

**VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ -  
TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA**

**Hornicko-geologická fakulta  
Institut ekonomiky a systémů řízení**

**PROBLEMATIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK  
QUESTION OF UNIT OWNERS COMMUNITY**

**bakalářská práce**

Autor:

Šárka Polanská

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Yveta Tomášková

**Most 2009**

## Prohlášení

- Celou bakalářskou práci včetně příloh, jsem vypracovala samostatně a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu.

- Byla jsem seznámena s tím, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – využití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a využití díla školního a § 60 – školní dílo.

- Beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3).

- Souhlasím s tím, že jeden výtisk bakalářské práce bude uložen v ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že údaje o bakalářské práci, obsažené v Záznamu o závěrečné práci, umístěném v příloze mé bakalářské práce, budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO.

- Bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.

- Bylo sjednáno, že užít dílo – bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohou jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněná v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 22.4.2009

Šárka Polanská

## **Anotace**

Práce popisuje problematiku společenství vlastníků jednotek v návaznosti na platnou legislativu České republiky. Je strukturována do třech částí. První část je zaměřena na vlastní vznik společenství vlastníků jednotek a nezbytné činnosti s ním spojené, jako je volba statutárního orgánu, vydání a přijetí stanov, zápis do rejstříku SVJ a vedení účetnictví. Práva a povinnosti členů společenství jsou rozebrány v druhé části práce. Činnosti statutárního orgánu SVJ v souvislosti se zajišťováním provozu a bezpečnosti technického zařízení budovy včetně společného hospodaření s příspěvkem vlastníků na náklady spojené se správou a údržbou domu a pozemku popisuje část třetí.

**Klíčová slova:** SVJ, společenství, statutární orgán, revize, shromáždění, stanovy

## **Summary**

This thesis presents questions of unit owners community according to current legislation of the Czech republic. This thesis is divided into three parts. First part deals with formation of unit owners community and activities which are linked up with it. For example vote of statutory body, release and acceptance of standing rules, accounting. Privileges and duties are described in second part of thesis. Activities of statutory body which relate with operation and safety of technical appliance including economy with owner's contributions for building servicing are described in third part.

**Keywords:** SVJ, community, statutory organ, revise, meeting, statute

## **OBSAH**

<b>ÚVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>1. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK, VZNIK DLE PŘÍSLUŠNÉHO ZÁKONA .....</b>	<b>2</b>
1.1 Podmínky vzniku SVJ .....	2
1.2 Oznamovací povinnost .....	2
1.3 Členství ve SVJ .....	2
1.4 Shromáždění vlastníků jednotek.....	3
1.5 Statutární orgán .....	3
1.6 Stanovy .....	4
1.7 Zápis společenství do rejstříku .....	4
1.8 Účetnictví a daňová povinnost SVJ.....	4
1.9 Shrnutí .....	6
<b>2. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ DLE VZOROVÝCH STANOV .....</b>	<b>7</b>
2.1 Práva člena společenství.....	7
2.2 Povinnosti člena společenství.....	8
2.3 Shrnutí .....	10
<b>3. DALŠÍ POVINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK VYPLÝVAJÍCÍ Z PLATNÉ LEGISLATIVY .....</b>	<b>11</b>
3.1 Technická správa budovy .....	11
3.2 Změny dokončené stavby, údržba .....	17
3.3 Hospodaření – zabezpečení finančních zdrojů.....	18
3.4 Shrnutí .....	24
<b>4. ZÁVĚR.....</b>	<b>26</b>
<b>LITERATURA .....</b>	<b>28</b>

## SEZNAM ZKRATEK

### České zkratky

ČMZRB	Českomoravská záruční a rozvojová banka
ČSN	Československá (Česká) státní norma
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
STA	Společná televizní a rozhlasová anténa
SVJ	Společenství vlastníků jednotek

### Cizojazyčné zkratky

ISO	International Organization for Standardization
-----	--

## ÚVOD

Kampaň mnoha sdělovacích prostředků propagující vlastnictví bytů se většinou soustřeďuje pouze na právní stránku vlastnictví. Propagace postrádá informace o tom, co čeká vlastníky bytů při běžném provozu domu. Převodem bytu do vlastnictví se vlastník bytu stává i spoluvlastníkem domu. Zájemci o vlastnictví bytu většinou netuší, že po převodu bytu se stávají členy společenství vlastníků domu neboli kolektivu, jehož složení a solventnost se bude měnit. O povinnostech a problémech spoluvlastnictví domu a jeho správě má většina vlastníků jen minimální a nedostatečné vědomosti. Jako jedna z mála právnických osob založená na principu členství, nezná pojem členských příspěvků. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů tento zdroj příjmů nikterak nevymezuje a výběr členských příspěvků po členech společenství nepožaduje. Přesto členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu, včetně nákladů na činnost orgánů společenství.

Pokud jsme vlastníky či správci obytného domu, je třeba pracovat s nejrůznějšími písemnostmi, uzavírat řadu smluv. Je třeba dům pojistit, platit daně, vést účetnictví atd. Je třeba sledovat i právní úpravy, které ukládají vlastníkům další povinnosti jako např. zajišťovat revize technických zařízení v domech (elektroinstalace, plynoinstalace, výtahy, společné televizní a rozhlasové antény, komíny, kotelny atd.). S přistoupením České republiky k Evropské unii dochází k harmonizaci našich norem a předpisů s předpisy Evropské unie, což vyvolává v některých případech i nutné úpravy a rekonstrukce (např. u stávajících výtahů). Vedle zákony stanovených povinností vlastníků domu musí vlastník zajišťovat i potřeby vlastní jednotky (její údržbu, vztahy pronajímatele a nájemce apod.)

Podnětem k napsání bakalářské práce (dále jen „práce“) na téma „Problematika společenství vlastníků jednotek“ je skutečnost, že jsem byla zvolena na schůzi shromáždění vlastníků jednotek dne 1. 4. 2007 do výboru SVJ Hutnická 5297-5298 v Chomutově. Do této doby jsem měla opravdu velice zkrslé představy o tom jak spravovat dům, co všechno je nutné zajišťovat a sledovat.

Cílem práce bylo připravit ucelené informace a usnadnit tak orientaci v základních právech a povinnostech členům výborů SVJ s odkazy na příslušné právní předpisy. Vycházela jsem přitom z praktických zkušeností, které jsem při své práci člena výboru v této oblasti nasbírala.

## **1. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK, VZNIK DLE PŘÍSLUŠNÉHO ZÁKONA**

SVJ je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Podstatou společenství je sdružení vlastníků jednotek na majetkovém principu, jenž je do značné míry kogentně dáno zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

### **1.1 Podmínky vzniku SVJ**

SVJ vzniká [7] v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Rozhodující pro vznik společenství je tedy fakticky doručení příslušné listiny s doložkou vkladu do katastru nemovitostí poslednímu z okruhu tří vlastníků jednotek časově prvních k okamžiku, kdy dům měl nejméně pět jednotek, resp. v domě vzniklo pět jednotek.

### **1.2 Oznamovací povinnost**

Příslušný katastrální úřad vyrozumí vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí. Úřad, který provedl vklad vlastnického práva, vyrozumí vlastníky jednotek jen v případě, že vklad byl proveden na základě smlouvy. Jestliže došlo ke změně vlastnictví jednotky jiným způsobem než smlouvou, má oznamovací povinnost vůči původnímu vlastníku budovy nabyvatel jednotky. Jiným způsobem může být například rozhodnutím dědického soudu.

### **1.3 Členství ve SVJ**

Členství ve SVJ znamená účast v právnické osobě. Tuto účast nelze ovlivnit, nezáleží tedy na tom, zda vlastník jednotky chce být členem společenství nebo nechce, ale členství je dáno naplněním zákonných podmínek. Členství ve společenství je přímo vázáno na vlastnictví jednotky v domě, v němž společenství vzniklo. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.

