

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta
Katedra obchodního práva

Veronika Šmejkalová

Právní úprava hospodaření včetně účetnictví společenství vlastníků jednotek

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Marie Zahradníčková, CSc.

Termín dokončení :

únor 2014

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou prací vypracovala samostatně, že všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 28.2.2014

Děkuji za podporu při studiu a při psaní diplomové práce všem svým blízkým.

Mé poděkování patří i zesnulému JUDr. J. Oehmovi, který vzbudil můj zájem o oblast bytového práva a významně mi svými radami a doporučeními pomohl k pochopení a orientaci ve zpracovávané problematice.

Obsah

1.	ÚVOD	1
2.	OBECNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA A ZÁKLADNÍ POJMY	4
2.1.	BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ VE SVĚTLE REKODIFIKACE	4
2.2.	EVROPSKÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA VLASTNICTVÍ BYTŮ	7
2.3.	SUBJEKTY HOSPODAŘENÍ	7
2.4.	POJEM HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	11
3.	HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM	16
3.1.	SPRÁVA SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ NEMOVITÉ VĚCI	16
3.2.	NABÝVÁNÍ A SPRÁVA VLASTNÍHO MAJETKU	18
3.3.	SPRÁVA MAJETKU VE SPOLUVLASTNICTVÍ VŠECH ČLENŮ SPOLEČENSTVÍ	20
4.	HOSPODAŘENÍ S FINANČNÍMI PROSTŘEDKY	22
4.1.	ROZPOČET SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	22
4.1.1.	<i>Pravidla pro sestavování rozpočtu</i>	22
4.2.	VÝDAJE	24
4.2.1.	<i>Výdaje spojené se správou domu a pozemku</i>	25
4.2.2.	<i>Výdaje za služby spojené s užíváním jednotek</i>	27
4.3.	PŘÍJMY	28
4.3.1.	<i>Vlastní příjmy společenství vlastníků</i>	28
4.3.1.1.	Příspěvky na správu domu a pozemku	29
4.3.1.2.	Přijaté úroky z prodlení a pokuty	33
4.3.2.	<i>Příjmy související s poskytováním služeb</i>	34
4.3.3.	<i>Přijaté platby, které nejsou příjmem společenství vlastníků</i>	35
5.	POVINNOSTI SPOLEČENSTVÍ V OBLASTI FINANČNÍHO HOSPODAŘENÍ	36
5.1.	ROZÚČTOVÁNÍ, VYÚČTOVÁNÍ A VYPOŘÁDÁNÍ NÁKLADŮ NA SLUŽBY	36
5.1.1.	<i>Rozúčtování nákladů na vytápění a ohřev teplé vody</i>	39
5.1.1.1.	Stávající právní úprava	39
5.1.1.2.	Neuskutečněná novelizace	41
5.2.	VYÚČTOVÁNÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PŘÍSPĚVKŮ NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU	43
5.3.	ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ	45
5.4.	OBECNÁ INFORMAČNÍ POVINNOST	46
6.	ÚČETNÍ, DAŇOVÉ A MZDOVÉ OTÁZKY HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ	47
6.1.	ÚČETNICTVÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	47
6.1.1.	<i>Povinnost vedení účetnictví</i>	47
6.1.2.	<i>Účetní předpisy pro společenství vlastníků</i>	48
6.1.3.	<i>Základní principy účtování ve společenství vlastníků</i>	50
6.1.4.	<i>Některé specifické účetní principy a postupy</i>	51
6.1.5.	<i>Účetní závěrka</i>	54
6.1.5.1.	Inventarizace majetku a závazků	55
6.1.5.2.	Schválení účetní závěrky	55
6.1.5.3.	Zveřejňování účetní závěrky	55
6.1.6.	<i>Odpovědnost za vedení účetnictví</i>	56
6.2.	DAŇOVÁ PROBLEMATIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	56
6.2.1.	<i>Daň z příjmu právnických osob</i>	56

6.2.2.	<i>Daň z přidané hodnoty</i>	58
6.2.3.	<i>Daň z nemovitosti</i>	59
6.3.	MZDOVÁ PROBLEMATIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	59
6.3.1.	<i>Odměny členů orgánů</i>	59
6.3.2.	<i>Jiné způsoby odměňování</i>	62
7.	ZÁVĚR	64
	LITERATURA	66
	PŘÍLOHA Č. 1 - SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	69

1. Úvod

Bytové spoluvlastnictví nemá v České republice dlouhou tradici. Přesto, že se jedná o relativně nový právní fenomén, je v dnešní době evidováno více než 1 500 000 bytových jednotek podléhajícím režimu bytového spoluvlastnictví.¹ Právní úprava materie společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“) je tedy i z tohoto pohledu důležitou a rozvíjející se oblastí. Jednou z otázek z oblasti bytového spoluvlastnictví je i právní úprava hospodaření společenství vlastníků jednotek, která je tématem této diplomové práce.

Problematice právní úpravy institutu společenství vlastníků se odborná veřejnost věnuje ve velkém počtu monografií, příruček, článků a dalších publikovaných pramenů. Neexistuje však komplexní a ucelený rozbor týkající se speciální oblasti hospodaření společenství vlastníků. Toto téma je více či méně detailně zmiňováno pouze v rámci obecně zaměřených prací či ve vazbě na jinou konkrétní problematiku.

Pojetí této práce významně ovlivnila skutečnost, že k 1.1.2014 nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“), který přinesl zásadní změny i do oblasti právní úpravy bytového spoluvlastnictví a otázek týkajících se společenství vlastníků. Nový občanský zákoník v sobě obsahuje nově i oddíl pátý s titulem Bytové spoluvlastnictví. Tato relativně stručná a obecná právní úprava nahradila dnes již zrušený 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 (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Spolu se zákonem o vlastnictví bytů bylo zrušeno i nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek (dále jen „vzorové stanovy“). Zákon o vlastnictví bytů spolu se vzorovými stanovami tvořily základ původní právní úpravy a před rekonstrukcí byly po dlouhou dobu referenčním bodem, ke kterému se vztahovaly a ze kterého se odvíjely veškeré komentáře, publikace a v neposlední době i judikatura soudů. Nový občanský zákoník spolu s nařízením vlády č. 366/2013 sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „nařízení vlády k bytovému spoluvlastnictví“) tvoří základ nové právní úpravy oblasti bytového spoluvlastnictví, a tedy i otázek souvisejících s hospodařením společenství vlastníků jednotek. V souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva nabylo účinnosti i několik dalších zákonů a novelizací, které rovněž zásadně ovlivňují zpracovávané téma. Jedná se např. o nový zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zákon o službách“), který nabyl účinnosti rovněž 1.1.2014. Oblasti hospodaření

¹ Oehm, J. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj. 2008, č. 11, s. 10

společenství vlastníků se v neposlední řadě dotkla i novela zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů atd.

Tato diplomová práce si tedy vedle obecného cíle, kterým je zmapování problematiky právní úpravy hospodaření vlastníků jednotek, klade za úkol srovnat původní a novou právní úpravu této problematiky včetně zhodnocení praktických dopadů přijatých změn.

V současné době není k dispozici žádná publikace, která by se takovému srovnání této poměrně specifické oblasti uceleně a v dostatečné šíři věnovala. Za účelem srovnání jsem vycházela proto povětšinou pouze z obecných publikací zabývajících se rekodifikací, z článků v odborném tisku, z materiálů k odborným školením na toto téma z konce roku 2013, z textu právních norem samotných a v neposlední řadě z více než pětileté osobní zkušenosti jednatelky společnosti zabývajících se správou nemovitostí. Dovolila jsem si na několika místech této práce uplatnit příklady z vlastní praxe, ať už na podporu uváděné argumentace a závěrů nebo pro dokreslení praktických dopadů právních norem. Řada otázek zůstává v této chvíli odbornou literaturou zcela neřešených a odpovědi potvrzenými i rozhodnutími soudů se dočkáme až v budoucnosti. V textu své práce na tyto otevřené otázky upozorňuji a předkládám-li nějakou odpověď, zdůrazňuji, že se jedná pouze o můj názor.

Nebylo by však dobré dopad rekodifikace přeceňovat. Vedle terminologických, obsahových a v několika případech i koncepčních změn zůstává velká část právního pojetí hospodaření společností vlastníků bez faktických změn. Z tohoto důvodu cituji na mnoha místech i publikace vycházející z původní právní úpravy. Ve zvýšené míře platí toto konstatování pro oblast právní úpravy účetnictví společností vlastníků, které se rekodifikace příliš nedotkla až na výjimky přinášející spíše upřesnění a potvrzení stávající praxe.

Relativně samostatnou součástí této práce tvoří i přehled právní úpravy účetní, daňové a mzdové a problematiky hospodaření společností vlastníků. Hlavní důraz je v souladu s tématem práce kladen na právní aspekty vedení účetnictví společností vlastníků. Považovala jsem nicméně za užitečné zařadit do své práce byť stručněji i vazbu na právní úpravu oblasti daňové a mzdové. V praxi totiž tato problematika s otázkami hospodaření společností vlastníků úzce souvisí a právě poměrně časté změny zejména daňových zákonů činí při praktické aplikaci společností vlastníků velké obtíže. Tato oblast by si z tohoto důvodu zasloužila daleko detailnější rozbor, který ale svým obsahem přesahuje dané téma i vymezený rozsah.

Problematika právní úpravy hospodaření jakéhokoliv subjektu obecně úzce souvisí s ekonomickou tematikou a nebylo možno bez narušení logických vazeb zcela se ekonomickému pohledu na věc vyhnout. Stejně tak u problematiky účetnictví jsem z hlediska celistvosti práce považovala za vhodné

zmínit některé obecné účetní metody, principy atd., které rovněž spadají spíše do oblasti ekonomické než právní. Zvolené téma samo o sobě se pohybuje na rozhraní práva a ekonomie a bez zohlednění vazeb mezi těmito dvěma obory by jeho zpracování dle mého názoru působilo teoreticky a neúplně. Nicméně mou snahou bylo zdůraznit ve všech případech zejména právní hledisko zpracovávaných témat, oblastí a jevů a ekonomické důsledky či vazby zmínit spíše okrajově bez nároků na úplnost.

Vzhledem k šíři zpracovávané tematiky nebylo možno věnovat se v detailní míře všem otázkám, které by si z hlediska možnosti praktického využití této práce jistě pozornost zasloužily. Jako příklad poslouží oblast pohledávek společností vlastníků za svými členy včetně případné penalizace, právní otázky související se zveřejňováním jmen dlužníků, procesní otázky vymáhání pohledávek, postavení společností vlastníků v soudním sporu a reálné možnosti vymožení plnění, zástavní právo k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek atd. Rovněž nebylo možno detailně rozpracovat oblast financování projektů a záměrů společností vlastníků pomocí úvěrů a dotací. I zde platí, že zpracování této problematiky z právního hlediska by si vzhledem ke své komplexitě a zejména složitých účetním a daňovým vazbám vyžádalo samostatnou práci.

Vzhledem k velkému množství právních předpisů, kterými se tato práce zabývá a jejichž ustanovení cituje, bylo nutno za účelem přehlednosti práce zavést užívání několika zkratk. Jejich přehled je uveden v příloze č. 1 této práce.

Diplomová práce vychází z právního stavu ke dni 28.2 2014.

2. Obecná právní úprava a základní pojmy

2.1. Bytové spoluvlastnictví ve světle rekodifikace

Dříve než se začneme systematicky věnovat právní úpravě hospodaření společenství vlastníků, je na místě zmínit alespoň některé obecné změny, které do problematiky bytového spoluvlastnictví přinesla nová právní úprava v souvislosti s rekodifikací soukromého práva. Nové právní pojmy spolu se změnou obsahu některých pojmů již zavedených tvoří aktuální právní a výkladový rámec specifické oblasti hospodaření společenství vlastníků. Seznámení s tímto rámcem je nezbytné pro správné pochopení zpracovávané tematiky.

První a zásadní změnou, která byla již zmíněna v úvodu této práce, je zrušení speciální úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů a vzorových stanovách a začlenění tematického okruhu vlastnictví bytů, resp. bytového spoluvlastnictví, přímo do nového občanského zákoníku. Důvody pro toto koncepční pojení byly popsány M. Zuklínovou již v roce 1994 v souvislosti s diskusí o pojetí původního zákona o vlastnictví bytů.² Především jde při úpravě bytového vlastnictví o úpravu vlastnického práva a celý jeho komplex systematicky do občanského práva náleží. Opačné řešení vede k diverzifikaci právního řádu, k jeho entropii a zbytečným duplicitám v zájmu tzv. komplexnosti právní úpravy. Zařazení úpravy do nového občanského zákoníku umožnilo zjednodušení a větší přehlednost právní úpravy.³

Prvním novým pojmem, se kterým se v NOZ setkáme hned v názvu příslušného oddílu, je pojem bytového spoluvlastnictví. Bytové spoluvlastnictví je v § 1158 odst. 1 NOZ definováno jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, které může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům s alespoň dvěma byty. Bytové spoluvlastnictví je charakteristické tím, že je zde několik vlastníků jednotek, kteří jsou současně a neoddělitelně spoluvlastníky nemovité věci (pozemku jehož součástí je budova, budovy jako samostatné věci, nebo práva stavby).⁴

Už sám název oddílu vyjadřuje hlavní sociální a hospodářský účel úpravy, jímž je především zajištění práva užívat a požívat prostorově vyčleněnou část domu, a to práva odvozeného od vlastnictví jednotky. Že je podmínkou existence tohoto práva spoluvlastnictví nemovité věci, je dáno systematickým zařazením oddílu do dílu o spoluvlastnictví. Přestože se nový občanský zákoník

² Zuklínová, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). Právník. 1994, č. 3, s. 212.

³ Janečková, E., Horálek, V. Encyklopedie pojmů nového soukromého práva. Praha: Linde Praha, 2012, s. 36.

⁴ Bezouška, P., Piechowiczová, L. Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny. Olomouc: ANAG, 2013, s. 165.

přidrží zásady *superficies solo cedit*, není vyloučeno, že dům nebude součástí pozemku, ale např. součástí práva stavby, anebo že bude mít charakter dočasné stavby na pronajatém pozemku apod.⁵

Další související pojem, který dostává nový obsah, je pojem jednotky definovaný v § 1159 NOZ. Jednotka nově nezahrnuje pouze byt či nebytový prostor, ale rovněž podíl na společných částech nemovité věci. Dosud existoval tento podíl mimo jednotku a výslovně bylo stanoveno, že s nabytím jednotky vlastník ex lege získával spoluvlastnické právo ke společným částem domu. Dále se jednotka nově prohlašuje výslovně za nemovitou věc, což je podstatné z pohledu aplikace dalších ustanovení nového občanského zákoníku.

Pro stávající bytová spoluvlastnictví je důležité přechodné ustanovení § 3063 NOZ, kterým se zakládá dualita jednotek vymezených podle starého a nového práva. Nadále tak budou existovat i jednotky, které nebudou zahrnovat podíl na společných částech nemovité věci. V ostatním se právní poměry existujících i nově vzniklých jednotek řídí ustanovením § 3028 odst. 2 NOZ, tudíž např. otázky správy plně podléhají regulaci nového občanského zákoníku.

Podstatná změna se týká možnosti volby způsobu určení velikosti podílu na společných částech. Nový občanský zákoník v §1161 uvádí tři možnosti. První z nich je určení podílů na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, tedy v podstatě dle hodnoty a specifických vlastností bytu. Dále mohou být podíly určeny tak, že jsou všechny stejné (bez ohledu na další skutečnosti) nebo se podpůrně uplatní určení podle podlahových ploch.⁶

Obecně dává nový občanský zákoník vyšší míru svobody vlastníkovi při jeho prohlášení – ať už při vymezení společných částí domu nebo ve způsobu stanovení podílu na společných částech. Otázka vymezení společných částí včetně srovnání původní a nové právní úpravy úzce souvisí s tématem hospodaření společenství vlastníků, a je jí proto věnována detailnější pozornost v kap. 3.1. této práce.

Nesporným přínosem je rovněž změna způsobu vzniku společenství vlastníků, které již nadále nebude vznikat ze zákona, ale zakladatelským způsobem.⁷ Zápis do veřejného rejstříku nebude tedy jako v minulosti deklaratorní, nýbrž nově konstitutivní - viz § 1204 NOZ.

V souvislosti s upřesněním předmětu činnosti zákon nově výslovně zapovídá společenství vlastníků výkon podnikatelské činnosti, ať přímé, či nepřímé. Společenství vlastníků se nesmí rovněž stát

⁵ Janečková, E., Horálek, V. Encyklopedie pojmů nového soukromého práva. Praha: Linde Praha, 2012, s. 37-38.

⁶ Bezouška, P., Piechowiczová, L. Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny. Olomouc: ANAG, 2013, s. 165 – 167.

⁷ Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]. Praha: C.H. Beck, 2013, s. XVII.

společníkem nebo členem podnikatele. Tím se řeší nejasnosti současné praxe, neboť existují určitá společenství, kterým bylo vydáno živnostenské oprávnění. To je však v rozporu se smyslem této právnické osoby.⁸

Problematiku stávajících společenství vlastníků řeší obecné přechodné ustanovení § 3041 NOZ, které stanoví, že právní povaha právnických osob upravených novým občanským zákoníkem se řídí novou právní úpravou ode dne nabytí její účinnosti. Dnem 1.1.2014 se tak již existující společenství vlastníků stávají společenstvími vlastníků dle nového občanského zákoníku. Platí pro ně povinnost přizpůsobit do 3 let své stanovy tak, aby byly v souladu s novým občanským zákoníkem, a doručit je orgánu veřejné moci, který vede veřejný rejstřík.⁹

U otázky stanov je třeba zastavit se podrobněji. Jak bylo již řečeno, vzorové stanovy byly v souvislosti s rekonstrukcí zrušeny. Vzorové stanovy poměrně detailně upravovaly řadu provozních, finančních i kontrolních otázek spojených s chodem společenství vlastníků. Je však nutno mít na mysli, že se v podstatě jednalo o doporučení. Až na kogentní ustanovení zákona o vlastnictví bytů, která byla v některých případech ve vzorových stanovách ne zcela šťastně duplikována, mohla společenství text vzorových stanov při přijímání vlastní úpravy jakkoliv změnit nebo přijmout stanovy zcela jiné.

Nová právní úprava je v tomto směru daleko stručnější. I zde je ponechán relativně velký prostor společenstvím vlastníků, aby si v rámci stanov detailní otázky svého fungování individuálně upravila. Změna však spočívá v tom, že zákonodárce již nepředkládá společenstvím žádná doporučení a ponechává tuto oblast plně na jejich zodpovědnosti.

V praxi většina společenství vzniklých po roce 2004, kdy vzorové stanovy byly ve formě přílohy nařízení vlády vydány, jejich text s minimálními změnami schválila a přijala za své vlastní stanovy. V obdobné pozici jsou i ta společenství, která své stanovy z nejrůznějších důvodů neschválila vůbec. Vzorové stanovy se pak dnem jejich vzniku staly pro ně závazným dokumentem upravujícím vnitřní chod společenství. Z tohoto důvodu budou v praxi i přes zrušení příslušného nařízení vlády stále působit právní důsledky původní formulace vzorových stanov, a to do té doby, dokud společenství tato přejatá ustanovení ve svých stanovách nezmění. V několika málo případech tak učinit musí, ve většině otázek se však jedná pouze o možnost, nikoliv povinnost.

⁸ Eliáš, K., Havel, B., Bezouška, P., Šustrová, D. Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 253.

⁹ Bezouška, P., Piechowiczová, L. Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny. Olomouc: ANAG, 2013, s. 170-171.

2.2. Evropská právní úprava vlastnictví bytů

Před vlastní analýzou české právní úpravy není bez zajímavosti alespoň ve stručnosti zmínit některé principy obdobné právní úpravy aplikované v jiných státech, zejména ve státech EU.

To, že předkladatelé nového českého občanského zákoníku opustili koncepci zvláštního zákona o vlastnictví bytů, hodnotí odborná literatura v kontextu srovnání se zahraničními úpravami kladně. Předkladatelé tak následují nizozemského, belgického či švýcarského vzoru, kdy vlastnictví bytů není upraveno zvláštním zákonem, ale je součástí obecného kodexu. Opačný postup volí Rakousko, Německo, Francie a zatím i Polsko. Tato varianta se však jeví i ve zkušenostech těchto států jako méně vhodná a obecně vede k zbytečné roztržitosti právní úpravy a diverzifikaci právního řádu.

V souvislosti se zahraniční právní úpravou bývá často zmiňován pojem kondominium, což je právní forma vlastnictví bytů vlastní především západní Evropě. P. Petr v této souvislosti uvádí:

„kondominium lze definovat jako stav, kdy osoba (lhostejno zda fyzická či právnická) je podílovým spoluvlastníkem pozemku (event. pozemku a stavby na něm stojícím) a výhradním vlastníkem bytu jako reálně vymezené části domu, které svědčí dědičné věcné užívací právo ke konkrétní části pozemku (budovy) – jednotce. Dalším typickým znakem kondominia je nucené členství v právnické osobě, která je založena ke správě společné věci. Z uvedeného vyplývá, že českou právní úpravu lze, ve srovnání se zahraničím, označit za nestandardní.“¹⁰

2.3. Subjekty hospodaření

Dříve než budeme definovat vlastní pojem hospodaření společenství vlastníků je vhodné nejdříve odpovědět na otázku, kdo je subjektem odpovědným za správu domu a pozemku, neboť správa v sobě zahrnuje i oblast hospodaření.

Původní právní úprava otázku odpovědnosti za správu domu a pozemku výslovně neřeší. Je tedy nutno vyjít z definice společenství vlastníků v § 9 odst. 1 ZoVB, podle které je společenství vlastníků právnická osoba, způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"). V případě absence jiného ustanovení je možno dovodit že ten, kdo je oprávněn vykonávat práva ve věcech správy domu, je za tuto činnost i odpovědný, tedy že osobou odpovědnou za správu domu ve smyslu § 9 odst. 1 ZoVB je společenství vlastníků.

Nový občanský zákoník přistupuje k této otázce systematictěji a v § 1190 výslovně stanoví, že v domě, kde vzniklo společenství vlastníků, je toto společenství osobou odpovědnou za správu domu

¹⁰ Petr, P. Vlastnictví bytů v Evropě. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013, s. 71.

a pozemku. Osoba odpovědná za správu domu je dle nového občanského zákoníku nadána řadou práv a povinností, např. dle § 1181 odst. 1 NOZ má povinnost vyúčtovat vlastníkovi včas zálohy na plnění spojená či související s užíváním bytu (dále jen „zálohy na služby“), dle § 1182 NOZ má právo vyzvat kteréhokoliv vlastníka upravujícímu stavebně svůj byt k umožnění přístupu do bytu za účelem kontroly atd.

