

# DAŇOVÉ PRÁVNÍ SOUVISLOSTI SE SPOLEČENSTVÍM VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

---

## ABSTRAKT V ČESKÉM JAZYCE

---

Práce se zabývá podrobným právním rozбором společenství vlastníků jednotek, vzniklým na základě zákona o vlastnictví bytů, a následně od 1. ledna 2014 vznikajícím společenstvím vlastníků na podkladě tzv. nového občanského zákoníku. Jednalo se o velkou rekognifikaci soukromého práva, která měla dopad do práva veřejného a vyvolala nutné změny i práva finančního, konkrétně daňových zákonů a souvisejících procesních předpisů.

Práva a povinnosti společenství vlastníků jednotek, vzniklých na základě zákona o vlastnictví bytů ve vazbě na rekognifikované soukromé právo a jejich koexistence s nově vznikajícími společenstvími po 01. 012014, je stěžejním nosným bodem této práce. Nemalá část je věnována daňovým dopadům na společenství vlastníků jako právnickou osobu a na fyzické a právnické osoby zúčastněné ve společenství vlastníků, a to bez ohledu, zda jsou vlastníky či správci. Je rozebírána správa a příspěvky na vlastní činnost společenství. Povinnosti a práva související se zúčtováním zálohových plateb tvoří samostatnou část. Jsou rozebírány základní daňové povinnosti v souvislosti s vlastnictvím či správou vlastního či svěřeného majetku.

Dále se autor zmiňuje i o povinnosti registrace na podkladě novely zákona o praní špinavých peněz, s tzv. AML zákonem (Anti Laundering Law) a zásahem GDPR do společenství vlastníků.

Současně je proveden exkurz do evropského práva, které je zkoumáno z pohledu harmonizace. Dále jsou uvedené zdroje kondominíí ve vybraných evropských státech a též mimo Evropskou unii. Na vzorku Rumunska a Maďarska je ukázáno vlastnictví bytů v rámci místních kondominíí. Na problematice kondominíí v USA je ukázán vznik soukromého vlastnictví na americkém kontinentě.

Jako de lege lata je zhodnocen stávající právní stav. Dle domněnky autora je právní jistota narušena množstvím, leckdy nekoncepčním či dokonce politicky objednaným změnám v daňových zákonech. Pozastavuje se nad kriminalizací daňové optimalizace, kdy postižení jsou ti slabší

s menší možností účinné obrany. V kapitole de lege ferenda je nástin možných změn, které by autor viděl jako přínosné k větší právní jistotě a předvídatelnosti práva.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

---

- 1 - Společenství vlastníků jednotek / kondominium
- 2 - Daň z příjmů
- 3 - Prohlášení vlastníka
- 4 - Jednotka