#### **1.4 Shromáždění vlastníků jednotek**

Shromáždění vlastníků jednotek (dále jen shromáždění) je nejvyšším orgánem společenství. Je kolektivním orgánem, v jehož rámci se projevuje zájem jednotlivých vlastníků bytových jednotek a průnik těchto zájmů bývá vložen do rozhodnutí shromáždění.

Vznik shromáždění coby nejvyššího orgánu společenství nastává spolu se vznikem samotného společenství bez vůle jeho členů – jednotlivých vlastníků jednotek. K tomu, aby shromáždění učinilo rozhodnutí, je třeba jeho konání, resp. konání tzv. první schůze shromáždění. Dle ustanovení [7] se první schůze shromáždění musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství. Na tomto shromáždění za přítomnosti notáře si vlastníci volí své statutární orgány, schvalují stanovy a stanovují základní principy hospodaření domu (výše příspěvku vlastníka, zřízení účtu, stanovení kam bude příspěvek placen atd.). Následně jsou spolu s notářským zápisem dokumenty podávány jako návrh na zápis do rejstříku SVJ u místně příslušného obchodního soudu. Vznik právní subjektivity SVJ předchází dni podání návrhu na zápis do rejstříku SVJ.

Pokud se nesejde ustavující schůze, pak se osobou oprávněnou jednat za SVJ stává vlastník bytu nebo nebytového prostoru, jehož podíl na společných částech činí nejméně 1/2. Pokud v domě není takový vlastník, pak se statutárním orgánem stanou vlastníci bytu nebo nebytového prostoru, kteří byli členy SVJ v den jeho vzniku.

#### **1.5 Statutární orgán**

Statutárním orgánem jsou vlastníci, kteří jsou oprávněni zákonem k tomu, aby činili právní úkony právnické osoby ve všech věcech dle Občanského zákoníku. Statutární orgány se zřizují u všech právnických osob povinně. Statutární orgán má jak vnější působnost – jednání jménem právnické osoby navenek, tak i vnitřní působnost – svolání shromáždění vlastníků jednotek. Statutární orgán může být jak individuální – pověřený vlastník, tak i kolektivní – výbor společenství. I statutární orgán je orgánem společenství a tudíž jeho určení je povinnou součástí stanov. Výbor, respektive pověřený vlastník rozhoduje ve věcech kde zákon [7] jeho kompetence přímo stanoví a ve věcech správy a údržby domu, pokud si toto rozhodování nevyhradí shromáždění.



## 1.6 Stanovy

Stanovy společenství jsou základním vnitřním dokumentem společenství jako právnické osoby. Upravují vnitřní právní režim společenství. Uvádí se v nich nejzákladnější skutečnosti týkající se podstaty společenství, jeho účelu, tvorby a působnosti orgánů. Prostřednictvím vymezení statutárního orgánu a způsobu jeho jednání prvek vnitřního režimu znamená i vymezení vnějšího způsobu jednání společenství.

Jestliže se nesejde první schůze nebo nejsou přijaty vlastní stanovy SVJ, pak se právní poměry SVJ budou řídit vzorovými stanovami vydanými vládou České republiky [28].

## 1.7 Zápis společenství do rejstříku

Prvozápis společenství znamená první zápis společenství do rejstříku. Na rozdíl od obchodních společností, družstev, nadací neznamená zápis společenství do rejstříku vznik společenství. Zápis má pouze deklaratorní povahu. Statutární orgán SVJ je povinný do 60dnů po svém zvolení podat návrh na zápis do rejstříku [7]. Návrh musí mít písemnou formu a podpisy osob podávajících návrh musí být úředně ověřeny. K návrhu na prvozápis do rejstříku se přikládá:

- notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi
- schválené stanovy společenství
- výpis z katastru nemovitostí pro dům s byty a nebytovými prostory

Rejstřík SVJ je veřejný, každému přístupný seznam, je veden výlučně v elektronické podobě. Rejstříkový soud vede pro každé SVJ zvláštní vložku. Zde jsou zapsány všechny údaje týkající se konkrétního SVJ (prvozápis, zápis změn, výmaz SVJ, název SVJ, sídlo, identifikační číslo, den vzniku, orgány SVJ a jména členů výboru)

## 1.8 Účetnictví a daňová povinnost SVJ

Se vznikem právnické osoby [7] tj. SVJ, vzniká povinnost vedení účetnictví. Společenství vlastníků jednotek se stává dle zákona [8] tzv. „účetní jednotkou“. Účetnictví by mělo být vedeno od okamžiku vzniku tj. doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí poslednímu z vlastníků jednotek v domě, nikoli až od okamžiku

nabytí právní moci zápisu v rejstříku SVJ. Výbor SVJ zajistí pro vedení účetnictví smlouvu o vedení účetnictví, rozhodne o rozsahu vedení účetnictví, zajistí průběžnou komunikaci se zpracovatelem účetnictví. V průběhu účetního období poskytují vlastníci jednotek společenství pravidelné zálohy na úhradu nákladů. Celkové náklady na správu domu se po skončení účetního období vyúčtují na jednotlivé vlastníky v poměru podle velikostí spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud se členové společenství nedohodnou jinak. Povinnost zveřejnění účetní závěrky účetní jednotkou je splněna jejím uložením do sbírky listin příslušného rejstříku. V průběhu prvního čtvrtletí obdrží výbor roční účetní závěrku za předchozí účetní období. Jeho úloha nespočívá pouze v jejím podpisu, ale také v seznámení členů SVJ a následném schválení.

Zařazení SVJ jako daňového poplatníka z pohledu daňových předpisů vychází z ustanovení [7], které jednoznačně uvádí účel vzniku právnické osoby, tj. pouze za účelem správy domu. Z této formulace je jednoznačně odvozeno i uplatnění daňových předpisů, které akceptují činnost SVJ jako poplatníka, který nevznikl za účelem podnikání. Zákon [9] uvádí, že u poplatníků, kteří nejsou založeni za účelem podnikání, nejsou předmětem daně. Z charakteru SVJ vyplývá, že příjmy na činnost (hrazené ze záloh od vlastníků jednotek) jsou vždy minimálně rovny souvisejícím nákladům vynaloženým na jejich dosažení, zajištění a udržení.

Povinnost registrace k dani z příjmů je spojena s pobíráním příjmů podrobených dani (většinou jen úroky z termínovaných vkladů, pokud neexistuje dohoda vlastníků, že úrokové příjmy budou rozúčtovány členům společenství). SVJ se stane plátcem daně v případě uzavření dohod o provedení práce nebo dohod o pracovní činnosti či pokud je vyplacena odměna statutárnímu orgánu. Přihlášku k registraci předkládá SVJ místně příslušnému správci daně a to do třiceti dnů, kdy začalo pobírat příjmy nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni. Lhůta je tedy spojena s pobíráním příjmů podrobených dani a nikoli se zápisem do rejstříku společenství vlastníků.

Z ustanovení zákona [10] vyplývá, že SVJ se nemůže registrovat jako plátcem daně z přidané hodnoty, neboť nepodniká, nemá příjmy z podnikání ve smyslu obchodního zákoníku. Správa společných částí domů není činností vykazující znaky podnikání.

## 1.9 Shrnutí

Vznik společenství není dobrovolný obdobně jako členství ve společenství. Tyto dvě povahové vlastnosti společenství jsou v rozporu s demokratickými zásadami společnosti. Podle občanského zákoníku je SVJ zvláštní právnickou osobou. SVJ vždy vzniká přímo ze zákona, jakmile nastanou právní skutečnosti aniž by je členové zakládali. Vznik SVJ není spojen se zápisem do rejstříku společenství u příslušného soudu. Všechny zápisy do rejstříku SVJ mají jen deklaratorní charakter. Vznikem je SVJ oprávněno jednat ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu.