Společenství vlastníků jako osoba odpovědná za správu domu však ne vždy vykonává veškeré související činnosti vlastními silami. V praxi je velmi obvyklá situace, kdy společenství vlastníků pověří výkonem všech nebo některých činností souvisejících se správou domu odborníka, většinou obchodní korporaci specializující se na správu nemovitostí. Původní úprava v zákonu o vlastnictví bytů tuto možnost mlčky předpokládala. Nalezneme totiž zmínku v § 4 odst. 2 písm. h) ZoVB, kde je označení osoby pověřené správou domu uvedeno jako povinná náležitost tzv. Prohlášení vlastníka budovy. Další upřesnění pojmu osoby pověřené správou domu pak bylo pouze součástí vzorových stanov, na které odkazoval § 9 odst. 10 ZoVB. Vzorové stanovy věnovaly celý článek pátý možnosti zajištění všech nebo některých činností souvisejících se správou domu prostřednictvím osoby pověřené správou domu. Pro tuto pověřenou osobu byla ve vzorových stanovách použita legislativní zkratka „správce“. Správce mohl být ustanoven kromě výše uvedené možnosti i usnesením shromáždění vlastníků. Správcem se mohla stát jak fyzická, tak i právnická osoba. Článek V odst. 2 NVVS uváděl poměrně detailně i náležitosti smlouvy se správcem. Změna osoby správce nebo změna obsahu smlouvy se správcem podléhala dle článku V odst. 3 NVVS schválení shromáždění vlastníků. Autor vzorových stanov zřejmě považoval otázku určení a změny osoby správce za velmi důležitou, protože zmíněnou podmínku znovu a do jisté míry duplicitně uvedl i v čl. VII odst. 3 písm. j) NVVS. V tomto ustanovení je výslovně uvedeno, že do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem.

Úzkou vazbu k otázce hospodaření společenství měl i čl. XVI NVVS. Zde bylo v odst. 1 uvedeno, že s finančními prostředky, ať už jsou jimi příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady za služby či jiné finanční prostředky, hospodaří společenství vlastníků. Podle čl. XVI odst. 2 NVVS mělo společenství možnost smluvně pověřit hospodařením s finančními prostředky správce.

Rekodifikace posunula otázku úpravu možnosti delegování některých činností spojených se správou domu a pozemku ze vzorových stanov na úroveň zákona. Nový občanský zákoník v § 1208 písm. h) stanoví dosti precizně a detailně stanoví, že do působnosti shromáždění patří určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, dále pak rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti. Ačkoliv se zatím komentář ani jiná literatura nezabývá podrobněji otázkou dispozitivnosti

§ 1208 NOZ, domnívám se, že se jedná o ustanovení kogentní a společenství vlastníků si tak ve svých stanovách nemůže tuto otázku upravit odlišně. Důvodem pro mou domněnku je fakt, že nový občanský zákoník v některých ustanoveních oddílu týkajícího se bytového spoluvlastnictví výslovně uvádí, že určité otázky lze ve stanovách společenství vlastníků stanovit odlišně od zákonné úpravy.¹¹ V případě § 1208 písm. h) NOZ nic takového řečeno není.

Srovnáním původní a nové právní úpravy v otázce určení či změny osoby správce docházíme tedy k závěru, že nová právní úprava je v tomto ohledu přísnější. Původní úprava sice podmiňovala rozhodnutí o změně osoby správce nebo změně obsahu smlouvy se správcem souhlasem shromáždění, nicméně tento požadavek byl stanoven pouze ve vzorových stanovách a společenství jej nemuselo do svých stanov přejmout. V nové úpravě je obdobná podmínka stanovena kogentním ustanovením zákona, od které se společenství vlastníků nemůže odchýlit. Tento posun hodnotím z pohledu praxe kladně. V minulosti totiž docházelo občas k situacím, kdy vypovězení smlouvy se správcem ze strany výboru společenství vlastníků bylo primárně vedeno motivem výboru zbavit se nepohodlného a příliš informovaného partnera - správce. Mezi výborem společenství a správcem dochází totiž poměrně často ke střetu zájmů.¹² Příliš široká pravomoc výboru společenství v případě smlouvy se správcem je s ohledem na zájmy vlastníků nežádoucí, a to zvláště u společenství vlastníků, která nezvolila vlastní kontrolní orgány.

Z hlediska odpovědnosti společenství vlastníků za správu domu včetně hospodaření s finančními prostředky vlastníků a společenství je nejdůležitější obsah smlouvy s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, tedy nejčastěji s profesionální správní společností. Dříve byl pro tento účel v praxi obvykle využíván smluvní typ mandátní smlouvy dle § 566 až 576 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku. Nově se jeví nejvhodnější typ příkazní smlouvy dle § 2430 až 2444 NOZ.

Přestože nová právní úprava již podrobně obsah smlouvy o správě neřeší, je více než žádoucí, aby se společenství vlastníků při jejich uzavírání či změně nechala inspirovat původními ustanoveními vzorových stanov, zejména článkem pátým obsahujícím detailní pokyny k zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem. Pro ilustraci uveďme konkrétní příklad, který je vhodné nově ošetřit ve smlouvě se správcem. Původní právní úprava kromě specifické výjimky¹³ neobsahovala výslovný zákonný požadavek provedení vyúčtování služeb ve určitém termínu,

¹¹Viz např. § 1208 písm. f) bod 7 NOZ.

¹² Správce má za úkol dodržet rozpočet hospodaření, ale zároveň podléhá pokynům výboru týkajícím se proplácení nejrůznějších výdajů za služby, právní poradenství a dokonce i výplaty odměn statutárních orgánů, tedy též odměn členů výboru.

¹³ Viz § 7 odst. 1 vyhlášky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele – detailněji viz kap. 5.1.1.

přestože vzorové stanovy takové pravidlo v čl. XVII odst. 2 předjímalý. S novou právní úpravou se situace mění, protože zákon o službách výslovně ukládá poskytovateli služeb v § 7 odst. 1 povinnost provést a doručit vyúčtování skutečných nákladů a záloh za služby nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Poskytovatelem služeb je v našem případě v souladu s § 2 písm. a) bod 2 ZoS společenství vlastníků. Zákon o službách jde tak daleko, že v § 13 odst. 1 stanoví při nesplnění povinnosti poskytovatelem služeb pokutu 100 Kč za každý započatý den prodlení. V praxi většina společenství přenáší povinnost provést vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu na správce prostřednictvím smluvního vztahu. Tyto smlouvy povětšinou neobsahují termín pro provedení vyúčtování služeb, a to ani v obecné formě.¹⁴ Není v žádném případě jisté, zda by se na základě konkrétní smlouvy a její formulace podařilo dovodit možnost regresního postihu správce v případě vzniku odpovědnosti společenství vlastníků za prodlení s vyúčtováním služeb. Této nejistotě se lze vyhnout úpravou smlouvy se správcem a explicitním přenesením odpovědnosti za dodržení nově stanovených zákonných lhůt na správce.

S otázkou odpovědnosti a možného regresního postihu za nedodržení zákonných povinností souvisí i specializovaná oblast činnosti společenství vlastníků, kterou je vedení účetnictví. Až na výjimky je vedení účetnictví svěřováno odborným poskytovatelům, a to většinou i těmi společenstvími vlastníků, kteří si jinak správu domu a pozemku zajišťují vlastními silami. I zde je na místě velká pozornost při uzavírání smlouvy mezi společenstvím vlastníků a třetí osobou – odborným poskytovatelem účetních služeb. Detailně je otázka odpovědnosti za vedení účetnictví řešena v kap. 6.1.6.

Jako další příklad z praxe, který není postižen novou právní úpravou ani doporučeními týkajícími se obsahu smlouvy se správcem ve vzorových stanovách, mohu uvést otázku časového hlediska poskytování služeb správcem. Doporučuji ve smlouvě detailně ošetřit podmínky ukončení smlouvy o správě a dohodnout se předem na dokončení některých činností vázících se materiálně k období platnosti smlouvy. Je-li např. smlouva o správě zahrnující i vedení účetnictví ukončena k 31.12. určitého roku, je vhodné zakotvit ve smlouvě, že v takovém případě provede původní správce ještě účetní závěrku za příslušný kalendářní rok a případně připraví k podání daňové přiznání k dani z příjmu právnických osob, a to i přesto, že některé účetní doklady mohou být fyzicky doručeny společenství až v lednu či únoru roku následujícího. Je možno dohodnout se pro tento případ smluvně rovněž na provedení vyúčtování služeb a příspěvků na správu domu a pozemku za uplynulý

¹⁴ Za postačující považuji např. formulaci "správce je povinen provést vyúčtování služeb v termínu stanoveném právními předpisy".

rok ještě původním správcem. Tato varianta je ale dle mého názoru již diskutabilní.¹⁵ V případě, že časové hledisko ukončení smlouvy není náležitě smluvně ošetřeno, je nucen provést tyto činnosti nový správce. Ten jednak není seznámen dostatečně s účetními podklady uplynulého roku, což může být zdrojem chyb. Navíc je pro něj tato práce spojená se značnou pracovní a časovou zátěží, za kterou většinou požaduje odpovídající finanční kompenzaci. Z hlediska společenství vlastníků tak dochází ke zvýšení nákladů na správu domu a pozemku, kterému je možno předejít. Alternativně se společenství vlastníků může podobným potížím a dohadům vyhnout tím, že namísto oblíbeného, nicméně nevhodného termínu ukončení smlouvy o správě ke konci kalendářního roku, zvolí datum ukončení např. k 1.7. běžného roku. K tomuto dni jsou již všechny práce spojené s vyúčtováním a vypořádáním hospodaření minulého roku původním správcem ukončeny.

Závěrem bych ráda upozornila na jeden okrajový, nicméně nepříjemný terminologický problém. Přestože pojem „správce“ byl obecně zaveden a používán ve výše zmíněném významu pro profesionála zabývající se správou nemovitosti, používá nový občanský zákoník tento termín v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím v jiném významu. Konkrétně v § 1190 NOZ je uvedeno, že nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce. Dále pak nový občanský zákoník v § 1192 definuje, že tímto správcem je vlastník s nadpolovičním podílem na společných částech. Pokud takový vlastník neexistuje, je správce volen vlastníky jednotek, a to většinou jejich hlasů. Obsah pojmu správce dle nového občanského zákoníku je tedy zcela odlišný od pojetí v původní právní úpravě. Dříve se správcem rozuměl profesionál pověřený správou domu nebo některými činnostmi s ní spojenými. Nový občanský zákoník používá termín správce pro jednoho z vlastníků v domech, kde nevzniklo či dosud nevzniklo společenství vlastníků. Tato terminologická změna bude v praxi pravděpodobně vést k nedorozuměním, nicméně nezbývá nic jiného než na ni upozornit a přijmout ji jako fakt.¹⁶

2.4. Pojem hospodaření společenství vlastníků

Společenství vlastníků má tzv. speciální právní subjektivitu a je nadáno pouze takovými právy a povinnostmi, jež jsou součástí realizace účelu předmětu jeho činnosti. To platí i o jeho způsobilosti k právním úkonům.¹⁷ Základním účelem, za kterým vzniká společenství vlastníků, je správa domu a

¹⁵ Zákonná lhůta pro provedení vyúčtování služeb činí nově 4 měsíce od skončení zúčtovacího období. Dále je nutno počítat vyřizováním následných reklamací, takže původní správce by byl nucen provádět potřebné činnosti ještě 5-6 měsíců po ukončení platnosti smlouvy, a to již bezplatně.

¹⁶ Již v době platnosti NOZ rozlišovaly některé publikace pojmy „smluvní správce“ a „zákoný správce“, opět však v jiném významu – viz např. Čáp, J. Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, s. 116.

¹⁷ Holejšovský, J., Nepelchová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, s. 62.

pozemku. Je tomu tak jak dle původní, tak i podle nové právní úpravy. Zákon o vlastnictví bytů se omezuje pouze na stručnou definici pojmu správa domu. V § 9 odst. 1 ZoVB je správa domu definována jako správa, provoz a opravy společných částí domu. Nový občanský zákoník pojímá tento termín širěji a v § 1189 odst. 1 stanoví, že správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. I tato definice nového občanského zákoníku je však stále příliš obecná a pro praktickou aplikaci tohoto ustanovení je vhodné stanovit výčet konkrétních činností.

Původní právní úprava takovouto výslovnou specifikaci neobsahovala. Správě domu a dalším činnostem s ní spojeným byl sice věnován rozsáhlý článek třetí vzorových stanov, nicméně jak už bylo několikrát řečeno, vzorové stanovy představovaly pouze určité doporučení, které společenství vlastníků mohla, ale nemusela ve svých stanovách aplikovat.

Nově nalezneme vymezení pojmu správa domu a pozemku v daleko stručnější podobě v nařízení vlády k bytovému spoluvlastnictví, a to v části čtvrté s titulem „Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku“. Toto nařízení vlády člení v této souvislosti správu domu a pozemku na dvě základní skupiny činností:

- Správa z hlediska technického a provozního (např. stavební úpravy společných částí domu, revize společných technických zařízení domu, údržba pozemku a přístupových cest k domu atd.) – viz § 7 NVBS
- Správa z hlediska správních činností (např. stanovení a vybírání záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na služby, jejich vyúčtování a vypořádání, vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky atd.) – viz § 8 NVBS

Za účelem výkonu těchto činností je dle § 10 odst. 1 NVBS osoba odpovědná za správu domu¹⁸ nadána právem sjednávat smlouvy týkající se zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, zajištění dodávek služeb, pojištění domu, nájmu společných částí domu atd.

Z výše uvedeného je zřejmé, že pojem hospodaření společenství vlastníků spadá do předmětu činnosti společenství vlastníků, nazývaného souhrnně správa domu a pozemku. Pojem správy domu

¹⁸ Blíže k pojmu „osoba odpovědná za správu domu“ viz kap. 2.3.

je definován širěji než vlastní hospodaření a obsahuje rovněž činnosti technického a provozního rázu.

Vlastní definici pojmu hospodaření společenství vlastníků budeme hledat v původní i současné právní úpravě marně, a to jak v zákoně, tak v podzákoných prováděcích předpisech. Z obecného ekonomického hlediska lze rozumět pod pojmem hospodaření správu hmotných a finančních prostředků a jejich ekonomické využití v souladu se zájmy vlastníka těchto prostředků. Můžeme si vypomoci i úvahou Nejvyššího soudu, který v jednom ze svých rozhodnutí uvádí, že „hospodařit s věcí znamená starat se o ni s péčí řádného hospodáře, tj. věc zajistit, sepsat a ocenit, resp. vést v předepsané evidenci, dále pečovat o její údržbu a provádět opravy, pečovat o její využívání k plnění úkolů a nakládat s ní v souladu s těmito úkoly, chránit věc před rozkrádáním, poškozením, zničením, ztrátou nebo zneužíváním a konečně chránit právo hospodaření s předmětnou věcí, uplatňovat právo na náhradu škody a vydání bezdůvodného obohacení proti tomu, kdo jej na úkor hospodáře získal.“¹⁹

Vztáhneme-li výše uvedené úvahy na konkrétní materii společenství vlastníků, lze identifikovat mezi činnostmi spadajícími do oblasti hospodaření dvě základní oblasti:

- hospodaření s majetkem svěřeným i vlastním
- hospodaření s finančními prostředky vlastníků i společenství

Prvním pojetím hospodaření společenství vlastníků ve smyslu správy hmotného a nehmotného majetku se podrobně zabývá kapitola třetí.

Otázka správy finančních prostředků je předmětem kapitol čtvrté a páté. Jedná se o širokou problematiku, která v sobě dle § 8 NVBS zahrnuje nejen stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek, ale i vymáhání souvisejících pohledávek včetně stanovení úroků z prodlení a poplatků z prodlení, dále vyúčtování a vypořádání zálohových plateb, přípravu výkazů o hospodaření a v neposlední řadě i vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání a plnění dalších souvisejících povinností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů.

Toto široké pojetí hospodaření společenství vlastníků ve smyslu správy hmotných a finančních prostředků je v souladu s obsahem tohoto pojmu prezentovaným dříve vzorovými stanovami. V čl.III odst. 2 NVVS byly výslovně uvedeny mezi povinnostmi společenství vlastníků činnosti jako vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), vedení evidence plateb členů společenství, evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,

¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky sp. zn. 28 Cdo 2922/2008.

zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky a vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy. Druhou oblast představovalo zajištění služeb spojených s užíváním bytu, kam z hlediska hospodaření společenství vlastníků dle čl. III odst. 4 NVVS patřilo stanovení záloh a vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím, stanovení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství včetně vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování. Poslední skupinu činností spadajících do oblasti hospodaření společenství vlastníků nalezneme pak v čl. III odst. NVVS, kde bylo uvedeno včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství, řádné hospodaření se majetkem společenství a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek a plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Z výše uvedeného vyplývá, že vzorové stanovy pojaly konkretizaci veškerých činností týkajících se hospodaření společenství vlastníků velmi podrobně a tato detailní specifikace může být užitečná i po zrušení vzorových stanov jako právního předpisu.

Nová právní úprava sice v nařízení vlády k bytovému spoluvlastnictví výslovně obsahuje skupinu ustanovení pod titulem „Hospodaření společenství jednotek při správě domu a pozemku“ (§ 15 - § 17 NVBS) , nicméně jedná se o daleko stručnější a významově užší pojetí než jak tomu bylo u vzorových stanov. Základním a nově se objevujícím pojmem této nové úpravy je roční rozpočet, sestavovaný podle pravidel určených ve stanovách a schvalovaný shromážděním vlastníků. Shromáždění pak následně rovněž schvaluje výsledky plnění rozpočtu v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek. V návazných ustanoveních nařízení vlády k bytovému spoluvlastnictví jsou pak definovány položky, které jsou a které nejsou příjmem společenství a dále je zde upřesněna kategorie nákladů správní činnosti. Jakkoliv jsou tato ustanovení užitečná z hlediska vedení účetnictví společenství vlastníků, z obecnějšího pohledu vymezení pojmu hospodaření společenství jsou spíše zavádějící. Mohlo by se totiž na první pohled zdát, že na základě zde uvedeného vymezení příjmů a nákladů společenství je pojem hospodaření nově omezen pouze na finanční aspekty vlastní správy domu kryté příspěvkem na správu domu a pozemku a nespadá sem např. již celá oblast zajištění a vyúčtování služeb. Takovýto výklad by však byl v rozporu s obecným velmi širokým pojetím správy domu a pozemku včetně hospodaření dle § 1189 odst. 1 NOZ. Je tedy třeba konstatovat, že i nová právní úprava v sobě hospodaření společenství vlastníků v rozsahu všech činností specifikovaných dříve ve vzorových stanovách implicitně obsahuje. To ostatně potvrzuje i § 1200 odst. 2 písm. g) NOZ, kde jsou jako povinná součást stanov uvedena pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek. Tato pravidla zahrnují i problematiku úhrady

nákladů za služby, by se obecně dala nazvat „pravidly hospodaření společenství vlastníků“.

Lze tedy shrnout, že obsah pojmu hospodaření společenství vlastníků vymezený v minulosti velmi detailně vzorovými stanovami, zůstal i v nové právní úpravě nezměněn a zahrnuje jak správu vlastního a svěřeného majetku, tak správu veškerých finančních záležitostí a toků společenství vlastníků, a to nejen s ohledem na správu domu a pozemku, ale i v oblasti zajištění služeb.

3. Hospodaření s majetkem

V právní úpravě hospodařením společenství vlastníků se s pojmem majetku a jeho správy setkáváme ve třech souvislostech:

- správa společných částí nemovité věci
- správa vlastního majetku
- správa majetku ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek

V další části této kapitoly se budeme věnovat těmto třem hlediskům hospodaření s majetkem podrobněji.

3.1. Správa společných částí nemovité věci

Toto pojetí správy majetku vyplývá přímo z účelového určení společenství vlastníků jako právnické osoby, kterým je správa domu a pozemku (viz § 1194 odst. 1 NOZ). Správa domu a pozemku je poměrně široký pojem, zahrnující v sobě jako jednu z hlavních činností řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí (viz § 1189 odst. 1 NOZ). Přesto, že nový občanský zákoník přinesl oproti zákonu o vlastnictví bytů zásadní změnu v pojetí jednotky a s tím související definice vlastnictví společných částí domu,²⁰ stále zjednodušeně řečeno platí, že vlastníci jednotek jsou zároveň spoluvlastníky společných částí. V této souvislosti tedy společenství vlastníků nepečuje o majetek vlastní, ale o majetek svých členů, o společné části nemovité věci.

Společné jsou dle § 1160 NOZ ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. Další bližší vymezení společných částí nemovité věci obsahuje nově i § 4 až 6 NVBS. Toto upřesnění představuje pozitivní posun zejména z hlediska právní jistoty v oblasti hospodaření společenství vlastníků. Původní definice společných částí domu v § 2 písm. g) ZoVB byla totiž daleko stručnější, což v praxi vedlo k rozdílným výkladům a sporům. Nejednalo se v žádném případě pouze o otázku teoretickou. Určení, zda konkrétní část domu je či není společnou částí, s sebou nese i odpověď na otázku, kdo ponese náklady na její údržbu, opravy, technické zhodnocení atd. Podle původní i nové právní úpravy se náklady na správu domu a pozemku, které zahrnují i náklady na opravy, údržbu a

²⁰ Podrobněji viz kap. 2.1.

úpravy společných částí, financují z příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku.²¹ Pokud se nejedná o společnou část, pak její oprava nespadá do působnosti společenství vlastníků a zajišťuje i financuje ji přímo individuální vlastník.

Nejednoznačné vymezení společných částí domů původní definicí v zákoně o vlastnictví bytů vedlo v praxi k řadě soudních sporů. Jako klasický příklad je možno uvést rozepru o to, kým mají být hrazeny opravy balkónů či teras přístupných pouze z jednotlivých bytových jednotek.²² V § 2 písm. g) ZoVB byly balkóny výslovně uvedeny v demonstrativním výčtu k pojmu „společná část domu“. Skupina zastánců názoru, že všechny balkóny jsou součástí společných částí domu, argumentovala nejen tímto ustanovením, ale i tím, že jde o část domu, která je společná z hlediska soustavy konstrukčních prvků vnějšího pláště (resp. obvodových stěn), ovlivňuje jednotný vzhled domu a je nutno přistupovat k jakékoliv úpravě balkónů jednotně.²³

Odpůrci názoru, že všechny balkóny jsou společnými částmi domu, zdůrazňovali nutnost vycházet ze základního pojetí společných částí domu jako částí domu určených ke společnému užívání. Balkóny přístupné pouze z jednotlivých bytů slouží fakticky k užívání pouze jejich majitelům, nejsou tudíž určeny ke společnému užívání a z tohoto důvodu by neměly být považovány za společnou část domu. Za balkóny výslovně jmenovanými v § 2 písm. g) ZoVB by tedy měly být ve světle této logiky považovány pouze balkóny přístupné ze společných částí domu. K druhé názorové skupině se přiklonil i Nejvyšší soud, který ve svém rozhodnutí m.j. uvádí: „balkón v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů může být podle okolností spočívajících v účelu jeho užívání buď součástí společných částí domu ve vlastnictví vlastníků všech bytových jednotek anebo může být ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu“²⁴.

Rozuzlení nastíněného sporu přinesla nová právní úprava, která tuto otázku výslovně a detailně řeší. V § 5 odst. 1 písm. f) NVBS je mj. uvedeno že společnými částmi domu jsou balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu. Na první pohled se tedy zdá, že tím je problém vyřešen a náklady na opravu balkónů budou jednoznačně a ve všech případech hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku všemi spoluvlastníky. Tak tomu ale nutně není. Autor zákona totiž v následující větě upřesňuje, že tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky. Musíme tedy zkoumat otázku, zda zákon nestanoví

²¹ Shodně §15 odst. 1 ZoVB a §1180 odst. 1 NOZ.

²² Z hlediska praxe se nejedná o marginální záležitost. U novostaveb řeší společenství vlastníků velmi často problém zatékání z teras a balkónů do bytů pod nimi. Náprava takového stavu je nejen technologicky velmi obtížná, ale zejména finančně náročná. Náklady na opravu jednoho balkónu či terasy se pohybují se v řádu desítek až statisíců korun.

²³ Čáp, J. Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, s. 44.

