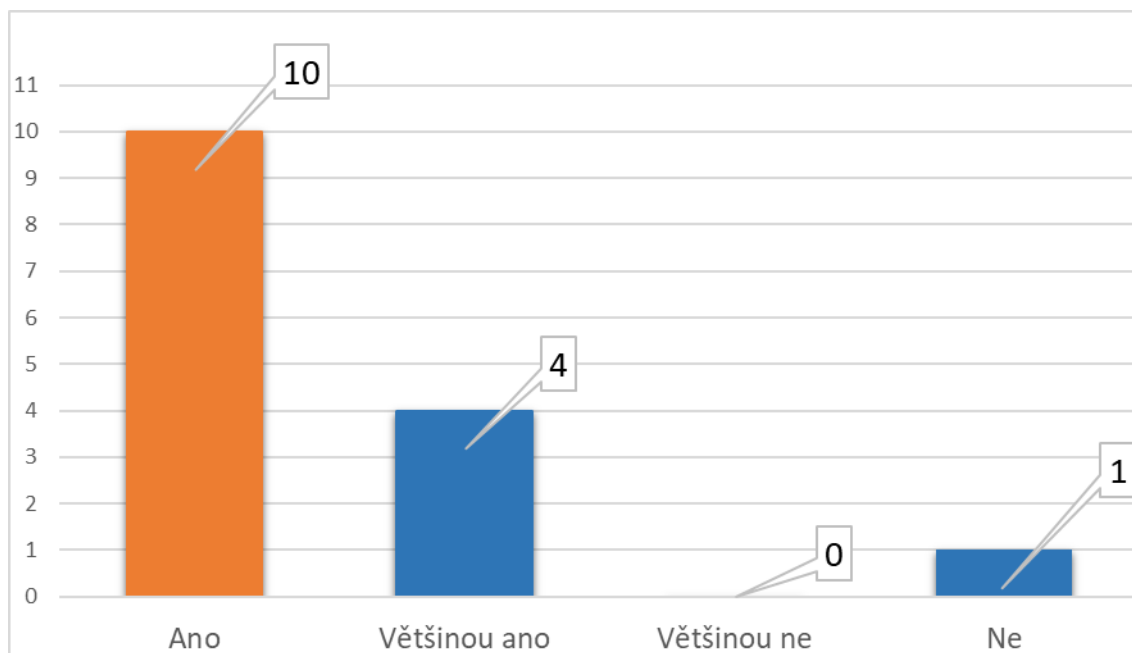


Zdroj: vlastní tvorba

Grafy číslo 12 a 13 slouží pouze pro rozšíření statistiky, protože zkoumání jakýchkoli rozdílů u těchto témat je pro cíl mé bakalářské práce nepotřebné.

Za zmínění však stojí graf číslo 13, kterým jen potvrzuje to, co už bylo ukázáno na grafu číslo 5. Jedná se o fakt, že valná většina ze zkoumaných společenství, dle odpovědí členů, koná shromáždění pouze jednou nebo dvakrát ročně.

Graf 14: Účast vlastníků na konaném shromáždění



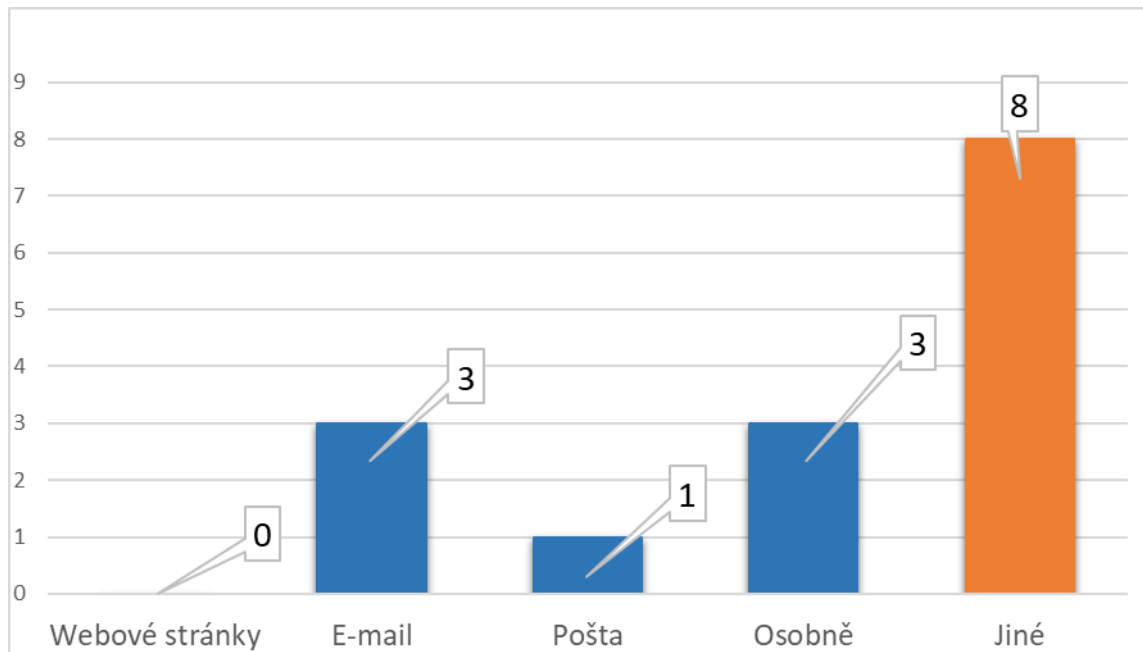
Zdroj: vlastní tvorba

Deset vlastníků na otázku, zda se vždy účastní konaného shromáždění odpovědělo ano. Čtyři vlastníci odpověděli, že se většinou zúčastní. Jeden dotázaný vlastník odpověděl, že se neúčastní a považuje shromáždění za ztrátu času.

Zde je zajímavé srovnání odpovědí vlastníků a zástupců. Zatímco většina vlastníků odpověděla, že se vždy zúčastní konaného shromáždění, hodně zástupců uvedlo, že se shromáždění účastní většina, nikoli všichni.



Graf 15: Preference informování o konaném shromáždění pohledem vlastníků



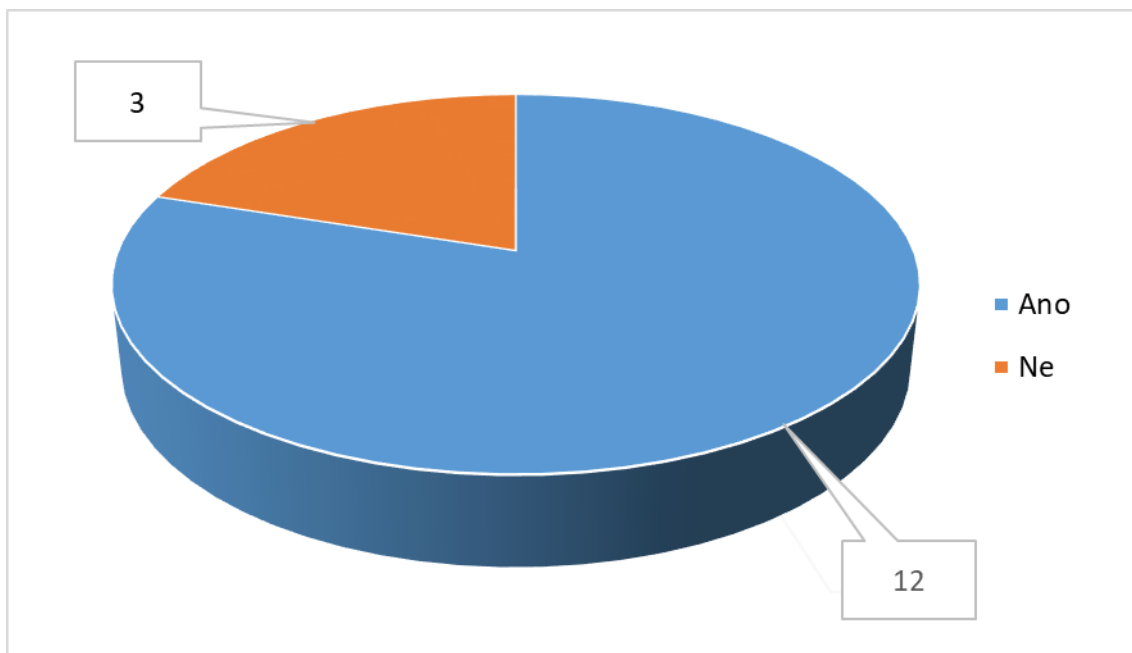
Zdroj: vlastní tvorba

Na dotaz, který z informačních systémů by si vlastníci vybrali, překvapivě nikdo z dotázaných neodpověděl webové stránky. Přestože na internetu existuje mnoho poskytovatelů webových stránek, kteří jsou zaměřeni právě na SVJ. Nejčastější odpovědí byla informační nástěnka ve společných prostorách domu, kterou do kolonky *jiné* vyplnilo šest dotázaných. Dva dotázaní vyplnili do kolonky preferenci telefonického informování o konaném shromáždění.

Tři vlastníci z patnácti oslovených uvedli, že nejsou spokojeni se svými zástupci SVJ. Oproti tomu dvanáct vyjádřilo v dotazníku svou spokojenost.

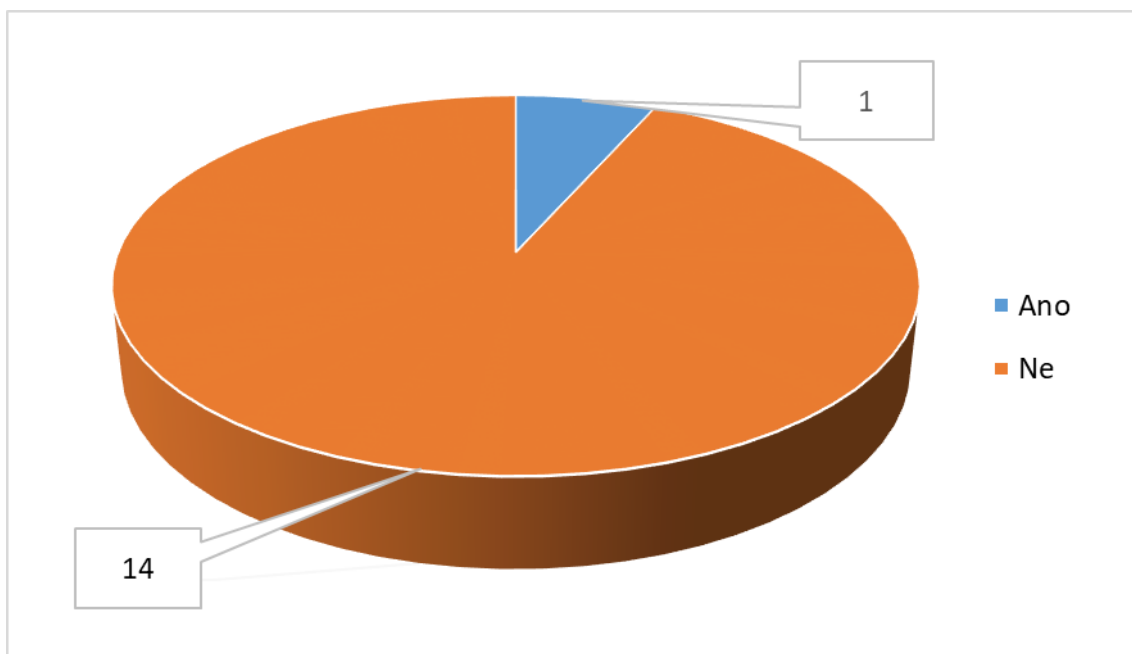
Co se týče komparace, mojí obdobnou otázkou pro statutární orgán bylo, zda na zástupce byla někdy podána žaloba ve vztahu k vykonávané funkci statutárního orgánu z řad vlastníků. Tuto otázku všichni zástupci negovali.

Graf 16: Spokojenost vlastníků se členy statutárního orgánu



Zdroj: vlastní tvorba

Graf 17: Změnili byste něco ve vašem SVJ?



Zdroj: vlastní tvorba

Na dotaz, zda by vlastníci chtěli něco ve svém SVJ změnit, reagovali skoro všichni odpovědí ne. Jeden pán však vyjádřil svou nespokojenost ohledně zastaralého výtahu, který se často porouchává a je tak většinu času mimo provoz.

## 5 ZÁVĚR

Cílem teoretické části mé bakalářské práce byl nástin historického vývoje společenství, vymezení základních pojmů a charakteristika samotné instituty, a to jednak společenství vlastníků jednotek a jednak bytového družstva. Byla provedena komparace společenství vlastníků jednotek podle nové a staré právní úpravy. Dále byla provedena nepřímá komparace bytového družstva a společenství vlastníků jednotek. V kapitolách věnovaných jednotlivým institutům je vždy uveden způsob založení, vzniku, zrušení a zániku těchto forem bydlení. Dále jsou přesně vymezeny volené orgány obou institutů.

Co se týče teoretické části práce v hojném zastoupení je čerpáno přímo z jednotlivých zákonů, zejména z nového občanského zákoníku, starého bytového zákona a také ze zákona o obchodních korporacích. Další zdroje představovaly knižní publikace, internetové články, odborné články a důvodové zprávy.

V praktické části byla zanalyzována všechna data pořízená během řízených rozhovorů a následně byla přepsána tak, jak jednotliví členové společenství odpovídali. Dále byla zanalyzována všechna data pořízená dotazníkovým šetřením a byla prezentována v grafech.

První hypotézu, ve které uvažuji, že všichni členové by měli znát své stanovy a řídit se jimi, nemohu potvrdit. Jedna dotázaná členka odpověděla na otázku, zda mají vypracované nové stanovy podle nového občanského zákoníku nebo si členové ponechali stanovy staré, *nevím*. Tudíž tato hypotéza nemůže být potvrzena. Ačkoli je dle mého názoru důležité se zajímat o místo svého bydliště.

Moje druhá hypotéza se zabývala skutečností, že většina vlastníků by měla být spokojena se svým statutárním orgánem, neboť se jedná o orgán volený a sami vlastníci mají možnost o statutárním orgánu rozhodnout. Myslím, že tuto hypotézu je možné prohlásit za potvrzenou. Dvanáct z celkem patnácti oslovených vlastníků potvrdilo, že je opravdu s jejich statutárním orgánem spokojeno. Vlastníci, s nimiž byl veden řízený rozhovor se rovněž přiklonili k pozitivnímu pohledu na způsob výkonu funkce statuárního orgánu v jejich společenství.

Na úplný závěr práce si dovolím domnívat se, že všechny mé předem vytyčené cíle byly v této práci naplněny, byly zodpovězeny všechny mnou předem položené otázky k danému tématu a provedeny veškeré komparace. Musím poznamenat, že ačkoli z počátku nebylo toto téma můj šálek kávy, nakonec se ukázalo být velmi zajímavým a užitečným předmětem pro budoucí život.

# I. SUMMARY

The name of this thesis is „Association of housing unit owners“. The aim of this thesis is to explain basic concepts of associations, describe the principles of how association of unit owners works, compare differences between old legislation and present legislation. In addition one of the aims is to compare co-operative building society and association of unit owners, too.

The thesis is divided into several parts. In theoretical part, historical development, basic concepts of association, association of housing unit owners and co-operative building society were described. In the beginning of a practical part, three structured interviews are presented. The structured interview were done with three members of association of housing unit owners to find out the diversity of associations. The answers of members were analysed and evaluated.

Moreover the practical part deals with two questionnaires. The first questionnaire was aimed for associations members and their opinion of statutory authority. The second one was aimed for members of statutory authorities and their opinion of this function. Both questionnaires were done with fifteen members of association and with fifteen members of statutory authorities. Gained data were analysed and presented on the graphs in this thesis.

I determined two hypothesis. The first hypothesis is that all members knows code of rules and follow it. This hypothesis was not confirmed, because one of member in structured interview said that she dont know what is in their code of rules. She answered she does not interested in this things.

In the second hypothesis, I assume that most of the members of the association housing units should be satisfied with the performance of their statutory authority. So this hypothesis was confirmed. Most of members fill in the questionnaires that they are satisfied with their statutory authority.

Key words: association of housing units owners, co-operative building society, unit, flat, block of flats.

## II. SEZNAM LITERATURY

### Literární zdroje

Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., & Oehm, J. (2016). *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva, komentář*. Praha: C.H. Beck

Čejková, Š. (2009) *Historický vývoj právní úpravy institutu vlastnictví bytu*. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze. Právnická fakulta. Katedra občanského práva. Praha

Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V., & kol. (2019) *Občanský zákoník, komentář*. (2. vyd.). Praha: C.H. Beck

Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J., & kol. (2014) *Občanský zákoník, komentář, svazek I*. Praha: Wolters Kluwer

Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J., & kol. (2014) *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer

Novotný, P., Novotná, M., Kedroňová, K., Štrosová, I., & Štýsová, M. (2017). *Nový občanský zákoník – vlastnictví a věcná práva*. Praha: Grada Publishing

Bezouška, P., Piechowiczová, L. (2013). *Nový občanský zákoník 2014 – nejdůležitější změny*. Olomouc: Anag, spol. s.r.o

Eliáš, K. (2012). *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit

Kabelková, E., Schödelbauerová, P. (2013) *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, Komentář*. Praha: C.H. Beck

Lasák, J., Pokorná, J., Čáp, Z., Doležil, T., & kol. (2014) *Zákon o obchodních korporacích, komentář*. Praha: Wolters Kluwer

## Odborné články

Petr, P. (2014). *Kondominium aneb splnění přání profesora Cepla*. Právník, 153(1), 37-51. Dostupné z: <https://www.ilaw.cas.cz/casopisy-a-knihy/casopisy/casopis-pravnik/obsahy-cisel-od-1990/2014/2014-1.html>

Eliáš, K. (2013). *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. Právník, 152(1), 37-49. Dostupné z: [https://asep.lib.cas.cz/ar1-cav/cs/detail-cav\\_un\\_epca-0391333-Nektere-otazky-spojene-s-vlastnictvim-bytu/](https://asep.lib.cas.cz/ar1-cav/cs/detail-cav_un_epca-0391333-Nektere-otazky-spojene-s-vlastnictvim-bytu/)

Schödelbauerová, P. (2003). *Těžkosti se správou domu*. Dostupné z: <https://ekonom.ihned.cz/c1-13634070-tezkosti-se-spravou-domu>

Schödelbauerová, P. (2013). *Správa domu a pozemku podle NOZ a v porovnání se ZOVB*. Dostupné z: [https://www.svjaktualne.cz/33/sprava-domu-a-pozemku-podle-noz-a-v-porovnani-se-zovb-uniqueidmRRWSbk196EZY9EEhbhYd4weX7cj\\_vWo7nWsVSTFgNw/](https://www.svjaktualne.cz/33/sprava-domu-a-pozemku-podle-noz-a-v-porovnani-se-zovb-uniqueidmRRWSbk196EZY9EEhbhYd4weX7cj_vWo7nWsVSTFgNw/)

Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *K problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ*. Výkladové stanovisko č. 7 ze dne 19. dubna 2013

Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *K problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ*. Výkladové stanovisko č. 11 ze dne 7. června 2013

Krejčí, P., (2015). *Povinnost vlastníka řídit se pravidly pro správu*. Dostupné z: [https://www.svjaktualne.cz/33/povinnost-vlastnika-ridit-se-pravidly-pro-spravu-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EohLyBAPLu\\_F1gbE0ix\\_7-8/](https://www.svjaktualne.cz/33/povinnost-vlastnika-ridit-se-pravidly-pro-spravu-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EohLyBAPLu_F1gbE0ix_7-8/)

Balousová, M. (2017). *Příspěvek na správu domu*. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prispevek-na-spravu-domu-105248.html>

Mirovská, P. (2013). *SVJ podle nového občanského zákoníku: Statutární orgán. Pozor, úpravu nehledejte pouze ve dvou odstavcích! (8díl)*. Dostupné z: <https://www.patria.cz/pravo/2493236/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-statutarni-organ-pozor-upravu-nehledejte-pouze-ve-dvou-odstavcich-8-dil.html>

Mirovská, P. (2013). *SVJ podle nového občanského zákoníku: Orgány. Proč to dělat jednoduše, když to jde složitě? (5.díl)*. Dostupné z: <https://www.ksb.cz/cs/novinky>

-publikace/clanky/2014\_svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-organy-proc-to-delat-jednoduse-kdyz-to-jde-slozite-5-dil

Mirovská, P. (2013). *SVJ podle nového občanského zákoníku: Všechno jednou končí (12. díl)*. Dostupné z: <https://www.patria.cz/pravo/2516780/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-vsechno-jednou-konci-12-dil.html>

Skalický, T. (2019). *Zásada superficies solo cedit*. Dostupné z: <https://www.najpravo.sk/slovník/s/zasada-superficies-solo-cedit.html>

Mužík, T. (2002). *Založení a vznik družstva. Část I. (založení družstva)*. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zalozeni-a-vznik-druzstva-cast-i-zalozeni-druzstva-16128.html>

## Internetové zdroje

Psp.cz. (2020). *Předpis 72/1994 Sb.* Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=72&r=1994>

Psp.cz. (2020). *Předpis 89/2012 Sb.* Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=2012&cz=89>

Lifeprofit.cz. (2016). *Vysvětlení základních pojmů NOZ*. Dostupné z: <https://www.lifeprofit.cz/novinky/vysvetleni-pojmu-noveho-obcanskeho-zakoniku>

Kdechcibydlet.cz. AK Gürlich & Co. (2017). *Společenství vlastníků jednotek (SVJ)*. Dostupné z: <https://www.kdechcibydlet.cz/poradna/20/spolecenstvi-vlastniku-jednotek-svj>

Akpytela.cz. (2019). *Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu*. Dostupné z: <https://akpytela.cz/clanky/articles/Vyuctovani-sluzeb-spojnych-s-uzivanim-bytu>

Zpravy.aktualne.cz. Marečková, M. (2019). *Soumrak domovních schůzí. Nikdo to nechce dělat, raději se vzdají práv, říká předseda*. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/spolecenstvi-vlastniku-jednotek-externi-predseda/r~3db19ac22f7b11e9b7ed0cc47ab5f122/>

Zakonypreludi.sk. (2020). *Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nýtových priestorov*. Dostupné z: <https://www.zakonypreludi.sk/zz/1993-182>



Profispolecnosti.cz. (2017). *Likvidace a zrušení družstva*. Dostupné z:  
<https://www.profispolecnosti.cz/cs/likvidace-a-zruseni-spolecnosti/likvidace-a-zruseni-druzstva/a-3771/>

Or.justice.cz. (2015) *Veřejný rejstřík a Sbírka listin*. Dostupné z:  
<https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=44945835&subjektId=594629&spis=789873>

## **Legislativní zdroje**

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

Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony

Zákon č. 171/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (nový)

Zákon č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních korporacích

Zákon č. 182/1993 Z.z., Zákon o vlastnictve bytov

### III. SEZNAM GRAFŮ A PŘÍLOH

#### Seznam grafů

Graf 1: Genderová vyváženost ve funkci zástupce statutárního orgánu.....	38
Graf 2: Věková struktura členů statutárního orgánu.....	39
Graf 3: Délka výkonu funkce člena statutárního orgánu .....	40
Graf 4: Počet jednotek v jednotlivých SVJ .....	40
Graf 5: Počet shromáždění za rok 2019 .....	41
Graf 6: Účast na shromáždění očima členů statutárního orgánu .....	42
Graf 7: Způsob informování vlastníků o konaném shromáždění .....	42
Graf 8: Existuje skutečnost, kterou byste rád/a změnil/a ve vašem SVJ? Jakou? .....	43
Graf 9: Pohlaví vlastníků.....	44
Graf 10: Věková struktura vlastníků.....	45
Graf 11: Délka členství v současném SVJ .....	46
Graf 12: Počet jednotek v jednotlivých SVJ .....	46
Graf 13: Počet shromáždění za rok 2019 .....	47
Graf 14: Účast vlastníků na konaném shromáždění .....	48
Graf 15: Preference informování o konaném shromáždění pohledem vlastníků	49
Graf 16: Spokojenost vlastníků se členy statutárního orgánu .....	50
Graf 17: Změnili byste něco ve vašem SVJ? .....	50

## Seznam příloh

Příloha 1: Řízený rozhovor.....	60
Příloha 2: Dotazník pro členy statutárního orgánu .....	62
Příloha 3: Dotazník pro členy SVJ .....	64
Příloha 4: Stanovy jednoho z SVJ ve kterém byl prováděn průzkum .....	66

## IV. PŘÍLOHY

Příloha 1: Řízený rozhovor

### **Řízený rozhovor o problematice společenství vlastníků jednotek**

Dobrý den, jmenuji se Martin Bláha a studuji na ekonomické fakultě Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích, obor Strukturální politika EU pro veřejnou správu. Tento rozhovor je součástí mého výzkumu, který provádím na základě mé bakalářské práce na téma společenství vlastníků jednotek.

- 1) Můžete mi prosím sdělit něco o sobě?
  - a. Jak dlouho jste členem/členkou SVJ?
  - b. Jak je dům, ve kterém vaše SVJ vzniklo, starý?
  - c. Kde se dům nachází?
  - d. Popř. něco o historii Vašeho domu.
- 2) Máte alespoň přibližnou představu, kolik jednotek se ve vašem SVJ nachází?
  - a. Jestliže je Vaše SVJ starší šesti let, řídí se vaše stanovy podle starého zákona nebo vaše shromáždění přijalo stanovy nové, podle nového občanského zákoníku?
- 3) Proč jste se rozhodl/la pro tento způsob bydlení?
- 4) V čem shledáváte přínos SVJ a v čem naopak negativa?
- 5) Jak často se koná shromáždění SVJ?
- 6) Jakým způsobem se dozvídáte o konaném shromáždění?
- 7) Zúčastníte se vždy konaného shromáždění?
  - a. Vzpomenete si na skutečnost, která se projednávala na shromáždění, hlasovalo se o ní a byla z Vašeho pohledu významná?
  - b. Jak jste hlasoval/la a proč?
- 8) Realizovalo Vaše SVJ v poslední době nějaký projekt, který byl financován z fondu SVJ?
  - a. Bylo na tento projekt potřeba výběrové řízení?
  - b. Jaká firma tento projekt realizovala?
  - c. Jste spokojen/na s odvedenou prací dané firmy?
- 9) Kolik členů má váš statutární orgán?

- a. Jste spokojen/na s jeho přístupem k vykonávané funkci?
- 10) Kdo v–domě vykonává správu domu a pozemku? Jedná se o člena SVJ nebo externí firmu?
- a. Jak jste spokojen/na s jeho/jejím přístupem k vykonávané práci?
- 11) Jakým způsobem se určují podíly na společných částech domu a pozemku dle vašich stanov?
- 12) Víte, o nějakém omezení nebo naopak zvýhodnění, které je zakotveno ve vašich stanovách, a není to zcela běžné pro ostatní SVJ?
- 13) Pokud byste měl/la vyjmenovat alespoň dvě výhody a dvě nevýhody bydlení právě ve Vašem SVJ, které by to byli?
- 14) Je nějaká skutečnost, ve vztahu k vašemu SVJ, na kterou jsem zapomněl a myslíte, že by stála za zmínku?

*Zdroj: vlastní tvorba*

## SVJ – Statutární orgán

Dobrý den, jmenuji se Martin Bláha a studuji na ekonomické fakultě Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích, obor Strukturální politika EU pro veřejnou správu. Tento dotazník je součástí mého výzkumu, který provádím na základě mé bakalářské práce na téma společenství vlastníků jednotek. V případě nesouhlasu k tomu udělenému bude dotazník zachován ve zcela anonymní rovině. Předem mockrát děkuji za vyplnění mého dotazníku.

1. Pohlaví
  - a) Muž
  - b) Žena
2. Věk
  - a) 18–30 let
  - b) 31–40 let
  - c) 41–50 let
  - d) 51–60 let
  - e) 61 a více let
3. Jak dlouho vykonáváte funkci statutárního orgánu v současném SVJ?
  - a) Méně než 1 rok
  - b) 1–4 roky
  - c) 5–10 let
  - d) Více než 10 let
4. Kolik jednotek se ve vašem domě, kde vzniklo SVJ, nachází?
  - a) 2-4 jednotky
  - b) 5-10 jednotek
  - c) 11-20 jednotek
  - d) Více než 20 jednotek

5. Kolikrát uskutečnilo SVJ shromáždění v roce 2019?
- a) 1krát
  - b) 2krát
  - c) 3krát
  - d) Více než 3krát
6. Účastní se vlastníci konaného shromáždění?
- a) Ano, vždy se účastní všichni
  - b) Většina z nich se účastní
  - c) Většinou se účastní pouze neusnášení se schopná část vlastníků
  - d) Neúčastní se
7. Jakým způsobem provádíte informování vlastníků o příštím konaném shromáždění?
- a) Webové stránky
  - b) E-mail
  - c) Pošta
  - d) Osobně
  - e) Jiné.....
8. Existuje skutečnost, kterou byste rád/a změnil/a ve vašem SVJ?
- a) Ano
  - b) Ne
9. Pokud jste odpověděl/a na předchozí otázku Ne, na tuto otázku neodpovídejte.  
O jakou skutečnost se jedná?

.....  
.....  
.....

*Zdroj: vlastní tvorba*

## SVJ - člen

Dobrý den, jmenuji se Martin Bláha a studuji na ekonomické fakultě Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích, obor Strukturální politika EU pro veřejnou správu. Tento dotazník je součástí mého výzkumu, který provádím na základě mé bakalářské práce na téma společenství vlastníků jednotek. V případě nesouhlasu k tomu udělenému bude dotazník zachován ve zcela anonymní rovině. Předem mockrát děkuji za vyplnění mého dotazníku.

### 10. Pohlaví

- a) Muž
- b) Žena

### 11. Věk

- a) 18–30 let
- b) 31–40 let
- c) 41–50 let
- d) 51–60 let
- e) 61 a více let

### 12. Jak dlouho jste členem v současném SVJ?

- a) Méně než 1 rok
- b) 1–4 roky
- c) 5–10 let
- d) Více než 10 let

### 13. Kolik jednotek se ve vašem domě, kde vzniklo SVJ, nachází?

- a) 2-4 jednotky
- b) 5-10 jednotek
- c) 11-20 jednotek
- d) Více než 20 jednotek



14. Kolikrát se v roce 2019 SVJ uskutečnilo shromáždění?

- a) 1krát
- b) 2krát
- c) 3krát
- d) Více než 3krát

15. Účastníte se vždy konaného shromáždění?

- a) Ano
- b) Většinou ano
- c) Většinou ne
- d) Ne

16. Jakým způsobem jste informován/a o příštím konaném shromáždění?

- a) Webové stránky
- b) E-mail
- c) Pošta
- d) Osobně
- e) Jiné.....

17. Jste spokojen/na s činností vašeho statutárního orgánu?

- a) Ano
- b) Ne

18. Existuje skutečnost, kterou byste rád/a změnil/a ve vašem SVJ?

- a) Ano
- b) Ne

19. Pokud jste odpověděl/a na předchozí otázku Ne, na tuto otázku neodpovídejte.

O jakou skutečnost se jedná?

.....  
.....  
.....

*Zdroj: vlastní tvorba*

# Stanovy společenství vlastníků jednotek

## Část první

### Všeobecná ustanovení

#### Čl. I

##### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.-----
2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen „člen společenství“).-----

Strana čtvrtá

3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“) a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně 89/2012 Sb. - občanského zákoníku a v těchto stanovách.-----

## Čl. II

### Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek obytného domu Smrčenská 4238/7, Jihlava-----  
Sídlo společenství: Jihlava, Smrčenská 4238/7, PSČ 58601 -----

### Část druhá

### Účel subjektu

## Čl. III

### Správa domu a další činnosti

1. Správou domu se rozumí zajišťování:-----
- a) provozu domu a pozemku,-----
  - b) údržby a oprav společných částí domu,-----
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,-----
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, - tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,---
  - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,-----
  - f) prohlídek a čištění komínů,-----
  - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,-----
  - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,-----
  - i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.----
2. V rámci svého účelu může společenství sjednávat smlouvy, především o:-----
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,-----

Strana pátá

- b) pojištění domu,-----
  - c) nájmu společných částí domu,-----
  - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.-----
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.-----
4. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:-----
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,-----
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,-----
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství, -----
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,--
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,--
  - f) vedení seznamu členů společenství.-----
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu.-----
6. V rámci svého účelu společenství zajišťuje zejména:-----
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,-----
  - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,-----
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování,-----
  - d) činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv,-----
  - e) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,-----
  - f) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,-----
  - g) plnění dalších povinností spojených s účelem společenství podle zvláštních právních předpisů.-----

**Část třetí**

**Orgány společenství**

**Čl. VI**

**Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou:-----
  - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“)-----
  - b) výbor společenství (dále jen „výbor“)-----
2. Výbor je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu společenství může být fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Člen voleného orgánu nemusí být vlastníkem jednotky v domě.-----
3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.-----
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.-----
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.-----
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.---
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.-----
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit shromáždění. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění odstoupení na své schůzi projednalo, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.----
9. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.-----

## Čl. IV

### Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem tříčtvrtinové většiny všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a nepodléhají stavebnímu povolení, zajišťuje společenství se souhlasem tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.-----

## Čl. V

### Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.-----
2. Smlouva se správcem obsahuje-----
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,-----
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,-----
  - c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,-----
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,-----
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,-----
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.-----
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.-----
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.-----

10. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství je povinností výboru svolat nové shromáždění k volbě či doplnění počtu členů výboru. -----
11. Počet členů statutárního orgánu - 2.-----

## Čl. VII

### Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.-----
2. Shromáždění volí a odvolává výbor společenství.-----
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o-----
- a) změnách prohlášení, kterým byly zřízeny jednotky,-----
  - b) schválení nebo změně stanov,-----
  - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,-----
  - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,-----
  - e) schválení účetní závěrky, předložené předsedou, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,-----
  - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,-----
  - g) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,-----
  - h) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,-----
  - i) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,-----
  - j) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor, které jsou účelem společenství podle zákona o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 10 000,- Kč souhrnu za kalendářní rok,-----

- k) stanovení výše odměny členů výboru,-----
  - l) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,-----
  - m) pravidlech pro užívání společných částí domu,-----
  - n) schvalování rozpočtu společenství,-----
  - o) schvalování ročního rozpočtu a plánu oprav a rozhodování o opravách většího rozsahu v celkové ceně nad 40 000,- Kč za jednotlivou akci,-----
  - p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví občanský zákoník, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.-----
  5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.-----
  6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.-----
  7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. -----
  8. Písemná pozvánka musí být vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.-----
  9. Jednání shromáždění řídí předseda nebo místopředseda. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. -----
  10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy ve vymezených záležitostech vyžadují vyšší počet hlasů.-----
  11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. 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. -----



12. Na základě písemného zmocnění může být vlastník (člen společenství) zastupován na shromáždění vlastníků písemně zmocněnou osobou. -----
13. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.-----
14. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o-----
  - a) schválení nebo změně stanov,-----
  - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),-----
  - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,--
  - d) rozdělení zisku z hospodaření společenství.-----
15. Ke změně prohlášení vlastníka se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. 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.-----
16. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny všech členů společenství. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.-----
17. Ke zvolení člena výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.-----
18. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.-----
19. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být archivovány.-----

## Čl. VIII

### Výbor společenství

1. Výbor je statutárním orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s účelem společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.-----
2. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za společenství jedná navenek jeho předseda nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou.-----
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.-----
4. Výbor organizuje běžnou činnost společenství.-----
5. Odpovědnost předsedy a členů výboru za škodu, kterou způsobili porušením právní povinnosti při výkonu svých funkcí, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.-----
6. Výbor zejména:-----
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, -----
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech účelu společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,-----
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,-----
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a o plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,-----
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,-----
  - f) předkládá shromáždění k projednání a odsouhlasení roční rozpočet domu a plán oprav společných částí domu včetně jednotlivých akcí nad 40 000,- Kč,-----
  - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,-----

- h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku,-----
- i) stanovuje po projednání se správcem výši záloh za služby a termíny jejich splatností u jednotlivých vlastníků v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období,-----
- j) v případě, že nebude majitelem bytu správci nahlášena změna počtu osob užívajících byt, je výbor oprávněn změnu u správce provést,-----
- k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,-----
- l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,-----
- m) vede knihu vlastníků,-----
- n) v souladu s občanským zákoníkem, těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech účelu společenství, zejména též uzavírá smlouvy,-----
- o) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,-----
- p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,-----
- q) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejnému rejstříku - zápisy do rejstříku společenství vlastníků.-----

## Čl. IX

### Jednání dalších osob za společenství

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.-----
2. Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.-----
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výkonnému orgánu společenství.-----

## Čl. X

### Rozhodnutí mimo zasedání

1. 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.-----
2. V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy.-----
3. 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.-----
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----
5. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.-----
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----

### Část čtvrtá

## Členství ve společenství

### Čl. XI

#### Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. Jejich členství vzniká dnem, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce.---
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.-----
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění

- hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.-----
4. Společenství vede seznam členů společenství. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.-----

## Čl. XII

### **Práva a povinnosti člena společenství (vlastníka jednotky)**

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:-----
- Svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt či nebytový prostor jakož i užívat společné části. Udržovat svůj byt či nebytový prostor jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, to platí i o společných částech domu, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.-----
2. V rámci člena společenství:-----
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,-----
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,-----
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,-----
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,-----
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,-----
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.-----

strana patnáctá

3. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov. Zejména má povinnost:-----
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,-----
  - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,-----
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby ve výši předpokládaných nákladů v příslušném zúčtovacím období a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,-----
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,-----
  - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,-----
  - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,-----
  - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,-----
  - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,-----
  - i) oznámit bez zbytečného odkladu (nejpozději do 1 měsíce) výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle občanského zákoníku,-----
  - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,-----
  - k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby. -----

## Čl. XIII

### Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:-----
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,-----
  - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,-----
  - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,-----
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,-----
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník-----
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.-----

## Část pátá

### Hospodaření společenství

## Čl. XIV

### Hospodaření domu

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky.-----
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.-----
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.-----
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným

- orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.--
5. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.-----
  6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.-----

### Čl. XV

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro přispívání na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou budovy a pozemků podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku, pokud není dále stanoveno jinak.-----
2. Společenství sestavuje na každý rok rozpočet hospodaření, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.-----
3. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření společenství v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí budovy plánované v letech budoucích.
4. Společenství vede potřebnou dokumentaci k budově, správě budovy, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu a právo s nimi disponovat má předseda, případně i další členové výboru společenství v souladu a rozsahu daném těmito stanovami. -----
5. Vlastník je povinen platit měsíčně na účet společenství zálohy na úhradu nákladů spojených se správou budovy a na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky - zálohy na služby.-----
6. Společenství je povinno evidovat a vést tyto prostředky na samostatném účtu společenství.-----
7. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví společenství s ohledem na předpokládané náklady za služby v domě v příslušném zúčtovacím období.-----
8. Vyúčtování záloh na služby provede společenství nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (např. kalendářní rok). Zjištěný přeplatek uhradí společenství vlastníku jednotky nejpozději do 4 měsíců po vyúčtování. Ve stejné



- lhůtě je vlastník jednotky povinen uhradit společenství zjištěný nedoplatek.-----
9. Vyúčtování hospodaření společenství (budovy) provede společenství do 31.3. následujícího roku a předloží jej ke schválení shromáždění.-----
  10. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí budovy se vyúčtovává s vlastníkem jednotky pouze při změně správce. Při převodu vlastnictví jednotky se tato záloha nevyúčtovává. Společenství je však povinno informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně. -----
  11. Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování a kontrolu finančního hospodaření nechá provést osobou určenou vlastníky bytových a nebytových jednotek, kteří k tomu úkonu byli určeni usnesením vlastníků jednotek. -----
  12. V případě nedostatečné výše finančních prostředků na správu a údržbu domu jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého podílu na společných částech domu a pozemku. Totéž platí pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutno provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky.-----

#### Čl. XVI

##### **Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu**

1. Osobou odpovědnou za správu a domu a pozemku je společenství vlastníků.-----
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční částí a zachování nebo zlepšení společných částí.-----
3. Společenství vlastníků může pro výkon odborných ekonomických a technických záležitostí souvisejících se správou a provozem domu uzavřít smlouvu se správcem domu, ve které jsou specifikovány práva a povinnosti obou smluvních stran a rozsah oprávnění či zmocnění správce pro výkon jeho činnosti.-----
4. Vzájemný vztah vlastníků jednotek a správce, jejich práva a povinnosti jsou určeny zák. č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku v platném znění, prohlášením vlastníka budovy a smlouvou o správě společných částí domu. V ostatních případech se vztahy řídí stanovami a usnesením společenství vlastníků jednotek.---

5. Vlastník jednotky má právo svobodně spoluzívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku, pokud neslouží pouze některým vlastníkům. -----
6. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení popř. k výkonu podnikatelské činnosti bez poskytování služeb veřejnosti. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků jednotek. Jestliže by se jednalo o změnu účelu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas. -----
7. Společný pozemek slouží k užívání všem spoluvlastníkům.-----
8. Úklid v domě se zajišťuje dle podmínek odsouhlasených usnesením shromáždění vlastníků jednotek. -----
9. Na společné vlastnictví se musí uzavřít minimálně toto pojištění:-----
  - a) živelné-----
  - b) odpovědnostní-----
10. Podrobnosti o povinnostech správce domu a o správě domu budou uvedeny ve smlouvě o správě domu.-----
11. Vlastník jednotky je povinen se řídit pravidly pro správu domu a užívání společných částí domu uvedenými v těchto stanovách.
12. Na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků lze v domě přijmout vlastní domovní řád, který podrobně vymezuje pravidla pro společné užívání domu a všech jeho společných prostor.-----

Tyto stanovy byly přijaty schůzí shromáždění Společenství vlastníků jednotek obytného domu Smrčenská 4238/7, Jihlava se sídlem: Jihlava, Smrčenská 4238/7, PSČ 586 01 a nabývají účinnosti dnem schválení. -----

O změně stanov bylo hlasováno takto: -----  
Pro - 100% přítomných hlasů -----  
Proti - 0% hlasů -----  
Zdrželo se - 0% hlasů -----

Rozhodným počtem hlasů pro schválení změny stanov je tříčtvrtinová většina přítomných hlasů. -----

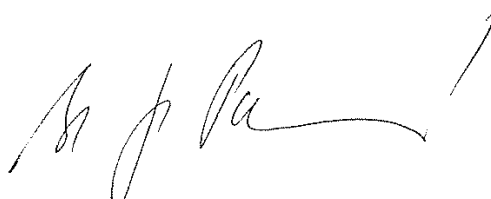
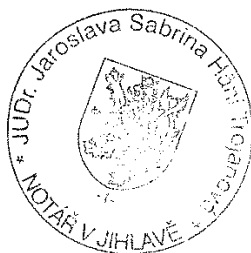
Výsledek hlasování byl zjištěn sčítáním hlasů, které provedl předseda shromáždění a poté sdělil trvalé zástupkyni notářky, bylo hlasováno aklamací. -----  
Rozhodnutí bylo schváleno. -----  
Změna stanov byla přijata. -----

Osvědčuji existenci právních jednání a formalit ke kterým je právnická osoba, resp. její orgán - shromáždění vlastníků jednotek povinna a při kterých jsem byla přítomna a dále prohlašuji, že rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek shora uvedená jsou v souladu s obecně platnými právními předpisy a

Strana dvacátá

zakladatelskými dokumenty této právnické osoby. -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, předsedajícimu přečten, schválen a podepsán, načež jsem se podepsala i já, trvalý zástupce notáře a opatřila tento notářský zápis otiskem úředního razítka. -----



Mgr. Jitka Poukarová  
zástupce notáře  
JUDr. Jaroslavy Sabřiny Hání Trojanové  
notáře v Jihlavě