Rozhodování jednotlivých vlastníků se uskutečňuje na shromáždění vlastníků jednotek. Shromáždění je nejvyšší orgán, který není volený, je složen ze všech vlastníků jednotek. Shromáždění se musí konat alespoň jednou ročně.

Výbor, respektive pověření vlastníků je statutární a výkonný orgán SVJ. Výbor musí mít nejméně tři členy. Stanovy společenství jsou základním vnitřním dokumentem.

SVJ je účetní jednotkou a vede účetnictví ode dne svého vzniku. Statutární orgán SVJ zajistí vedení účetnictví a předkládá účetní závěrky každý rok ke schválení shromáždění vlastníků. SVJ se stane plátcem daně z příjmu v případě uzavření dohod o provedení práce nebo dohod o pracovní činnosti či pokud je vyplacena odměna statutárnímu orgánu. Není plátcem daně z přidané hodnoty.

## 2. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ DLE VZOROVÝCH STANOV

### 2.1 Práva člena společenství

Vlastnické právo člena společenství k bytu nebo nebytovému prostoru. To znamená, že vlastník je v mezích zákona oprávněn byt nebo nebytový prostor držet, užívat a nakládat s ním. Je tedy i oprávněn byt dávat do nájmu. Vlastník má právo i na ochranu svého vlastnického práva, která bývá realizována žalobou na vyklizení jednotky v případě neoprávněného užívání.

Právo podílet se na správě domu v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi spoluvlastníky dohodnuto jinak. Správou domu se rozumí provoz a opravy domu tj. společných částí domu a pozemku. Správu bytové jednotky totiž provádí sám její vlastník.

Právo dosavadního vlastníka budovy týkající se prostor a zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek např. kotelny, kryty civilní ochrany, prádelny...

Právo účastnit se veškeré činnosti společenství.

Právo svolávat shromáždění. Vlastníci, kteří mají alespoň čtvrtinu hlasů mohou dát statutárnímu orgánu podnět ke svolání shromáždění nebo jej mohou svolat sami tito vlastníci.

Právo podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění.

Právo volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky.

Právo vykonávat funkci orgánů společenství, pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu. Jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem vzniku.

Právo domáhat se soudní ochrany.

Právo předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství. Příslušný orgán společenství by měl na podnět člena reagovat a to buď tím, že jej uvědomí o jeho uplatnění nebo naopak o nemožnosti uplatnění podnětu.

Právo obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství.

Právo nahlížet do všech podkladů týkající se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

## **2.2 Povinnosti člena společenství**

Povinnost oznámit nabytí vlastnické jednotky. Ke změně vlastníka může dojít převodem nebo přechodem. Nový vlastník je povinen bez zbytečných odkladů oznámit společenství, že jednotku nabyl.

Povinnost podílet se na správě domu v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi spoluvlastníky dohodnuto jinak. S tím souvisí míra povinnosti přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Jsou jimi tedy náklady na:

- Opravy, údržba a modernizace společných částí domu (střechy, schodiště, rozvody, pláště domu atd.),
- pojistné za pojištění domu,
- odměny členů orgánů SVJ,
- náklady na vedení účetnictví SVJ,
- náklady na rozúčtování cen služeb spojených s užíváním jednotek mezi vlastníky,
- poplatky za vedení bankovních účtů SVJ,
- náklady na údržbu zeleně
- čištění komínů
- provoz výtahů aj.

Součástí nákladů na správu domu a pozemku, tedy ani příspěvku do fondu oprav, nejsou náklady na služby spojené s užíváním jednotek. Zejména náklady na teplo pro vytápění a ohřev vody, vodné a stočné, úklid a osvětlení společných prostor, odvoz odpadu.

Povinnost skládat zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku. Jde o součást předchozí povinnosti. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění

dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady v následujících měsících i v dalších letech. Pro rozhodování shromáždění platí nutnost nadpoloviční většiny hlasů členů společenství, není-li mezi spoluvlastníky dohodnuto jinak. Výši částky zálohy a den splatnosti sděluje vlastníkům statutární orgán. Obvykle se tedy příspěvky rozdělují na ty, které budou čerpány na běžné opravy a údržbu v daném roce a na příspěvky dlouhodobé. Plánování nákladů spojených se správou domu a pozemku je potřeba přizpůsobit tomu, že potřeba provedení zejména větších oprav, které jsou technicky a finančně náročné, se projeví v určitém časovém období, které nelze přesně určit pro příslušný rok. Nutnost provedení těchto oprav je dána jednak životností jednotlivých konstrukčních prvků domu, jednak dalšími vlivy, jako jsou povětrnostní podmínky a některé další časově nepředvídatelné okolnosti např. havárie.

Povinnost hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování.

Povinnost odstranit závady a poškození na jiných jednotkách nebo společných částech domu, které způsobil vlastník sám nebo ti kteří s ním jednotku užívají na svůj náklad.

Povinnost provádět úpravy jednotky i společných částí domu v souladu se zákonem.

Povinnost umožnit v zákonem daných případech přístup do jednotky. Jedná se o případy, které vyžadují nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku. Vlastník jednotky je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Je v této míře povinen plnit na vyzvání věřitele společenství.

Povinnosti, které přešly z předchozího vlastníka budovy, jsou-li v domě prostory a zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek např. kotelny, kryty civilní ochrany, prádelny...

Povinnost řídit se stanovami SVJ.

Zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezil nebo neumožňoval výkon jejich práv. Možnost sankcí pro případ nedodržení v krajních případech možnost až tzv. nuceného prodeje jednotky.

Povinnost řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právnímu předpisy, rozhodnutím orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení např. u výtahů

Neprodleně upozorňovat statutární orgán na závady vzniklé na společných částech domu a na jednání jiných osob, které společné části domu poškozují. Podle svých schopností a možností působit proti poškozování a předcházet škodám.

Oznamovat statutárnímu orgánu změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne kdy došlo ke změně.

### **2.3 Shrnutí**

Souhrnná ustanovení o právech a povinnostech vlastníků jednotek soustředěná především v zákoně [7] se vztahují zásadně na každého vlastníka jednotky.

Právo a povinnost podílet se na správě domu a pozemku je v rozsahu odpovídajícím velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, není-li vlastníky dohodnuto jinak.

### **3. DALŠÍ POVINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK VYPLÝVAJÍCÍ Z PLATNÉ LEGISLATIVY**

Předpokladem přehledu o majetku a kvalitní správy domu je především řádná evidence a potřebné doklady, které musí každý vlastník mít. Při zabezpečení údržby a oprav domu ve správě SVJ, který je již po určitou dobu v užívání se doporučuje postupovat v těchto krocích:

- Shromáždění technické dokumentace
- Obstarání dokumentace o provedených opravách
- Zjištění technického stavu domu
- Vypracování plánu údržby a oprav
- Zabezpečení finančních zdrojů
- Realizace údržby a oprav
- Aktualizace plánu údržby a oprav

Jednou ze základních povinností SVJ je zajistit pojištění nemovitosti proti škodám na majetku vzniklých živelní událostí, pro případ poškození nebo zničení vodou z vodovodních zařízení a pro případ poškození nebo zničení nárazem dopravních prostředků. K přijetí usnesení společenství o uzavření smlouvy o pojištění domu není zapotřebí souhlasu všech vlastníků, stačí nadpoloviční většina přítomných hlasů shromáždění.

#### **3.1 Technická správa budovy**

V jednotlivých domech se rozsah a druhy technického zařízení a vybavení mohou lišit, jednak podle toho o jaký typ výstavby se jedná a jednak podle toho, kdy byly jednotlivé domy uváděny do provozu. V práci popíši technické zařízení, které se nachází v našem domě a představuje nejběžnější technické zařízení současných panelových domů v Chomutově. Provoz a bezpečnost jednotlivých technických zařízení vlastník – statutární orgán SVJ většinou nezajišťuje sám, ale prostřednictvím nejrůznějších dodavatelských subjektů na základě uzavřených smluv. Je nezbytné navázat kontakt s firmami, které zajišťují revize a údržbu výtahů, revize STA, elektroinstalací, plynoinstalací, protipožárního vybavení, případně dalších technických zařízení v domě.