²⁴ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu České Republiky, čj. 1 As 2/2004 - 214.

odlišný režim provádění a financování správy společných částí ve výlučném užívání jednotlivých vlastníků. Odpověď najdeme v § 1189 odst. 2 NOZ, podle kterého „se má za to“, že správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. V tomto ustanovení je tedy způsobem typickým pro nový občanský zákoník použita vyvratitelná právní domněnka. Není však na první pohled zřejmé, za jakých podmínek by mohla být tato domněnka vyvrácena. V § 1180 odst. 1 NOZ je pak uvedeno, že slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku na správu domu a pozemku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Otázkou nicméně zůstává, jak může taková povinnost vlastníka jednotky vzniknout či kdo mu je oprávněn takovou povinnost uložit. Odpověď nalezneme nikoliv v zákoně, ale v prováděcím předpise, konkrétně v § 7 písm. a) NVBS. Zde je mezi činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického zahrnut i provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady. Aplikujeme-li toto ustanovení na případ balkonů ve výlučném užívání vlastníků jednotek, lze vyvodit následující závěr. Aktuální právní úprava umožňuje, aby v prohlášení či stanovách společenství byla stanovena povinnost vlastníkům bytů, kteří jsou výlučnými uživateli těchto balkonů, spravovat balkóny či některé jejich části (např. nášlapné vrstvy) na vlastní náklady. Pokud nicméně nebude takto výslovně upraveno, bude za zajištění oprav balkonů odpovědné společenství vlastníků a náklady na ně ponесou všichni spoluvlastníci v poměru, kterým přispívají na správu domu a pozemku.

Společné části domu lze rovněž pronajmout či jinak komerčně využít. Dle původní i nové právní úpravy je společenství vlastníků oprávněno uzavírat nájemní smlouvy týkající se společných částí domu.²⁵ Ministerstvo financí v minulosti opakovaně potvrdilo svůj výklad, že příjmy z pronájmu společných prostor nejsou příjmem společenství, nýbrž příjmem jeho členů. Tento názor, který má zásadní dopad zejména pro oblast daně z příjmů, byl potvrzen i novou právní úpravou účinnou od 1.1.2014.²⁶

3.2. Nabývání a správa vlastního majetku

Jak původní, tak i nová právní úprava připouští, aby společenství vlastníků za určitých okolností nabývalo vlastní majetek. Klasickým případem je nebytový prostor, který byl prohlášením vlastníka vymezen jako samostatná jednotka a vlastníkem této jednotky zapsaným rovněž do katastru

²⁵ Shodně § 9a odst. 1 písm. c) ZoVB a § 10 odst. 1 písm. d) NVBS.

²⁶ Podrobněji viz kap. 6.2.1.

nemovitostí je společenství vlastníků jako právnická osoba. Tato nebytová jednotka pak může být společenstvím využívána např. jako kancelář pro účely správy domu a pozemku, jako sklad pro uložení náhradních dílů pro opravy, zařízení nutných pro údržbu domu a pozemku apod. Původní znění v zákoně o vlastnictví bytů upravovalo pouze otázku nabývání majetku společenství a stanovilo v § 9 odst. 1 ZoVB, že společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze za účelem správy, provozu a oprav společných částí domu (tedy „správy domu“). Způsob nakládání s majetkem společenství pak musel být v souladu s § 9 odst. 14 písm. f) ZoVB povinně upraven stanovami společenství. Vlastní nakládání s majetkem společenství však výslovně omezeno nebylo.

Úprava v novém občanském zákoníku je v tomto ohledu restriktivnější. V § 1195 odst. 1 NOZ je výslovně stanoveno, že společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Přibylo zde tedy omezení dispozičního práva společenství ve vztahu k vlastnímu majetku. V praxi nastane nyní zajímavý případ, jehož jednoznačné právní hodnocení přinese pravděpodobně až rozhodovací praxe soudů. Jedná se o situaci, kdy společenství vlastníků v minulosti – ať už z jakéhokoliv titulu – nabylo vlastní majetek, který lze stěží využít jinak než komerčním způsobem. Jako příklad z praxe je možno uvést samostatnou jednotku - garáž ve vlastnictví společenství vlastníků. Dosud společenství vlastníků tuto garáž pronajímalo a příjmy z nájmu byly příjmem společenství. Podle nové právní úpravy však striktně vzato nebude takovéto využití majetku společenství možné, protože pronájem za účelem dosažení zisku nelze považovat za nakládání s majetkem za účelem správy domu a pozemku v souladu s § 1195 odst. 1 NOZ. Jak má tedy v souladu s novou právní úpravou postupovat společenství vlastníků v případě, že již vlastní majetek, který nelze v praxi využít pro správu domu a pozemku? Na tuto otázku dle mého názoru v této chvíli neexistuje jednoznačná odpověď. Jednou z možností, které společenství vlastníků má a mělo samozřejmě i v minulosti, je prodej takovéhoho majetku s tím, že příjem z prodeje bude se všemi daňovými důsledky příjmem společenství vlastníků. Další možností, i když pro společenství ne příliš ekonomicky smysluplnou, je majetek nevyužívat, protože de facto neexistuje zákonu neodporující způsob využití. Dle mého názoru existuje ještě třetí možnost, která je ale diskutabilní a pravděpodobně nalezne své odpůrce. Spočívá v možnosti dovodit výkladem, že pokud v minulosti společenství vlastníků po právu nabylo majetek, který nelze rozumně využít za účelem správy domu a pozemku a nový občanský zákoník neupravuje tento případ v přechodných ustanoveních, mělo by společenství mít možnost i nadále tento majetek využívat v souladu s jeho charakterem, tedy kupříkladu pronajímat jej jako dosud za účelem dosažení zisku. Domnívám se, že výklad nepřipouštějící tuto třetí možnost příliš restriktivní, ale je možné, že v budoucnu zvítězí opačný názor.

Vlastnictví společenství vlastníků není omezeno na věci nemovité. Je celkem běžné, že společenství nabývá do majetku i věci movité (např. sekačka na trávu, sněhová fréza, vybavení kanceláře společenství vlastníků, počítač používaný při administrativě spojené se správou domu a pozemku včetně softwarového vybavení) atd. V některých starších publikacích je uvedeno že majetek pořízený za doby existence právnické osoby není nikdy majetkem této právnické osoby, ale je vždy ve spoluvlastnictví jednotlivých členů společenství.²⁷ S tímto názorem nelze souhlasit²⁸ a je třeba pokládat tento výklad za překonaný. Některé novější publikace jej výslovně odmítají.²⁹

3.3. Správa majetku ve spoluvlastnictví všech členů společenství

V souvislosti se správou majetku společenstvím vlastníků je třeba pro úplnost zmínit ještě jednu výjimečnou, nicméně v praxi se občas vyskytující situaci, kdy bytová či nebytová jednotka je aktuálně v podílovém spoluvlastnictví všech členů společenství. Na tuto možnost pamatovala i původní právní úprava v § 9a odst. 1 písm. c) ZoVB. Tímto ustanovením byl dán mandát společenství vlastníků, aby ve věcech předmětu své činnosti uzavíralo nájemní smlouvy k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. V praxi se jednalo o například o situaci, kdy vlastníci jednotek společným úsilím upravili např. bývalou kočárkárnu na nebytový prostor určený k prodeji a podali návrh na změnu prohlášení, ve které byl tento prostor vymezen jako samostatná nebytová jednotka ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.³⁰ Pokud se posléze plánovaný prodej nepodařilo realizovat, došlo k zafixování tohoto právního stavu a určitá jednotka tak zůstala dlouhodobě v podílovém spoluvlastnictví všech členů společenství. Dobře míněná snaha zákonodárce vypořádat se s touto nestandardní situací pomocí citovaného ustanovení narážela v praxi narážela na značné problémy. Jedním z nich byla situace, kdy jeden z členů společenství svoji bytovou jednotku prodal, převedl vlastnické právo k ní na nového vlastníka, nepřevedl však zároveň s tím svůj spoluvlastnický podíl k nebytové jednotce. Členy společenství byli za takovéto paradoxní situace jak původní, tak i nový vlastník převáděného bytu. Nebytová jednotka však již nebyla ve spoluvlastnictví všech členů společenství, protože nový vlastník spoluvlastnický podíl k ní nenabyl. Společenství vlastníků ztratilo tímto svůj mandát k uzavírání nájemních smluv k příslušné jednotce.

²⁷ Viz např. Toufarová, Z. Společenství vlastníků jednotek a odpovědi čtenářům. Praha: Metodické aktuality Svazu účetních. 2003, č. 5., s. 19.

²⁸ Skutečnost, že již v roce 2005 se nezakládalo toto tvrzení na pravdě, dokládá mj. i studie publikovaná Centrem pro výzkum neziskového sektoru, podle které průměrná výše majetku společenství vlastníků jednotek ke konci roku 2005 činila 846 tis. Kč. Převážnou většinu sice tvořil finanční majetek (51,6%) a peněžní prostředky (47,5%), zbytek však představoval hmotný majetek nemovitý i movitý – blíže viz Hladká, M., Křivánek, M. Ekonomické výsledky vybraných právních forem neziskových organizací v roce 2005. Brno: Společnost pro studium neziskového sektoru, 2008, s. 28.

²⁹ Neplechová, M., Durec, M. Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z. Olomouc : ANAG, 2011, s. 125-126.

³⁰ V tomto případě nemohlo jednotku nabýt do vlastnictví společenství vlastníků, protože nabytí majetku za účelem následného prodeje není v souladu s účelovým určením společenství vlastníků jako právnické osoby. Katastrální úřady proto takovýto návrh na vklad vlastnického práva odmítaly.

Podobný problém nastal v případě, kdy členové nově vzniklého společenství vlastníků koupili společně byt, který byl původně ve vlastnictví hlavního města Prahy. Městská část, která dům spravovala, jej rozdělila prohlášením vlastníka bytový dům na jednotky a nabídla je k odkoupení všem nájemcům. Možnosti odkoupení využili všichni nájemci až na jednoho, který neměl dostatek finančních prostředků. Jeho sousedé se dohodli, že byt společně koupí a sousedovi jej za zvýhodněné nájemné pronajmou. Po několika letech se jeden z členů společenství rozhodl pro prodej svého spoluvlastnického podílu na bytě pronajímaném sousedovi, svoji vlastní jednotku však při této příležitosti neprodal. Ze stejného důvodu jako v prvním příkladě nebylo již společenství vlastníků nadále oprávněno k úkonům týkajícím se nájemní smlouvy k bytu ve spoluvlastnictví nyní již pouze některých vlastníků jednotek.

Byť důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku ani dosud vydané komentáře neuvádí detailní důvod, domnívám se, že právě tyto situace z praxe mohly být jedním z důvodů, proč nová právní úprava již oprávnění společenství vlastníků uzavírat nájemní smlouvy k jednotkám ve vlastnictví všech členů společenství nezmiňuje.

4. Hospodaření s finančními prostředky

4.1. Rozpočet společenství vlastníků

Novým klíčovým pojmem v právní úpravě finančního hospodaření společenství vlastníků je rozpočet. Rozpočet je dle § 15 NVBS sestavován na kalendářní rok a je schvalován shromážděním vlastníků. Pravidla pro sestavování rozpočtu jsou dle § 1200 odst. 2 písm. g) NOZ povinnou náležitostí stanov .

Je nutno poznamenat, že pojem rozpočtu není v právní úpravě hospodaření společenství vlastníků úplnou novinkou. Zákon o vlastnictví bytů jej sice nezmiňoval, ale v čl. VII odst. 3 písm. o) NVVS bylo uvedeno, že schvalování rozpočtu společenství patří do výlučné pravomoci shromáždění. Z tohoto jediného ustanovení však bylo jen stěží možno dovodit povinnost společenství vlastníků rozpočet sestavovat a už vůbec nebylo jasné, jakými pravidly by se mělo společenství při jeho přípravě řídit. Společenství vlastníků samozřejmě mohlo tyto nedokonalosti napravit přijetím takové úpravy svých stanov, kterou by tyto otázky byly explicitně řešeny. V praxi se však takové případy upravených stanov vyskytovaly spíše výjimečně a vlastní rozpočet byl sestavován pouze zřídka, nejčastěji v případě, že členem výboru byl shodou okolností odborník s ekonomickým vzděláním.

V tomto ohledu lze tedy hodnotit novou právní úpravu pozitivně, protože odstranila nejasnosti ohledně povinnosti a způsobu sestavování rozpočtu společenství.

4.1.1. Pravidla pro sestavování rozpočtu

Otevřenou otázkou, kterou tvůrci nové právní úpravy úmyslně ponechávají na individuálním rozhodnutí společenství vlastníků, jsou pravidla pro tvorbu rozpočtu. Co by tedy taková pravidla měla konkrétně obsahovat? Vyjdeme-li opět z obecného ekonomického pojetí, je finanční rozpočet možno definovat jako přehled plánovaných výdajů a předpokládaných příjmů příslušného ekonomického subjektu pro určité časové období. Pravidla pro tvorbu rozpočtu by tedy měla stanovit v první řadě jednotlivé výdajové a příjmové kategorie a pro každou z nich určit metodu stanovení výše rozpočtované částky. Ve stanovách je rovněž možno uvést obecné zásady úspornosti a hospodárnosti při sestavování rozpočtu a pokyny pro jejich konkrétní naplnění. Typickým příkladem takového pokynu je odmítnutí automatické aplikace výpočtu „výdaje minulého roku plus inflace“. Ve výjimečných případech (např. spotřeba drobného materiálu) lze tento výpočet použít, nicméně vždy by tomu měla předcházet úvaha, zda nelze rozpočtovanou částku určit jiným způsobem (např. na základě podmínek sjednaných ve smlouvách společenství na dodávku služeb, na základě předpokládané spotřeby a jednotkové ceny určité komodity apod.).

Další důležitou zásadou je princip vyrovnanosti rozpočtu, tedy pravidlo dostatečného krytí plánovaných výdajů předpokládanými příjmy. V praxi znamená aplikace této zásady často nutnost zvýšení zálohových plateb od vlastníků zejména s ohledem na růst cen vodného a stočného a některých energií, výjimečně i některých dalších služeb.

Podstatnou otázkou, kterou by rovněž měla upravit pravidla pro sestavování rozpočtu zakotvená ve stanovách společenství, je časové hledisko přípravy a schvalování rozpočtu. Těmi společenstvími, která již rozpočet tvoří a schvalují, jsou v praxi aplikovány v zásadě dva způsoby.

První možnost spočívá v „klasickém kalendářním cyklu“, kdy rozpočet na následující kalendářní rok je připravován osobou odpovědnou za správu domu vždy nejpozději do konce 3. čtvrtletí roku přecházejícího. Shromáždění vlastníků, které má za úkol rozpočet projednat a schválit, je pak svoláváno na období před koncem roku.

Výhodou této možnosti je schválení rozpočtu na kalendářní rok předem, tedy v okamžiku, kdy ještě lze v plné míře zejména plánované výdaje ovlivnit. Nevýhodou ovšem je fakt, že ve chvíli, kdy osoba odpovědná za správu domu rozpočet připravuje, nemá k dispozici hospodářské výsledky daného roku a vychází tak povětšinou z výsledků roku předcházejícího, což samozřejmě negativně ovlivňuje přesnost rozpočtu. Další nevýhodou je pak načasování shromáždění během roku. Většina společenství vlastníků v praxi svolává shromáždění vlastníků pouze jedenkrát ročně. V případě „klasického kalendářního cyklu“ je nutno svolávat shromáždění ve 4. čtvrtletí. Účetní závěrka i zpráva o hospodaření, kterou osoba odpovědná za správu domu rovněž vedle rozpočtu předkládá shromáždění ke schválení, se týká roku již dávno uzavřeného, jehož náklady byly vyúčtovány a vypořádány. Proces schvalování působí proto značně formálním dojmem. Výjimečně může dojít i k tomu, že předkládaná účetní závěrka a zpráva o hospodaření shromážděním schváleny nejsou a osoba odpovědná za správu domu je pak nucena provést opravné vyúčtování a vypořádání téměř po roce od uplynutí zúčtovacího období.

Druhý způsob přípravy rozpočtu vychází z poslední účetní závěrky, která je hotova nejpozději do konce 1. čtvrtletí roku následujícího. Odpovědná osoba připraví na základě výsledků hospodaření vyplývajících z účetní závěrky rozpočet na již probíhající rok a svolá shromáždění obvykle na 2. čtvrtletí. Výhodou je konsistence, návaznost a aktuálnost dokumentů předkládaných ke schválení. Nevýhodou samozřejmě je fakt, že rozpočet běžného roku je schvalován několik měsíců po jeho začátku.

Teoreticky je možná i třetí alternativa, která kombinuje výhody obou postupů, a tou je konání dvou shromáždění v jednom kalendářním roce – „jarní“ shromáždění pak schvaluje výsledky hospodaření

roku předchozího, „podzimní“ shromáždění projednává a schvaluje rozpočet na rok následující. V praxi využívá této alternativy jen minimální počet společenství. Důvodem je obecně malý zájem o záležitosti společenství a z něj plynoucí malá účast na shromáždění vlastníků.

I z tohoto pohledu by pravidla pro sestavování a schvalování rozpočtu zakotvená ve stanovách měla stanovit postup pro případ, kdy rozpočet pro daný kalendářní rok schválen nebude, ať už proto, že nebyl odpovědnou osobou včas předložen ke schválení nebo z důvodů neusnášení schopnosti shromáždění, které jej mělo projednat a schválit. Může samozřejmě nastat i možnost, že shromáždění přeložený rozpočet projedná, ale neschválí. V takovém případě by shromáždění ve svém usnesení mělo stanovit i další postup v této věci, např. uložit odpovědné osobě pokyny k přepracování rozpočtu a stanovit lhůtu pro jeho opětovné předložení ke schválení.

S časovým hlediskem sestavování rozpočtu souvisí i otázka dlouhodobého finančního plánování. Přesto, že zákon ukládá společenství pouze povinnost sestavovat rozpočet pro kalendářní rok, může společenství ve svých stanovách stanovit i povinnost sestavení a pravidelné aktualizace střednědobého a dlouhodobého finančního plánu. Potřeba dlouhodobého plánování má úzký vztah ke stanovení výše tzv. dlouhodobé zálohy na správu domu a pozemku (podrobněji viz 4.3.1.1.).

Dalším z aspektů, který je třeba vzít v úvahu při tvorbě pravidel pro přípravu rozpočtu společenství, je plánování tzv. cash flow, tedy zohlednění sezónních výkyvů ve výdajích u některých nákladových kategorií. Typickým příkladem v tomto směru jsou výdaje za tepelnou energii k vytápění. Tyto výdaje jsou v letních měsících červen, červenec a srpen většinou nulové a naproti tomu za tři nejchladnější měsíce roku (prosinec až únor) dosahují obvykle celkově 60-70% ročního rozpočtu. Pokud nemá společenství vlastníků dostatečnou finanční rezervu ve formě zůstatku na běžném účtu, je nutno stanovit měsíční zálohy na vytápění tak, aby pokryly tyto sezónní výkyvy a společenství bylo schopno dostát svým závazkům a dodržet splatnost přijatých faktur.

Z výše uvedených příkladů vyplývá jednoznačné doporučení pro společenství vlastníků, aby doplnila strohá zákonná ustanovení detailnějšími zásadami a pokyny pro sestavování rozpočtu ve svých stanovách, a to alespoň ve výše zmíněných otázkách.

4.2. Výdaje

Jednotlivé výdajové kategorie by měly být předem definovány pravidly pro sestavování rozpočtu společenství vlastníků a jsou do jisté míry individuální záležitostí každého společenství. V zásadě však u všech společenství najdeme dvě hlavní skupiny výdajů:

- výdaje spojené se správou domu a pozemku
- výdaje za služby spojené s užíváním jednotek

4.2.1. Výdaje spojené se správou domu a pozemku

Tato kategorie výdajů je bezprostředně spjata se základním účelovým určením společenství vlastníků jako právnické osoby, kterou je správa domu a pozemku. Jedná se o velkou a poměrně nesourodou skupinu výdajů, kde je vhodné provést další detailnější členění.

Pro vedení účetnictví společenství vlastníků je zásadní otázka vlastnictví spravovaného majetku. Z tohoto hlediska rozlišíme:

- výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu
- výdaje spojené s pořízením, správou, údržbou a opravami vlastního majetku společenství

Otázka možnosti nabývání vlastního majetku společenstvím je detailněji rozebrána v kap. 3.2. a z hlediska účetního je jí věnována pozornost i v kap. 6.1.4. Z pohledu hospodaření a objemu finančních toků se ve společenství vlastníků nicméně jedná o okrajovou problematiku.

Hlavní výdajovou kategorií pro společenství vlastníků jsou výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu. Zákon o vlastnictví bytů zmiňuje tento pojem v § 4 odst. 2 písm. g) . Nový občanský zákoník se touto otázkou výslovně zabývá pouze v souvislosti s příspěvkem na náklady spojené se správou domu a pozemku [např. § 1200 odst. 2 písm. g) NOZ]. O jaké výdaje se jedná, dovodíme např. z § 7, 8, 10 a 12 NVBS, kde jsou specifikovány činnosti společenství vlastníků týkající se správy domu a pozemku logicky s sebou nesoucí příslušné výdaje. Jedná se tedy zejména o výdaje za:

- provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu
- revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody
- zajištění provozu speciálních technických zařízení (např. domovní kotelny, dieselagregáty apod.)
- údržbu pozemku a údržbu přístupových cest na pozemku
- zajišťování správních, administrativních a operativně technických činností včetně vedení dokumentace³¹
- vedení účetnictví, mzdové a daňové agendy

³¹ V praxi se pro tuto kategorii nákladů používají názvy "správní poplatek", "odměna správce" či "odměna za správu domu" apod. Do této skupiny nákladů spadá i vedení ekonomické agendy společenství (příprava rozpočtu, stanovení záloh na příspěvky na správu domu a na služby, vyúčtování a vypořádání těchto záloh, vypracování zprávy o hospodaření). V některých případech dle konkrétního smluvního ujednání zahrnuje správní poplatek i úplatu za vedení účetnictví, odečty poměrových měřidel atd.

- pojištění domu³²
- odměny členů orgánů společenství
- vedení bankovních účtů společenství
- náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu (např. kancelářské potřeby, elektřina apod.)³³
- právní služby

Přestože nařízení vlády k bytovému spoluvlastnictví poskytuje poměrně detailní a rozsáhlý výčet činností spojených se správou domu a z nich odvolených výdajů, nejedná se o výčet taxativní. Namátkou lze uvést výdaje za ostrahu objektu, vedení recepce atd., které ve výčtu zmíněny nejsou, ač jsou tyto služby u novějších objektů vyššího standardu běžně sjednávány.

V souvislosti s výdaji společenství vlastníků je třeba zmínit i proces jejich schvalování. Kromě standardního procesu plánování výdajů v rámci rozpočtu a jejich předběžného schválení jako celku existují ještě určité kategorie výdajů, kterým je věnována zvláštní pozornost. Původní právní úprava obsahovala kontroverzní ustanovení § 11 odst. 5 ZoVB, které podmiňovalo provedení modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, souhlasem tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Tato podmínka představovala pro mnoho společenství často nepřekonatelný problém, protože jen obtížně dosahovala usnášeníschopnosti shromáždění a přítomnost 75% spoluvlastnických podílů na shromáždění vlastníků byla v jejich případě nereálná. Problém v praxi řešili pomocí hlasování „per rollam“ (viz čl. XII NVVS), které ale nebylo pro tento účel bez úpravy stanov použitelné³⁴, a dostávali se tak fakticky do rozporu s platnou právní úpravou.

Další interpretační problém představoval sám pojem „opravy společných částí domu“. Právní úpravou nebyl stanoven finanční limit, do kterého by mohl o těchto opravách rozhodnout výbor společenství. Pokud si společenství nestanovilo tento limit ve stanovách, mělo by teoreticky o všech opravách společných částí domu včetně drobných záležitostí rozhodovat shromáždění vlastníků.

³² Kromě tzv. živelního pojištění domu bývá sjednáváno i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností a pojištění odpovědnosti členů výboru společenství vlastníků.

³³ Tyto náklady vznikají pouze v případě, že společenství si vlastními silami zajišťuje správu domu. V případě, že má uzavřenu smlouvu o správě, náklady kanceláře jsou samozřejmě kryty správním poplatkem.

³⁴ Vzorové stanovy v čl. XII umožňovaly vyjádřit souhlas s usnesením jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně, nicméně omezovaly tuto možnost na případy, kdy je třeba souhlasu všech členů společenství. To bohužel nebyl případ modernizací a rekonstrukcí, kde byl vyžadován souhlas tříčtvrtinové většiny všech podílů – podrobněji viz Novotný M., Fiala J., Horák T., Oehm J., Holejšovský J. Zákon o vlastnictví bytů: komentář. 4. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011, s. 151.

Situaci do jisté míry vyřešil nový občanský zákoník, který v § 1208 písm. f) bod 7 stanoví, že do výlučné pravomoci shromáždění patří rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem, pokud není stanovami určeno jinak. Příslušný limit, na který se nový občanský zákoník odkazuje, nalezneme v § 13 odst. 2 NVBS a činí pro každý jednotlivý případ 1000 Kč v průměru na každou jednotku.³⁵ Tento limit se nevztahuje na opravy způsobené havárií na společných částech. Opět je zmíněna možnost, že společenství může upravit tuto otázku ve svých stanovách odlišně.

Bohužel pro většinu již existujících společenství se s novou právní úpravou výše uvedené problémy automaticky nevyřeší. Vzorové stanovy totiž na několika místech³⁶ duplikovaly pro schválení modernizace a oprav společných částí domu zákonnou podmínku souhlasu tříčtvrtinové většiny všech podílů. Jak již bylo řečeno, většina existujících společenství vlastníků text vzorových stanov s minimálními úpravami schválila jako své stanovy. V takovém případě, budou-li tato společenství chtít využít nové možnosti snížení potřebného kvóra pro odsouhlasení modernizace a oprav společných částí domu, musí provést úpravu svých stanov a příslušná ustanovení vypustit.

4.2.2. Výdaje za služby spojené s užíváním jednotek

Předmět činnosti společenství vlastníků zahrnuje rovněž zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo.³⁷ Mezi původní a novou právní úpravou došlo v tomto případě k zdánlivě drobnému, nicméně významově podstatnému posunu. Zákon o vlastnictví bytů uděluje společenství vlastníků v § 9a odst. 1 písm. a) oprávnění k právním úkonům potřebným zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek. Nařízení vlády k bytovému spoluvlastnictví pak v § 10 odst. 1 písm. b) hovoří nejen o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, ale rovněž služeb spojených s užíváním společných částí. Doplnění kategorie služeb spojených s užíváním společných částí odstranilo nejistotu, zda např. výdaje za úklid společných částí domu mají být považovány za výdaje za služby či zda se jedná o náklady spojené se správou domu a pozemku. Zastánci druhé možnosti argumentovali tím, že služby jsou zákonem o vlastnictví bytů definovány pouze jako služby spojené s užíváním jednotky jako takové, tedy patří sem pouze dodávka studené vody, teplé vody a tepla pro vytápění. Vzhledem k odlišné míře volnosti v rozhodování o pravidlech rozúčtování nákladů na služby

³⁵ Tedy např. u domu s 20 bytovými jednotkami může výbor společenství rozhodovat o provedení opravy nebo úpravy společné části, pokud náklady s ní spojené nepřesáhnou 20 000 Kč.

³⁶ Např. čl. IV a čl. VII odst. 14 NVVS.

³⁷ Typicky dodávka elektřiny pro domácnost je sjednávána přímo mezi uživatelem jednotky a dodavatelem energie.

a nákladů na správu domu se zdaleka nejednalo pouze o akademickou diskusi.

Nová právní úprava potvrdila tedy širší výklad obsahu pojmu „služby“. Ve shodě s tímto pojetím vymezuje tento pojem v § 3 i zákon o službách, který se s účinností od 1.1.2014 vztahuje rovněž na společenství vlastníků. Dle nové právní úpravy tedy jednoznačně můžeme do kategorie služeb zařadit výdaje za :

- dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody (tzv. teplo k vytápění a ohřevu teplé užitkové vody)
- dodávku vody a odvádění odpadních vod (tzv. vodné a stočné)
- provoz výtahu
- osvětlení společných prostor v domě
- úklid společných prostor v domě
- odvoz odpadních vod a čištění jímek
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu
- provoz a čištění komínů
- odvoz komunálního odpadu

O tom, jaké druhy služeb budou společenstvím vlastníků zajišťovány, rozhoduje dle § 1208 písm. e) NOZ shromáždění vlastníků. Obdobné ustanovení týkající se rozhodování o rozsahu poskytovaných služeb obsahuje i zákon o službách v § 3 odst. 2.

4.3. Příjmy

Společenství vlastníků spravuje, kontroluje a eviduje tři druhy příjmů, a to:

- vlastní příjmy společenství včetně přijatých dlouhodobých záloh
- příjmy související s poskytováním služeb
- přijaté platby, které nejsou příjmem společenství vlastníků

Přesto, že v druhém a třetím případě se nejedná o vlastní příjmy společenství, v rozpočtu společenství vlastníků by měly být zachyceny všechny tři kategorie příjmů tak, aby rozpočet podával úplný obraz finančních toků, které společenství vlastníků spravuje.

Navrhované členění je vhodné i z hlediska vedení účetnictví, protože umožňuje nastavit jednoznačné a správné účetní postupy pro jednotlivé kategorie příjmů.

4.3.1. Vlastní příjmy společenství vlastníků

Mezi vlastní příjmy společenství vlastníků řadíme v souladu s § 16 odst. 1 NVBS zejména následující položky:

- příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku
- úroky z prodlení, poplatky z prodlení a pokuty přijaté od vlastníků jednotek
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků
- penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků (příjmy od třetích osob)
- pojistná plnění z pojistných smluv a bonifikace za příznivý škodní průběh
- příjmy plynoucí z nakládání s vlastním majetkem společenství vlastníků

Hlavní příjmovou kategorií z hlediska hospodaření společenství vlastníků představují příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku. Proto se jim budeme na tomto místě podrobněji věnovat. V následující kapitole se pak alespoň stručně zmíníme o otázce přijatých úroků z prodlení a pokut.

4.3.1.1. Příspěvky na správu domu a pozemku

Nový občanský zákoník zachoval zásadu vyplývající z původní právní úpravy, podle které jsou náklady na správu objektu kryty tzv. příspěvky na správu domu a pozemku (dále jen „příspěvky“), k jejichž úhradě zavazuje individuální vlastníky shodně jak původní, tak i nová úprava.³⁸ O celkové výši příspěvků pro následující období rozhoduje dle § 1208 písm. d) NOZ shromáždění vlastníků na základě předložené zprávy o hospodaření. Z hlediska řízení cash flow společenství vlastníků není však možné hradit příspěvky až po vyúčtování příslušných výdajů na správu domu, proto většina společenství vlastníků využívá možnosti stanovit a vybírat zálohy na tyto příspěvky [viz § 8 písm. b) NVBS].

Původní právní úprava byla v tomto směru detailnější. Před novelou zákona o vlastnictví bytů z roku 2001 uskutečněnou zákonem č. 451/2001 Sb. měli vlastníci jednotek dle § 15 odst. 2 ZoVB povinnost skládat finanční prostředky jako zálohu na příspěvky. Úhrn záloh byl určen zpravidla vždy na rok dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady. Po zmíněné novelizaci § 15 odst. 2 ZoVB bylo stanoveno, že výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Důvodem pro změnu citovaného ustanovení byla skutečnost, že nutnost provedení oprav je dána jak životností jednotlivých konstrukčních prvků domu, tak i časově nepředvídatelnými okolnostmi (havárie apod.). Je proto nutné postupně vytvářet formou záloh dostatek finančních prostředků, aby

³⁸ Povinnost vlastníka přispívat na správu domu a pozemku je stanovena jak v §15 odst. 1 ZoVB, tak i v §1180 odst. 1 NOZ.

byly k dispozici v období, kdy se oprava musí provést.³⁹

Z tohoto ustanovení pak vychází v praxi aplikované účetní rozlišení tzv. krátkodobé a dlouhodobé zálohy na správu domu a pozemku. Zálohy, určené na krytí výdajů na správu domu v běžném ročním rozpočtu, jsou považovány za krátkodobé a patří mezi ně např. zálohy na náklady běžné údržby, na pojištění domu, na odměnu správce atd. Dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku předepisují společenství vlastníků pro krytí nákladů předpokládaných střednědobými a dlouhodobými finančními plány⁴⁰ Používání všeobecně zažitého názvu „fond oprav“ pro tuto dlouhodobou zálohu je nesprávné a zavádějící. Fondy jsou účelově určenými vlastními zdroji účetní jednotky vedenými odděleně od vlastního jmění. Jsou většinou tvořeny zejména ze zisku po zdanění dosaženém účetní jednotkou v předcházejících účetních obdobích.⁴¹ V právních předpisech týkajících se společenství vlastníků, ať už se jedná o původní či novou právní úpravu, pojem fond oprav z tohoto důvodu vůbec není zmiňován. Setkáme-li se s ním ve stanovách jednotlivých společenství, je vždy nutno chápat jej materiálně, tedy jako dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku.

Již zákon o vlastnictví bytů zdůrazňuje v § 15 odst. 4, že finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky včetně tzv. dlouhodobé zálohy na správu domu a pozemku jsou závazkem právnické osoby vůči vlastníků jednotek. Z toho vyplývá, že nejsou vlastními zdroji společenství vlastníků. Ač nová právní úprava tento fakt explicitně nezdůrazňuje, platí toto tvrzení i nadále a lze ji dovodit z obecného pravidla zálohového způsobu úhrady příspěvků na správu domu a pozemku.

Pro úplnost je nutno zmínit ještě pojem „dalších příspěvků“, se kterým operovaly vzorové stanovy např. v čl. III odst. 4 písm a) . Přesněji řečeno jednalo se o další příspěvky na krytí nákladů stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu (v praxi je často užíván termín „opravy a investice“). Pokud na financování takovýchto projektů nepostačovaly prostředky naakumulované společenstvím vlastníků jako tzv. dlouhodobá záloha na správu domu a pozemku, bylo třeba rozhodnout o alternativním způsobu krytí nákladů těchto oprav a investic. Jednou z možností bylo odsouhlasení „dalšího příspěvku“ ve smyslu čl. III odst. 4 písm a) NVVS. Rozhodování o výši a způsobu placení „dalších příspěvků“ náleželo dle čl. VII odst. 3 písm. f) NVVS do výlučné pravomoci shromáždění vlastníků. Nová právní úprava již termín „další příspěvky“ neobsahuje, nicméně obecný mechanismus stanovování a rozhodování o příspěvcích na správu domu a pozemku možnost stanovit jednorázový příspěvek na pokrytí nákladů projektu modernizace či

³⁹ Nováková, H. Rádce člena společenství vlastníků jednotek: se vzory potřebných písemností. 3. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2007, s. 79.

⁴⁰ Blíže viz kap. 4.1. o tvorbě rozpočtu společenství vlastníků.

⁴¹ detaily viz Český účetní standard pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání č. 413, odst. 4.2.1.

rekonstrukce domu nevylučuje.

Věnujme se nyní otázce pravidel, podle kterých jsou na základě rozhodnutí shromáždění o celkové sumě příspěvků na určité období vypočteny individuální příspěvky jednotlivých vlastníků. Původní právní úprava obsahovala zdánlivě jednoduché ustanovení v § 15 odst. 1 ZoVB, podle kterého přispívali vlastníci jednotek na správu domu a pozemku poměrně podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud dohoda neurčovala jinak. V odborné literatuře existoval v tomto kontextu dlouhodobý spor o výklad pojmu „dohoda“. Dle názoru první skupiny odborníků bylo za dohodu možno považovat projev vůle většiny a bylo tedy možné formou usnesení shromáždění vlastníků určit jiný než zákonný poměr příspěvků na správu domu.⁴² Druhá skupina zastávala názor, že dohoda znamená dohoda dosažení konsensu všech vlastníků jednotek a tento mechanismus nelze modifikovat ani stanovami společenství vlastníků. Z tohoto důvodu s jiným než zákonem určeným poměrem pro stanovení příspěvků musí souhlasit všichni vlastníci.⁴³ K druhé názorové skupině se posléze přiklonil i Nejvyšší soud, který v jednom ze svých rozhodnutí uvedl, že „aplikaci dispozitivního stanovení § 15 odst. 1 může vyloučit pouze dohoda, za kterou soud považuje shodnou vůli všech vlastníků jednotek.“⁴⁴

Otázka míry volnosti při stanovení individuálních pravidel pro výpočet výše příspěvků na správu domu a pozemku však i nadále vyvolávala mnoho diskusí. Odpůrci citovaného soudního rozhodnutí argumentovali tím, že není logické vázat např. výši příspěvku za vedení účetnictví na spoluvlastnický podíl, protože všechny jednotky vytvářejí tento náklad stejným dílem a mělo by být tedy uplatněno pravidlo stejné výše příspěvku na účetnictví pro všechny jednotky.

Tyto spory se s účinností nového občanského zákoníku do značné míry vyřešily. V § 1180 odst. 1 NOZ se stanoví, že nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. V § 1180 odst. 2 NOZ jsou poté vyjmenovány ty kategorie příspěvků na správu domu, které se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Jsou to příspěvky na:

- odměňování členů orgánů společenství vlastníků
- vedení účetnictví
- podobné náklady vlastní správní činnosti

⁴² Detailně viz Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3.vyd. Praha: Leges, 2010, s.25.

⁴³ Např. Novotný M., Fiala J., Horák T., Oehm J., Holejšovský J. Zákon o vlastnictví bytů: komentář. 4., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011., s. 209 a násl., podobně Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 191-193.

⁴⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008.

Zmíněný pojem „podobné náklady vlastní správní činnosti“ je podrobněji specifikován v § 17 NVBS, kde jsou uvedeny příspěvky na:

- vedení bankovních účtů společenství vlastníků
- pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost (např. počítač)
- rozúčtování a vyúčtování služeb včetně zajištění odečtů poměrových měřidel
- náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu (pokud společenství smluvně nepověřilo správou domu profesionální společnosti)
- právní služby

Pravidlo pro rozdělení celkové výše příspěvku na správu domu je tedy pro jednotlivé výdajové kategorie definováno jednoznačně a je jím obecně rozdělení dle spoluvlastnického podílu a ve vyjmenovaných případech pak rozdělení rovným dílem mezi všechny jednotky. Jeden z bodů, který byl vytýkán původní právní úpravě, a sice nemožnost uplatnit rozdělení příspěvku rovným dílem v případech, kde se tato aplikace jeví spravedlivou, je tedy vyřešen.

Zbývá otázka dispozitivnosti nové právní úpravy, jinak řečeno zda a případně za jakých podmínek může společenství vlastníků zvolit odlišná pravidla pro rozdělení příspěvku na správu mezi své členy. Namísto diskutované „dohody“ je v § 1180 odst. 1 NOZ použita formulace „nebylo-li jinak určeno“. Kde, kdy a kým může být jinak určeno? V první řadě je zde možnost zakotvit tato odlišná pravidla ve stanovách. V § 1200 odst. 2 písm. g) NOZ jsou totiž pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek uvedena jako povinná součást stanov. Ke schválení stanov je dle § 1200 odst. 1 NOZ zásadně třeba souhlasu vlastníků všech jednotek a jejich změna dle § 1208 písm. a) NOZ spadá do působnosti shromáždění vlastníků. Ač to není explicitně uvedeno, domnívám se, že i ke schválení změny stanov v tomto bodě je třeba souhlasu všech vlastníků. Podpůrně lze argumentovat i ustanovením § 1204 NOZ, týkajícím se rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (tzv. rozhodnutí „per rollam“). K přijetí rozhodnutí mimo zasedání shromáždění postačuje obecně většina hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Výše uvedenou interpretaci zřejmě potvrdí či vyvrátí až judikatura vážící se ke zmíněným ustanovením nového občanského zákoníku. Pro tuto chvíli lze uzavřít otázku zda společenství vlastníků může přijmout jiná než zákonem stanovená pravidla pro poměr výše příspěvků na správu domu kladně s tím, že takové rozhodnutí vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek. Nová právní úprava tedy v podstatě pouze potvrzuje ustálený právní názor, vyjádřený soudy v jejich rozhodnutích již v době účinnosti zákona o vlastnictví bytů.

4.3.1.2. Přijaté úroky z prodlení a pokuty

Otázka úroků z prodlení a pokut v hospodaření společenství vlastníků představuje dosti komplikovanou a různorodou problematiku, jejíž podrobný rozbor přesahuje možný rozsah této práce. Z materiálního hlediska je objem finančních prostředků, o které se v této souvislosti jedná, malý až zanedbatelný. Je na místě zvážit, zda administrativní náklady spojené s evidováním, účtováním, vymáháním a zdaněním těchto příjmů nepřevyšují dalece očekávaná pozitiva uplatnění těchto nároků. Na základě praktických zkušeností z této oblasti si dovoluji v oblasti správy pohledávek společenství vlastníků doporučit namísto administrativně náročných následných aktivit sankčního charakteru spíše věnovat pozornost prevenci vzniku dluhů a jiného neplnění povinností ze strany vlastníků důslednou kontrolou, včasným upomínáním, nulovou tolerancí a v neposlední řadě i odsouhlasením a dodržováním striktních pravidel upomínání a vymáhání plnění povinností vlastníků. Tato pravidla by měla být odsouhlasena shromážděním vlastníků ve formě usnesení.

V souvislosti s uplatněním sankčních postihů společenstvím lze v oblasti příjmů společenství vlastníků rozlišit několik podskupin vlastních příjmů:

- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku
- poplatky z prodlení⁴⁵ přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za služby včetně nedoplatků z jejich vyúčtování podle § 13 odst. 2 ZoS
- pokuty za nesplnění jiných povinností vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 ZoS⁴⁶
- penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků (přijaté sankce ze smluv s třetími stranami)

Pro úplnost je nutno zmínit ještě úroky z prodlení, poplatky z prodlení a pokuty přijaté od nájemců společných částí domu v souvislosti s neplněním jejich smluvních povinností, ať už se jedná o prodlení s platbou nájemného, záloh na služby včetně nedoplatku z jejich vyúčtování či jiné nesplnění povinností nájemci. Tyto položky, přestože je nájemci hradí na účet společenství vlastníků, nejsou dle §16 odst. 2 písm. b) NVBS příjmem společenství, ale jeho členů. Tato skutečnost má své důsledky zejména v oblasti účetní a daňové.

⁴⁵ Nařízení vlády k bytovému spoluvlastnictví v souvislosti se službami bohužel používá v §16 odst. 1 písm. c) nesprávný termín "úroky z prodlení" namísto "poplatky z prodlení", které zavádí pro tento případ zákon o službách.

⁴⁶ Např. porušení povinností příjemce služeb oznámit poskytovateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování - viz § 12 ZoS.

4.3.2. Příjmy související s poskytováním služeb

Mezi povinnosti společenství vlastníků spadá i zajištění služeb spojených a souvisejících s užíváním jednotek (dále jen „služeb“). Pozitivem nové právní úpravy je výslovné stanovení povinnosti vlastníka jednotky platit zálohy na tyto služby v § 1181 odst. 1 NOZ.⁴⁷ Takovéto ustanovení v původní právní úpravě chybělo. V případě nečinnosti shromáždění vlastníků, které nerozhodlo včas o výši záloh na služby pro následující zúčtovací období, docházelo v praxi k obtížím.

Rozhodnutí o výši záloh na služby spadá do působnosti shromáždění [viz § 1208 písm e) NOZ]. Přehlasovaný vlastník má stejně jako u původní právní úpravy možnost navrhnout soudu, aby o záležitosti stanovení výše záloh rozhodl [viz § 1209 odst. 1 NOZ].⁴⁸ Zkrátila se pouze prekluzivní lhůta, ve které musí návrh přehlasovaný vlastník své právo u soudu uplatnit.

Povinností společenství jako poskytovatele služeb je dle § 1181 odst. 1 NOZ náklady na tyto služby řádně a včas vyúčtovat, a to zpravidla do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Shodně stanoví v § 7 odst. 1 lhůtu pro vyúčtování služeb i zákon o službách. Jedná se sice o duplicitu nové právní úpravy, nicméně je třeba vzít v úvahu, že zákon o službách řeší problematiku poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty obecně, nikoliv pouze pro společenství vlastníků. Za nadbytečné je tedy možno považovat stanovení lhůty pro vyúčtování služeb spíše v novém občanském zákoníku a vhodnější by zde spíše byl odkaz na zvláštní zákon.

Srovnáme-li novou právní úpravu oblasti poskytování, financování a vyúčtování služeb s původní právní úpravou, liší se zejména v úpravě otázek rozúčtování nákladů za služby, kterým se podrobněji věnuje kap. 5.1. Úprava způsobu úhrad nákladů za služby, stanovení výše záloh i povinnosti následného vyúčtování výdajů za služby je v pojetí původní i nové právní úpravy víceméně shodné.

V souvislosti s úhradou výdajů spojených s poskytováním služeb je třeba pro úplnost poznamenat, že společenství figuruje jako poskytovatel služeb nejen vůči vlastníků jednotek, ale může jím být rovněž vůči nájemcům společných částí domu. Tento případ nastane v případě, že společenství pronajímá společnou část domu (např. kancelář či sklad), která je v materiálním smyslu odděleným prostorem, byť není tato jednotka formálně vymezena v prohlášení vlastníka. Zákon o službách sice takovou možnost explicitně nezmiňuje, nicméně osobně se kloním k této interpretaci z důvodu transparentnosti vyúčtování nákladů za služby v domě, kde jsou jejich příjemci jak vlastníci jednotek, tak nájemci společných prostor. V opačném případě by pak i spotřeba vody, tepla pro vytápění apod. musela být stanovena ve smlouvě paušální částkou nebo být přímo zahrnuta v nájemném, což je

⁴⁷ Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 132.

⁴⁸ Selucká, M., Petrová, R. Vlastnictví bytu. Vyd. 1. Brno: Computer Press, 2006., s. 119.

v praxi spíše výjimečné.

Z účetního hlediska je vhodné vést pohledávky související s úhradami nájemců za služby odděleně od pohledávek stejného typu za vlastníky (např. pomocí odlišných analytických účtů).

4.3.3. Přijaté platby, které nejsou příjmem společenství vlastníků

Společenství vlastníků zajišťuje mj. i pronajímání a jiné komerční využití společných částí domu a pozemku a je oprávněno uzavírat za tímto účelem nájemní a jiné smlouvy. Dle § 16 odst. 2 NVBS není nájemné z těchto smluv příjmem společenství vlastníků, ale jeho členů. Je tomu tak přesto, že nájemné je obvykle hrazeno na bankovní účet společenství vlastníků. Stejně pravidlo platí i pro úroky z prodlení, poplatky z prodlení a pokuty přijaté od nájemců společných částí domu v souvislosti s neplněním jejich smluvních povinností.⁴⁹ Třetí kategorií vyloučenou z příjmů společenství jsou přijaté platby od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě např. z umístění telekomunikačních technologií. Výčet uvedený v § 16 odst. 2 NVBS je demonstrativní. Do této kategorie mohou být tedy zahrnuty i jiné příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi domu a pozemku.