Plnění svých funkcí může SVJ zabezpečit v zásadě dvěma způsoby. Přímo vybraným vlastníkem jednotky (fyzickou osobou) nebo prostřednictvím jiného subjektu.

#### **a) Vodovod a kanalizace**

Vodovod uvnitř budovy se nazývá vnitřním vodovodem a musí zabezpečovat dodávku studené a teplé vody. Kvalita studené vody musí odpovídat požadavkům zvláštního předpisu [12]. Rovněž musí zajišťovat zásobování požární vodou. Příprava teplé vody může být místní nebo centrální a musí splňovat předepsané parametry [13]. V souvislosti s revizemi vnitřního vodovodu a kanalizace není v odborné literatuře přímo uváděn žádný právní předpis. Pro provoz, údržbu a používání vnitřní kanalizace se vyhotovuje provozní řád.

V každém bytě je dnes již povinné mít nainstalován vodoměr na studenou i teplou vodu, pro které platí podle metrologických předpisů povinnost certifikovat jejich funkci v intervalu 4 roky pro vodoměry na teplou vodu a 6 let pro vodoměry na vodu studenou.

#### **b) Plynová zařízení**

Odběrné plynové zařízení je součástí domu ve vlastnictví vlastníka domu. Odběrné plynové zařízení je [14] zákonem definováno jako „veškeré zařízení počínaje hlavním uzávěrem plynu včetně zařízení pro konečné využití plynu“. Odběrná plynová zařízení musí být umístěna tak, aby bylo možné provádět jejich kontroly a revize. Povinnost provádění kontrol a provozních revizí pro vlastníky bytových domů vyplývá z vyhlášky [15] a to v té části odběrného plynového zařízení, která není v osobním užívání uživatelů bytu a místností nebytových prostor. Ty části odběrného zařízení, které jsou předány do osobního užívání bytů nebo nebytových prostor, nepodléhají povinnosti provádět kontrolu a provozní revize. Kontrola domovního rozvodu plynu (části domovního plynovodu, začínající hlavním uzávěrem plynu a končící před uzávěry plynoměrů určených pro obchodní styk) se provádí zpravidla jednou za rok. Výchozí a provozní revize, kterou se rozumí celkové posouzení, při kterém se prohlídkou, vyzkoušením, popřípadě i měřením zjišťuje provozní bezpečnost a spolehlivost odběrného plynového zařízení nebo jeho části, se provádí jedenkrát za tři roky. Výchozí revize zajišťuje dodavatelská organizace před uvedením do provozu. Uživatel bytu jako konečný zákazník o vlastní vůli rozhodne, jakým způsobem si ověří bezpečný a spolehlivý stav užívaného plynového zařízení.

### **c) Systém vytápění**

Povinnost nainstalovat termoventily a poměrová měřidla tepla na otopných tělesech je dána zákonem [16]. Nejpozdější termín instalace byl stanoven do 31. 12. 2006. Tepelná stabilita objektu se váže na požadavek řádně užívat byt, vyvozený z hodnoty vnitřního prostředí bytu. Při instalaci regulačních ventilů na otopných tělesech nejde o projev vůle vpustit či nevpustit pracovníka montážní firmy. Otopná soustava je společnou částí domu, tvoří jedno z technických zařízení domu, a proto vlastník bytové jednotky je nucen podrobit se nejen povinnosti uložené mu zákonem, ale i společnému většinovému rozhodnutí, přiměřeně k ustanovení občanského zákoníku.

### **d) Elektrotechnická zařízení, STA**

Z hlediska technického lze uvést, že elektrický rozvod (elektroinstalace) je souhrnem zařízení k přenosu (rozvodu) elektrické energie nebo sdělovacích signálů. Elektroinstalace patří mezi technická zařízení budov, u kterých jsou zvláštními předpisy [17] uloženy povinnosti vlastníků. Odpovědnost za údržbu, provoz a bezpečnost elektroinstalace vedené ve společných částech domu přísluší společenství vlastníků. SVJ zajišťuje a odpovídá také za zabezpečení nezbytného a hospodárného osvětlení vchodů do domu, schodišť, chodeb, sklepů a jiných společných prostor tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost osob.

Kontrola domovní elektroinstalace (elektrické rozvody začínají od připojení bytového domu k distribuční síti. Od hlavní domovní skříně je vedena část rozvodu do prostoru uvnitř objektu. Odbočkami od elektroměrů, které jsou umístěny vně bytů, k bytovým rozvodnicím umístěných v bytech. Zde končí domovní část elektrických rozvodů.) se provádí zpravidla jednou za rok. Pravidelná revize, při které se prohlídkou, vyzkoušením a měřením zjišťuje provozní bezpečnost a spolehlivost se provádí jedenkrát za pět let. Životnost rozvodů podle evropského standardu je cca 30 až 40 let, pokud jsou elektrické rozvody provedeny v základním rozsahu jejich základní životnost (vedení, rozváděče, odbočné krabice) se odhaduje na 20 let. Výchozí revizi zajišťuje dodavatelská organizace před uvedením do provozu.

V bytech pokračuje elektroinstalace v provedení silnoproudých rozvodů. Uživatel bytu jako konečný zákazník o vlastní vůli rozhodne, jakým způsobem si ověří bezpečný a spolehlivý stav.

Byty v SVJ jsou zpravidla vybaveny zásuvkou STA. Za možnost příjmu televizního signálu uživatelé bytů platí provozní náklady ve formě pravidelných zálohových plateb, které jsou jedenkrát ročně vyúčtovány. Možnost provozování či zrušení této služby je dána rozhodnutím vlastníků. V současnosti platí zákon [25], který uvádí, že vlastník domu, bytu je povinen umožnit uživateli tohoto domu, bytu příjem rozhlasového a televizního vysílání. Je-li poskytování telekomunikačních služeb prostřednictvím STA pojato jako jedna ze shromážděním vlastníků odsouhlasených služeb, je povinností SVJ zajistit funkčnost technického zařízení domu a nést všechny náklady s úpravami zařízení na svůj vrub.

#### e) Hromosvod

Hromosvod je ochrana, které vytváří vodivou cestu ke svedení blesku do země. Musí být navržen a proveden tak, aby tuto úlohu ochrany objektu před škodlivými účinky blesku splnil. Musí být udržován ve funkčním stavu, který splňuje požadavky obsažené v platných předpisech [21]. Proto se musí vedle občasných kontrol jednotlivých částí hromosvodu provádět také revize spojená s příslušným měřením. Revize se provádí jednou za pět let [17].

#### f) Výtah

Výtahy se musí zřizovat v domech s více než čtyřmi nadzemními podlažími. Vlastník každého domu vybaveného výtahem musí zajišťovat jeho bezpečný provoz. Nařízením vlády [22] byly stanoveny technické požadavky na výtahy s účinností dnem vstupu České republiky k Evropské unii.

Často uváděné názory, že výtah náleží do společných částí domu jsou sice ve smyslu vyhlášky pravdivé, ale obvyklé srovnávání se střechou, bočními stěnami apod. je mírně řečeno zavádějící. Bez střechy nelze existovat, ale bez výtahu ano a dokonce by společenství klesly náklady. Vlastníci bytů v 1. patře a přízemí pokud přispívají na provoz výtahu jsou vlastně nechtěnými finančními sponzory pro uživatele ve vyšších patrech. Kdo hradí náklady na provoz výtahu určují Stanovy SVJ, kde je i uvedeno jak budou náklady účtované:

- **dle počtu osob**, jednotky v 1.NP nehradí, jednotky v 2.NP hradí za 1 osobu, jednotky od 3.NP dle počtu osob užívajících jednotku,

nebo

- **dle velikosti spoluvlastnického podílu**, jednotky v 1.NP nehradí, jednotky v 2.NP hradí ve výši 50% spoluvlastnického podílu, jednotky od 3.NP dle výše 100% spoluvlastnického podílu, jednotky od 8.NP dle výše 120% spoluvlastnického podílu (vyšší náklady el. energie).