Dopad skutečnosti, že společenství vlastníků spravuje cizí příjmy, je opět zejména účetní a daňový.⁵⁰ Fakt, že tyto příjmy podléhají jednoznačně zdanění na straně vlastníka však neznamená, že konkrétní vlastník musí tyto prostředky skutečně obdržet. Shromáždění může rozhodnout, že tento příjem, který byl fyzicky poukázán na účet společenství vlastníků, ale vlastnický a daňově se jedná o příjem jednotlivých vlastníků, nebude vlastníkům vyplacen, protože tyto prostředky vlastníci de facto současně vloží jako další zálohu na správu domu a pozemku na účet společenství. Příslušné usnesení shromáždění vlastníků je pak nutno považovat za rozhodnutí o záloze.⁵¹

⁴⁹ viz též kap. 4.3.1.2.

⁵⁰ viz též kap. 6.1.4. a 6.2.1.

⁵¹ Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3.vyd. Praha: Leges, 2010, s. 162.

5. Povinnosti společenství v oblasti finančního hospodaření

Jednou ze základních povinností společenství vlastníků je hospodaření se spravovaným majetkem i s finančními prostředky společenství s péčí řádného hospodáře. Vzorové stanovy v čl. III odst. 7 písm. b) výslovně stanovily společenství vlastníků jako právnické osobě povinnost řádného hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek. Obdobnou formulaci obsahuje i nařízení vlády k bytovému spoluvlastnictví, kde je v § 8 písm. c) zdůrazněna povinnost řádného hospodaření s finančními prostředky.

Konkrétním naplněním těchto obecných zásad je pak výkon řady činností spojených s povinnostmi, které společenství vlastníků právní úprava ukládá. Kromě hospodaření s vlastním i svěřeným majetkem patří mezi tyto povinnosti zejména:

- předpis, evidence a případné vymáhání plnění finančních i jiných povinností vlastníků vůči společenství
- vyúčtování a případné vypořádání přijatých záloh na služby a příspěvky na správu domu a pozemku
- návrh rozpočtu a následné vypracování zprávy o hospodaření společenství vlastníků
- obecná informační povinnost společenství vlastníků vůči svým členům

Prvému bodu byla věnována kap. 4.3.1. a 4.3.2. Problematice přípravy rozpočtu společenství vlastníků a zásad s tímto procesem spojených jsme se podrobněji věnovali v kap. 4.1. V následujícím textu se tedy budeme zevrubněji věnovat zbývajícím tématům.

5.1. Rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby

Oblast vyúčtování služeb je upravena jak v novém občanském zákoníku, tak podrobněji i v zákoně o službách. Ten přináší v § 2 odst. f) vymezení pojmu vyúčtování, které popisuje jako vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období. Oba citované zákony ukládají společenství povinnost vyúčtovat vlastníkům náklady na služby nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.⁵² Zákon o službách jde v tomto směru dále a stanoví poskytovateli služeb (tedy společenství vlastníků) povinnost vyúčtování příjemci služeb (tedy vlastníkově jednotky) ve stanoveném termínu doručit. Vzhledem k tomu, že zákon o službách pro případ, kdy poskytovatel služeb ve stanovené lhůtě nesplní svoji povinnost, stanoví v § 13 odst. 1 povinnost zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, může mít pro společenství vlastníků nedodržení lhůty pro doručení vyúčtování vlastníkům i citelný finanční dopad. Původní právní úprava

⁵² Shodně § 1181 odst. 1 NOZ a § 7 odst. 1 ZoS.

žádnou takovouto sankci neobsahovala a otázkou je, zda a jakým způsobem bude nové ustanovení v praxi uplatňováno.

Vlastnímu vyúčtování nákladů za služby předchází přípravný krok, kterým je rozúčtování nákladů za služby na jednotlivé vlastníky. Rozúčtování nákladů definuje zákon o službách v § 2 písm. e) jako vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném účtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby. Zvláštní pozornost je v této souvislosti třeba věnovat způsobu rozdělení nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky. V praxi se pro tento způsob rozdělení používá termín „rozúčtovací klíč“. Nový občanský zákoník stanoví v § 1208 písm. e), že schválení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky spadá do výlučné pravomoci shromáždění. V § 1200 odst. 2 písm. g) NOZ je rovněž uvedeno, že pravidla pro způsob určení výše cen služeb placené jednotlivými vlastníky jednotek jsou povinnou součástí stanov společenství vlastníků. V nové právní úpravě se tedy pravidla pro rozúčtování nákladů na služby dostávají naroveň možnosti stanovení vlastního pravidla rozúčtování příspěvků na správu domu a pozemku - k jejich stanovení je v obou případech třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.

Na rozdíl od příspěvku na správu domu a pozemku neobsahuje nový občanský zákoník obecné ustanovení pro stanovení rozúčtovacího klíče pro služby. Nejsou-li pravidla pro rozúčtování nákladů za služby uvedena ve stanovách ani o nich nerozhodlo shromáždění, je nutno řídit se pravidly stanovenými pro jednotlivé druhy služeb v § odst. 2 ZoS. Poprvé v naší právní úpravě je zde pod písmenem a) explicitně stanoveno pravidlo rozúčtování nákladů na vodné a stočné v poměru náměrů bytových vodoměrů, pokud jsou tyto vodoměry instalovány.⁵³ Kromě speciálních rozúčtovacích klíčů pro náklady na provoz a čištění komínů a umožnění příjmu televizního a rozhlasového vysílání zde zákonodárce pro ostatní služby, jakými jsou např. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu atd., volí jako rozúčtovací klíč překvapivě počet osob. Přestože nelze upřít této volbě určitou logiku, v praxi je tendence právě opačná a většina společenství od používání počtu osob jako rozúčtovacího klíče po negativních zkušenostech odstupuje. Tento trend lze pozorovat zejména v novostavbách s větším počtem bytů, kde je velké procento bytů pronajímaných či vůbec neobsazených a sousedé se většinou neznají. V těchto případech pak počet osob nahlášený jednotlivými vlastníky nepodléhá žádné, byť neformální kontrole. Osoba odpovědná za rozúčtování nákladů musí vzít nahlášený počet osob jako fakt a nemá prakticky žádnou možnost prokázat nepravdivost tohoto údaje. Na základě těchto zkušeností uplatňuje většina novějších společenství jako klíč pro rozúčtování služeb namísto počtu

⁵³ Dosud existovala pouze úprava rozúčtovacího klíče pro dodávku teplé užitkové vody - viz § 5 VoRT. Rozúčtovací klíč pro dodávku studené užitkové vody v původní právní úpravě chyběl.

osob objektivní kritérium spoluvlastnického podílu. Ve světle nové právní úpravy budou tedy muset tato společenství zakotvit svůj aktuálně užívaný způsob rozúčtování nákladů na služby do svých stanov, aby jej mohla i nadále aplikovat.

Zvláštní a velmi komplexní kapitolou v problematice rozúčtování nákladů na služby představuje oblast rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody. Tato otázka je podrobně rozebrána v kap. 5.1.1.

Obecně došlo ve srovnání s původní právní úpravou v otázce volby způsobu rozúčtování služeb k posunu. Zákon o vlastnictví bytů stanovil v § 9a odst. 2, že až na výjimku danou zvláštními předpisy⁵⁴ je společenství vlastníků oprávněno rozhodovat o rozúčtování nákladů za služby na jednotlivé vlastníky jednotek. K přijetí usnesení o pravidlech rozúčtování nákladů na služby bylo třeba tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů na shromáždění vlastníků. Nová právní úprava podobné pravidlo již neobsahuje. Vzhledem k tomu, že pravidla pro rozúčtování služeb jsou součástí stanov, je k jejich schválení třeba souhlasu všech členů společenství. Pokud se nepodaří takového souhlasu dosáhnout, platí pravidla rozúčtování stanovená zákonem o službách. Na základě praktických zkušeností považují tuto změnu za pozitivní. Jako konkrétní příklad může posloužit společenství vlastníků, které se rozhodlo pro rozúčtování nákladů na odvoz komunálního odpadu dle spoluvlastnického podílu. Za běžných okolností se jedná o vhodné pravidlo. V tomto konkrétním případě nicméně byli mezi členy společenství i tací, kteří v objektu nevlastnili byt, ale pouze garážové stání, tedy přesněji spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce garáž. Garáž byla rozlehlá hala s desítkami garážových stání a odpovídající spoluvlastnický podíl se tak rovnal spoluvlastnickému podílu vážícího se k menšímu bytu. V důsledku toho platili „garážisté“ za odvoz komunálního odpadu stejnou částku jako vlastníci malého bytu. Marně argumentovali tím, že v objektu pouze zaparkují a žádný odpad zde neprodukují. Jednalo se pouze o malou skupinu vlastníků, takže na shromáždění byli tříčtvrtinovou většinou přítomných přehlasování. Otázkou je, zda mohli využít možnosti dané zákonem o vlastnictví bytů v § 11 odst. 3, podle kterého se přehlasovaný vlastník může obrátit na soud, aby v této otázce rozhodl. Tuto možnost totiž podmiňovalo příslušné ustanovení tím, že musí jít o „důležitou záležitost“. Pojem „důležitá záležitost“ stále vyvolává diskuse, byť jej v mnoha případech upřesnila již judikatura⁵⁵. Otázka, zda by pravidla pro rozúčtování nákladů na služby považoval soud za „důležitou záležitost“, je diskutabilní,⁵⁶ a z tohoto důvodu měli přehlasování „garážisté“ jen hypotetickou možnost obrany. Na základě nové právní úpravy bude toto společenství vlastníků

⁵⁴ Touto výjimkou byla 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

⁵⁵ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 28 Cdo 1243/2001.

⁵⁶ blíže k vymezení pojmu „důležitá otázka“ viz Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3.vyd. Praha: Leges, 2010, s. 120.

nuceno přijmout taková pravidla, která zohlední i situaci „garážistů“. Bez jejich souhlasu se jim totiž příslušné usnesení přijmout nepodaří a byli by nuceni rozúčtovat náklady na služby dle úpravy dané zákonem o službách.

Kromě povinnosti poskytovatele vyúčtovat příjemcům náklady na služby ukládá zákon o službách v § 7 odst. 3 oběma stranám rovněž obecnou povinnost vypořádat přeplatky a nedoplatky z vyúčtování služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování. Nový občanský zákoník stanoví však pro splatnost přeplatků a nedoplatků z vyúčtování služeb pro společenství vlastníků lhůtu kratší, a to tříměsíční. Touto lhůtou se budou společenství vlastníků i jejich členové nuceni řídit.

5.1.1. Rozúčtování nákladů na vytápění a ohřev teplé vody

5.1.1.1. Stávající právní úprava

Bezesporu nejkompexnější, nejkompikovanější a nejdiskutovanější právní úpravou v oblasti rozúčtování nákladů na služby poskytovanými společenstvími vlastníků je vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (dále jen „vyhláška o rozúčtování tepla“). Tento podzákoný právní předpis vydalo již v roce 2001 Ministerstvo pro místní rozvoj k provedení § 78 odst. 5 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). Přes řadu kritických hlasů a podnětů je vyhláška o rozúčtování tepla stále platná, a to dokonce v původním znění.

Tato vyhláška vymezuje v § 2 řadu vlastních pojmů (např. zúčtovací jednotka, zúčtovací období atd.). Jsou zde však definovány i pojmy používané jinými právními předpisy. Příkladem je pojem podlahová plocha, která je definována v § 2 písm d) VoRT od odlišně například od definice v § 3 NVBS. Zvláštní pojetí obsahu pojmu podlahová plochy vychází z účelu vyhlášky, nicméně v praxi jsou odlišné definice podlahové plochy zdrojem dotazů a nepochopení ze strany koncových spotřebitelů a příjemců vyúčtování. Dalším pojmem, který v praxi působí problémy je započitatelná podlahová plocha, která je vymezena v § 2 odst e) VoRT. Výpočet započitatelné podlahové plochy vychází z podlahové plochy, která je upravována na základě řady koeficientů. Odlišně jsou posuzovány místnosti s otopným tělesem a bez otopného tělesa, výpočet zohledňuje způsob využívání prostor (např. byt, sklad, kancelář, obchodní dům, vinárna apod.), počet otápených stěn, rozdílnou výšku či zkosení stropů apod. Některé matematické vzorce uvedené ve vyhlášce o rozúčtování tepla jsou pro nematematika nesrozumitelné a těžko aplikovatelné. Většina společenství vlastníků je proto nucena využívat pro rozúčtování nákladů dle citované vyhlášky služeb specializovaných rozúčtovatelů (např. ISTA ČR s.r.o., Techem, spol. s r. o. apod.). To s sebou nese nemalé každoroční náklady zatěžující rozpočet společenství vlastníků.

Vyhláška o rozúčtování tepla upravuje dvě základní oblasti rozúčtování nákladů za služby společenství, a to rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody.

Vlastní rozúčtování nákladů na vytápění je definováno v § 4 VoRT a provádí se v několika krocích. Nejprve jsou celkové náklady na vytápění rozděleny na tzv. základní a spotřební složku, a to nejčastěji v poměru 40% základní složka a 60% spotřební složka.⁵⁷ Základní složka je poté rozúčtována mezi konečné spotřebitele v poměru započitatelných podlahových ploch, spotřební složka dle hodnot naměřených poměrovými měřiči⁵⁸ v bytech a nebytových prostorách. Takto vypočtené hodnoty nákladů připadajících na jednotlivé spotřebitele musí být ještě podrobeny tzv. korekci dle § 4 odst. 4 VoRT. Dle tohoto ustanovení rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové mezi jednotlivými konečnými spotřebiteli se nesmí od průměru v celé zúčtovací jednotce (nejčastěji dům, blok domů apod.) lišit o více než 40%. Právě toto pravidlo je jak laickou, tak odbornou veřejností nejčastěji kritizováno⁵⁹.

Obdobný postup stanoví § 5 VoRT i pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii potřebovanou na ohřev teplé užitkové vody. I zde dochází k rozdělení celkových nákladů za energii na základní a spotřební složku. V tomto případě je ale poměr stanoven jednoznačně bez možnosti volby, a to 30% základní a 70% spotřební složka. Základní složka je pak rozdělena v poměru podlahových ploch, spotřební složka dle hodnot naměřených poměrovými měřidly (bytovými a nebytovými vodoměry). Na rozdíl od výpočtu nákladů na vytápění neukládá vyhláška o rozúčtování tepla provést následnou korekci. Takto vypočtené náklady na ohřev teplé vody jsou tedy již konečné.

Náklady na poskytování TUV zahrnují kromě nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na přípravu teplé užitkové vody i náklady na pitnou vodu spotřebovanou při přípravě teplé užitkové vody. Výpočet v tomto případě problém nečiní a rozúčtování se provádí v souladu s § 5 odst. 10 VoRT dle náměrů poměrových vodoměrů u konečných spotřebitelů.

⁵⁷ Vyhláška o rozúčtování tepla připouští zvýšení základní složky až do 50% celkových nákladů na vytápění. Tato možnost je však v praxi využívána pouze zřídka, protože do značné míry eliminuje efekt měření na výslednou distribuci nákladů mezi konečné spotřebitele. Doporučuje se aplikovat tuto variantu pouze výjimečně v energeticky náročných (nezateplených) objektech, kde by jinak vznikaly příliš velké a do častá i nespravedlivé rozdíly v alokaci nákladů na jednotlivé spotřebitele.

⁵⁸ Konkrétní postup definovaný vyhláškou je složitější a rozlišuje, zda spotřeba energie je měřena tzv. kalorimetrem (jedno měřidlo na bytovou jednotku) či tzv. indikátory vytápění (měřidla umístěná na každém topném tělese). Detaily viz § 4 odst. 3 VoRT.

⁵⁹ např. SKUHRA, J. Aktuální problematika služeb poskytovaných s bydlením (změny právních předpisů a metodika kvantifikace služeb) Pracovní materiál ke specializovanému semináři konanému 14.3.2013, NAREX CONSULT, a.s., 2013, s. 17

Kromě výše popsaných algoritmů výpočtu nákladů stanoví vyhláška o rozúčtování tepla i řadu dalších postupů. Jedním z nich je řešení situace, kdy v jedné zúčtovací jednotce (většinou bytový dům, blok domů apod.) není možné určit odděleně náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev teplé užitkové vody. V praxi nastává tato situace v případech, že objekt má vlastní zdroj vytápění (např. plynovou kotelnu) nebo vlastní předávací stanici (výměník) a dodavatel tak fakturuje dodaný plyn či teplo souhrnně pro celý objekt. Dle § 6 odst. 1 VoRT pak provede rozúčtovatel rozdělení celkových nákladů na tepelnou energii v poměru 60% na vytápění a 40% na ohřev teplé vody.

Vyhláška o rozúčtování tepla mj. řeší i situaci, kdy konečný spotřebitel neumožní instalaci poměrových měřičů spotřeby nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet. Stanoví rovněž postup pro případ, že dojde k poruše měřičů během zúčtovacího období, dále pro situace, kdy měřiče nejsou instalovány vůbec nebo jsou instalovány jen v některých bytových či nebytových jednotkách.

V neposlední řadě jsou v § 7 VoRT vyjmenovány povinné údaje, které musí rozúčtovatel uvést ve vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody konečným spotřebitelům (např. celková spotřeba tepelné energie na vytápění v GJ, podíly základní a spotřební složky nákladů na tepelnou energii na vytápění v % a v Kč atd.)

5.1.1.2. Neuskutečněná novelizace

Vyhláška o rozúčtování tepla tak jak byla přijata v roce 2001 přináší mnoho praktických problémů. Na některé z nich reagoval dlouho očekávaný návrh novely vyhlášky, kterou Ministerstvo pro místní rozvoj připravovalo nejprve s účinností od 30.6.2013, později k 1.1.2014.

Nejzásadnější úpravou, kterou slibovaná novelizace měla přinést, byla změna ve výpočtu tzv. korekcí, tedy ve stanovení maximální odchylky od průměrných nákladů na vytápění připadajících na 1m² započitatelné podlahové plochy. Navrhovaná změna spočívala v úpravě daných limitů tak, že nejnižší účtované náklady měly být nejméně 80% průměru domu na metr čtvereční, nejvyšší by pak mohly dosáhnout dvojnásobku průměru. Nové limity tedy byly v §4 odst. 4 VoRT stanoveny oproti stávajícím -40%/+40% na -20%/+100%. Cílem této navrhované změny bylo přimět ty uživatele bytů, kteří si nechávají systematicky vytápět byt od svých sousedů a vlastní radiátory mají buď zavřené zcela nebo otevřené na minimální stupeň, a pak také ty, kteří teplem plýtvají, například často a

dlouho větrají (chovatelé domácích mazlíčků, kuřáci atd.), aby změnili své chování nebo se alespoň spravedlivěji podíleli na celkových nákladech na vytápění.⁶⁰

Podnětem k zodpovědnějšímu chování konečných spotřebitelů měla být i výraznější sankce v případě neumožnění či ovlivnění odečtu spotřebitelem.

K avizované novelizaci vyhlášky o rozúčtování tepla k 1.1.2014 nedošlo. Jedním z důvodů je pravděpodobně i skutečnost, že navrhovaná novela nereagovala na řadu dalších problémů z praxe, které aplikace stávající úpravy přináší. Podívejme se podrobněji alespoň na některé z nich.

Prvním úskalím je stanovení fixního poměru rozdělení celkových nákladů na tepelnou energii v poměru 60% na vytápění a 40% na ohřev teplé vody pro bytové domy, kde nejsou tyto náklady vyčíslovány dodavatelem odděleně (viz § 6 odst. 1 VoRT). Postup stanovený vyhláškou o rozúčtování tepla je velmi zjednodušující a nebere v úvahu specifika technického řešení daného objektu.

Vyhláška o rozúčtování tepla rovněž nereaguje na nové technologie v oblasti vytápění a přípravy teplé vody, které se v posledních letech stále více uplatňují zejména v novostavbách. Jedná se zejména o tzv. bytové předávací stanice. Při využití této technologie bytová jednotka odebírá teplo z cirkulačního okruhu a následně jej prostřednictvím bytové předávací stanice využije buď na přípravu teplé vody nebo na vytápění. Jediným měřitelným parametrem je zde tepelná energie vstupující do jednotky a nelze již dále určit, jakým způsobem byla tato energie využita. Vzhledem k výše uvedeným rozdílům ve výpočtu nákladů na vytápění a ohřev teplé vody (zejména chybějící korekce odchylky od průměrných nákladů z ohřevu) je postup při vyúčtování nákladů za tepelnou energii v případě bytových předávacích stanic nejasný a právním předpisem neupravený.

Na první pohled se může zdát, že zákon o službách, který na rozdíl od novely vyhlášky o rozúčtování tepla nabyl účinnosti k 1.1.2014, přináší možnost překlenutí výše popsaných problémů. Některé odborné komentáře⁶¹ pozitivně hodnotí ustanovení § 6 odst. 1 ZoS, kde je řečeno, že náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují na základě ujednání všech vlastníků jednotek. Pouze v případě, že k takovému ujednání nedojde, provede se rozúčtování dle právního předpisu, kterým je vyhláška o rozúčtování tepla. Je pravda, že původní právní úprava nepřipouštěla žádné odchylky od pravidel rozúčtování daných citovanou vyhláškou, a to ani na základě dohody či usnesení shromáždění vlastníků.⁶² V tomto ohledu je dispozitivnost nové úpravy, která staví dohodu nad vyhláškou předepsaná pravidla, v souladu s celkovým posunem vnímání

⁶⁰ Bureš, V. Pravidla pro rozúčtování tepla se (opět) nezmění. Bytová družstva-SVJ-Správa domů. 2014, č.1, s.14.

⁶¹ Bureš, V. Pravidla pro rozúčtování tepla se (opět) nezmění. Bytová družstva-SVJ-Správa domů. 2014, č.1, s.15.

⁶² Taraba, M. Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů. 3., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2006, s. 142.

rozhodovacích pravomocí ve společenství vlastníků směrem k rozsáhlejší autonomii. Bohužel konkrétně v případě ujednání o způsobu rozúčtování nákladů na tepelnou energii nebude toto ustanovení v praxi až na výjimky realizovatelné. Důvodem je podmínka, že se musí jednat o ujednání všech vlastníků. Teoreticky si lze představit dosažení jednomyslné shody v případě menších společenství ve starší zástavbě, ale i zde to bude vzhledem k rozdílným individuálním zájmům obtížné. U nové výstavby, kde vlastníci bytů jen zřídka jeví zájem o dění ve společenství, se možnost dosažení „ujednání všech vlastníků“ jeví zcela nereálné, a to i v případě, že bychom využili možnost hlasování per rollam, která je nově definována v § 1210 a n. NOZ.

Lze tedy shrnout, že v oblasti situací úpravy rozúčtování nákladů na vytápění a přípravu teplé vody, které v praxi společenství vlastníků tvoří často až polovinu rozpočtových výdajů, nedošlo přes formální snahu v důsledku změn účinných k 1.1.2014 materiálně k žádnému posunu a stávající úprava je i nadále nevyhovující. Změna pravidel rozúčtování, dojde-li k ní vůbec, bude aplikovatelná až pro zúčtovací období následující po roce, kdy novela nabude účinnosti. Prvním zúčtovacím obdobím, pro které tedy reálně může dojít ke změně pravidel, je vyúčtování roku 2015 připravované na jaře roku 2016.

5.2. Vyúčtování a vypořádání příspěvků na správu domu a pozemku

Vedle vyúčtování služeb je povinností společenství vlastníků provést rovněž vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku.⁶³ Právní úprava sice explicitní definici pojmu vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku neobsahuje, nicméně můžeme vyjít z definice vyúčtování služeb a dovodit, že se jedná o vyčíslení skutečné výše nákladů na správu domu a pozemku a záloh na jednotlivé výdajové položky v daném zúčtovacím období. Rozhodnutí o tom, zda má být provedeno pouze vyúčtování, či zda mají být nevyčerpané příspěvky vypořádány, a tedy vyplaceny vlastníkům, náleží dle § 1208 písm. d) NOZ do působnosti shromáždění. Většina společenství vlastníků provádí pouze vyúčtování nákladů na správu domu a pozemku bez vypořádání a nevyčerpané zálohy převádí do následujícího roku. Tento postup byl původně zakotven i v čl. XVII odst. 3 NVVS. Pokud společenství vlastníků rozlišuje ve svém rozpočtu zálohy na správu domu a pozemku na krátkodobé a dlouhodobé, krátkodobé zálohy většinou vypořádává. Dlouhodobá záloha, která je určena na krytí nákladů střednědobého a dlouhodobého finančního plánu, se nevypořádává.

V této souvislosti je vhodné zmínit otázku vypořádání příspěvků na správu domu a pozemku při převodu jednotky. Předtím než byla tato otázka zákonem o vlastnictví bytů výslovně upravena, se

⁶³ Viz např. § 8 písm b) NVBS.

totiž někteří původní vlastníci při převodu jednotky dožadovali, aby jim byl vyplacen společným zůstatek na dlouhodobé záloze na správu domu a pozemku. Argumentovali tím, že tyto prostředky jsou závazkem společenství vůči jejich osobě a společenství vlastníků má povinnost tento závazek vůči nim vypořádat. S tímto názorem nelze souhlasit. Správně argumentuje H. Nováková : „Požadavek původního vlastníka jednotky, který ji převádí na jiného, na vrácení finančních prostředků (do doby převodu vlastnictví nepoužitých) není logický. Složené zálohy jsou účelově vázány na byt, resp. na jeho podíl na společných částech domu, nikoliv na osobu vlastníka jednotky. Je třeba přihlížet k tomu, že vlastník jednotky při výkonu vlastnického práva užíval společné prostory domu a podílel se na jejich opotřebení. V důsledku toho se musí podílet na vytvoření potřebného objemu finančních prostředků na předpokládané opravy, byť by opravy byly provedeny až v době, kdy již vlastníkem jednotky není.“⁶⁴

Zákon o vlastnictví bytů byl v době své platnosti několikrát novelizován a jedna z novel potvrdila i výše citovaný výklad H. Novákové. V této souvislosti byl § 15 odst. 4 ZoVB doplněn o ustanovení, že při vypořádání závazku právnické osoby vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám, které uhradil jako zálohy na správu domu a pozemku. Nový občanský zákoník upravuje tuto otázku v zásadě shodně, nicméně k určitému významovému posunu přece jen dochází. Nejdříve se v § 1186 odst. 1 NOZ stanoví, že při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat, čímž pouze potvrzuje výše uvedenou zásadu. Dále je však v § 1186 odst. 2 NOZ nově řešena otázka dluhů souvisejících se správou domu a pozemku. Je zde výslovně stanoveno, že tyto dluhy přecházejí na nabyvatele jednotky s tím, že převodce za ně společenství vlastníků ručí. V tomto směru není nová právní úprava v souladu se soudním rozhodnutím Nejvyššího soudu vycházejícím z původní dikce zákona o vlastnictví bytů. Dle tohoto rozhodnutí na nabyvatele jednotky při jejím převodu bývalým vlastníkem nepřechází povinnost platit neuhrazené zálohy na správu domu a pozemku splatné před okamžikem převodu.⁶⁵ Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozhodnutí argumentoval předpokladem „racionálního zákonodárce“ a pravil, že pokud by zákonodárce chtěl upravit přechod všech závazků spojených se správou domu na nového nabyvatele jednotky, jednoduše by tak učinil.⁶⁶ Nový občanský zákoník tedy pravděpodobně reaguje na tuto argumentaci Nejvyššího soudu a výslovné ustanovení o přechodu dluhů již obsahuje.

⁶⁴ Nováková, H. Příručka manažera správy a provozu domů a bytů. 2. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2008, s. 77.

⁶⁵ Někteří autoři však zastávali už v minulosti opačný názor. Např. T. Dvořák uváděl, že „nový vlastník se stává dlužníkem ve vztahu ke společenství, a že na něj tedy přecházejí veškerá práva a povinnosti spojená s jednotkou“ – viz Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 222.

⁶⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky sp. zn. 22 Cdo 242/2009.

5.3. Zpráva o hospodaření

Otázka obsahu a náležitostí zprávy o hospodaření vyvolává v praxi řadu otázek. Z. Pražák jde dokonce tak daleko, že tvrdí, že společenství vlastníků ani jeho orgány nejsou povinny zprávu hospodaření vůbec vytvářet. Je nutno chápat toto tvrzení v kontextu původní právní úpravy. Zákon o vlastnictví bytů se o zprávě o hospodaření vůbec nezmiňoval. Tento pojem se objevoval pouze na několika místech ve vzorových stanovách, které např. v čl. VIII odst. 9 písm. d) stanovily povinnost výboru předkládat shromáždění ke schválení zprávu o hospodaření a správě domu. Lze souhlasit se Z. Pražákem v tom, že společenství vlastníků mohlo tato ustanovení ze svých stanov vypustit. Pak platí, že neurčí-li povinnost vyhotovit zprávu o hospodaření ani stanov, ani jiný vnitřní předpis společenství vlastníků, ani konkrétní rozhodnutí shromáždění společenství, pak taková povinnost vůbec neexistuje a nikdo nemá povinnost takovou zprávu vyhotovovat.⁶⁷ Tento do jisté míry extrémní výklad demonstruje postavení vzorových stanov v původní právní úpravě a meze volnosti s jejich aplikací spojené.

Nová právní úprava přistupuje k řešení této otázky striktněji a v § 15 NVBS hovoří o zprávě o hospodaření jako o dokumentu povinně předkládaném shromáždění vlastníků za účelem schválení výsledku plnění rozpočtu. Zahrnuje tedy zprávu o hospodaření do rozpočtového a kontrolního cyklu, který tvoří kostru řídicího procesu v oblasti hospodaření společenství vlastníků. Rovněž nový občanský zákoník jmenuje zprávu o hospodaření v § 1208 písm. d) jako jeden z klíčových dokumentů, jehož schválení patří do výlučné působnosti shromáždění.

Zákon ani prováděcí předpis neřeší, co má být konkrétním obsahem zprávy o hospodaření. Společenství vlastníků může tuto otázku specifikovat ve svých stanovách. Na základě praktických zkušeností doporučuji zakotvit do stanov povinný obsah zprávy o hospodaření minimálně v následujícím rozsahu:

- Detailní informace o plnění rozpočtu za dané zúčtovací období
- Souhrnná informace o výdajích za služby za dané zúčtovací období, jejich vyúčtování a vypořádání
- Souhrnná informace o nákladech na správu domu a pozemku za dané zúčtovací období včetně detailní informace o jednotlivých nákladových kategoriích, dále informace o vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku
- Informace o stavu dlouhodobé zálohy na správu domu a pozemku k začátku a konci zúčtovacího období, o souhrnu předpisů a čerpání dlouhodobé zálohy

⁶⁷ Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3.vyd. Praha: Leges, 2010, s. 215.

- Informace o stavu zůstatků na bankovních účtech společenství k začátku a konci zúčtovacího období
- Souhrnná informace o vývoji pohledávek za služby a za správu domu a pozemku k začátku a konci zúčtovacího období a informaci o krocích podniknutých k vymožení těchto pohledávek
- Informace o hospodaření s majetkem společenství, příp. o pronájmech společných částí domu apod.

5.4. Obecná informační povinnost

Nová právní úprava potvrzuje a v některých směrech i posiluje postavení člena společenství vlastníků ve smyslu jeho práv na informace. Tato snaha představuje posun ve směru k vyváženému poměru práv a povinností člena vůči společenství. Do budoucna by tato změna mohla pozitivně ovlivnit a stimulovat zájem o aktivní zapojení členů do záležitostí společenství vlastníků minimálně v oblasti kontroly.

Kromě povinností předkládat určité dokumenty jako např. účetní závěrku, rozpočet, zprávu o hospodaření atd. ke schválení shromáždění vlastníků stanovuje zákon obecnou informační povinnost společenství vlastníků vůči jeho členům. Obecná formulace je obsažena v § 1179 NOZ, kde je stanoveno, že vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky rovněž nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

Obdobné, i když specifičtěji vymezené informační povinnosti, ukládá zákon o službách poskytovateli služeb v § 8 odst. 1. Dle tohoto ustanovení je poskytovatel povinen doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.

Nutno podotknout, že uložení obecné informační povinnosti není v právní úpravě společenství vlastníků novinkou a podobné, i když obsahově užší ustanovení obsahovaly i vzorové stanovy v čl. 14 odst. 1 písm f). Je rovněž pravda, že až na výjimky naprostá většina společenství vlastníků i profesionálních správců zájem vlastníků o dění ve společenství vítá a informační povinnost vůči vlastníkům ochotně plní již nyní.

6. Účetní, daňové a mzdové otázky hospodaření společenství

6.1. Účetnictví společenství vlastníků

6.1.1. Povinnost vedení účetnictví

Společenství vlastníků jako právnická osoba je rovněž účetní jednotkou dle § 1 odst. 2 písm a) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen „ZoU“) a vztahují se na něj práva a zejména povinnosti stanovené tímto zákonem. Základní povinností společenství vlastníků dle § 4 odst. 1 ZoU je vedení účetnictví ode dne svého vzniku až do dne svého zániku. Okamžik zahájení vedení účetnictví je tedy vázán na vznik společenství vlastníků jako právnické osoby. Podle původní úpravy v § 9 odst. 3 ZoVB vznikalo společenství vlastníků ze zákona, a to okamžikem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, třetímu z vlastníků. V praxi činilo toto ustanovení ve vazbě na povinnost danou zákonem o účetnictví zahájit vedení účetnictví značné problémy.⁶⁸ Nový občanský zákoník odstranil tento problém tím, že pro společenství vlastníků definuje klasický postup založení a vzniku, jak je znám z právní úpravy zakládání a vzniku obchodních společností a družstev (zakladatelské právní jednání). Dle § 1204 NOZ vzniká společenství vlastníků okamžikem zápisu do veřejného rejstříku. K tomuto dni se tedy nově v souladu se zákonem o účetnictví vztahuje i povinnost zahájit vedení účetnictví.

Zákon o účetnictví stanoví i další obecné povinnosti vztahující se na všechny účetní jednotky při vedení účetnictví. Základní pravidlo je stanoveno v § 8 odst. 1 ZoU, který stanoví, že účetní jednotky jsou povinny vést účetnictví správné, úplné, průkazné, srozumitelné, přehledné a způsobem zaručujícím trvalost účetních záznamů. V dalších ustanoveních zákona o účetnictví je pak definován detailně obsah zde použitých pojmů.⁶⁹

Všeobecná pravidla i detailní pokyny vedení účetnictví z obecného hlediska jsou podrobně zpracována v nesčíslných publikacích⁷⁰ a svým rozsahem překračují rámec této diplomové práce. Dále se proto soustředíme pouze na specifika ve vedení účetnictví týkající se společenství vlastníků.

⁶⁸ Neplechová, M., Durec, M. Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z. Olomouc : ANAG, 2011, s. 104.

⁶⁹ Např. Účetnictví účetní jednotky je správné, jestliže účetní jednotka vede účetnictví tak, že to neodporuje zákonu o účetnictví a ostatním právním předpisům ani neobchází jejich účel - viz § 8 odst. 2 ZoU.

⁷⁰ Např. Ryneš, P. Podvojně účetnictví a účetní závěrka – Průvodce podvojným účetnictvím k 1. 1. 2014 po rekodifikaci soukromého práva., 14. aktualizované vydání. Olomouc : ANAG, 2014, 1144 s.

První otázku, kterou musí společenství vlastníků při zahájení vedení účetnictví rozhodnout, je rozsah vedení účetnictví. Zákon o účetnictví totiž v § 9 odst. 3 písm. a) uvádí společenství vlastníků jednotek jako jeden ze subjektů, které mohou vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu. Tento termín je podrobněji specifikován v § 13a ZoU a jak lze odvodit již ze samotného termínu, vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu připouští jisté úlevy a zjednodušení. Příkladem může být sestavení účtového rozvrhu pouze na úrovni účtových skupin. Jakkoli zní tato možnost lákavě, vzhledem k charakteru činnosti společenství vlastníků a tím účetních případů, které musí tyto účetní jednotky zobrazit v účetnictví, je použití uvedeného zjednodušení diskutabilní a až na výjimky se nedoporučuje.⁷¹

6.1.2. Účetní předpisy pro společenství vlastníků

Pro vymezení okruhu účetních předpisů závazných pro společenství vlastníků je rozhodující charakter společenství vlastníků z hlediska jeho činnosti. Je třeba vyjít z § 1194 NOZ, kde je společenství vlastníků definováno jako právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Na rozdíl od původní úpravy však je zde dále výslovně uvedeno, že Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů. Tím je jednoznačně určeno, že se jedná o subjekt nepodnikatelský a vztahují se na něj účetní předpisy určené pro subjekty, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání.

Základním právním předpisem pro vedení účetnictví společenství vlastníků je výše zmíněný zákon o účetnictví závazný pro všechny účetní jednotky bez ohledu na to, zda jsou založeny za účelem podnikání či nikoliv.

Dalším, již specifitějším předpisem, je pak vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání. Dle § 2 odst. 1 písm. g) této vyhlášky se tato norma vztahuje i na společenství vlastníků. Tato vyhláška stanoví rozsah a způsob sestavování účetní závěrky, označování a obsahové vymezení položek majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv v účetní závěrce, uspořádání a obsahové vymezení vysvětlujících a doplňujících informací v příloze účetní závěrky, směrnou účtovou osnovu a účetní metody. Konkrétně směrná účtová osnova závazná pro společenství vlastníků je uvedena v Příloze č. 3 VUN. I tato vyhláška je s ohledem na širokou škálu nepodnikatelských subjektů, na které se vztahuje, nadána značnou mírou obecnosti. Při použití příslušných ustanovení této vyhlášky je proto nutno postupovat v souladu s příslušnými ustanoveními nového občanského zákoníku a dalších

⁷¹ Kocourek, J., Čermák J., Peštulka J. *Společenství vlastníků jednotek 2012*. Golden Books, Praha: 2012, s 466.

zákonných a podzákonných norem upravujících materii společenství vlastníků s ohledem na zvláštní charakter této právnické osoby.

Pro vedení účetnictví společenství vlastníků mají dále význam i České účetní standardy č. 401 až 414, vydané Ministerstvem financí pro účetní jednotky, jejichž hlavním předmětem činnosti není podnikání. Ministerstvo financí uveřejnilo tyto standardy ve Finančním zpravodaji a nadále zde publikuje jejich případné změny. České účetní standardy nejsou právním předpisem, ale pokud účetní jednotka postupuje na podkladě jejich ustanovení, jejich použití je považováno za postup podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky. Účelem standardů je docílení souladu v aplikaci účetních metod individuálními účetními jednotkami. Pro společenství vlastníků je však využití některých účetních postupů uvedených ve standardech problematické.⁷²

Jako příklad je možno uvést Český účetní standard č. 413 upravující základní postupy účtování vlastních zdrojů a dlouhodobých závazků. V odstavci 4.1.3. tohoto standardu je uvedeno, že přijaté dotace na pořízení či technické zhodnocení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku jsou účtovány ve prospěch příslušného účtu účtové skupiny 90 - Vlastní jmění. Společenství vlastníků jednotek však až na výjimky majetek nenabývá a je třeba si uvědomit, že obdržená dotace je v konečném důsledku poskytnuta na pořízení či technické zhodnocení společných částí domu, které jsou zjednodušeně řečeno v podílovém spoluvlastnictví členů společenství (např. státní dotace na zateplení objektu v programu „Panel“). Z tohoto důvodu je nutno poskytnutou dotaci zaúčtovat jiným než standardním způsobem, a to ve prospěch toho zdroje, že kterého bylo technické hodnocení financováno, tedy ve prospěch účtové skupiny 95 – Dlouhodobé závazky.

Na tyto a podobné případy pamatuje i zákon o účetnictví. Ten v § 7 odst. 2 stanoví, že pokud dojde ve výjimečných případech k tomu, že použití účetních metod stanovených prováděcími právními předpisy bude neslučitelné s povinností vést účetnictví tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky, postupuje účetní jednotka odchylně tak, aby byl věrný a poctivý obraz podán. Pro zaúčtování tohoto nestandardního případu tedy zvolí účetní jednotka vlastní adekvátní metodu, kterou je dle § 7 odst. 5 ZoU povinna uvést a náležitě zdůvodnit v příloze k účetní závěrce.

Obecně lze shrnout, že v těchto a podobných případech, které mohou v praxi nastat, pokud zvláštní právní předpis tuto oblast neupraví, je nutno použít takové postupy v účtování konkrétních případů, které budou vycházet ze zvláštního charakteru právnické osoby vzniklé pouze za účelem zajištění

⁷² NEPLECHOVÁ, M. *Doporučená řešení některých účetních případů pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek, účetní závěrka k 31. 12. 2013* Pracovní materiál ke specializovanému semináři konanému 21.1.2014, NAREX CONSULT, a.s., 2014, 26 s.

správy domu a pozemku. Kromě výše zmíněné povinnosti zdokumentovat tyto postupy v příloze k účetní závěrce, je rovněž vhodné zahrnout je do vnitřních účetních předpisů jednotky.⁷³

6.1.3. Základní principy účtování ve společenství vlastníků

Ještě do konce roku 2013 docházelo k častým diskusím a nejednotnému přístupu k vyjádření aktiv a pasiv a zejména pak nákladů a výnosů v účetnictví společenství vlastníků. Důvodem bylo chybějící jednoznačné ustanovení zákona o vlastnictví bytů charakterizující vlastní činnost společenství, a tedy i hospodaření tohoto specifického právního subjektu. Z platné právní úpravy nebylo možno jednoznačně dovodit co a je a není příjmem a souvisejícím nákladem společenství vlastníků jako účetní jednotky a zda vůbec nějaké náklady a výnosy společenstvím vlastníků vznikají. V praxi v důsledku této chybějící právní úpravy docházelo mezi jednotlivými SVJ k značným odchylkám v účtování na nákladové a výnosové účty a nebyla výjimkou ani společenství, která účtovala pouze rozvahově s výjimkou zaúčtování bankovních poplatků a přijatých úroků.

V posledních letech bylo připraveno několik novel zákona o vlastnictví bytů, které by tuto nejednoznačnost odstranily, nakonec však žádná z nich – i s ohledem na připravovaný nový občanský zákoník – nebyla přijata. Situaci tedy vyřešila až nová právní úprava. Zde jsou poprvé jednoznačně definovány příjmy a související náklady, které vznikají společenství vlastníků jako právnické osobě. Konkrétně v § 16 NVBS je obsažen demonstrativní výčet příjmů společenství vlastníků jednotek⁷⁴, Tímto ustanovením je jasně dáno, že v souladu se zákonem o účetnictví a příslušným prováděcím předpisem je společenství vlastníků povinno účtovat o těchto případech výnosově, tedy s použitím účtové skupiny 6 – Výnosy (viz Směrná účtová osnova - Příloha č. 3 VUN).

Stejně tak byla novou právní úpravou upřesněna i otázka nákladů, které společenství vlastníků při jeho činnosti vznikají.⁷⁵ Platí tedy analogický důsledek jako výše u účtování výnosů. K zohlednění nákladů na vlastní správní činnost společenství vlastníků je při vedení účetnictví přistupovat v souladu s citovanými účetními právními předpisy, tedy účtovat je s použitím účtové skupiny 5 – Náklady (viz Směrná účtová osnova - Příloha č. 3 VUN).

Přes bezesporu pozitivní důsledek vyplnění této mezery zákona, je nutno konstatovat, že nová právní úprava pouze potvrdila převládající praxi a postoj odborníků, zabývajících se touto otázkou. Příkladem může být formulace základního principu účtování společenství vlastníků, kterou M. Neplechová vyjádřila následovně: „Společenství vlastníků má ze zákona o vlastnictví bytů mandát

⁷³ Neplechová, M., Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z. Olomouc : ANAG, 2009, s. 84

⁷⁴ Detailně viz kap. 4.3.1.

⁷⁵ Detailně viz kap. 4.2.1.

k provádění činností vztahujících se pouze ke správě domu. Při této činnosti vznikají náklady, které jsou mu (této právnické osobě vznikající se zákona) uhrazeny příspěvkem na správu domu ze záloh, které jsou ze zákona vlastníci jednotek a spoluvlastníci společných částí domu povinni hradit. Zálohy podléhají vyúčtování⁷⁶.

6.1.4. Některé specifické účetní principy a postupy

Kromě již zmíněných případů existuje v oblasti vedení účetnictví společenství vlastníků řada dalších specifíků typických pro tento právní subjekt. Vzhledem k rozsahu a zaměření této práce zmíním pouze o právním pohledu na některé z nich.

Prvním je často diskutovaná otázka možnosti účtování o předpisu záloh na služby a na příspěvky na náklady spojené se správou domu. Obecně platí, že dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. lze účtovat pouze o přijatých zálohách a možnost účtovat o předpisu záloh v účetních předpisech ani navazujících účetních standardech pro společenství není zakotvena. Tuto možnost však lze nalézt v Českém účetním standardu č. 017 – Zúčtovací vztahy, který se váže k účetním předpisům pro podnikatele včetně bytových družstev. Zde je v článku 3.2.3 uvedeno, že „u pravidelně se opakujících zálohových plateb od uživatelů bytů a nebytových prostor ... lze účtovat o předpisu záloh“. Stejně jako např. u bytových družstev, která tuto ustanovení využívají, mají i u společenství vlastníků jeho členové povinnost platit zálohy na služby a na příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku (viz např. § 1181 odst. 1 NOZ). Plnění těchto povinností je osoba odpovědná za správu domu a pozemku povinna sledovat a výkladem dovodíme, že výše citované pravidlo lze vztáhnout i na účetnictví společenství vlastníků. Společenství vlastníků může tedy rovněž účtovat o zálohách předepsaných svým členům.⁷⁷

Poměrně složitá je oblast pravidel vázících se k účtování o majetku společenství. V praxi většina společenství vlastníků nemá z účetního hlediska vlastní jmění ve smyslu vyhlášky č. 504/2002 Sb. a pouze spravuje tzv. společné části nemovité věci, tedy majetek svých členů – vlastníků jednotek.⁷⁸ Finanční prostředky poskytnuté na tuto činnost vlastníky jednotek jsou pro společenství vlastníků cizími zdroji na úhradu správy domu a pozemku. Celé financování této hlavní činnosti společenství je založeno na režimu záloh a vyúčtování skutečných nákladů na správu společných částí.

Společenství vlastníků má mandát společné části domu nejen spravovat, tedy zajišťovat jejich údržbu,

⁷⁶ Nepřechová, M., Durec, M. Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z. Olomouc : ANAG, 2011, s. 108.