Provoz a bezpečnost výtahů podléhá úpravě stanovené vyhláškou [18]. Bezpečnostní předpisy pro výtahy [19,20] obsahují termíny a definice, se kterými se při provozu pracuje:

**Provozovatel** je právnická osoba/SVJ provozující výtah.

**Servis** je činnost servisní firmy na výtazích v provozu zahrnující:

- Provozní prohlídku pravidelně jednou za dva týdny dozorce prověřuje bezpečnost a provozní způsobilost výtahu. Provedení a výsledek prohlídky s rozhodnutím zaznamenává do Knihy provozních prohlídek.
- Odbornou prohlídku výtahu provádí odborný servisní technik. Rozumí se prohlídka výtahu a funkční vyzkoušení bezpečnostních prvků za účelem posouzení celkového stavu výtahu. Lhůta prováděné odborné prohlídky je stanovena [19] podle kategorie na 3 nebo 4 měsíce. Odborný servisní technik zaznamenává provedení a výsledek odborné prohlídky s rozhodnutím do Knihy odborných prohlídek.
- Odbornou zkoušku (revizní zkoušku) ve lhůtě každé 3 roky.
- Provádění dohodnutých servisních úkonů včetně pravidelné preventivní údržby k zabezpečení provozní způsobilosti výtahu a spolehlivé funkce jeho částí.

**Zkouška po podstatných změnách** je zkouška v rozsahu stanoveném normou [20] popř. v rozsahu určeném firmou, která provádí podstatnou změnu k ověření bezpečnosti a funkce výtahu po provedených podstatných změnách.

**Inspekční prohlídka** je posouzení stavu výtahu inspekčním orgánem za účelem zhodnocení bezpečnostní úrovně výtahu z hlediska vyskytujících se nebezpečí (nebezpečných situací) a s nimi souvisejících provozních rizik a stanovení opatření k jejich odstranění. V inspekčních prohlídkách se rozlišuje první inspekční prohlídka a opakované inspekční prohlídky. První inspekční prohlídce výtahu určeného k přepravě osob a nákladů se podrobují výtahy uvedené do provozu.

- a) Před rokem 1993, tři roky od data poslední odborné zkoušky

- b) Před rokem 1999, šest let od data odborné zkoušky
- c) Po roce 1999, devět let od data poslední zkoušky

Opakované inspekční prohlídky se provádějí každých šest let. Lhůty pro inspekční prohlídky mohou být překročeny maximálně o šest měsíců.

### **g) Požární bezpečnost**

Každý je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířat, majetek. Při zdolávání požárů, živelních pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou osobní pomoc.

SVJ je právnická osoba zabezpečující plnění povinností na úseku požární ochrany v souladu se zákonem [23]. Zákon určuje tři kategorie požárního nebezpečí:

1. Bez zvýšeného požárního nebezpečí
2. Se zvýšeným požárním nebezpečím
3. S vysokým požárním nebezpečím

Je na právnické osobě, aby svůj objekt nebo svou činnost zařadila do správné kategorie požárního nebezpečí, a podle toho plnila povinnosti na úseku požární ochrany. V praxi to znamená, že činnost podle bodu 2. vyžaduje samozřejmě více povinností z hlediska požární ochrany než činnost podle bodu 1, a činnost podle bodu 3 na sebe váže další povinnosti. I v případě, že objekt SVJ bude zařazen do 1. kategorie (bez zvýšeného požárního nebezpečí) je vhodná spolupráce osoby odborně způsobilé, aby pravidelně kontrolovala dodržování předpisů a prováděla pravidelné preventivní prohlídky objektu.

Ve vztahu k požární ochraně mají vlastníci domu následující povinnosti:

- zabezpečit provedení revize elektrické instalace společných prostorů a hromosvodů ve stanovených termínech
- zabezpečit provedené revize vnitřního hydrantového systému jednou za rok
- trvale kontrolovat informační tabulky „hlavní uzávěry“ a „vypínače elektrické energie“
- udržovat volné únikové plochy a volný přístup k rozvodným zařízením elektrické energie a k uzávěrům vody a plynu

- umožňovat orgánům vykonávající státní požární dozor nebo preventivní požární kontrolu provedení kontroly, zajištění požární ochrany a plnit ve stanovených lhůtách opatření uložená orgány státního požárního dozoru
- provádět pravidelnou kontrolu přenosných hasicích přístrojů jednou za rok oprávněnou osobou.
- oznamovat bez odkladu příslušnému hasičskému sboru každý požár vzniklý v objektech

Jedním z technických zařízení v obytném domě, u kterého je vlastník povinen podle zvláštních předpisů zajišťovat pravidelné revize respektive tlakové zkoušky je vodovod pro požární účely. Tlaková zkouška vodovodu pro požární účely by se měla provádět dvakrát do roka, a to před začátkem a po skončení zimního období.

### **3.2 Změny dokončené stavby, údržba**

U zanedbaných domů vzrůstají skokově platby na nutné opravy a rekonstrukce společných částí domu zejména střech a pláštíků budov, výtahů apod.

Funkčnost technických zařízení budov se v průběhu času nezhoršuje, roste však riziko jejich náhlého selhání. Velké opravy technických zařízení budovy a konstrukčních prvků budovy označované jako rekonstrukce a modernizace jsou činnosti chápány ve smyslu zákona [26] jako změny dokončené stavby.

První etapou realizace velkých oprav, rekonstrukcí a modernizace je projektová příprava. Potřeba a hloubka projektové přípravy závisí na rozsahu a složitosti připravovaných akcí.

Před zahájením realizace velkých oprav a modernizací si musí stavebník / SVJ vyžádat stavební povolení. V případě, že se jedná o práce menšího rozsahu postačí ohlášení stavebnímu úřadu. Podle nového zákona [26] ohlášení ani stavební povolení nevyžadují stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí, nemění se vzhled ani způsob užívání stavby. Podmínkou je, že nevyžadují posouzení vlivu na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby.

Realizaci velké opravy a rekonstrukce technických zařízení budovy a často i střední a běžnou údržbu provádějí stavební podniky a specializované firmy dodavatelským způsobem. Dokončená akce realizovaná dodavatelským způsobem přechází do vlastnictví

SVJ podpisem zápisu o převzetí stavebně-montážních prací. V rámci přejímky je třeba provedenou práci z hlediska kvality prověřit. K přejímacímu řízení je dodavatel povinen předložit nezbytné doklady např. prováděcí projekt s vyznačením změn podle skutečného provedení, zápisy o dílčích zkouškách, zprávu o provedení výchozí revize apod. Jestliže je zápis o převzetí podepsán dodavatelem i odběratelem považuje se realizace za ukončenou. Záruční dobu určují obecné a zvláštní právní předpisy a příslušná smluvní ujednání.

Energetická certifikace budov je jedním ze základních požadavků zákona [16]. Výsledkem vlastního výpočtu energetické náročnosti budovy je roční spotřeba energie rozdělená na jednotlivé subsystémy a energonositele a v součtu pak celková spotřeba energie v budově. Osvědčením o provedené energetické certifikaci je energetický průkaz budovy spolu s grafickým znázorněním příslušnosti k jedné ze sedmi klasifikačních tříd. Povinnost provést energetickou certifikaci budovy, zakončenou průkazem energetické náročnosti, má vlastník budovy vždy po dokončení nové budovy nebo stávající budovy po jejich významné obnově, při prodeji nebo pronájmu. Energetický průkaz budovy nesmí být starší 10 let a je součástí dokumentace nových staveb a při změnách dokončené stavby, které mají vliv na energetickou náročnost budovy, a dále je součástí dokumentace při jejím prodeji nebo pronájmu.

Zrekonstruovanou a modernizovanou část budovy, která vyžadovala stavební povolení lze trvale užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Kolaudační řízení provádí stavební úřad, který vydal stavební povolení.

### **3.3 Hospodaření – zabezpečení finančních zdrojů**

Otázkami souvisejícími s hospodařením SVJ se zákon [7] nijak komplexně nezabývá. Některé souvislosti lze odvodit z několika ustanovení v různých částech textu. Vlastníci jednotek přispívají na náklady spojené se správou domu a pozemku formou záloh. Zálohové příspěvky od vlastníků použije SVJ jen do výše nákladů na správu domu a pokud jsou zálohy vyšší než tyto náklady, vznikne SVJ závazek ve výši tohoto přeplatku vůči členům SVJ.

Začíná se objevovat, že některý člen společenství vlastníků neplatí stanovené měsíční zálohy na náklady spojené se správou domu ani svoji poměrnou část závazku nevyrovnává jednorázově. V tom případě musí hradit jeho podíl za něj ostatní spoluvlastníci. Správce

domu rozpočte chybějící finanční prostředky mezi členy podle odpovídajícího spoluvlastnického podílu. Následné vymáhání peněz od dlužníka v dnešním stavu práva je věc letitá. Skládání se spoluvlastníků domu na chybějící finanční prostředky neplatiče při opravách domu musí být neprodlené.

Každý vlastník jednotky má povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. V praxi je obvyklé rozdělení příspěvku na dvě části viz tabulka č. 1:

Tabulka č. 1 - Přijaté zálohy od vlastníků jednotek

měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	celkem
Zálohová položka	69 321	69 321	69 321	69 321	69 321	69 321	69 321	69 321	69 321	69 321	69 321	69 321	831 852
Pevná položka	42 384	42 384	42 384	42 384	42 384	42 384	42 384	42 384	42 384	42 384	42 384	42 384	508 608
Podklady z roku 2008 poskytl SVJ Hutnická 5297-98, Chomutov (30 jednotek)													1 340 460

- Příspěvek určený na úhradu ostatních nákladů na správu domu – v účetnictví veden jako **zálohová položka** (závazek), někdy též označována jako provozní záloha. Náklady provozní, se jedenkrát ročně (za kalendářní rok) vyúčtují. Ve stanovách SVJ musí být určeno pravidlo způsobu rozúčtování: dle počtu osob v bytové jednotce nebo dle velikosti spoluvlastnického podílu. Náklady hrazené ze zálohové položky jsou uvedeny v tabulce č. 2:

Tabulka č. 2 - Náklady hrazené ze zálohové položky

měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	celkem
Voda a kanalizace	6 000	9 098	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	75 098
Teplo a TUV	87 570	76 735	69 512	44 232	26 174	18 951	18 951	18 951	26 174	51 455	65 901	83 958	588 564
Společná elektřina	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370		15 070
Podklady z roku 2008 poskytl SVJ Hutnická 5297-98, Chomutov (30 jednotek)													678 732

- Příspěvek určený na financování oprav, modernizace a rekonstrukce společných částí domu – pro finanční zdroj vytvořený z těchto příspěvků se často používá označení „fond oprav“. V účetnictví SVJ je však účtován jako **pevná položka**. Tuto pevnou položku je potřeba rozdělit na služby a dlouhodobou zálohu na opravy a investice, jak je patrné z tabulky č. 3:



Tabulka č. 3 - Náklady hrazené z pevné položky

měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	celkem
Pojištění domu		10 273											10 273
Odměny členům SVJ	1 962	1 962	1 962	1 962	1 962	1 962	1 962	1 962	1 962	1 962	1 962	1 962	23 544
Zpracování účetnictví	3 930	3 930	6 930	3 930	3 930	3 930	3 930	3 930	3 930	3 930	3 930	3 930	50 160
Poplatky bance	526	512	1 049	769	485	531	458	536	471	538	503	458	6 836
Sekání trávy						1 079		1 252		1 078			3 409
Deratizace				10 860		5 880			2 720	1 290			20 750
Výtah (servis a revize)		3 597			3 597			3 597			3 617		14 408
Odečty a vyúčtování			5 101			1 739			1 739			1 739	10 318
Certifikace vodoměrů													0
Úklid	1 302	1 302	1 302	1 302	1 302	1 302	1 302	1 302	1 302	1 302	1 302	1 302	15 624
<b>Služby</b>													155 322
Drobné opravy a nákup			630	588		1 369		567		11 525		1 369	16 048
Plánovaná rekonstrukce													0
Revize požární ochrany					1 000				1 000			1 433	3 433
Revize plynu													0
Revize elektro, hromosvod													0
Inspekční prohlídka výtahu													0
<b>Dlouhodobá záloha na opravy a investice</b>													19 481
Podklady z roku 2008 poskytl SVJ Hutnická 5297-98, Chomutov (30 jednotek)													174 803

Cílem takového rozdělení příspěvku na správu domu je účetní oddělení finančního zdroje účelově a dlouhodobě vytvářeného na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu od zdroje určeného na běžné provozní náklady. Výše příspěvku do „fondu oprav“ musí odpovídat konkrétním potřebám daného domu. Kompletně zrenovovaný dům si může dovolit minimální tvorbu „fondu oprav“, naopak SVJ spravující dům, který není v dobrém stavu, bude zřejmě svým členům předepisovat měsíčně daleko vyšší částky na 1m<sup>2</sup> podlahové plochy jednotky. Důležité je zda SVJ hodlá na financování využít úvěr či ne. Proto by SVJ mělo věnovat velkou pozornost sestavení rozpočtu předpokládaných nákladů a výdajů na správu domu. Z hlediska určení výše nákladů jde vždy o odhad. Přesnost tohoto odhadu závisí především na přesnosti odhadu životnosti prvků konstrukce budovy, průběhu a intenzitě jejího opotřebení.

Na základě předpokládaných finančních výdajů by shromáždění vlastníků mělo schválit rozpočet a v rámci rozpočtu stanovit jednotlivé akce a v souvislosti s nimi jejich

finanční pokrytí včetně zdrojů. O rozpočtu a výši příspěvků na společné části domu rozhoduje shromáždění většinou hlasů. Nebývá problém zajistit financování běžných oprav a údržby. Problémy však mohou nastat v případě potřeby financovat akce vyžadující značné finanční prostředky, a to zejména pokud budou nutné v poměrně krátkém časovém úseku. V každém případě je však řádně přijaté usnesení shromáždění o výši příspěvku a o rozpočtu závazné i pro ty členy společenství, kteří se hlasování neúčastnili, či s přijetím nesouhlasili. Nerespektování přijatého usnesení a neplnění povinností z něj vyplývajících může být postihováno [7].

V případě, že se během předchozích let nepodařilo shromáždit dostatečné finanční prostředky z řádných příspěvků vlastníků jednotek na tzv. dlouhodobé opravy nebo se musí hradit neplánovaná havarijní oprava je třeba zvolit jiné řešení:

- ***Mimořádná záloha***

Jednou z možností je, že se vlastníci způsobem stanoveným zákonem na shromáždění vlastníků jednotek rozhodnou zaplatit jednu mimořádnou zálohu, kterou částku na opravu či rekonstrukci domu doplní, a to opět většinou hlasů vlastníků přítomných na shromáždění, pokud jsou zde vlastníci, kteří mají většinu hlasů. Pro takovou možnost budou hlasovat jistě ti vlastníci bytů, kteří mají dostatečné finanční rezervy, oproti těm, kteří takovými prostředky nedisponují. I v případě, že by tito méně solventní vlastníci byli přehlasováni, mohou se [7] obrátit na soud, aby o této záležitosti rozhodl namísto SVJ. Tím by bylo řešení rekonstrukce či opravy až do konečného rozhodnutí soudu odloženo.