⁷⁷ Viz též Klainová, N. Společenství vlastníků jednotek: vnitřní směrnice SVJ: vypovídací schopnost účetní závěrky pro vlastníky jednotek. Praha: Bilance, 2004, s.27.

⁷⁸ Blíže viz kap. 3.1.

opravy, technické zhodnocení atd., ale rovněž je pronajímat. Z právního hlediska nejsou dle § 16 odst. 2 písm. a) NVBS příjmy z pronájmu společných částí domu příjmem společenství vlastníků, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků. Z tohoto důvodu o nich společenství neúčtuje výnosově, ale pouze v rámci účtové třídy 3 – Zúčtovací vztahy, konkrétně s použitím účtové skupiny 37 – Jiné pohledávky a závazky. Výnos z pronájmu společných částí domu je tedy z účetního pohledu společenství vlastníků závazkem za členy společenství. Dle rozhodnutí shromáždění je tento příjem následně buď vyplacen individuálním členům na jejich bankovní účty nebo je převeden na účet dlouhodobé zálohy na opravy domu účtové třídy 9 – Dlouhodobé zdroje financování, konkrétně s použitím účtové skupiny 95 – Dlouhodobé bankovní úvěry a závazky.⁷⁹

Další specifický účetní případ pro společenství vlastníků představuje otázka zaúčtování technického zhodnocení (rekonstrukce a modernizace) společných částí domu. Zde je nutno si opět uvědomit, že společné části domu nejsou ve vlastnictví společenství vlastníků a nelze tedy účtovat přes majetkové účty účtové třídy 0 – Dlouhodobý majetek. Společenství v případě technického zhodnocení společných částí domu zaúčtuje pouze čerpání příslušného účtu účtové skupiny 95 – Dlouhodobé bankovní úvěry a závazky. Tento případ velmi dobře ilustruje skutečnost, že v účetnictví společenství vlastníků se žádným způsobem neodráží hodnota spravovaného majetku, tedy společných částí domu, které jsou majetkem jednotlivých členů společenství, a tedy ani zvýšení této hodnoty spojené s technickým zhodnocením spravovaného majetku.

Nebylo by však správné vyvodit z výše uvedeného závěr, že společenství vlastníků nezřizuje ve svém účetnictví žádné účty účtové třídy 0 – Dlouhodobý majetek. Jak bylo podrobně popsáno v kap. 3.2., za určitých okolností může totiž společenství vlastníků nabývat vlastní majetek, a to jak nemovitý, tak i movitý. Při pořízení drobného (krátkodobého) majetku problém nevzniká. Společenství účtuje standardně přímo přes nákladové účty třídy 5 a podrozvahově vede evidenci pořízených položek pro účely fyzické inventury. Složitější je situace při pořízení dlouhodobého majetku. V takovém případě kromě klasického zaúčtování pořízení majetku přes účty účtové třídy 0 – Dlouhodobý majetek je nutno samostatným účetním zápisem odrazit v účetnictví i odpověď na otázku, z jakých zdrojů byl tento majetek pořízen. Nejčastěji jsou k tomuto účelu využity dlouhodobé zálohy přijaté od členů společenství na opravy domu, tedy účet účtové skupiny 95 – Dlouhodobé bankovní úvěry a závazky. Společenství tedy zaúčtuje čerpání dlouhodobé zálohy ve prospěch účtu účtové skupiny 90 – Vlastní jmění.

Alternativní postup, který aplikují některá společenství vlastníků, spočívá v účtování pouze v rámci analytických účtů skupiny 95 s tím, že pro majetek společenství vytvářejí vlastní analytický účet.

⁷⁹ Detailněji viz kap. 4.3.3.

Tento postup považuji za méně vhodný, protože pořízením vlastního majetku se společenství dostalo do situace, kdy disponuje vlastními zdroji – vlastním jměním a tuto situaci by mělo jeho účetnictví odrážet v souladu se zásadou věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví vyjádřenou v § 7 odst. 1 a odst. 2 ZoU.

S účtováním o vlastním majetku společenství je spojena ještě jedna obtíž, a tou je povinnost účetního odepisování tohoto majetku společenstvím vlastníků. Bytovým družstvům, které se při vedení účetnictví řídí prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., je v § 56 odst. 7 této vyhlášky udělena výjimka z obecné povinnosti provádět účetní odpisy majetku. Tato výjimka se vztahuje na dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek bytových družstev, který neslouží k podnikání. Analogické ustanovení budeme však marně hledat ve vyhlášce č. 502/2004 Sb., která je určena pro nepodnikatelské subjekty, a tedy i pro společenství vlastníků. V minulosti bylo učiněno několik pokusů tuto nekonzistenci napravit, ať už to byly připravované novely zákona o vlastnictví bytů nebo požadavek Ministerstva pro místní rozvoj vznesený na Ministerstvo financí, aby podobná výjimka jako pro bytová družstva byla zapracována i do vyhlášky č. 502/2004 Sb., kterou se řídí společenství vlastníků. Žádná z těchto snah však dosud nebyla úspěšná, a proto v současné době jsou společenství vlastníků povinna vlastní majetek účetně odepisovat. Tato povinnost s sebou nese potřebu rozhodnutí společenství vlastníků o zdroji financování těchto odpisů.

Kromě výše uvedených případů je pro společenství vlastníků třeba aplikovat speciální účetní postupy i v řadě dalších situací jako je např. oblast účtování o úvěru a jeho splácení, účtování o dotacích včetně dotace na úhradu úroků z úvěru, účtování o opravných položkách k pohledávkám, otázka výstavby nové jednotky formou nástavby, vestavby nebo přístavby atd.

Samostatnou a velmi komplexní kapitolou je pak účetní problematika převodů jednotek z vlastnictví stavebních a lidových bytových družstev. Původní právní úprava, ze které bylo v minulosti nutno vycházet při stanovení příslušných účetních postupů, byla obsažena § 23 až 29 ZoVB. Vzhledem ke úzké specifičnosti této otázky není úprava této oblasti součástí nového občanského zákoníku, ale byl v této souvislosti přijat zvláštní zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

Účetní problematikou specifických otázek účetnictví společenství vlastníků jednotek se zabývá řada publikací.⁸⁰ Jednotlivé publikace jsou však spíše zaměřeny na vybraná účetní témata bez nároků na úplnost pokrytí celé problematiky. Další problém spočívá v tom, že zaměření těchto prací je povětšinou čistě ekonomické s důrazem na detaily zaúčtování jednotlivých účetních případů až na

⁸⁰ Např. Nephlechová, M., Durec, M. Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z. Olomouc : ANAG, 2011, 398 s.

úroveň analytických účtů. Právní hledisko, ze kterého návrh příslušných účetních postupů vychází nebo by vycházet měl, je však zmíněno povětšinou pouze okrajově a útržkovitě. Důvod je celkem logický – autory většiny těchto publikací jsou odborníci z oblasti ekonomie, nikoliv práva. Publikace, která by komplexně pokrývala veškerá specifika účetní problematiky společenství vlastníků, důsledně vycházela z právní úpravy a v neposlední řadě podrobila zavedené účetní postupy přezkumu s ohledem na změny, které přinesla do této problematiky nová právní úprava, na našem trhu dosud chybí.

6.1.5. Účetní závěrka

Povinnost sestavovat řádnou účetní závěrku ukládá obecně všem účetním jednotkám, tedy i společenství vlastníků, zákon o účetnictví v § 6 odst. 4. Stejně tak je upraven v § 17 ZoU obecný postup při otevírání a uzavírání účetních knih. Náležitosti účetní závěrky stanoví pak § 18 ZoU, který definuje účetní závěrku jako nedílný celek skládající se ze tří povinných částí:

- Rozvahy
- Výkazu zisku a ztrát
- Přílohy, obsahující vysvětlující a doplňující informace k účetní závěrce⁸¹

Zákon o účetnictví upravuje i další obecné pojmy aplikovatelné i pro společenství vlastníků, jako např. mimořádná a mezitímní účetní závěrka (viz § 6 odst. 4 ZoU), rozvahový den (viz § 19 ZoU), účetní období, kalendářní versus hospodářský rok (§ 3 odst. 2 ZoU) atd. Tyto pojmy a další obecná pravidla pro přípravu a sestavování účetní závěrky včetně povinnosti či možnosti nechat ověřit účetní závěrku auditorem (viz § 20 ZoU)⁸² podrobně rozebírá široká škála ekonomických publikací na našem trhu⁸³ a jejich rozbor překračuje rámec této práce.

Bez nároků na úplnost zdůrazníme na tomto místě tři klíčové kroky týkající se vyhotovení účetní závěrky pro společenství vlastníků. Jsou to:

- Přípravné práce před uzavřením účetních knih
- Vlastní sestavení výkazů účetní závěrky
- Následné kroky spojené s účetní závěrkou .

⁸¹ Fakultativní součástí účetní závěrky dle § 18 ZoU je Přehled o peněžních tocích a Přehled o změnách vlastního kapitálu. Tyto výkazy společenství vlastníků až na výjimky nesestavuje na rozdíl např. od bytových družstev, kde může mít materiální význam přehled o změnách vlastního kapitálu.

⁸² Na společenství vlastníků se povinnost nechat ověřit účetní závěrku auditorem až na výjimky nevztahuje. Společenství vlastníků se však pro tuto možnost může v případě pochybností o správnosti vedení účetnictví rozhodnout dobrovolně. V takovém případě je nutno počítat s nemalými náklady s tímto ověřením spojenými.

⁸³ Např. Ryneš, P. Podvojně účetnictví a účetní závěrka – Průvodce podvojným účetnictvím k 1. 1. 2014 po rekodifikaci soukromého práva., 14. aktualizované vydání. Olomouc : ANAG, 2014, 1144 s.

Pro obecný popis klíčových kroků je opět nutno odkázat na odborné publikace ekonomického zaměření. V dalším tedy zmíním pouze některé kroky, které v případě společenství vlastníků vyžadují specifickou pozornost.

6.1.5.1. Inventarizace majetku a závazků

Před sestavením účetní závěrky je nutno provést inventarizaci majetku a závazků dle § 29 a § 30 ZoU. Základním cílem inventarizace je zjištění, zda stavy aktiv a pasiv vykazované v rozvaze odpovídají skutečnosti.⁸⁴ Inventarizace by měla být provedena i u majetku, který není zachycen v aktivech. Jde o majetek ve spoluvlastnictví členů společenství, který toto společenství vlastníků spravuje. Dále je nezbytné, aby společenství vlastníků provedlo v rámci dokladové inventury dle §30 odst. 1 písm. b) ZoU písemné vzájemné odsouhlasení pohledávek a závazků vůči jednotlivým členům, zvláště vůči těm členům, kteří jsou účetními jednotkami. Součástí odsouhlasení by mělo být i rozhodnutí statutárních orgánů o způsobu vyrovnání vzájemných pohledávek a závazků. Může se jednat o dohodu o zápočtu, zúčtování s dlouhodobou poskytnutou zálohou apod.⁸⁵

6.1.5.2. Schválení účetní závěrky

Schvalování účetní závěrky spadá do výlučné působnosti shromáždění vlastníků. Shodně tak stanoví jak původní právní úprava v čl. VII odst. 3 písm. e) NVVS, tak i nová právní úprava v § 1208 písm. d) NOZ. Jedná se o jeden z klíčových kontrolních aspektů v oblasti hospodaření společenství vlastníků, proto jej nová právní úprava logicky posunula z oblasti dispozitivních ustanovení podzákoného předpisu na úroveň kogentní úpravy přímo v zákoně.

6.1.5.3. Zveřejňování účetní závěrky

K otázce povinnosti společenství vlastníků zveřejňovat svoji účetní závěrku nezaujímá odborná literatura jednoznačné stanovisko. Zákon o účetnictví v § 27a ukládá povinnost zveřejnit účetní závěrku včetně výroční zprávy účetním jednotkám, které se zapisují do obchodního rejstříku nebo těm, kterým tuto povinnost ukládá zvláštní zákon. Zatímco logická úvaha vycházející z praktického pohledu na charakter činnosti společenství vlastníků jako právnické osoby by svědčila pro to, že tato právnická osoba účetní závěrku nezveřejňuje, převládal v minulosti názor opačný vycházející z výkladu § 10 odst. 4 ZoVB.⁸⁶ V souvislosti novou právní úpravou literaturou zatím tato otázka řešena

⁸⁴ Klainová, N. Společenství vlastníků jednotek: vnitřní směrnice SVJ: vypovídací schopnost účetní závěrky pro vlastníky jednotek. Praha: Bilance, 2004, s. 117.

⁸⁵ Toufarová, Z. Společenství vlastníků jednotek a odpovědi čtenářům. Praha: Metodické aktuality Svazu účetních, 2003, č.5, s. 46.

⁸⁶ Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, s. 328-329.

nebyla. Za tohoto stavu dočasné nejistoty nelze existujícím společenstvím vlastníků doporučit nic jiného, než účetní závěrku zveřejnit uložením do sbírky listin.

6.1.6. Odpovědnost za vedení účetnictví

Vedení účetnictví společenství vlastníků vyžaduje odborné znalosti, kterými disponují členové společenství vlastníků jen zřídka. Z tohoto důvodu využívají většinou společenství vlastníků v praxi možnosti obecně stanovené v § 5 odst. 1 ZoU a pověřují vedením svého účetnictví jinou právnickou nebo fyzickou osobu, nejčastěji společnost specializovanou na správu nemovitosti nebo účetnictví bytových družstev a společenství vlastníků. Dle ustanovení § 5 odst. 2 ZoU se však tímto pověřením nezabavuje účetní jednotka odpovědnosti za vedení účetnictví. Je nutno upozornit v této souvislosti na ustanovení § 37 odst. 1 ZoU, kde jsou vyjmenovány správní delikty, jichž se účetní jednotky mohou v souvislosti s neplněním povinností stanovených zákonem o účetnictví dopustit. Sankce spojené s těmi správními delikty jsou uvedeny v § 37a odst. 3 ZoU a k jejich uložení jsou oprávněny příslušné finanční a kontrolní orgány podle zvláštních předpisů.

Je třeba, aby společenství vlastníků, které pověřuje vedením svého účetnictví jinou osobu, řádně smluvně ošetřilo případná rizika plynoucí z výše uvedeného. V praxi vyhovuje tomuto účelu nejlépe typ příkazní smlouvy dle § 2430 a n. NOZ.

6.2. Daňová problematika společenství vlastníků

6.2.1. Daň z příjmu právnických osob

Jedním z témat, kterým se musí společenství vlastníků ve finančně-ekonomické oblasti zabývat, je oblast daně z příjmu právnických osob včetně otázky podání daňového přiznání.

V souvislosti s rekodifikací byl novelizován i zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů s řadou zásadních změn pro společenství vlastníků. Dle původní i nové úpravy platí, že společenství vlastníků je jako právnická osoba poplatníkem daně z příjmů právnických osob [viz § 17 odst. 1 písm. a) ZoDP]. Dle úpravy účinné do 31.12.2013 bylo společenství vlastníků § 18 odst. 3 ZoDP zařazeno do kategorie poplatníků, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání, s čímž byly z hlediska zdanění příjmů spojeny určité výhody.

Po 1.1.2014 společenství vlastníků v souvislosti s posunem vnímání této právnické osoby blíže obchodním společností společenství vlastníků toto své z daňového hlediska zvýhodněné postavení ztrácí. Výslovně je stanoveno v § 17a odst. 2 písm. e) ZoDP, že společenství vlastníků jednotek není veřejně prospěšným poplatníkem. Z tohoto důvodu v daňovém přiznání za rok 2014 nebude již moci společenství vlastníků na rozdíl od původní úpravy uplatnit položku snižující základ daně dle § 20

odst. 7 ZoDP, tedy snížit základ daně až o 30%, maximálně však o 300 000 Kč za podmínky, že prostředky získané úsporou na dani použije nejpozději v 3 bezprostředně následujících zdaňovacích obdobích ke krytí nákladů spojených se správou domu. Základ daně u většiny společenství vlastníků před uplatněním snížení dle § 20 odst. 7 ZoDP se pohyboval v řádech tisíců či maximálně desetitisíců korun a prakticky nikdy nedosahoval zákonného limitu 300 000 Kč. V praxi proto docházelo k tomu, že pokud společenství vlastníků vůbec vznikla povinnost daňové přiznání podat, daň v něm vyčíslená byla v naprosté většině případů nulová. Počínaje daňovým přiznáním za rok 2014 snížení základu daně již tedy možné nebude a společenství vlastníků začne v určitých případech vznikat povinnost daň zaplatit.

Podívejme se nyní blíže na otázku, za jakých okolností je společenství vlastníků vůbec povinno daňové přiznání podat. Základ odpovědi na tuto otázku nalezneme v § 38mb ZoDP, který stanoví výjimky z povinnosti podat daňové přiznání k dani z příjmu právnických osob. Konkrétně pod písmenem b) je uvedeno, že daňové přiznání není povinno podat společenství vlastníků jednotek, pokud má pouze příjmy, které:

- nejsou předmětem daně
- příjmy od daně osvobozené nebo
- příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně.

Bližší vymezení jmenovaných tří skupin příjmů nalezneme rovněž v zákoně o dani z příjmu. Do první skupiny, tedy příjmů, které nejsou předmětem daně, náleží u společenství vlastníků dle § 18 odst. 2 písm. h) ZoDP příjmy z dotací, z příspěvku vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a úhrady za plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor⁸⁷. S druhou skupinou, tedy s příjmy od daně osvobozenými, se u společenství vlastníků prakticky nesetkáváme. Detailně jsou specifikovány v § 19 a § 19a ZoDP a patří sem např. příjem z nabytí dědictví nebo odkazu [viz § 19b odst. 1 písm a) ZoDP], což je v případě společenství vlastníků možnost veskrze teoretická. Na rozdíl od toho prakticky u všech společenství vlastníků je běžná třetí skupina výše uvedených příjmů, a to příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně. Jsou to zejména úroky z běžných, spořicíh, termínovaných a jiných bankovních účtů. Zákon o dani z příjmu pro tyto případy nově stanoví v § 6 odst. 9 písm. b) zvláštní sazbu daně z příjmů. Tato úprava nahradila původní verzi účinnou do 31.12.2013, kdy dani z příjmu podléhaly úroky spořicíh, termínovaných a podobných účtů⁸⁸. Počínaje zdaňovacím obdobím roku 2014, nebude tedy již na rozdíl od minulosti existence úrokových

⁸⁷ Tedy příspěvky na správu domu a pozemku a příjmy související s poskytováním služeb – viz kap. 4.3.1.1. a kap. 4.3.2.

⁸⁸ Příjmy z úroků z vkladů na běžných účtech samy o sobě tuto povinnost nezakládaly, protože dle §18 odst. 4 písm. c) ZoDP nebyly pro společenství vlastníků předmětem daně .

příjmů z jiných než běžných účtů sama o sobě zakládat povinnost společenství vlastníků podat daňové přiznání.

Výjimky z povinnosti podat daňové přiznání k dani z příjmu právnických osob jsou pro společenství vlastníků tedy stanoveny novelizovaným zákonem o dani z příjmů velmi široce a řada společenství vlastníků daňové přiznání podávat nemusí. Přesto existují typické skupiny vlastních příjmů společenství, které povinnost podat daňové přiznání vyvolají. Jsou to zejména přijaté úroky a poplatky z prodlení od vlastníků za pozdní úhradu zálohových či jiných plateb, přijatá penále ze smluv s třetími stranami, plnění z pojistných smluv, příjmy plynoucí z nakládání s vlastním majetkem společenství atd.⁸⁹

Pro úplnost je třeba poznamenat, že dani z příjmu společenství vlastníků podléhají pouze jeho vlastní příjmy. Vyloučena je tak velká skupina přijatých plateb plynoucích z pronájmů a jiného komerčního využití společných částí domu, které nejsou dle § 16 odst. 2 NVBS příjmem společenství vlastníků, ale jeho členů. Tyto příjmy proto podléhají zdanění výlučně na straně jednotlivých členů společenství vlastníků. Za tímto účelem vystavuje společenství jednotlivým vlastníkům potvrzení o zdanitelných příjmech, kde uvede výši příjmů připadajících na individuálního vlastníka dle spoluvlastnického podílu ke společným částem domu snížené o podíl na výdajích na dosažení, zajištění a udržení těchto příjmů.

6.2.2. Daň z přidané hodnoty

Dle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty je osobou povinnou k dani pouze ta právnická osoba, která uskutečňuje ekonomické činnosti. Správa domu není činností vykazující znaky podnikání a není ani ekonomickou činností. Až na výjimky⁹⁰ proto společenství vlastníků není osobou povinnou k dani z příjmů a nemůže se ze stejného důvodu k platbě daně z přidané hodnoty dobrovolně registrovat.

S touto skutečností je spojen jeden nepříjemný důsledek, na který v oblasti hospodaření společenství vlastníků osoba zodpovědná za vedení účetnictví pravidelně naráží. Při přeúčtování služeb společenství jako neplátce daně z přidané hodnoty na vlastníky – podnikatele, kteří jsou plátcí daně, si tito vlastníci nemohou uplatnit nárok na odpočet. S tímto závěrem vyplývajícím z výkladu

⁸⁹ Blíže viz kap. 4.3.1.

⁹⁰ Výjimkou je např. provozování vlastní kotelny, kterou společenství vlastníků spravuje a ze kterého dodává teplo a teplou vodu nejen svým členům, ale i třetím osobám – blíže viz. NEPLECHOVÁ, M., DUREC, M. Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z. Olomouc : ANAG, 2011, s. 136.

kompetentního orgánu mají velký problém zejména vlastníci nebytových prostorů, které jim slouží k podnikání.⁹¹

6.2.3. Daň z nemovitosti

Poplatníkem daně z nemovitosti je vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Tím jsou v naprosté většině případů členové společenství vlastníků.⁹² Výjimkou jsou pouze jednotky či pozemky přímo ve vlastnictví společenství vlastníků. V těchto ojedinělých případech je pak společenství vlastníků povinno k platbě daně z nemovitosti.

6.3. Mzdová problematika společenství vlastníků

6.3.1. Odměny členů orgánů

S výkonem funkce ve statutárních a jiných orgánech společenství je spojena nemalá zodpovědnost, pracovní a časová zátěž a často i určité výdaje (např. na telefonování, dopravu apod.). Z tohoto důvodu spojuje řada – i když zdaleka ne všechna – společenství vlastníků s výkonem funkce i nárok na odpovídající odměnu.

Nový občanský zákoník pojímá téma odměny osoby zodpovědné za správu domu komplexněji než zákon o vlastnictví bytů. Kromě klasických odměn statutárních a jiných orgánů společenství vlastníků jednotek pamatuje i na odměňování tzv. správce, tedy osoby zodpovědné za správu domu v případech, kdy nevzniklo či nevznikne společenství vlastníků jednotek (viz § 1190 NOZ). To je důvod poněkud kostrbaté formulace v § 1180 odst. 2 NOZ, kde se mj. hovoří jednak o příspěvcích určených na odměňování osoby, která dům spravuje a jednak o odměňování členů osoby, která dům spravuje. Počáteční pochybnosti nad výkladem tohoto ustanovení rozptýlilo nařízení vlády k bytovému spoluvlastnictví, kde se v § 12 jednoznačně stanoví i s odkazem na zmíněný § 1180 odst. 2 NOZ, že „odměnami osoby, která dům spravuje, se rozumí odměna správce v domě, kde nevzniklo společenství vlastníků jednotek; odměnami členů orgánů osoby, která dům spravuje, se rozumí odměny členů volených orgánů společenství vlastníků jednotek“.

V dalším rozboru se budeme v souladu s tématem této práce podrobněji věnovat pouze odměňování členů volených orgánů společenství vlastníků. O jaké orgány se může jednat? V první řadě je to statutární orgán společenství vlastníků, tedy dle § 1205 NOZ výbor společenství. Výjimka může nastat u společenství, které si ve svých stanovách určí, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků. Společenství vlastníků může ve svých stanovách zřídit i další orgány [viz § 1200

⁹¹ Holejšovský, J., Nepelchová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008., s. 332.

⁹² Kocourek, J., Čermák J., Peštulka J. Společenství vlastníků jednotek 2012. , Praha: Golden Books 2012, s. 469.

odst. 2 písm. d) NOZ]. V praxi se setkáme nejčastěji s revizorem či kontrolní komisí, ale mohou se vyskytnout i např. komise pro řešení sousedských sporů atd.

Stanovení výše odměny členů orgánů společenství spadá do pravomoci shromáždění jako nejvyššího orgánu společenství [viz § 1208 písm. c) NOZ]. Na tomto místě je ale třeba upozornit na výkladový problém, který má kořeny již ve vzorových stanovách, konkrétně v čl. VII odst. 3 písm. l). Zde bylo stanoveno, že do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka. Nejednoznačnost spočívala v otázce, zda musí shromáždění rozhodnout o individuální výši odměny jednotlivých členů výboru nebo zda rozhoduje pouze o celkové odměně a výbor pak může vlastním rozhodnutím rozdělit tuto částku mezi své členy dle jejich zapojení do práce orgánu. Praxe se spíše klonila k druhému výkladu, podle kterého shromáždění činí pouze základní rozhodnutí, tedy jaký objem finančních prostředků bude na odměny členů orgánu alokován, a ponechává rozhodovací pravomoc k jejich rozdělení mezi členy na orgánu samotném, který má detailnější informace k objektivnímu rozhodování v této otázce. Bohužel formulace citovaného ustanovení nového občanského zákoníku v tomto směru žádný posun nepřinesla a je stejně nejednoznačná jako původní úprava⁹³.

Z materiálního hlediska je však důležitější jiná otázka, a tou je právní pojetí odměn členů orgánů společenství vlastníků z pohledu daňového a z hlediska dalších povinných odvodů.

Pro kvalifikované rozhodnutí o výši odměny členům statutárního orgánu je třeba poskytnout členům společenství dostatečné informace zejména o tom, zda navrhovaná částka odměn je pro příjemce příjmem hrubým (tedy podléhajícím zdanění a případně povinným odvodům) či se jedná čistý příjem. Dále je nutné prezentovat celkové náklady, které společenství vlastníků s výplatou odměny vzniknou, tedy hrubý příjem navýšený o případné povinné odvody na straně společenství. Tento celkový náklad by pak měl být zahrnut mezi výdaje při sestavování rozpočtu⁹⁴. Aby se předešlo pozdějším nedorozuměním, doporučuji uvést výslovně v textu usnesení shromáždění o schválení výše odměn slova „hrubý příjem“ či „čistý příjem“. Praxe se většinou kloní k výkladu, že pokud toto výslovné upřesnění v textu usnesení chybí, má se za to, že se jedná o hrubý příjem.

Právní úprava otázek zdanění a povinných odvodů, vázících se k výplatě odměn členů statutárních orgánů, je roztržitá a doznala v průběhu posledních let několika podstatných změn.

Odměny členů orgánů společenství vlastníků podléhají bez výjimky dani z příjmu dle § 6 odst. 1 písm. c) bod 2 ZoDP. Bez ohledu na výši odměny se jedná vždy o daň zálohovou. Povinnost odvést za

⁹³ Dle § 1208 písm. c) NOZ patří do působnosti shromáždění volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn.

⁹⁴ Blíže viz kap. 4.2.1.

příjemce odměny zálohu na daň z příjmu je pro společenství vlastníků spojena i s řadou povinností (povinnost registrovat se dle u příslušného finančního úřadu k platbě zálohové daně z příjmu fyzických osob, podat roční vyúčtování daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a z funkčních požitků, připravit individuálním příjemcům odměn „Potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti a z funkčních požitků, sražených zálohách na daň a daňovém zvýhodnění“ atd.).

Dále podléhá výplata odměny členů orgánů společenství vlastníků povinnému odvodu pojistného na zdravotní pojištění⁹⁵, a to jak na straně příjemce odměny, tak na straně společenství. Podobně jako v předchozím případě se nejedná pouze o prosté provedení odvodu pojistného, ale i o plnění řady dalších administrativních povinností na straně společenství (podat dotčeným zdravotním pojišťovám formulář přihlášky zaměstnavatele k odvodům zdravotního pojištění, podat formulář hromadného oznámení zaměstnavatele, zasílat pravidelná měsíční hlášení zdravotním pojišťovám atd.).

Relativní novinkou jsou odvody sociálního pojištění dle zákona č. 589/1992 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení, který zakotvuje tuto povinnost v § 3 odst. 1 písm. p). Povinnost odvádět pojistné na sociální zabezpečení z odměn členů kolektivních orgánů právnických osob byla zavedena novelou účinnou k 1.1.2013. Touto změnou se pojetí odměn členů orgánů společenství vlastníků z hlediska daní a povinných odvodů velmi přiblížilo pojetí mzdy zaměstnanců a odvodů na straně zaměstnance a zaměstnavatele.

Poznámku si rovněž zaslouží skutečnost, že v citovaném v § 3 odst. 1 písm. p) zákona č. 589/1992 se hovoří pouze o „kolektivních orgánech právnické osoby“. Tedy toto ustanovení se nevztahuje na předsedu společenství vlastníků, případně na revizora, pokud je stanovami tato funkce zřízena. V případě těchto resp. i dalších monokratických orgánů, pokud by byly zřízeny, nepodléhají odměny příslušných osob povinnosti odvodů pojistného na sociální zabezpečení bez ohledu na její výši. Souhlasím s názorem M. Durce, že se jedná spíše o neúmyslné opomenutí zákonodárce než o jeho záměr.⁹⁶

V neposlední řadě je třeba uvést, že se vznikem povinností plátce pojistného na sociální zabezpečení je rovněž spojena řada administrativních povinností (registrace plátce u příslušného územního pracoviště správy sociálního zabezpečení, podání oznámení o nástupu do zaměstnání jednotlivých zaměstnanců, zasílání pravidelných přehledů a hlášení atd.)

⁹⁵ vyplývá to z § 2 odst. 1 písm. a) zákona č. 592/1992, o pojistném na veřejné zdravotní pojištění spolu s definicí „zaměstnanec“ v § 5 písm. a) zákona č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů

⁹⁶ Viz též DUREC, M. *Problematika odvodů z různých druhů odměn vyplácených bytovými družstvy, společnostmi s ručením omezeným a společenstvími vlastníků jednotek - 2013*. Pracovní materiál ke specializovanému semináři konanému 13.6.2013, NAREX CONSULT, a.s., 2013, s. 14.

6.3.2. Jiné způsoby odměňování

Kromě odměn členů statutárních orgánů jsou ve společenstvích vlastníků poměrně obvyklé další způsoby odměňování za práce pro ně vykonané jak členy, tak i třetími osobami. Běžně jsou využívány pro zajištění jednorázových i opakujících se činností jako např. úklid domu, údržba zeleně, provozování kotelny, zajištění funkce domovníka apod.

Obvykle jsou tyto potřeby řešeny vznikem pracovněprávního vztahu upraveného zákonem č. 262/2006 Sb., zákoník práce. Jedná se tedy o výkon závislé činnosti mezi zaměstnancem a zaměstnavatelem (společenstvím vlastníků). V praxi je pro tyto účely nejčastěji uzavírána dohoda o provedení práce dle § 75 zákoníku práce, a to jak na dobu určitou, tak neurčitou. Přes určitá omezení⁹⁷ je pro společenství vlastníků právě tato forma nákladově nejvýhodnější zejména z pohledu povinných odvodů pojistného. Pokud totiž výše zúčtované mzdy v kalendářním měsíci nepřesáhne částku 10 000 Kč, nevzniká zaměstnavateli ani zaměstnanci povinnost odvodů pojistného na nemocenské pojištění ani pojistného na sociální zabezpečení. Tato povinnost je stanovena u obou typů pojistného pouze v případě překročení této hranice a je spojena podobnými administrativními povinnostmi jako u výplaty odměn členů statutárních orgánů. V praxi se proto setkáváme s uzavíráním dohod o provedení práce s měsíční odměnou převyšující částku 10 000 Kč velmi zřídka.

Složitější je u dohod o provedení práce otázka daně z příjmu fyzických osob. Zde rozlišujeme v principu dvě situace. První z nich nastane v případě, že výše hrubé mzdy zaměstnance nepřevyšuje v daném měsíci částku 10 000 Kč a zaměstnanec nepodepíše u společenství vlastníků prohlášení dle § 38k odst. 4 zákona o dani z příjmu, tedy neuplatní tak v daném měsíci u společenství nárok na slevy na dani a přiznání daňových zvýhodnění. Při splnění těchto dvou podmínek je dle § 6 odst. 4 ZoDP tento příjem samostatným základem daně pro zdanění daní vybíranou srážkou podle zvláštní sazby daně ve výši stanovené v § 36 ZoDP.

Druhá možnost nastane v případě, že zaměstnanec podepíše u společenství vlastníků prohlášení dle § 38k odst. 4 ZoDP nebo výše jeho hrubé mzdy přesáhne v daném kalendářním měsíci limit 10 000 Kč. Společenství vlastníků v takovém případě odvede za zaměstnance zálohu na daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti dle § 38h ZoDP.

Z pohledu společenství vlastníků tím však nejsou jeho povinnosti stanovené zákonem o daní příjmů vyčerpány. Podobně jako u agendy spojené s odměnami členů orgánů vzniká v této souvislosti

⁹⁷ Dohoda o provedení práce je omezena rozsahem práce, který nesmí být větší než 300 hodin v kalendářním roce. I v případě, že společenství vlastníků uzavře více dohod o provedení práce s tímž zaměstnancem (a to možné je), rozsah všech takto sjednaných prací nesmí v součtu překročit v příslušném kalendářním roce stanovený limit 300 hodin.

společenství vlastníků řada dalších administrativních povinností (např. registrace u finančního úřadu, vyúčtování srážkové či zálohové daně, vystavení potvrzení o zdanitelných příjmech atd.).

Pochybnosti, zda lze na opakující se činnost uzavřít dohodu o provedení práce, byly rozptýleny Nejvyšším správním soudem již v roce 2010, což preference této formy zaměstnávání společenstvími vlastníků jen posílilo.⁹⁸

Společenství vlastníků mohou samozřejmě využít i další formy pracovně právních vztahů dle zákoníku práce. Těmi jsou pracovní poměr a dohoda o pracovní činnosti a společenství vlastníků je uzavírá obvykle v případech, kdy není možno uzavřít dohodu o provedení práce, a to zejména z důvodu rozsahu práce převyšujícím 300 hodin v kalendářním roce. Mzdy plynoucí z těchto pracovně právních vztahů podléhají až na malé výjimky vedle daně z příjmů i odvodům zdravotního a sociálního pojištění. Pro společenství vlastníků nejsou tyto formy z nákladového hlediska výhodné a v praxi volí obvykle jiný způsob zajištění těchto činností.

Závěrem bych chtěla upozornit na nešťastnou praxi uplatňovanou některými společenstvími vlastníků ve snaze obejít zákonné povinnosti spojené s odměňováním členů orgánů společenství. Jedná se o uzavíráním fiktivních dohod o provedení práce se členy orgánů na smyšlené činnosti s cílem vyhnout se tak povinným odvodům pojistného na nemocenské pojištění a sociální zabezpečení. Nelze samozřejmě jednoznačně prohlásit, že nemůže dojít u jedné fyzické osoby k souběhu členství ve orgánu společenství a výkonu jiných činností ve prospěch společenství (např. předseda výboru společenství zároveň provádí drobnou údržbu v domě). Lze nicméně předpokládat, že příslušný orgán státní správy by takovouto situaci při výkonu kontroly prověřoval a společenství by se v případě fiktivních dohod nevyhnulo sankci.

Obdobou takovýchto protiprávních „úsporných opatření“ je nahrazení odměňování člena orgánu společenství např. smlouvou o dílo, uzavřenou mezi společenstvím vlastníků a členem orgánu, který disponuje příslušným podnikatelským oprávněním (např. živnostenský list). I v tomto případě se stejně jako v předchozím případě vystavuje společenství vlastníků nebezpečí veřejnoprávního postihu.

⁹⁸ Dle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu České Republiky ze dne 16.11.2010, čj. 6 Ads 48/2009-87 může být „předmětem dohody o provedení práce nejen jednorázový pracovní úkol, ale i pracovní úkol spočívající v opakované a určitými charakteristickými rysy specifikované činnosti zaměstnance pro zaměstnavatele“.

7. Závěr

Cílem této práce bylo postihnout v co největší šíři problematiku právní úpravy hospodaření společenství vlastníků. V dostupné literatuře chybí systematické a ucelené zpracování tohoto tématu, většina autorů se věnuje této problematice spíše okrajově nebo se zabývá pouze některými vybranými kapitolami. Pokusila jsem se proto navrhnout vlastní systematiku pro třídění značně různorodých otázek, které je z mého pohledu třeba pod téma hospodaření společenství vlastníků zahrnout. Snažila jsem se o komplexní pojetí tématu včetně vazeb na oblast účetní, mzdovou a daňovou, byť svým charakterem se některé tyto otázky nacházejí na rozhraní práva a ekonomie. Vzhledem k danému rozsahu práce nemohou být některé oblasti (např. otázka vymáhání pohledávek za vlastníky) rozpracovány do takového detailu, jak by bylo z hlediska praktického využití této práce na místě.⁹⁹ Ve vymezeném prostoru jsem tedy alespoň zpracovala podrobněji některá témata, u kterých aplikace aktuální právní úpravy činí v praxi největší potíže. Jedná se o rozúčtování nákladů za teplo a ohřev teplé vody, problematiku odměňování členů orgánů společenství včetně dopadů v oblasti povinného výkaznictví a daňových důsledků a problematiku daně z příjmu právnických osob. Těmto tématům jsou z důvodů zachování přehlednosti práce věnovány zvláštní kapitoly.

Rekodifikace soukromého práva přinesla do oblasti bytového spoluvlastnictví, a tedy potažmo i do dílčí problematiky hospodaření společenství vlastníků, zásadní změny, které v této chvíli ještě nejsou v dostatečné míře reflektovány odbornou literaturou. Věnovala jsem proto velkou pozornost porovnání původní a nové právní úpravy včetně zhodnocení potenciálních praktických dopadů přijatých změn. V případě některých nových ustanovení se již nyní objevují mezi odbornou veřejností odlišné výklady, které sjednotí až rozhodovací praxe soudů.

Celkově lze z mého pohledu novou právní úpravu hodnotit pozitivně, zejména díky zpřehlednění, zjednodušení a logickému začlenění do systematiky soukromého práva. Škoda jen drobných nedostatků, např. nový občanský zákoník používá termín „správce“ ve zcela jiném významu, než jaký mu připisovaly vzorové stanovy, což bude v praxi pravděpodobně zavádějící. Být na první pohled přináší nová právní úprava dosti změn, jedná se v mnoha případech pouze o explicitní potvrzení ustáleného soudního či doktrinárního výkladu (např. problematika balkónů v souvislosti se společnými částmi domu, otázka přijatých plateb z nájmu společných částí domu, které nejsou příjmy společenství apod.). V jiných ohledech jde spíše o zpřesnění a detailnější úpravu zažitých termínů

⁹⁹ Podrobněji k problematice vymáhání pohledávek např. Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chandrycká, V. Byty a právo. Praha: ASPI, 2007, s. 40-44.

(např. společné části domu) či již aplikovaných pravidel (např. přechod dluhu na správu domu při převodu jednotky na jejího nabyvatele). Významným pozitivem pro oblast účetnictví je jednoznačná definice vlastních příjmů a nákladů společenství, která ukončuje nejistotu v rozlišení rozvahového a nákladově/výnosového účtování pro jednotlivé účetní případy.

Přes tato nesporná pozitiva někteří autoři vyslovují obavy, že praktická aplikace nové právní úpravy bude společenstvím vlastníků pravděpodobně činit zejména zpočátku potíže.¹⁰⁰ Není to pouze z důvodu jednotlivých dílčích změn, se kterými se adresáti norem budou muset seznámit. Jedná se zejména o změnu pojetí právní úpravy. Zákonodárce již nepřichází s „kuchařkou“ ve formě vzorových stanov a ponechává větší prostor společenství vlastníků k přijetí vlastní úpravy tak, aby vyhovovala jejich konkrétním podmínkám a požadavkům. Existujícím společenstvím se tak otevírá řada možností, jak zjednodušit např. rozhodovací proces při schvalování výdajů na rekonstrukci či modernizaci domu. Využití těchto možností se však neobejde bez aktivních zásahů společenství vlastníků do jejich stávajících stanov. Kladně lze hodnotit i posílení práv vlastníků v oblasti práva na informace o hospodaření společenství.

Celkově je patrná snaha zákonodárce vyvolat zájem vlastníků o dění ve společenství vlastníků a stimulovat jejich aktivitu ve smyslu správy vlastních záležitostí. Zda se ve skutečnosti podaří dosáhnout tohoto zamýšleného efektu za situace, kdy zejména u novostaveb vyššího standardu zaznamenáváme ze strany vlastníků jen minimální zájem o dění v jejich vlastním společenství, zůstává pro tuto chvíli otevřenou otázkou.

¹⁰⁰ Viz např. Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]. Praha: C.H. Beck, 2013, s. XIII.

Literatura

Monografie

BĚLOHLÁVEK, A., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T., ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8.

BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013. 375 s. ISBN 978-80-7263-819-2.

ČÁP, J. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. 232 s. ISBN 978-80-7357-669-1.

ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. 550 s. ISBN 978-80-7357-475-8.

DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. 363 s. ISBN 978-80-7357-280-8.

ELIÁŠ, K., HAVEL, B., BEZOUŠKA, P., ŠUSTROVÁ, D. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. 315 s. ISBN 978-80-7478-013-4.

HLADKÁ, M., KŘIVÁNEK, M. *Ekonomické výsledky vybraných právních forem neziskových organizací v roce 2005: společenství vlastníků jednotek*. Brno: Společnost pro studium neziskového sektoru, 2008. 28 s. ISBN 978-80-904150-0-3.

HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. 473 s. ISBN 978-80-7380-091-8.

CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHANDRYCKÁ, V. *Byty a právo*. Praha: ASPI, 2007. 558 s. ISBN 978-80-7357-242-6.

JANEČKOVÁ, E., HORÁLEK, V. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. Praha: Linde Praha, 2012. 205 s. ISBN 978-80-7201-870-3.

KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]*. Praha: C.H. Beck, 2013. 340 s. ISBN 978-80-7400-444-5.

KLAINOVÁ, N. *Společenství vlastníků jednotek: vnitřní směrnice SVJ: vypovídací schopnost účetní závěrky pro vlastníky jednotek*. Praha: Bilance, 2004. 151 s. ISBN 80-86371-45-X.

KOCOUREK, J., ČERMÁK J., PEŠTULKA J. *Společenství vlastníků jednotek 2012*. Golden Books, Praha: 2012. 560 s. ISBN 978-80-9050-754-8.

NEPLECHOVÁ, M., DUREC, M. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. Olomouc : ANAG, 2011. 398 s. ISBN 978-80-7263-686-0.

NEPLECHOVÁ, M., *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 5. aktualizované vydání. Olomouc : ANAG, 2009. 398 s. ISBN 978-80-7263-524-5.

NOVÁKOVÁ, H. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek: se vzory potřebných písemností*. 3. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2007. 254 s. ISBN 978-80-7273-144-2.

NOVÁKOVÁ, H. *Příručka manažera správy a provozu domů a bytů*. 2. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2008. 271 s. ISBN 978-80-7273-154-1.

NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. 4. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011. 575 s. ISBN 978-80-7400-363-9.

PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013. 129 s. ISBN 978-80-86572-78-9.

PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka*. 3. vyd. Praha: Leges, 2010. 277 s. ISBN 978-80-87212-35-6.

RYNEŠ, P. *Podvojný účetnictví a účetní závěrka – Průvodce podvojným účetnictvím k 1. 1. 2014 po rekodifikaci soukromého práva*. 14. aktualizované vydání. Olomouc : ANAG, 2014. 1144 s. ISBN 978-80-7263-853-6.

SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006. 182 s. ISBN 80-251-1115-6.

TARABA, M. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3. vyd. Praha: Grada, 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3.

Časopisecké články

BUREŠ, V. *Pravidla pro rozúčtování tepla se (opět) nezmění*. Bytová družstva-SVJ-Správa domů. 2014, č. 1, s. 14-15.

OEHM, J. *Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů*. Právní zpravodaj. 2008, č. 11, s. 10-13

TOUFAROVÁ, Z. *Společenství vlastníků jednotek a odpovědi čtenářům*. Metodické aktuality Svazu účetních, 2003., č. 5, s. 18-25

ZUKLÍNOVÁ, M. *O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě)*. Právník. 1994, č. 3, s. 212.

Soudní rozhodnutí

rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 8. 8. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1243/2001. Dostupné z: <http://www.n soud.cz>

rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 26. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008. Dostupné z: <http://www.n soud.cz> .

rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 10.12.2009, sp. zn. 28 Cdo 2922/2008. Dostupné z: <http://www.n soud.cz> .

rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 8.12.2010, sp. zn. 22 Cdo 242/2009. Dostupné z: <http://www.n soud.cz> .

rozhodnutí Nejvyššího správního soudu České Republiky ze dne 21.12.2005, čj. 1 As 2/2004 - 214. Dostupné z <http://www.n ssoud.cz>.

rozhodnutí Nejvyššího správního soudu České Republiky ze dne 16.11.2010, čj. 6 Ads 48/2009-87. Dostupné z <http://www.n ssoud.cz>.

Další zdroje

DUREC, M. *Problematika odvodů z různých druhů odměn vyplácených bytovými družstvy, společnostmi s ručením omezeným a společenstvími vlastníků jednotek - 2013*. Pracovní materiál ke specializovanému semináři konanému 13.6.2013, NAREX CONSULT, a.s., 2013, 20 s.

NEPLECHOVÁ, M. *Doporučená řešení některých účetních případů pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek, účetní závěrka k 31. 12. 2013* Pracovní materiál ke specializovanému semináři konanému 21.1.2014, NAREX CONSULT, a.s., 2014, 26 s.

SKUHRA, J. *Aktuální problematika služeb poskytovaných s bydlením (změny právních předpisů a metodika kvantifikace služeb)* Pracovní materiál ke specializovanému semináři konanému 14.3.2013, NAREX CONSULT, a.s., 2013, 35 s.

Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition. United Nations : Economic Commission for Europe, 2003. [cit. 8.11.2012]. Dostupné z <http://www.unece.org/hlm/prgm/hmm/condominiums/condo.mgt.e.pdf>

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupné z http://www.anag.cz/Files/file/duvodova_obcz.pdf

Příloha č. 1 - Seznam použitých zkratk

NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
NVBS	Nařízení vlády č. 366/2013 sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
NVVS	Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek
VoRT	Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele
VUN	vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání
ZoDP	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
ZoU	Zákon č 563/1991 Sb., o účetnictví
ZoS	Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
ZoVB	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)