- ***Úvěr zajištěný zástavním právem***

Bankovní úvěr je možným zdrojem pro získání finančních prostředků na finančně náročné opravy či technická zhodnocení společných částí domu. Aby takový úvěr mohlo společenství zajistit, musí dát úvěrovému ústavu do zástavy jednu nebo několik, či dokonce všechny bytové jednotky domu, avšak pouze se souhlasem jejich vlastníků. Celý postup je tedy vícefázový. V první řadě je třeba na shromáždění vlastníků jednotek přijmout příslušnou většinou rozhodnutí o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci. V těchto případech se jedná o  $\frac{3}{4}$  všech vlastníků jednotek (pokud se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu). Po přijetí tohoto rozhodnutí je třeba získat souhlas některých nebo všech vlastníků jednotek ke sjednání zástavní smlouvy

a následně teprve hlasovat na shromáždění o přijetí úvěru společenstvím a zajištění tohoto úvěru zástavním právem.

- ***Úvěr bez zástavního práva***

Je však rovněž možné, aby úvěr, který přijme společenství na opravy, údržbu atd. společných částí domu nebyl zajištěn zástavním právem. Skutečnost požadavku zajištění úvěru záleží na konkrétním peněžním ústavu, který úvěr poskytuje. V současné době lze získat bez zajištění úvěr až do výše 3 000 tisíc korun na 1 bytovou jednotku.

- ***Čerpání dotací / vnitrostátní podpora v oblasti bydlení***

Celkový objem přímé státní podpory bydlení z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Státního fondu rozvoje bydlení představuje v roce 2009 objem cca 4,5mld.Kč. Kromě toho existují i nepřímé formy podpory v podobě daňových úlev. Pro opravy bytového fondu, včetně oprav domů s byty ve vlastnictví, je možné uplatnit do konce roku 2010 sníženou sazbu daně z přidané hodnoty.

### ***Dotace přímé***

a) Dotace na výměnu domovních olověných rozvodů – podprogram Ministerstva pro místní rozvoj. Tato forma podpory ve formě dotace má za cíl snížit obsah olova v pitné vodě výměnou olověných domovních rozvodů za rozvody zdravotně nezávadné v trvale obydlených bytových a rodinných domech. Žádosti podávají vlastníci domu u Ministerstva pro místní rozvoj – „[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)“

b) Program Ministerstva pro místní rozvoj, určený výhradně pro opravy a sanace závažných závad na konstrukci panelového domu, které vedly až k havarijnímu stavu. Program poskytování finanční podpory na opravy vad panelové výstavby. Pomoc vlastníkům bytových domů postavených panelovou technologií konstrukčních soustav, realizovaných v letech 1950 až 1990 při nezbytných opravách nejzávažnějších vad způsobujících havarijní stav. Dotace se poskytuje do výše maximálně 40 % rozpočtových nákladů, maximálně však 45 tis. Kč na 1 bytovou jednotku. Dotace poskytnutá v rámci tohoto programu není v žádném případě nároková, pro příští období bude státem utlumována. Nový program podpory oprav bude zaměřen především na kompletní obnovu domů, tzv. regeneraci.

c) Státní program podpory úspor energie. Tento program je zaměřen na úspory energie, podporuje zejména osvětlu v této oblasti, provádění energetických auditů a v některých výjimečných případech také realizace stavebních úprav bytových domů, přičemž podmínkou je dodržení zásad Energetického auditu a dosažení předepsané výše procenta úspor. Další podmínkou je rovněž provedení rekonstrukce otopné soustavy domu.

### ***Dotace nepřímé***

Program „PANEL“ – podle podmínek nařízení vlády [27]. Cílem této podpory je usnadnit financování komplexních oprav bytových domů postavených panelovou technologií zahrnující i zlepšení jejich tepelně technických vlastností. V roce 2009 se podpora poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru, která odpovídá snížení úroku z úvěru o 2 procentní body, nejvýše však do výše platné úrokové sazby. Podpora se vztahuje na úvěr nebo jeho část, jehož výše nepřekročí částku 5 500Kč na 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, a to i když je poskytnutý úvěr vyšší. Podpora se poskytuje na základě písemné žádosti podané u Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. – „www.cmzrb.cz“

Mechanismus poskytování státního příspěvku (dotace do úroků) je navíc poměrně složitý a předpokládá splnění celé řady podmínek, jako například:

- stanovisko regionálního poradenského střediska
- zpracovaná projektová dokumentace včetně položkového rozpočtu a statického posouzení objektu
- energetický audit

V podstatě jde o to, že ještě před podáním žádosti bude nutno investovat řádově několik desítek tisíc korun na dům bez záruky toho, že státní dotace do úroků bude skutečně poskytnuta.

- ***Čerpání dotací / podpora v oblasti bydlení z evropských zdrojů***

V programovacím období 2007–2013 je možné využívat prostředky jednoho z evropských fondů – Evropského fondu regionálního rozvoje, na určité formy podpory oprav bytového fondu. Evropský fond regionálního rozvoje však podmiňuje jednotlivé akce v širší souvislosti. Podle schváleného Integrovaného operačního programu lze podporovat jen tzv. problémové části města s více než 20 tis. obyvateli. Projekt musí vycházet z tzv. integrovaného plánu rozvoje města, v jehož rámci jsou realizovány jednotlivé dílčí aktivity. Zvolené problémové sídliště musí být vybráno rozhodnutím

městského zastupitelstva. Problémovost sídliště pak musí být doloženo na alespoň třech z následujících kritérií, z nichž alespoň dvě kritéria musí být uvedena pod písmeny a) až h):

- a) Vysoká úroveň chudoby a vyloučení
- b) Vysoká úroveň dlouhodobé nezaměstnanosti
- c) Rizikové demografické trendy
- d) Nízká úroveň vzdělání, významný deficit kvalifikace a velký počet žáků a studentů, kteří předčasně opouštějí školu
- e) Vysoká úroveň kriminality a delikvence
- f) Obzvláště zhoršené životní prostředí
- g) Nízká úroveň ekonomické aktivity
- h) Velký počet přistěhovalců, etnických skupin a příslušníků menšin nebo uprchlíků
- i) Relativně nízká úroveň bytů
- j) Vysoká energetická náročnost budov

### 3.4 Shrnutí

Technický stav budovy vyžaduje pravidelnou a preventivní údržbu a opravy. Tyto činnosti jsou součástí technické správy budovy. Při rozhodování o určení společných financí musí statutární orgán vycházet z konkrétního rozhodnutí shromáždění vlastníků. Je možné dát určité limity pro finanční transakce. Limity by měly být nastaveny tak, aby statutárnímu orgánu nesvazovaly ruce a zároveň aby byly kontrolovatelné.

Revize je celkové ověření stavu vybraného technického zařízení, zda je způsobilé z hlediska bezpečnosti práce a funkčnosti jeho provozu. Zahrnuje vyhledání a posouzení technických rizik s bezpečným provozováním a používáním zařízení a kontrolu shody s požadavky technických předpisů.

Vodovod musí zabezpečovat obytné budovy studenou a teplou vodou, dále požární vodou. Kontrola domovního rozvodu plynu se provádí jednou za rok prohlídkou. Z telekomunikačního zákona vyplývá povinnost majitele objektu umožnit příjem telekomunikačních signálů. SVJ plní povinnosti stanovené v požárních předpisech pro vlastníky objektů. Vyhláška [24] upravuje povinnosti vybavení objektů požárními bezpečnostními zařízeními.

V tabulce č. 4 jsou uvedeny lhůty pro provádění kontrol a revizí u jednotlivých částí technického zařízení v budově:

Tabulka č. 4 - Typ a lhůty kontrol technických částí domu

	<i>Typ kontroly</i>	<i>Lhůta</i>
<b>Vodovod pro požární účely</b>	Tlaková zkouška	2x za rok
<b>Vnitřní hydrantový systém</b>	Revize	1x za rok
<b>Přenosné hasicí přístroje</b>	Kontrola	1x za rok
<b>Vodovod – teplá voda</b>	Certifikace vodoměru	1x za 4 roky
<b>Vodovod – studená voda</b>	Certifikace vodoměru	1x za 6 let
<b>Domovní rozvod plynu</b>	Pravidelná revize	1x za 3 roky
<b>Elektroinstalace</b>	Pravidelná revize	1x za 5 let
<b>Hromosvod</b>	Pravidelná revize	1x za 5 let
<b>Výtah</b>	Odborná prohlídka	1x za 3 měsíce
	Odborná zkouška	1x za 3 roky
	Inspekční prohlídka	1x za 6 let

Modernizaci, rekonstrukci, údržbu a opravy technických zařízení a stavebních (konstrukčních) prvků budovy podmiňuje požadovaný stav posuzovaného objektu. Stavby a provozní jevy charakterizují vlastnosti objektu – bezporuchovost, životnost, udržovatelnost a spolehlivost.

Náklady na údržbu, opravy a výdaje na modernizace a rekonstrukce domu představují podstatnou složku nákladů a výdajů na správu domu. Disponibilita finančních prostředků ovlivňuje plánování tvorby finančních zdrojů potřebných k provedení opravy v konkrétním termínu.

#### 4. ZÁVĚR

Platný zákon obsahuje řadu nejasností, kterým se dá předejít vhodnou formulací stanov např. modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy. Na rozdíl od jiných hlasování se nepoužívá v zákoně [7] pojem „většiny hlasů“ ale pojem „většiny všech vlastníků“, tzn. je zapotřebí souhlas min. 75% podílů nikoliv podle m<sup>2</sup>, ale podle počtu vlastníků.

Problémy mnohdy můžou být i v tom, že bytový dům je v zanedbaném stavu a nikdo s tím nechce nic dělat, vlastníci nechtějí nic financovat. Spoluvlastníci domu mají často rozdílné názory na nutnost oprav domu. Např. o opravu střechy mají zájem hlavně ti, kterým zatéká do bytu, ale ostatní je mohou přehlasovat a tím posunout opravu na pozdější dobu. Rozdílnost názorů se projevuje mezi spoluvlastníky i na stanovení výše měsíčních záloh určených na opravy a rekonstrukce domu. Zodpovědnější spoluvlastníci doporučují přispívat na správu domu vyššími platbami záloh, ti méně zodpovědní nebo finančně slabí prosazují nízké zálohy. Na pozdější finančně náročnou opravu pak nemusí být dostatek peněz a odklad již nebude možný. Odpovědnost za „nic nedělání“ nese dle Občanského zákoníku statutární orgán SVJ. Ten ale často může pouze přesvědčovat, přesvědčovat a přesvědčovat. Nebo se odstěhovat? Další ještě méně schůdnou možností řešení situace je např. zásah stavebního úřadu nebo žaloba přehlasovaného vlastníka.

Pro podporu oprav a rekonstrukce panelových domů v České republice dlouhodobě vypsáno několik dotačních programů, a to buď formou přímé podpory na opravu vad panelové výstavby a na úspory energie nebo jako nepřímá dotace na úroky z komerčního úvěru. Pro získání dotace z programů státní podpory je nutno splnit předepsaná kritéria podmínek programu a ani při splnění nejsou dotace nárokové. Pokud tedy budeme provádět jakékoliv opravy našich domů, spoléhejme se v první řadě především na své vlastní prostředky, které lze vhodně doplňovat jinými formami zdrojů, ať již úvěrů, půjček či stavebním spořením atd..

Na internetu vzniká užitečný informační portál „<http://spolecenstvi.okinfo.cz/>“, který je věnován problematice společenství vlastníků jednotek. Portál je zatím ve stádiu výstavby a žádný podobný projekt zatím v České republice neexistuje. Členové výborů společenství vlastníků se z počátku v problematice málo orientují. Zpravidla se nejedná o právníky nebo školené lidi. K výkonu správy domu potřebují svoje problémy s někým

konzultovat nebo alespoň nahlédnout jak řeší daný problém jiná společenství. Výměna informací je velmi prospěšná.

MMR předložilo k projednání Legislativní radě vlády a vládě nový zákon o vlastnictví bytů. Návrh zákona byl dopracován a upraven podle připomínek členů Legislativní rady vlády. Oproti předcházejícím zamítnutým variantám návrhu nového zákona, tu nedochází k věcným změnám. Mimo jiné se zde stanovuje, že ve výboru mohou být i nečlenové SVJ, že rozhodování může probíhat i mimo shromáždění a že SVJ se bude zakládat jako ostatní právnické osoby a nebude vznikat přímo ze zákona. Účinnost se navrhuje od 1. 1. 2010. Vzhledem k tomu, že tato právní úprava se dotýká velkého množství jednotek zapsaných v katastru nemovitostí, lze očekávat zjednodušení správy nemovitostí. Tento zákon se dotkne 30% všech bytů v České republice, které užívá cca 3,3 milionu obyvatel, což je pro srovnání dvakrát více obyvatel než v nájemních bytech s regulovaným nájmem.



## LITERATURA

- 1 KLAINOVÁ, N. *Společenství vlastníků jednotek*. 1.vyd. Praha: Bilance, 2004. 152s., ISBN 80-86371-45-X
- 2 KOCOUREK, J. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů*. Praha: Eurounion, 2005. 344s., ISBN 80-7317-046-9
- 3 OEHM, J.; FIALA, J.; HORÁK, T.; NOVOTNÝ, M. *Zákon o vlastnictví bytů, komentář*. 3. vydání. Praha: C.H.BECK, 2005. 504s., ISBN 80-7179-337-X
- 4 ING. NOVÁKOVÁ, H. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek se vzory potřebných písemností*, 1. vyd. Praha: Polygon, 2002. 204s., ISBN 80-7273-074-6
- 5 ING. NOVÁKOVÁ, H.; SOSNA, V. *Dokumentace k předání domu do správy, revize jeho zařízení a vybavení*. 1.vyd. Praha: Polygon, 1998. 216s., ISBN 80-85967-78-2
- 6 ING. NOVÁKOVÁ, H. *Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení*. 1.vyd. Praha: RNDr. Ivana Exnerová – Bova Polygon, 2006. 272s., ISBN 80-273-125-4
- 7 *Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vlastnictví bytů)*
- 8 *Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů*
- 9 *Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů*
- 10 *Zákon č. 588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů*
- 11 *Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcími předpisy*
- 12 *Vyhláška č. 376/2000 Sb., kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu a rozsah a četnost její kontroly, ve znění pozdějších předpisů*
- 13 *Vyhláška č. 152/2001 Sb., Pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody, ve znění pozdějších předpisů*
- 14 *Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů*

- 15 *Vyhláška č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení, ve znění pozdějších předpisů*
- 16 *Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů*
- 17 *ČSN 33 1500 Revize elektrických zařízení*
- 18 *Vyhláška ČÚBP č. 19/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená zdvihací zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti, ve znění pozdějších předpisů*
- 19 *ČSN 27 4002 Bezpečnostní předpisy pro výtahy. Provoz a servis výtahů*
- 20 *ČSN 27 4007 Bezpečnostní předpisy pro výtahy. Zkoušení výtahů*
- 21 *ČSN 34 1390 Předpisy pro ochranu před bleskem*
- 22 *Narižení vlády č. 27/2003 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na výtahy, ve znění pozdějších předpisů*
- 23 *Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů*
- 24 *Vyhláška č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů*
- 25 *Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů*
- 26 *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*
- 27 *Narižení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů bankami právníckým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů, ve znění pozdějších předpisů*
- 28 *Narižení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů*