

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**JUDr. Ing. Ariana Bučková**

**Daňově právní souvislosti se společenstvím  
vlastníků jednotek**

Disertační práce

Školitel: Prof. JUDr. Hana Marková, CSc.

Studijní program: Teoretické právní vědy

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu):

16. 12. 2018



Prohlašuji, že jsem předkládanou disertační práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 361 071 znaků včetně mezer.

V Praze dne 16. 12. 2018

*Děkuji tímto za cenné odborné rady a připomínky svému vedoucímu doktorské práce Prof. Jur. Haně Markové a dobrým lidem a v neposlední řadě JUDr. Jaroslavovi Oehmovi i. m., kteří věnovali svůj drahocenný čas konzultacím nad problémy, které následně vyústily k napsání této práce.*



Interdisciplinární oblast práva zabývající se komplexním zkoumáním základních institutů zejména soukromého práva, a to jak hmotného, tak procesního ve vztahu k nemovitostem či jejich částem, bytům, bytovým jednotkám, vše ve vazbě na jejich užívání, a to jak z pohledu vlastnictví nebo nájmu, lze nazývat bytovým právem. Dá se říci, že bytové právo jednak zahrnuje otázky vlastnictví a nájmu z odvětví občanského práva, jednak jeho právní postavení, včetně členských vztahů jako jednoho ze subjektů obchodního práva. Dalším subjektem bytového práva je společenství vlastníků jednotek, dříve upraveným zákonem o vlastnictví bytů a od roku 2014 již zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“).

Neméně závažné jsou i právní předpisy oblasti práva veřejného, které se dotýkají bytového práva. Jde zejména o předpisy práva správního a práva finančního. Právě tato oblast finančního práva ve vztahu ke společenství vlastníků ve vazbě na vlastnictví je těžištěm této práce.

Z práce se uživatel dozví, jaké daňové povinnosti jsou spojeny nejen se společenstvím vlastníků (s vlastnictvím bytu či nebytového prostoru), ale i při nakládání s těmito věcmi.

Práce se zabývá též problematikou vedle sebe existujících dvou subjektů práva, které vznikly na podkladě dvou zákonů a které jsou nucené do svého zániku takto i existovat. Dále půjde hlavně o vlastníky a vlastnictví jako jedno z nejstarších práv v souvislosti převodem a zánikem, ve vazbě na vlastníky jednotek.

Při práci s daňovými zákony byly použity předpisy platné k 16. 10. 2018

## ÚVOD

---

Již za feudalismu bylo bytové vlastnictví v Evropě rozšířeným právním institutem v Evropě zřejmě v souvislosti se středověkým partikularismem. Bytové vlastnictví bylo běžné nejen v předrevoluční Francii, ale i na našem území. Nástupem kapitalismu dochází ke změně myšlení a vlastnictví bytů je považováno za feudální přežitek. Renesance se dočkalo až po druhé světové válce

Konec roku 1989 a následné vytváření nových společenských, politických a ekonomických poměrů vyvolalo značný tlak též na nutnost změny právních norem. Právě zakotvení principu právního státu a ochrany základních lidských práv a svobod byly základním předpokladem pro fungování nově vznikajícího právního státu a společenských vztahů.

Přizpůsobování se novým ekonomickým podmínkám a současné vytváření nových zákonných ustanovení nebylo a bohužel neustále není jednoduchou záležitostí. Množství legislativních změn v problematice právního zakotvení Společenství vlastníků a vývoj i legislativy navazujícího či souvisejícího finančního práva, jež je předmětem této práce, je toho důkazem.

Teorie práva se interdisciplinárnímu přístupu již nebrání. Nejlépe tento nový pohled vyjádřil prof. Knapp ve své monografii "Teorie práva", když pojednává o "právních odvětvích" v českém právním řádu. Dochází totiž k závěru, že - kromě základních odvětví hmotného práva - "existují však i právní odvětví smíšená, resp. komplexní, která v sobě zahrnují prvky různých právních odvětví základních a která mohou být vytvořena ad hoc, jako je např. právo ochrany životního prostředí, právo dopravní, právo zdravotnické atd. (1)<sup>1</sup>

Za stejné takovéto smíšené právní odvětví lze považovat též bytové právo, jehož výuka byla vedením Právnické fakulty UK v Praze schválena již v roce 1995 a probíhá od

---

<sup>1</sup> Knapp V.: Teorie práva, Komentář. 1. vydání. Praha, C.H.Beck, Praha 1995, str.69

tohoto roku formou výběrového předmětu, za značného zájmu posluchačů, každoročně doposud. (2)<sup>2</sup> V rámci předmětu bytové právo se též vyskytuje téma - "byty a daně".

Při řešení sporných otázek jsem vycházela především ze svých zkušeností získaných v praxi daňového poradce, auditora, člena finanční komise legislativní rady vlády, ze spolupráce s advokátní či notářskou kanceláří, ale též ze soudní judikatury či z teoretických názorů odborné veřejnosti v odborných publikacích. Pokud v některých případech zastávám jiný názor, pokusila jsem se s autory polemizovat a objasnit, resp. odůvodnit svůj odlišný právní názor na daný problém tak, abych přispěla k jejich konečnému a uspokojivému řešení.

Tato práce si neklade za cíl býti komentovaným zněním jak NOZ tak i ZoVB. Pouze objasňuje terminologii potřebující ke správnému výkladu daňových povinností, které se právě váží k vlastnictví bytů a ke společenství jednotek.

Závěrem je nutné poznamenat, že úpravu daňových norem souvisejících s vlastnictvím bytů, pokud má být funkční, nelze vytvářet izolovaně bez širších souvislostí a harmonizace s ostatními právními předpisy a právem EU.

Doufám, že i v této právní oblasti budou přijaty takové změny, které níže uvedené problémy odstraní a umožní tak efektivnější řešení existujících problémů.

---

<sup>2</sup> Oehm J.: Několik kritických poznámek k právní úpravě bytových družstev, AUC - Juridica č. 2/1998, str. 71





## Obsah

1. Vymezení základních pojmů .....	- 15 -
1.1 Byt a družstevní byt - historický exkurz .....	- 15 -
1.2 Stavba .....	- 17 -
1.3 Budova .....	- 17 -
1.4 Část (sekce) se samostatným vchodem .....	- 17 -
1.5 Bytový dům .....	- 19 -
1.6 Rodinný dům .....	- 20 -
1.7 Bytová jednotka.....	- 21 -
1.8 Věci nemovité .....	- 22 -
1.9 Součást věci a příslušenství věci nebo bytu .....	- 22 -
1.10 Osoba blízká ve smyslu občanského zákoníku .....	- 24 -
2. Právní rozbor .....	- 25 -
2.1 Zařazení bytového vlastnictví do obecně teoretických konstrukcí .....	- 25 -
2.2 Osobní vlastnictví bytů.....	- 29 -
2.3 Prohlášení vlastníka.....	- 30 -
2.3.1 Judikatura: : Z odůvodnění rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 spis. zn. 16 C 5/96 .....	- 31 -
2.3.2 Vazba pozemku na prohlášení vlastníka .....	- 34 -
2.3.3 Definice jednotky .....	- 35 -
2.3.4 Vznik jednotky .....	- 37 -
2.3.5 Samotné prohlášení vlastníka .....	- 39 -
2.4 Vlastnictví jednotek.....	- 40 -
2.4.1 Vlastnictví jednotek nedávná minulost s dosahem do současnosti ..	- 40 -
2.4.2 Vlastnictví jednotek dle nového občanského zákoníku.....	- 43 -
2.5 Smlouva o výstavbě .....	- 45 -

2.6 Společenství vlastníků.....	- 49 -
2.6.1 Východiska právní úpravy.....	- 49 -
2.6.2 Společenství vlastníků jednotek dle zákona o vlastnictví bytů .....	- 51 -
2.6.3 Společenství vlastníků jednotek dle nového občanského zákoníku	- 52 -
2.6.4 Hlasování ve společenství vlastníků jednotek a společenství vlastníků .....	- 59 -
2.6.5 Rekognifikace dle nového občanského zákoníku.....	- 65 -
2.6.6 Rozúčtování služeb.....	- 66 -
2.6.7 Problematika příspěvku na správu od vlastníka jednotky (jednotek) společenství vlastníků jednotek .....	- 69 -
2.6.8 Příspěvek na správu (dříve údržbu) dle zákona o vlastnictví bytů ...	- 70 -
2.6.9 Správa domu obecně.....	- 71 -
2.6.10 Správa domu a pozemku a příspěvek na vlastní správní činnost .....	- 73 -
2.6.11 Příspěvek na správu domu.....	- 74 -
2.6.12 Příspěvek na údržbu „mimořádný“.....	- 79 -
2.7 Problematika příspěvku na správu od vlastníka jednotky (jednotek) společenství vlastníků jednotek .....	- 81 -
2.7.1 Příspěvku na správu (dříve údržbu) dle zákona o vlastnictví bytů ...	- 82 -
2.7.2 Správa domu obecně.....	- 84 -
2.7.3 Správa domu a pozemku a příspěvek na vlastní správní činnost .....	- 85 -
2.7.4 Příspěvek na údržbu „mimořádný“.....	- 91 -
2.8 Smluvní formy převodu .....	- 94 -
2.8.1 Předkupní právo.....	- 94 -
2.8.2 Smlouva o převodu vlastnictví .....	- 95 -
2.8.3 Darovací smlouva.....	- 101 -
2.8.4 Darování pro případ smrti.....	- 102 -
2.9 Problematika vlastnictví nemovitostí .....	- 105 -

2.9.1	Vlastnictví fyzických osob .....	- 105 -
2.9.2	Vlastnictví právnických osob .....	- 107 -
2.10	Smluvní formy převodu .....	- 112 -
2.10.1	Předkupní právo.....	- 112 -
2.10.2	Smlouva o převodu vlastnictví .....	- 113 -
2.10.3	Darovací smlouva.....	- 119 -
2.10.4	Darování pro případ smrti .....	- 121 -
2.11	Problematika vlastnictví nemovitostí .....	- 123 -
2.11.1	Vlastnictví fyzických osob .....	- 124 -
2.11.2	Vlastnictví právnických osob .....	- 126 -
2.11.3	Bytové družstvo.....	- 126 -
2.11.4	Související judikatura .....	- 130 -
3	Daňový rozbor.....	- 135 -
3.1	Vymezení pojmů .....	- 135 -
3.1.1.	Pojem výnos a příjem .....	- 135 -
3.1.2.	Pojem náklad a výdaj.....	- 136 -
3.1.3.	Pojem bydliště .....	- 136 -
3.1.4.	Registrace k daním .....	- 140 -
3.1.5.	Daňová registrace .....	- 145 -
3.2	Daň z příjmů.....	- 150 -
3.2.1	Daň z příjmů právnických osob obecně .....	- 151 -
3.2.2	Daň z příjmů právnických osob u společenství vlastníků .....	- 152 -
3.2.3	Daň z příjmů právnických osob u bytového družstva .....	- 156 -
3.2.4	Daň z příjmů fyzických osob obecně .....	- 156 -
3.3	Daň z nabytí nemovitých věcí .....	- 170 -
3.3.1	Poplatník daně .....	- 171 -
3.3.2	Zhodnocení platného právního stavu.....	- 171 -

3.3.3	Nabytí nemovitých věcí.....	- 172 -
3.3.4	Poplatník daně .....	- 172 -
3.3.5	Předmět daně .....	- 172 -
3.3.6	Základ daně.....	- 172 -
3.3.7	Osvobození od daně z nabytí nemovitého majetku .....	- 175 -
3.3.8	Daňové přiznání.....	- 176 -
3.4	Novela AML zákona: Nové povinnosti pro povinné osoby a zřízení evidence údajů o skutečných majitelích.....	- 177 -
3.4.1	Rozšíření okruhu povinných osob a jejich povinností.....	- 177 -
3.4.2	Údaje o skutečných majitelích.....	- 178 -
4	Společenství v zahraničí .....	- 181 -
4.2	Společenství v Evropské unii .....	- 181 -
4.3	Právní úpravy kondominií v jednotlivých zemích .....	- 182 -
4.3.1	Rumunsko (69) .....	- 182 -
4.3.2	Maďarsko.....	- 186 -
4.3.3	Spojené státy americké .....	- 190 -
4.3.4	Rakousko .....	- 194 -
4.3.5	Belgie.....	- 195 -
4.3.6	Katalánsko .....	- 197 -
4.3.7	Chorvatsko.....	- 200 -
4.3.8	Dánsko .....	- 202 -
4.3.9	Anglie .....	- 203 -
4.3.10	Estonsko.....	- 204 -
4.3.11	Francie .....	- 205 -
4.3.12	Řecko .....	- 208 -
4.3.13	Irsko .....	- 210 -
4.3.14	Itálie .....	- 210 -

4.3.15 Holandsko.....	- 212 -
4.4 Sazby daně z převodu nemovitostí ve státech EU.....	- 213 -
5 Závěry .....	- 214 -
5.1 De lege lata.....	- 214 -
5.2 De lege ferenda.....	- 217 -
Seznam použitých zkratk:.....	- 221 -
6 Bibliografie.....	- 224 -
ABSTRAKT V ČESKÉM JAZYCE .....	- 228 -
ABSTRAKT OF WORK IN ENGLISH.....	- 230 -

# 1. Vymezení základních pojmů

## 1.1 Byt a družstevní byt - historický exkurz

Již neplatný občanský zákoník (zákon č. 40/1960 Sb., ve znění pozdějších předpisů) pojem byt používal a spojoval s ním právní následky, avšak neuváděl definici bytu. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen: NOZ<sup>4</sup>) definuje pojem bytu v § 2236 odst. 1. Obvykle ani stanovy bytového družstva pojem byt či družstevní byt nijak nedefinují. Použitelné byly pro bytové vlastnictví obecné regule občanského zákoníku do roku 2014, upravující osobní vlastnictví a osobní spoluvlastnictví. Pochopitelně tato obecná občanskoprávní pravidla se nemohla uplatnit přímo, ale jen analogicky, což vyjadřoval i zákon č. 52/1966 Sb. (již v původním znění) odkazem na přiměřené použití občanského zákoníku (§ 23 odst. 1). Vzhledem k tehdejšímu stavu právního řádu a v zájmu komplexnosti úpravy bytového vlastnictví byly použitelné i další předpisy, např. občanský soudní řád, notářský řád, zákon o hospodaření s byty, a to v partiích vztahujících se na kategorii rodinných domků, jejichž právní režim byl ve velké míře obdobný.

Definice bytu v ustanovení § 62 zrušeného zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů, byla podstatě téměř shodně převzata do vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998, o obecných technických požadavcích na výstavbu. Podle § 3 písm. l) této vyhlášky se bytem rozumí „soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně-technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“. Obytnou místností je podle § 3 písm. m) vyhlášky část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>.

Je zajímavé, že prvním zákonem, který upravoval hospodaření s byty, byl zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty (nabyl účinnosti 4. 6. 1948). V tomto zákoně rovněž nebyl pojem byt specifikován, ale bylo zde upraveno např. užívání bytů osob státně nespolehlivých: „Místní národní výbor může prohlásiti za zrušené smlouvy o užívání

bytů, v nichž bydlí osoby státně nespolehlivé.“ „Osobu, jejíž smlouva o užívání bytu byla podle odstavce 1 prohlášena za zrušenou nebo jejíž přesídlení bylo úředně nařízeno, možno přikázati za nájemníka (podnájemníka).“ O volném nakládání a rozhodování o svém majetku, např. v případě vlastnictví rodinné vily s nadměrnou podlahovou plochou, nešlo tedy v těchto případech vůbec hovořit. Vlastnická práva mohla být – a také často byla – rozhodováním místních národních výborů nebo jiných státních orgánů značně omezena. Zákon o hospodaření s byty byl k 31. 12. 1956 zrušen zákonem č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, který platil až do 1. 4. 1964, kdy účinnosti nabyla právní úprava obsažená v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Teprve v tomto zákoně byl vymezen pojem byt. Z působnosti zákona však byly vyňaty byty v budovách, které užíval cizí stát pro účely svého zastupitelského úřadu, nebo byty v budovách, které pro své účely užívaly orgány mezinárodních organizací a institucí. Z působnosti tohoto zákona byly vyňaty i byty vystavěné stavebními bytovými družstvy (§ 75 písm. e)). Na byty postavené jinými družstvy, včetně lidových bytových družstev, se však ustanovení tohoto zákona vztahovala.

Za obytnou byla považována místnost přímo osvětlená a přímo větratelná o podlahové ploše alespoň 8 m<sup>2</sup>, kterou bylo možné přímo nebo dostatečně nepřímou vytápět a jež byla vzhledem ke svému stavebnětechnickému uspořádání a vybavení určena k celoročnímu bydlení. Za těchto podmínek se za obytnou místnost považovaly i kuchyně o podlahové ploše více než 12 m<sup>2</sup>; do výměry podlahové plochy obytných místností se započítávala pouze ta část podlahové plochy, o kterou byla kuchyň větší než 12 m<sup>2</sup>. Základní zásadu pro výklad těchto ustanovení stanovila soudní judikatura takto: „Pro posouzení, zda určitý soubor místností je bytem či nebytovými prostory, není rozhodující faktický způsob užívání, ale právní stav založený zpravidla pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu. (3)

Lze tedy konstatovat, že došlo pouze k jistému upřesnění již používaných pojmů, nikoli k vymezení pojmů zcela nových.

Z uvedeného vyplývá, že vždy byl rozhodující kolaudační stav, nikoliv faktický způsob užívání místností či bytu, a po stránce technické není mezi jednotlivými byty různých vlastníků žádný rozdíl (byt ve vlastnictví, družstevní byt, byt v rodinném domě).



## **1.2 Stavba**

Stavba vyjadřuje vždy jednotlivý stavební objekt, což nelze zaměňovat se souborem těchto objektů, a to i v případě jestliže tvoří určitý funkční celek (např. hlavní stavba budovy a samostatně stojící přístavek, garáž apod.). Oproti tomu je potřeba připustit, že budova ve smyslu zákona může být i souborem několika stavebních objektů. Vedlejší stavby mohou být přitom vlastníkem určeny společnými částmi budovy.

Pojetí nemovité věci se oproti minulému stavu změnilo dvojnásobem. Jednak pojem nemovité věci byl rozšířen i o některá práva (viz např. v třetí části NOZ se za nemovitou věc prohlašuje též právo stavby). Především se však pojetí nemovité věci vrací k zásadě *superfinitis solo cedit*, v důsledku čehož se stavba, nejedná-li se o stavbu jen dočasnou, prohlašuje za součást pozemku.

## **1.3 Budova**

Z hlediska stavebních předpisů je tento pojem definován v § 3 písm. a) vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 137/1998 Sb. tak, že je to „nadmírná stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“.

Z hlediska předpisů občanského práva byl tento pojem blíže specifikován v § 2 písm. a) Byt tak, že budovou je „trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěná a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy“. To tedy znamená, že budova nemůže být stavbou dočasnou.

## **1.4 Část (sekce) se samostatným vchodem**

Ve smyslu stavebního zákona je nutno budovu vždy považovat za stavbu. Jde o nemovitost, která musí splňovat nejen předpoklady stavby ze stavebně právního hlediska,

ale zejména i předpoklady pro samostatnou nemovitou věc z hlediska občanskoprávního. Z této zásady, že budova je vždy samostatnou věcí v občanskoprávním smyslu, přinesla novela bytového zákona (č. 103/2000 Sb.) výjimku. Od 1. 7. 2000 lze při určitých podmínkách za budovu považovat i její část (sekcí) se samostatným vchodem. Tím došlo k zásadní změně do té doby používaného principu, že „jeden vchod“ nelze, s odkazem na přidělené číslo popisné, považovat za samostatnou budovu. Zákon zde poměrně neurčitě vymezuje, kdy lze sekcí se samostatným vchodem považovat za budovu. Zákon stanoví, že je k tomu třeba rozhodnutí vlastníka budovy. Jedná se tedy o právní fikci, která se uplatní až jako důsledek zvláštního, nově zaváděného jednostranného právního úkonu vlastníka budovy, který zákon nazývá rozhodnutím. Z právního hlediska je však toto řešení možno považovat za nešťastné. Zákon totiž ne zcela přesně definuje, kdy lze sekcí se samostatným vchodem považovat za budovu. Mohlo by z toho také vyplývat, že s touto sekcí lze samostatně disponovat, což však ve skutečnosti možné není. Další problémy vznikaly při zápisech prohlášení vlastníka na tyto sekce do katastru nemovitostí, protože jednotlivé katastrální úřady nemají jednotné požadavky ani kritéria posuzování. Dále byla historicky nejasná formální stránka tohoto úkonu. Zákon pro něj totiž nepředepisoval žádné zvláštní náležitosti, dokonce ani nestanovil, aby šlo o právní úkon písemný (zákon nemá o formě žádné ustanovení, Boč v ustanovení § 46 odst. 1 ukládal písemnou formu pouze v případě smluv o převodu nemovitostí), nebylo tak zřejmé, komu úkon adresovat, ani jaké mají být jeho náležitosti.

Toto bylo zhojeno zákonem ZoVB a následně na toto reaguje i NOZ.

Bude se však jednat vždy o rozhodnutí vlastníka samostatné budovy. Není-li tato budova jako celek v katastru evidována, ale jsou evidovány sekce této budovy jako samostatné nemovitosti s příslušnými vlastníky, bude zřejmě na těchto vlastnících, aby doložili, kdo je vlastníkem, resp. spoluvlastníkem, celé budovy.

Ještě více nejasná byla věcná stránka tohoto úkonu. Problémy jistě nečinila podmínka označení číslem popisným. Nejasná byla však podmínka, že sekce musí být tak

stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy. Zákon totiž nikde nedefinuje ani funkce budovy, ani základní funkci budovy. (4)<sup>3</sup>

Přesné vymezení pojmu budova bylo v nedávné historii důležité pro aplikaci bytového zákona, neboť tento zákon se vztahoval pouze na budovy, které měly alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor. (5)<sup>4</sup> Těto podmínce např. nevyhovovaly řadové garáže, neboť nešlo o budovu s více jednotkami. Z těchto důvodů nebylo možno zákon použít na hromadné garáže a garážová stání, u nich nebylo možno zapsat prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí.

Budova může být složena z více z právního hlediska samostatných nemovitých věcí (vždy z jedné věci hlavní a jedné či více věcí vedlejších jako jejího příslušenství) a pouze rozhodnutím vlastníka budovy bude určeno jejich spojení v jedné budově ve smyslu zákona.

## 1.5 Bytový dům

Z hlediska stavebních předpisů (§ 3 písm. b) vyhlášky č. 137/1998 Sb.), jde o stavbu pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení. Zde je třeba poznamenat, že pojem dům není srovnatelný s pojmem, který je v tomto smyslu definován v BytZ; jde vždy o obytnou budovu. Zákon nepoužívá označení dům důsledně, dochází k záměně mezi domem v uvedeném pojetí a budovou. Je potřeba vždy z kontextu ujasnit, zda jde o budovu, nebo o budovu ve spoluvlastnictví podle zákona, tj. o dům. Nevelké zlepšení v tomto směru přinesla novela. Například v ustanovení § 2 jsou definovány pojmy budova a dům, a to tak, že dům je zvláštním případem budovy. V následujícím již novelizovaném ustanovení písm. g) téhož jsou definovány společné části domu, nikoli však společné části budovy. Přitom ustanovení § 4 odst. 2 písm. c) zákona stanoví povinnost určit v

---

3 Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 4.vydání, Praha: C. H. Beck, 2011, s. 15-16

4 Kolektiv autorů: Příručka k převodům družstevních bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., Svaz českých a moravských bytových družstev, Nakladatelství ŠEL Praha 1995, str. 28

prohlášení vlastníka budovy společné části budovy (které ovšem nejsou výslovně definovány).

## 1.6 Rodinný dům

Pojem rodinný dům je vymezen v § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb. jako stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Rodinný dům je stavba určená pro tzv. rodinné bydlení.

Předmětem převodu vlastnictví je též příslušenství rodinného domu. Podle ustanovení § 121 odst. 1 ObčZ jsou příslušenstvím věci takové věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Věci mající povahu příslušenství věci hlavní, jsou samostatnými věcmi. Příslušenstvím rodinného domu jsou stavby označované jako vedlejší; jde např. o kůlny, přístřešky pro odpadové nádoby, zařízení na věšení prádla, příp. klepadla, skleníky, oplocení. Předmětem převodu je též základní technické vybavení rodinného domu (např. kotel ústředního vytápění, zařízení na skladování kapalného plynu pro výrobu tepla, zařízení na výrobu teplé vody).

Je důležité připomenout rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR<sup>5</sup>, kdy: „ve smlouvě o převodu nemovitosti musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, jež jsou jejím příslušenstvím. (6)“ Lze proto jen doporučit, aby ve smlouvách o převodech vlastnictví rodinných domů byly vždy uvedeny přesnou specifikací též věci, které jsou příslušenstvím rodinného domu.

Podle současné soudní praxe neplní garáž, samostatně postavená a komunikačně nepropojená s rodinným domem, funkci doplňkovou k hlavní stavbě, a proto takovou

---

5 rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR uveřejněné v Soudní judikatuře č. 2/1997

garáž nelze kvalifikovat jako příslušenství rodinného domu. Proto je také garáž uvedena výslovně v odst. 1 ustanovení § 33a jako předmět převodu.

K ustanovení § 32 cituji z důvodové zprávy: „V § 33a odst. 2 se stanoví, že společně s rodinným domem se převádí i spoluvlastnický podíl na společném příslušenství rodinných domů a na jejich technickém vybavení, které jsou ve vlastnictví družstva. Velikost spoluvlastnického podílu se stanoví v závislosti na počtu rodinných domů se společným příslušenstvím či vybavením. Bylo by nelogické, aby v dané lokalitě zůstaly ve vlastnictví družstva např. studna či septik, popřípadě části domovních přípojek technických sítí, společné několika rodinným domům. (7)“

## **1.7 Bytová jednotka**

Při historickém exkurzu pojmu bytová jednotka je tento pojem nalezen již ve vládním nařízení č. 119/1924 Sb., kterým se provádějí §§ 25 zákonů o ubytování vojska, Změna: 256/1924 Sb. Zde v § 1 - Výkaz o obsazovacím prostoru, najdeme první definování „...Vzhledem k tomu buďte do rubriky 4 dotčeného výkazu zapisovány místnosti, jež se svým uspořádáním hodí pro ubytování vojenského gázisty i s rodinou, a to proto, že tyto místnosti tvoří anebo lze z nich přiměřenou adaptací utvořit byt způsobilý pro rodinné obývání; jednotlivé bytové jednotky buďte při tom uváděny v rubrice této pod sebou odděleně vždy výpočtem místností, jež se pro ubytování jedné rodiny hodí, na př.: "2 pokoje a 1 kuchyně s přísl." atd. ...“ Tento termín byl legislativně bez velkých definičních změn používán i nadále. Byl užit i v zákoně č. 86/1946 Sb., o stavební obnově, v.z.p.p., jakož i definice ve vyhlášce č. 10/1962 Sb., Ústředního úřadu pro věci národních výborů, kterou se provádí zákon o hospodaření s byty, změna: 115/1962 Sb., kdy definuje: „Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou sloužit tomuto svému účelu jako samostatné bytové jednotky, i když u nich chybějí vedlejší místnosti nebo kuchyně; jsou proto bytem i garsoniéry, jakož i pokoje ve svobodárnách.“

V novodobé historii bytové jednotky byly používány při převodu bytů – bytových jednotek z bytových družstev do vlastnictví jejich členů – nájemců.

## 1.8 Věci nemovité

Nemovité věci nám definuje NOZ konkrétně v § 498, kdy za nemovité věci jsou dle definice považovány pozemky, dále podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a také práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Novostí je skutečnost negativního vymezení v případě skutečnosti, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc považována za nemovitou věc, stanoví-li tak zákon.

## 1.9 Součást věci a příslušenství věci nebo bytu

„Pojmové vymezení věci jako takové doplňují ustanovení o součásti věci. Základní ustanovení o součásti věci přejímá dosavadní úpravu § 120 odst. 1 platného občanského zákoníku. Vzhledem k posunu kontextu a souvislosti s § 510 odst. 2, podle něhož příslušenství věci sleduje právní osud věci hlavní, dává osnova jasně najevo, že judikatura nemůže nadále dovozovat, že např. dálkový ovladač je součástí televizoru nebo technický průkaz součástí automobilu. Tyto tendence soudního nalézání práva jsou zjevně nesprávné a vybočují z pojmání rozdílu mezi součásti a příslušenstvím věci, jak je obvyklý ve zdejším i evropském kulturním kontextu. Co je a co není součástí věci, plyne jednak z její povahy, jednak z rizika oddělení celku v důsledku oddělení součásti. Oboje se posuzuje vzhledem k účelu (funkci) celku: zpravidla hospodářskému, leč může jít i o účel jiný (estetický, vzdělávací atp.). Na rozdíl od příslušenství, které představují samostatné a samostatně obchodovatelné věci, jejichž účelem je, aby se jich trvale užívalo společně s hlavní věcí, nepředstavuje součást samostatný objekt práv.“ (7)<sup>6</sup>

V současné době za platnosti NOZ v případě staveb (v rozlišnosti od dřívějšího právního stavu) jsou dle § 506 odst. 1 právě i stavby na pozemku zřízené jeho součástí za splnění předpokladu totožného vlastníka. To však neplatí u staveb, jež ke dni účinnosti

---

6 Z důvodové zprávy (k § 505 až 509):

NOZ nebyly ve vlastnictví totožného vlastníka, myšleno vlastníka toho pozemku, na němž se nalézají.

Právě § 3054 zakotvuje, že v případě stavby, která není a současně nebyla podle předpisů platných do 31.12.2013 součástí pozemku, nesplyvá s pozemkem, ale stává se stavbou, a to po celou dobu své existence, nedojde-li ke splnutí vlastníka pozemku a stavby. Nutno podotknout, že toto nastalo pouze a jen tehdy, pokud pozemek i tato stavba nepřináležela ke dni účinnosti NOZ témuž vlastníkovi, příp. pokud se kdykoliv po nabytí účinnosti NOZ nestanou pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka (§ 3058 odst. 1). Zákon zakládá jen předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě, která součástí pozemku není a nestane se jí ani podle shora citovaného § 3054. Jako přípodotek uvádím, že zákon rovněž zakládá předkupní právo vlastníka stavby k pozemku, na němž byla zřízena a jehož součástí doposud není (§ 3056 odst. 1). Jako součást pozemku se dále nestanou ani stavby, které budou na cizích pozemcích sice postaveny až po 1. lednu 2014, avšak na základě smluv či věcných práv uvedených v § 3055 odst. 2.

Stavby postavené za účinnosti NOZ na pozemku ve vlastnictví jiné osoby odlišné od stavebníkova, aniž by se tak stalo na základě smlouvy či věcného práva vzniklých před účinností NOZ, se logicky pak podle argumentu a contrario součástmi takového cizího pozemku stanou (vyjma § 3055 odst. 2). Potom i tyto stavby budou patřit vlastníkovi pozemku, neboť smyslem institutu součásti věci je právě popisované zjednodušení právního obchodu. Součást věci nemá totiž svůj vlastní právní osud, ale sdílí právní osud té věci, se kterou je spojena, tj. věci, jejíž součástí je. Proto také do smlouvy o převodu bytové jednotky vzniklé prohlášením vlastníka dle NOZ se již nevypisuje podíl na pozemku, bytová jednotka byla součástí stavby, která splynula s pozemkem a je v něm vymezena. Sdílí automaticky právní osud.

Toto je rozdílné od staré úpravy dle ObčZ, kdy součástí věci bylo vše, co k ní podle její povahy náleželo a co nemohlo být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Např. součástí pozemku, z tohoto pohledu věci hlavní, byly i některé venkovní úpravy, např. zdi, vodovodní a kanalizační rozvody. Stavba však součástí pozemku nebyla (viz. § 120 ObčZ). Ustanovení § 121 odst. 1 ObčZ vymezovalo pojem příslušenství věci tak, že to byly věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní

věcí trvale užívány. V ustanovení § 121 odst. 2 ObčZ bylo definováno příslušenství bytu jako „vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány“.

### **1.10 Osoba blízká ve smyslu občanského zákoníku**

Ustanovení o osobách blízkých přejímá v prvním odstavci § 116 platného občanského zákoníku. Je zde však doplněna vyvratitelná právní domněnka, podle níž se poměr osob blízkých předpokládá u těch, kdo spolu trvale žijí. V dalším druhém odstavci je zaváděna nově konstrukce, podle níž se posuzuje stejně jako poměr osob blízkých i poměr k právnické osobě, a to v případě, kdy právnická osoba je jinou osobou podstatně ovlivňována. Zde je nutno mít na paměti, že platnost je omezena ve vazbě na ochranu majetkových práv třetích osob.

V současné době je pojem osoby blízké užíván v celé řadě právních předpisů. Je užíván nejen v oblasti práva soukromého, ale i v oblasti práva veřejného (např. v občanském, v předpisech daňových, právu procesním, trestním právu hmotném i procesním, v přestupkovém právu, atd.). Vždy je potřeba podrobit zkoumání, zda daný právní předpis specifickým způsobem nevymezuje pojem osoby pro danou oblast. V daňových předpisech se převážně přebírá či odkazuje subsidiárně na definice z NOZ. Příkladem vymezení osoby blízké jinak je v § 125 trestního zákoníku. Zde bych ráda uvedla, že odlišné používání má vliv na celistvost, jasnost a jednotu našeho právního řádu jako celku. Proto je důvodné takový přístup uplatňovat pouze v případech, kdy pro odchylné vymezení v rámci určité oblasti právní úpravy jsou velmi závažné důvody.

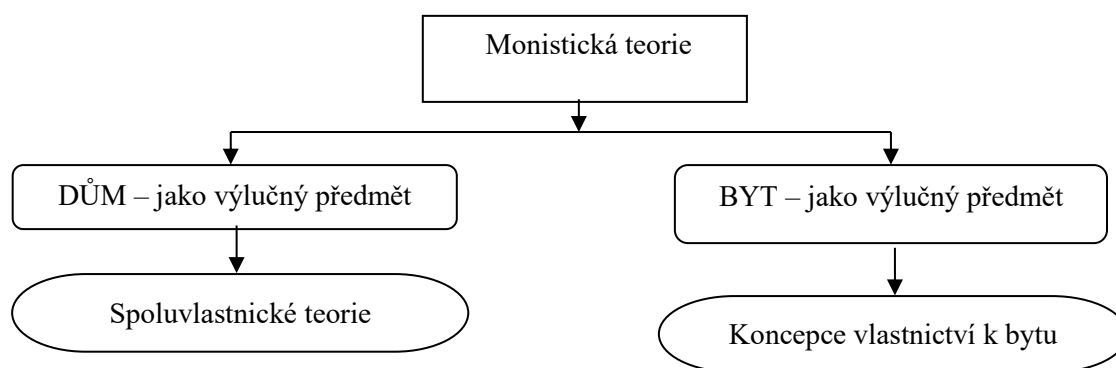


## 2. Právní rozbor

### 2.1 Zařazení bytového vlastnictví do obecně teoretických konstrukcí

Na začátku je potřebné pro další hodnocení provést zařazení bytového vlastnictví do obecně teoretických konstrukcí bytového vlastnictví. Toto v 70. letech minulého století podrobně popsal ve své práci Š. Luby (8)<sup>7</sup>. Podstatě si zde povíme o čtyřech teoriích, jejichž jednotícím prvkem je uznání nerozlučnosti práva k bytu a práva ke společným částem domu pro jeden subjekt. Dále jeho schémata teorií se již značně liší. Klíčová je odpověď na otázky:

- a. Zda předmětem je jen jeden objekt „dům či byt“ – monistická teorie
- b. Zda předmětem je více objektů „dům a byt“ – dualistická teorie
- c. Zda tato práva spolu tvoří jednotné vlastnické právo
- d. Zda jde o zvláštní druh práv či práva

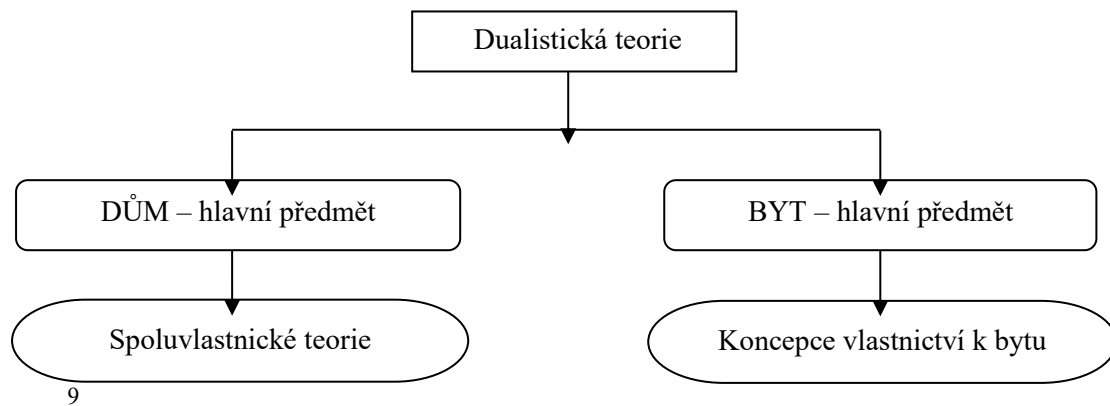


(4)

<sup>7</sup> Luby, Š. Vlastnictvo bytov, Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied v Bratislave, 1971, s. 11-81

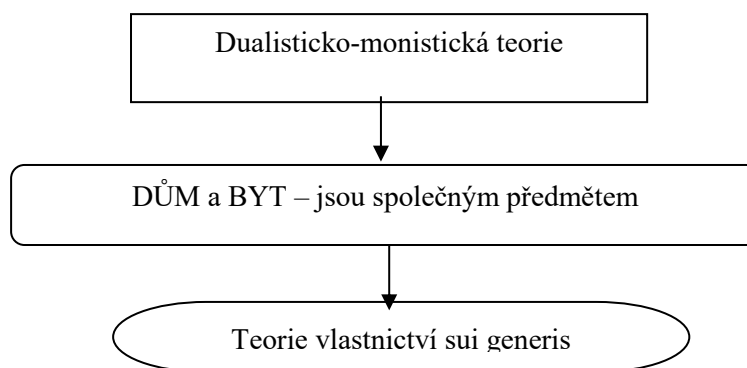
<sup>8</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 4.vydání, Praha: C. H. Beck, 2011,

Monistická teorie preferující dům a odmítá uznat jeho dělitelnost a odmítá uznání bytu jako samotného předmětu vlastnictví. Maximálně připouští možné „absolutního věcného práva. Naopak monistická teorie preferující byt popírá, buď zcela existenci společných částí sice nepopírá společné části domu, ale nepřiznává jim spoluvlastnické právo vázané na vlastnictví.



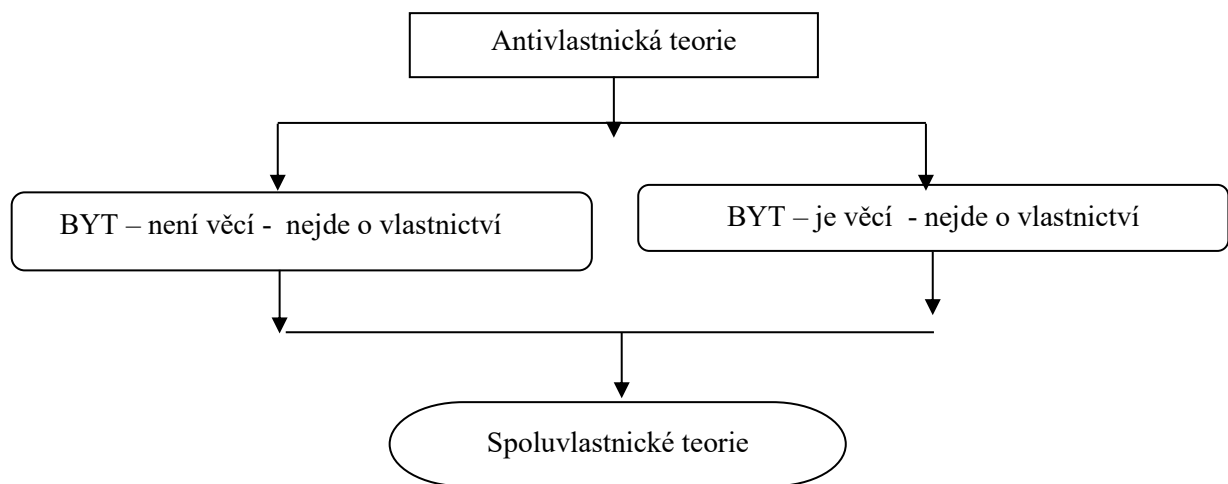
9

Dualistická teorie vychází ze spoluvlastnického pojetí hlavního předmětu domu a vedlejšího předmětu bytu, kdy ke spoluvlastnictví domu je vázáno i vlastnictví bytu. Další dualistická teorie vychází z předpokladu vlastnictví bytu a všechna ostatní práva (hlavně práva ke společným částem domu a též případně pozemku) jsou podřízena vlastnictví bytu a proto jsou akcesorické povahy.



9 Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 4.vydání, Praha: C. H. Beck, 2011,

Dle autorů komentáře 10: „Dualisticko-monistické teorie uznávají, že dům a byt jsou dvěma samostatnými předměty právních vztahů, ale vzhledem k jejich nerozlučitelnosti je nutno považovat je za celek, a proto i spoluvlastnictví domu a zvláštní právo k bytu tvoří jednotu, a tudíž jediné vlastnické právo, které je – s ohledem na odlišnost od jiných vlastnických práv – vlastnickým právem svého druhu. Jednotlivé názory využívají konstrukce preferující buď subjekty, nebo předmět, event. zohledňují pozici subjektivních práv. V prvním případě se vychází z kolektivního vlastnictví, kdy dům patří jedinému kolektivu vlastníků, kteří netvoří právnickou osobu ani sdružení bez právní subjektivity, jsou kolektivem zvláštního druhu. Názorová varianta preferující předmět vysvětluje bytové vlastnictví tak, že nejde o zvláštní vlastnictví bytu, ale pouze o spoluvlastnictví celé budovy, přičemž toto spoluvlastnictví není vyjádřené ideálními, ale reálnými díly budovy. Z hlediska subjektivních práv je základem zvláštní povahy jednotně chápaného bytového vlastnictví buď pouhý souhrn vyskytujících se subjektivních práv (kvantitativní pojetí) nebo jejich organická a funkční jednotka (kvalitativní pojetí). (4)“



---

10 Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 4.vydání, Praha: C. H. Beck, 2011, s.4

A opět dle komentáře <sup>11</sup> „Antivlastnické teorie upírají bytu povahu věci v právním smyslu nebo upírají právu, které je s bytem spojeno. Zastánci první verze popírají, že byt mohl být předmětem vlastnictví, přičemž se dovolávají toho, že vzhledem k nerozdělitelnosti domu není byt věcí a že by uznání bytu za věc bylo v rozporu s tradičně a obecně uznávaným a platným pojmem věci. Přívrženci druhé verze argumentují tím, že právo k bytu podléhá tak závažným a četným omezením, že ztrácí obsahově i svým významem charakter vlastnictví, a že je tudíž jiným věcným právem. Přitom poukazují na to, že vlastnictví bytu je omezené ve prospěch vlastnictví jiných bytů i ve prospěch spoluvlastnictví společných částí domu, a že případně podle některých ustanovení lze vlastníka zbavit práva pro porušení jeho povinností vůči ostatním.“ (8)

Š. Luby po důkladném rozboru jednotlivých teorií, s přihlédnutím k řadě publikovaných názorů, dochází k závěru, že vcelku převažuje ztotožňování práva k bytu s vlastnickým právem, i když poměrně často je zastoupený i názor, že jde o spoluvlastnictví; antivlastnické teorie jsou rozšířeny jen omezeně. Po provedeném přehledu považoval Š. Luby za převažující koncepci ve většině zemí tu, která respektuje existenci vlastnického práva k bytu, k němuž akcesoricky přistupují spoluvlastnická práva ke společným částem, případně i ke společnému pozemku, nebo jiná akcesorická práva, např. společná užívací práva k pozemku. Přitom zdůraznil, že jde o teoretické chápání, a že legislativní úprava v konkrétním případě může vycházet z odlišného pojetí.<sup>12</sup>

Existence plurality různých obecně teoretických koncepcí, charakterizovaných v předchozí partii, se promítla již při přípravě předešlé právní regulace, projevila se také v dnešní legislativní koncepci, aniž by byla účelně využita.“

Je škoda, že dále bylo publikováno jen pár dílčích prací. Leč pouze navazující na výše uvedený přehled. Pro ilustraci uvádím články V. Cepla<sup>13</sup> a M. Zuklínové<sup>14</sup>.

---

11 Luby, Š. Vlastnictvo bytov, Bratislava: Vydavateľ'stvo slovenskej akademie vied v Bratislave, 1971, s. 211

13 Cepl, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní normy k bydlení, Právník, 1984, č.11, s. 1030 an.

14 Zuklínová, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, Právník, 1979, č. 5, s. 479 an.

Lze obecně konstatovat, že přes všechny publikované názory a koncepce se jako charakteristický znak bytového vlastnictví jeví pluralita předmětů, kdy předmětem je vždy jednotlivý byt či jiný prostor, popř. celý dům či alespoň společné části a mnohdy i pozemek přímo související viz<sup>15</sup>.

## 2.2 Osobní vlastnictví bytů

Osobní vlastnictví bytů historicky bylo vymezené zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům ve znění zákona č. 30/1978 Sb., zákona č. 509/1991 Sb., zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění ČSFR č. 297/1992 Sb., a zákona č. 264/1992 Sb. (dále jen OVBZ). Přijetím zákona byl do tehdejšího československého právního řádu zaveden institut osobního vlastnictví bytů. Byla to první úprava bytového vlastnictví na našem území. Vycházela z teorie vlastnictví bytu, dle níž byl byt (dle nonistické teorie) výlučným předmětem. Oproti tomu společné části či dům nebyly tehdy předmětem osobního vlastnictví bytu, ale předmětem spoluvlastnictví, leč toto spoluvlastnictví nebylo vedlejším předmětem osobního vlastnictví bytu z důvodů jeho zařazení do přístupujícího spoluvlastnického práva.

V případech, kdy ke vzniku vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru došlo ještě před účinností zákona podle předchozího právního předpisu (zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům), však prohlášení vlastníka budovy vydáváno nebylo. Tento zákon byl sice zákonem o vlastnictví bytů zrušen, ale v přechodných ustanoveních (§ 31 odst. 2) bylo uvedeno, že se sice vlastníci bytů a nebytových prostor považují za vlastníky jednotek podle zákona, ale jsou povinni do jednoho roku od účinnosti zákona uvést veškeré právní vztahy dosud existující do souladu se zákonem. Jednou z povinností vlastníků jednotek bylo také předložit příslušnému katastrálnímu úřadu prohlášení vlastníka budovy (i když již nebylo rozhodováno o jeho vkladu). Pokud k předložení prohlášení vlastníka budovy v tomto případě nedojde, měl by být návrh na vklad vlastnického práva podle smlouvy o převodu vlastnictví jednotky katastrálním úřadem zamítnut. Nicméně soudní praxe dospěla i k opačnému závěru.

---

15 Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 4.vydání, Praha: C. H. Beck, 2011, s.1-10

## 2.3 Prohlášení vlastníka

V ustanovení § 4 ZoVB před novelou bylo uvedeno, že spoluvlastnictví domu podle tohoto zákona vzniká buď vkladem prohlášení vlastníka budovy a převodem první jednotky, nebo smlouvou o výstavbě. To se vykládalo tak, že budova musí být rozdělena na jednotky, které jsou minimálně ve vlastnictví dvou subjektů (neboť až tehdy lze uvažovat o spoluvlastnictví budovy). Ke vzniku domu s byty tedy nedostačovalo prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek. Naproti tomu zmíněné novelizované ustanovení § 5 BytZ se o vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru výslovně zmiňuje. Dokonce spolu se vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí spojuje vznik vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu.

Dále do 30.06.2000 nemohla být za budovu považována jen její část. To ovšem přinášelo v praxi obtížně řešitelné problémy, zejména při vydávání prohlášení vlastníka budovy na bytové domy s více vchody. Podstata tohoto problému spočívá v obecné úpravě vymezení objektu vlastnického práva nikoliv ve specifikaci postupu podle zákona o vlastnictví bytů. Tento problém se zákonodárce pokusil řešit pouze pro účely zákona o vlastnictví bytů, když připustil, že za budovu lze za splnění určitých předpokladů považovat pouhou součást věci. I když je možno pochopit důvody, které zákonodárce k takové právní úpravě vedly, z právního hlediska považujeme přijaté řešení za nešťastné, a to z těchto důvodů:

- v podstatě se jedná se o řešení teoreticky pochybné. Vymezení budovy jako samostatné věci není jen formální, ale má samozřejmě i svůj věcný smysl. Samostatně by mělo být možno disponovat v zásadě jen s určitými funkčními stavebně konstrukčními celky, které jsou schopny samostatného provozu bez vazby na sousedící. Toto lze např. dosti těžko předpokládat u střešních konstrukcí, atd.

- řešení není důsledné. Snaží se řešit obecné občanskoprávní problémy pouze v rovině předmětu úpravy zákona, což může způsobit kolizi s postupem podle obecných předpisů. Např. vlastník budovy může podle nové úpravy rozdělit budovu na sekce, tyto sekce pak rozdělit na jednotky a tyto jednotky převádět do vlastnictví podle zákona. Ale na rozdíl od tohoto postupu, přitom však nemůže disponovat se sekcemi, například převádět vlastnictví k nim, aniž by je nerozdělil na jednotky.

Lze jen bohužel konstatovat, že v objektech zmíněného typu byly často nesprávně jednotlivé sekce v katastru nemovitostí evidovány ve vlastnictví různých subjektů, ačkoli se z právního hlediska často jednalo o pouhé části věci. V těchto případech nemohly (do novely zákonem č. 103/2000 Sb.) subjekty, evidované jako vlastníci jednotlivých sekcí, označených číslem popisným, vydávat prohlášení vlastníka budovy, ani s domem jinak právně disponovat podle ustanovení tohoto zákona (například uzavírat smlouvu o výstavbě podle ustanovení § 17 a násl.) ani jiných občanskoprávních předpisů.

### **2.3.1 Judikatura: : Z odůvodnění rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 spis. zn. 16 C 5/96**

(nepublikováno)

„Podle § 5 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. vlastník budovy může prohlásit, že v budově vymezuje jednotky podle tohoto zákona. Prohlášení musí mít písemnou formu a musí o něm být učiněn zápis vkladem do katastru nemovitostí. Vkladem do katastru nemovitostí se stane dosavadní vlastník budovy vlastníkem každé jednotky. Spolu s prohlášením se katastrálnímu úřadu zpravidla předkládá smlouva o převodu první jednotky.

Z uvedeného je zřejmé, že citované ustanovení vlastníku budovy neukládá povinnost prohlásit, že vymezuje jednotky, nýbrž stanoví, že vlastník budovy může prohlásit, že vymezuje jednotky. Vzhledem k tomu, že podle čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá, nemůže být ani v daném případě žalovanému uloženo soudním rozhodnutím, aby takové prohlášení učinil.“ (9)<sup>16</sup>

S přijetím NOZ došlo k dvoukolejnosti prohlášení vlastníka. Od 1.ledna 2013 je možno prohlášení vlastníka.

Jak je řečeno v důvodové zprávě k NOZ: „Vlastnické právo spojené s vlastnictvím reálné části domu (nejen bytů, ale i podlaží, obchodních místností, řemeslnických dílen i

---

<sup>16</sup> Z odůvodnění rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 spis. zn. 16 C 5/96

jiných jejích částí) představuje prolomení zásady superficies solo cedit. Jako takové vzniklo za feudalismu v různých formách. Určité přežily až do současnosti, a to i v České republice, např. v podobě patrového vlastnictví několika domů v Ivančicích.“ (7)<sup>17</sup>

Do účinnosti NOZ právní úprava bytového spoluvlastnictví byla nazývána jako "vlastnictví bytů". Pojetí současného bytového spoluvlastnictví z NOZ vychází v zásadě z dosavadní úpravy ZoVB. Teoretickým východiskem zůstává koncepce bytového vlastnictví vyjadřující neoddělitelnost jednotlivých součástí, které tvoří neobvyklý druh spoluvlastnictví budovy. Zahrnuje práva k bytu nebo nebytovému prostoru jako reálně vymezené části domu spolu s právy ke společným částem domu a většinou také k pozemku. Starší, ale stále platná úprava v ZoVB vlastnictví bytů vycházela, jak jsem již uvedla, z jedné z dualistických koncepcí tohoto zvláštního druhu spoluvlastnictví. Podstatou byl hlavní předmětem - spoluvlastnictví budovy a teprve vedlejším předmětem následuje vlastnictví bytu. Obé v rovině vlastnického práva, přičemž primárním bylo spoluvlastnictví budovy, k němuž akcesoricky přistupovalo vlastnictví bytu.

V důvodové zprávě k § 1158 se uvádí, že občanský zákoník zachovává dualistický přístup zákona o vlastnictví bytů k dané materii s důrazem na byt a dům. Přitom s ohledem na nové pojetí věci v právním smyslu a na obnovený princip superficies solo cedit dům není samostatnou věcí. Z toho lze dovodit, že NOZ je postaven na pojetí spoluvlastnictví nemovité věci, jako podstaty, jejíž součástí je dům. Jednotka (dříve bytová jednotka, nyní se již nerozlišuje, v širším smyslu, zda se jedná o bytovou či nebytovou jednotku) jako věc nemovitá je tak nově pojata šířeji, zahrnuje podíl na společných částech nemovité věci (pozemku a domu na něm postaveném). Lze tedy říci, že představuje jediný vlastnický objekt s povahou nemovité věci. Zachování dualistického principu tak lze spatřovat pouze uvnitř tohoto jediného vlastnického objektu (jednotky) v tom smyslu, že v sobě zahrnuje jednak reálně vymezenou část domu (byt jako "prostorově oddělenou část domu" podle § 1159), jednak podíl na společných částech. Zde je nutno podotknout, že tato jsou vzájemně neoddělitelné a tvoří jedinečnou

---

<sup>17</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012, Sb., občanskému zákoníku



nemovitou věc, vymezenou v (jiné) nemovité věci, již je pozemek a dům je zde považován jeho součástí (nejde-li o různé vlastníky domu a pozemku).

Obecně lze konstatovat, že úprava bytového spoluvlastnictví v NOZ vychází z předchozí úpravy dle ZoVB. V tomto smyslu je uplatňována též spoluvlastnická koncepce, kdy hlavním předmětem je nemovitá věc, kterou se rozumí pozemek s domem na něm postaveným), ke kterému akcesoricky přistupuje právo k bytu nebo nebytovému prostoru jako prostorově oddělené části domu, pod podmínkou, že tento celek nově tvoří jednotku jako věc samostatnou nemovitou. I nadále je bytové spoluvlastnictví považováno za speciální druh spoluvlastnictví. Tento druh se vyznačuje pluralitou objektů vlastnictví – jednotek spolu s další pluralitou subjektů vlastnického práva v rámci jediné nemovité věci. Tato druhá pluralita jedinečným svázaným vlastnictvím jednotky a pozemku jako jednotky vymezené v pozemku či vlastnického práva k domu a jiného práva k pozemku (zejména práva stavby) v případě, že nejde o jednotu subjektů vlastnického práva k domu a k pozemku. Bytové spoluvlastnictví se v NOZ opírá mimo jiné o spoluvlastnictví domu a pozemku, případně jiné právo k pozemku (jako věci nemovité), a o vlastnictví jednotky, jejíž součástí je byt nebo nebytový prostor vymezené v pozemku (přičemž jednotka je v rámci rozdělené věci nemovité, tedy domu a pozemku, na jednotky rovněž věci nemovitou). K tomuto se vyjadřuje Zítek jako k novému pojetí bytového spoluvlastnictví (i z hlediska důvodové zprávy) takto: "Pojetí bytového spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku reflektuje ekonomickou a sociální podstatu existence tohoto institutu, kterou je výkon práv k reálně vymezené součásti stavby na vlastnickém základě, spojený se spoluvlastnickým režimem práv a povinností k ostatním součástem této stavby, které nejsou ve výlučném vlastnictví jiného, a k pozemku, na kterém se stavba nachází. Důraz se však klade na prioritu spoluvlastnictví věci nemovité, které je pro bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku určující." (10)<sup>18</sup>

Systematické zařazení v dílu 4 - Spoluvlastnictví, jako samostatný oddíl 5 (§ 1158 až 1222) potvrzuje skutečnost, že je bytové spoluvlastnictví i nadále zvláštním druhem

---

<sup>18</sup> Zítek: Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. PrRo, 2012, č. 8, s. 291-296.

spoluvlastnictví. Z toho také plyne (oproti předchozí úpravě v ZoVB) subsidiarita použití ustanovení o "klasickém" spoluvlastnictví. V minulé úpravě (v § 3 ZoVB) oproti tomu bylo výslovně stanovena skutečnost, že ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se na vlastnictví bytů nepoužijí, není-li předmětem spoluvlastnictví jednotka.

Zde je nutno konstatovat, že bytové spoluvlastnictví může vzniknout jednak v domě, který je součástí pozemku (dům s jednotkami byl ke dni účinnosti NOZ postaven na pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek; po účinnosti NOZ přestal být samostatnou věcí a stal se součástí pozemku), jednak v domě, který je sám o sobě nemovitou věcí. Tato druhá alternativa může vzniknout, jak jsem již předeslala, pouze v případech, kdy dům s jednotkami byl ke dni účinnosti NOZ postaven na pozemku jiného vlastníka. Nestal se tak součástí pozemku a sám o sobě je nemovitou věcí (viz přechodná ustanovení § 3054 a 3055). Při rozdělení nemovité věci (pozemku s domem na něm postaveným) po dni nabytí účinnosti NOZ se naskytá otázka, co bude? Půjde o dům postavený na pozemku jiného vlastníka, a tudíž dům nebude součástí pozemku jako věci nemovité, nýbrž že např. bude součástí práva stavby, které je rovněž věcí nemovitou (§ 1240 a násl.).

### **2.3.2 Vazba pozemku na prohlášení vlastníka**

Od účinnosti občanského zákoníku lze vymezit jednotky dle §1158 a násl. NOZ bezesporu v domě, který je součástí pozemku, anebo v domě, který je součástí práva stavby. Avšak vznikají nejasnosti ohledně toho, zda lze vymezit jednotku v domě, tedy bez podílu na pozemku. Problém spatřuji v rozporu s § 1160 (2) NOZ, který stanoví, co je vždy společnou částí nemovité věci, tzn. minimální zákonný rozsah společných částí: společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, (...). V tomto ustanovení není prostor pro možnost, kdy je jednotka vymezena pouze v budově, přičemž v daném případě není možné zajistit, aby byl společnou částí pozemek pod domem či právo stavby. Zdánlivě banální záležitost se komplikuje slovem „vždy“, které nedává prostor pro jinou možnost a prohlášení vlastníka se tak dostane do rozporu s tímto ustanovením.

Podotýkám, že toto ustanovení je kogentní. Nesouhlasím proto ani s názorem JUDr. Zdenkem Čápem, jenž ho publikoval jako komentář k § 1164<sup>19</sup>. Samotný text spolu s jeho extenzivním výkladem navozuje vůli zákonodárce, kdy jeho cílem je zamezit převodům jednotek bez vazby na vlastnictví pozemku. Proto dle NOZ se vždy jedná o jednotku vymezenou v pozemku. Zde se vynořuje nutně otázka, jak naložit s jednotkami, které by měly být vymezeny pouze v domě? Na striktní vymezení v zákoně je možno najít odpověď v komentáři šedé řady od Becka, cituji: „Je samozřejmě k úvaze, zda nedostatek vlastnického práva či práva stavby bude přímo znemožňovat vznik bytového spoluvlastnictví v domě, který by byl samostatnou nemovitou věcí, tedy pokud si dům samotný uchová charakter nemovité věci podle § 3055. Je zřejmě třeba se spíše přiklonit k tomu, že vznik jednotek v takovém domě po účinnosti NOZ by neměl být možný“ (11)<sup>20</sup>. S tímto komentářem se i ztotožňuji.

### 2.3.3 Definice jednotky

NOZ definuje pojem jednotky poněkud odlišně. Do pojmu jednotka je možné zahrnout i více bytů a nebytových prostorů. Jednotku si lze představit jako samostatnou věc, kterou je možno složit z více věcí v samotném slova smyslu. A to jak byt a tak i případně nebytový prostor, dokonce i právo výlučného užívání některých společných částí. Toto za platnosti ZoVB dělalo potíže např. u teras či zahrádek, které byly přístupné pouze z dané jednotky, ale byly např. umístěné na střeše – stropě např. podzemní garáže, atd. Nově, již nerozlišujeme bytový a nebytový prostor. Jak jsem již zmínila, důležité je právo výlučného užívání některých společných částí a povinný podíl na společných částech. Všechny jednotlivé jednotky dohromady (dříve tvořící byty v celé celou budově s případným pozemkem) byly ex lege vytvořeny prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.

---

<sup>19</sup> Čáp Zdeněk, JUDr. § 1164 - Zápis do veřejného seznamu; ASPI: komentář k KO89 c\_2012CZ: text paragrafu X komentáře

<sup>20</sup> Občanský zákoník III. Spáčí & kol., Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, 2013, s. 689 - 698

Nový způsob stanovení podlahové plochy bytů a nebytových prostor již není dílčím zaměřením jednotlivých místností, ale zaměřením pouze celkového vnitřního útvaru bytu s celkovou výměrou podlahové plochy. Již tato krátká praxe se ukazuje jako velmi výhodná u domů, kde jsou jednotlivé typy bytů geometricky identické. V praxi se zde užívá tzv. rozdílové zaměření. V tomto případě se jedná o přesné zaměření podlahové výměry pouze několika typických bytových dispozic (tzv. referenční byty); v případě ostatních, dispozičně identických bytů, se provede pouze doměření vnějších stavebních změn (např. přístavba do bývalých společných prostor se souhlasem minulého vlastníka. I když i zde ne vždy povinný, nastupuje i právo vydržení či dobré víry při změně nájemce.).

Na rozdíl od předchozí úpravy není nutné uvádět dispozici bytu a popis vybavení, které se mohou v budoucnu změnit, aniž by bylo nutné měnit i prohlášení. Naopak je nutno uvádět jaká věcná i jiná práva a jaké závady přecházejí. Nedomnívám se, že by tato nová povinnost činila v praxi větší potíže.

K prohlášení je třeba přiložit půdorysy všech podlaží, příp. schémata, z nichž by mělo být jasné patrné, kde je který byt nebo nebytový prostor umístěn a kde se nacházejí společné části domu, s tím, že konkrétní podoby jednotlivých bytů není nutno zakreslovat. Lze toto chápat jako nástroj sloužící k vyjasnění toho, kde v budově se nachází která jednotka a případně v rámci možného sporu, zda určitá část domu patří k jednotce či je společnou částí. Neméně důležitou částí je i samotné vymezení společných částí domu, které slouží k užívání jen některému z vlastníků (typicky balkóny). Do těchto schémat je nutné uvést i podlahovou plochu bytu, resp. nebytového prostoru. Samotné určení a popis společných částí mají jinou definici. Nyní jsou společné části definovány v § 1160 odlišně a dle mého názoru ne zcela jednoznačně. V praxi by se mělo jednat o pozemek, na němž je postaven dům, dále též případné přilehlé pozemky, které představují pozemky funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek ve smyslu § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. (příkladně: parkoviště u domu, zahrada atd.), a pak samozřejmě společné části domu. Je smutnou skutečností, že se ještě dnes setkáváme se vzorovým prohlášením, kde nejsou společné části popsány přesně takto. Důsledkem může být zamítnutí návrhu na vklad. Je nutné mít na paměti, že společné části domu jsou v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě

některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen: „NoÚNN“) relativně pevně vymezené. Samozřejmě ne v každé budově se musejí objevit všechny, na něž vyhláška myslela a naopak si lze představit i jiné, v nařízení neuvedené. Zde je nutno postupovat tak, aby nebyla krácena práva jednotlivých vlastníků.

### 2.3.4 Vznik jednotky

Ke vzniku jednotky dochází v současné době až samotným zápisem do veřejného seznamu - katastru nemovitostí. V souladu s § 11 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen“ KZ“). V podstatě nyní vedle sebe máme 2 druhy jednotek. Jednotky plynoucí z prohlášení vlastníka dle NOZ a současně již existující bytové a nebytové jednotky dle ZoVB. Tyto jednotky budou i nadále předmětem převodů mezi vlastníky a subjektem práva. Jednotka vzniká zápisem do veřejného seznamu více jednotek najednou, a to:

a) buď na základě prohlášení (vlastníka domu nebo vlastníka pozemku s domem na něm postaveným anebo osoby k tomu oprávněné z jiného věcného práva) o rozdělení práva k domu a pozemku (k věci nemovité) na vlastnické právo k jednotkám (§ 1164 odst. 1), nebo

b) na základě dohody spoluvlastníků (majících dům nebo pozemek s domem na něm postaveným ve spoluvlastnictví) v případě oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (§ 1164 odst. 2), anebo

c) na základě dohody manželů (majících dům ve společném jmění manželů) o změně rozsahu společného jmění manželů nebo o jeho vypořádání (§ 1164 odst. 2).

Je zde možno konstatovat, že jde v podstatě o způsoby shodné s těmi, které upravoval § 5 odst. 1 až 3 ZoVB.

Zde je neopominutelným přípodotkem skutečnost, že na rozdíl od právní teorie, která striktně říká - jednotky bez pozemku nevymezovat, praxe byla rychlejší a katastrální úřady jednotky nově vymezené na základě prohlášení pouze v domě bez spoluvlastnického podílu na pozemku či právu stavby zapisují. Zde nastupuje další otázka za pomoci příslušných ustanovení na ochranu vlastnictví a dobré víry nabyvatelů

věcných práv. Zřejmý stav zřejmě bude revokovat příslušná ustanovení NOZ. Důvod proč katastrální úřady takovéto jednotky zapisují lze spatřovat ve skutečnosti, která je dle názoru CÚZK v souladu se zákonem. V podstatě svůj postup založil na obecných ustanoveních bytového spoluvlastnictví, které je definováno jako spoluvlastnictví nemovité věci založené samotným vlastnictvím jednotek. Dále jejich výklad je v souladu s § 1159 NOZ, dle kterého jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. V tomto ustanovení se výslovně hovoří o podílu na společných částech nemovité věci, kterou je dle přechodných ustanovení § 3055 NOZ i stavba, nestala-li se součástí pozemku.

Oporu našel i v §8 písm. e) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen: KZ“) v němž se uvádí, že v listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to: jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, anebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním. Tato textace již výslovně připouští vymezení jednotky také v budově jako samostatné nemovité věci. Je jen otázkou, zda daný KZ považovat za speciální v dané problematice. Bez ohledu na skutečnost, dle níž byly tyto jednotky zapsány, jsou pro jednotlivé vlastníky natolik silné, pro samotné nabyvatele věcných práv (např. zástavního práva) má jejich zápis v katastru důsledky vyplývající z ochrany nabyvatelů věcných práv zakotvených v NOZ. Na každé právní jednání třeba hledět spíše jako na platné, nežli na jeho opak, jako na neplatné. Pokud by bylo prohlášení o vymezení takových jednotek přesto posouzeno jako vadné, pak se domnívám, že se lze s úspěchem opřít o ustanovení § 1167 NOZ, dle kterého dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba. Po vymezení takových jednotek a po samotném aktu zápisu věcného (např. vlastnického či zástavního) práva k jakékoli jednotce pro další osobu již prohlášení vlastníka nemůže být prohlášeno za neplatné a jednotky tudíž za neexistující. V neposlední řadě je nutno mít na paměti dobrou víru. Dle mého názoru dobrověrný nabyvatel by se měl dovolávat ochrany dle ustanovení o materiální publicitě, zejména ustanovení § 984 NOZ (není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné

právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu). Za předpokladu, převažujícího právního názoru, kdy zástavní právo je považováno za úplatné právní jednání, tak i v případech, kdy došlo k naplnění i jiných podmínek, které zákon pro aplikaci ochrany principem materiální publicity požaduje, mělo by jít již o neměnný stav.

### 2.3.5 Samotné prohlášení vlastníka

O prohlášení vlastníka již pojednala v odstavci **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** případě v níž se jednotky nacházejí a je součástí pozemku, na níž stojí, nevymezují se jednotky v budově, nýbrž v pozemku. Ideální je tedy uvést, že vlastník vymezuje v pozemku, jehož součástí je stavba, následující jednotky, a tyto jednotky poté popsat. Toto některé katastrální úřady také výslovně vyžadují, a dále mají požadavek, aby u každé jednotky bylo uvedeno, že jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Zde nesouhlasím s praxí katastrálních úřadů, neboť tato skutečnost jednoznačně vyplývá ze zákona, není možno ji změnit či vyloučit a navíc není zákonem v prohlášení vyžadována.

Jednotky mají mít jednotné číslování dané pokyny ČÚZK č. 44. Jednotky se číslovají způsobem DDDD/JJJJ. Číselník je uváděn na 5 číslic. V praxi dochází k následnému krácení zlomku, což činí potíže při sčítání podílů při hlasování jednotlivých vlastníků. Bohužel se jedná o zavedenou praxi. Při změně podílů na společný jmenovatel pak jednotliví vlastníci nemají přímou kontrolu na podíl z veřejného rejstříku.

Součástí prohlášení by v zásadě měly být i stanovy společenství vlastníků jednotek, a to v případě, že má rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků. V případě, že stanovy nejsou součástí prohlášení, pak musí prohlášení obsahovat alespoň základní pravidla pro správu společných částí. Jedná-li se o převody prvních jednotek při absenci prohlášení, jsou přijaté katastrem nemovitostí smlouvy o převodu vlastnictví a je čekáno na dodání stanov společenství. Tyto stanovy jsou nutnou podmínkou převodu jednotek.

Je-li úvaha o založení SV taková, že dojde k rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k pěti jednotkám, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých

vlastníků, pak součástí prohlášení musí být i náležitosti stanov ve smyslu § 1200 odst. 1 NOZ a § 1166 odst. 2 NOZ. Zde je nutno podotknout, že se v podstatě jedná se o prvotní způsob přijetí stanov. Po tomto úkonu si již stanovy žijí vlastním životem bez ohledu na prohlášení. Zde podotýkám na určitou výkladovou nejasnost. Ačkoli byly stanovy součástí prohlášení, nelze platně následnou změna stanov spojovat též s vynutitelnou změnou prohlášení vlastníka. Stanovy zde mají zvláštní režim, a to i v případě, kdy jsou obligatorně součástí smlouvy o převodu jednotky či smlouvy o výstavbě. V případě smlouvy o výstavbě pro změnu těchto stanov není vyžadován souhlas všech, kteří uzavřeli smlouvu o výstavbě, ale souhlas nynějších vlastníků ve kvoru dle NOZ, není-li ve stanovách tvrdší ustanovení.

Zde bych ještě uvedla, dle § 1200 odst. 3 NOZ stanovy vyžadují formu veřejné listiny. Však pro stanovy dle § 1166 odst. 2 NOZ se forma veřejné listiny nevyžaduje. § 564 NOZ stanoví, že: „Vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě; vyžaduje-li tuto formu jen ujednání stran, lze obsah právního jednání změnit i v jiné formě, pokud to ujednání stran nevyklučuje.“ Z daného lze vyvozovat, že pokud nebyly stanovy přijaty podle § 1166 odst. 2 NOZ, nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, bude s ohledem na § 1200 odst. 3 NOZ k jejich změně forma veřejné listiny.

## 2.4 Vlastnictví jednotek

Je odvěkou nepsanou pravdou, že vlastnictví zavazuje. Proto i je nutno vlastnictví jednotek rozebrat.

### 2.4.1 Vlastnictví jednotek nedávná minulost s dosahem do současnosti

Vlastnictví jednotek bylo definováno v BytZ. Úprava bytového vlastnictví využívala a využívá, jak již bylo částečně řečeno v bodě **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** a bodě **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**, u předpokladů vytvořených s účinností od 1. 1. 1992 ObčZ (na základě novelizace provedené zákonem č. 509/1991 Sb.), který v § 125 odst. 1 konstatoval, že zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům. Druhým východiskem bylo znění § 118 odst. 2 ObčZ, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory. Obě citovaná ustanovení



vycházely totiž z myšlenky, že ani byt, ani nebytový prostor přesto, že jsou vymezeny jako reálné části budovy, nejsou fakticky samostatnými, reálně oddělitelnými částmi budovy, proto ani ze stavebně technického hlediska s bytem ani nebytovým prostorem nelze nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí (např. ji zničit). Šlo tedy v podstatě o určitou právní fikci bytu nebo nebytového prostoru jako samostatných věcí a na tomto základě předmětů vlastnického práva. Zde se hodí připomenout, že předmět občanskoprávních vztahů a věc, jako předmět vlastnického práva, zdaleka není totéž, nelze proto tvrdit, že pokud zákon prohlásil za předmět občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory (§ 118 odst. 2 ObčZ), současně umožnil jejich nabývání do vlastnictví jako věcí. Viz např. rozsudek ve věci<sup>21</sup>, kterým rozhodl o opravném prostředku rozhodnutí katastrálního úřadu, odůvodnil takto: „Předně z ustanovení § 118 odst. 2 ObčZ vyplývá, že byt je samostatnou věcí v právním smyslu všeobecně (předmětem občanskoprávních vztahů), přičemž z povahy věci plyne, že jde o věc nemovitou, reálnou část domu. (12)“ Chybnost tohoto zjednodušení, které se využívalo při ojediněle dokončených převodech družstevních bytů do vlastnictví členů družstev, vyplývá z právě uvedeného rozlišení. Byty a nebytové prostory byly totiž předmětem občanskoprávních vztahů již dávno před tím, než je občanský zákoník výslovně do této kategorie zařadil (což se stalo k 1. lednu 1992 zákonem č. 509/1991 Sb.), vždyť byty a nebytové prostory byly předmětem řady závazkových vztahů, ať již dřívějšího osobního užívání bytů, nebytových prostor, jiných užívacích vztahů, později i nájmu (zákon č. 116/1990 Sb.). Předmětem vlastnického práva, tj. věcí v právním smyslu, se však mohly stát teprve vytvořením fikce samostatných věcí, k čemuž došlo např. zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, avšak jen v režimu tohoto zákona. „Uzákoněním institutu osobního vlastnictví k bytům se byt nestal věcí v právním smyslu všeobecně, ale pouze v rozsahu působnosti tohoto zákona (srov. zákon č. 52/1966 Sb.). Samostatnými věcmi nejsou proto byty v domech, které jsou ve státním, družstevním nebo soukromém vlastnictví, ani byty v rodinných domcích. Zákon rovněž nezavedl všeobecnou reálnou dělitelnost jiných budov.“ (13)<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Krajský soud v Brně rozsudek ve věci sp. zn. Ca 254/93

<sup>22</sup> Češka, Z. Kabát, J., Ondřej, J. Občanský zákoník – komentář. Díl I. Praha: Panorama, 1987, s. 445.

V praxi bylo nutno dokončit převody bytů do vlastnictví, a snad proto se objevil i názor, byť nepublikovaný, podle něhož – v duchu parémie „co není zakázáno, je dovoleno“, bylo možné byty do vlastnictví převádět, i když tak zákon výslovně nestanovil. Je však nutné podotknout, že právě uvedená konstrukce nerespektovala princip „numerus clausus“ u věcně právních vztahů. Ve sféře věcně právní (na rozdíl od obligací) bylo nutno předpokládat uzavřenost typů právních vztahů (např. nemožnost sjednání věcně právních účinků u omezení dispozic s věcí či nemožnost sjednání práva stavby s věcně právními účinky), typů právních úkonů, předmětu věcně právních vztahů, jakož i dalších stránek (např. realizace subjektivních práv, srov. výkon zástavního práva).

Předešlou úpravu lze charakterizovat jako teorii využívající monistickou teorii, tak nynější pojetí vlastnictví bytů je odlišné. Již v pojmenování zákona lze spatřovat první znak odlišnosti.

Přijatá úprava v ZoVB vyjadřuje jeden druh dualistických teorií, založenou na spoluvlastnické koncepci. Jako hlavní předmět je v něm budova a vedlejším předmětem je byt. Obojí je chápáno v rovině vlastnického práva. Oprávněný subjekt – vlastník jednotky je též spoluvlastníkem budovy. Zákon tak připomíná německou úpravu, která vychází z předpokladu celistvosti spoluvlastnictví a vlastnictví bytu, nepředpokládá však pouhou akcesoritu vlastnictví bytu ke spoluvlastnictví. Přitom ovšem „vlastnictví jednotky“ je spojením vlastnictví bytu, event. nebytového prostoru, a podílového spoluvlastnictví společných částí domu.

Důležité je podotknout, že ve srovnání s dřívější monistickou koncepcí bytového vlastnictví je možno novější teorii považovat za přesvědčivější konstrukci. V případě monistické teorie, kde předmětem vlastnictví je byt, pak ve svých následných úvahách vedla k tomu, co se de iure stalo s domem, v němž byly prodány všechny jednotky do vlastnictví. Nebo i v případě, kdy došlo k prodeji jen některá z jednotek, neboť poté se stát stal vlastníkem jednotek zbývajících. „Dům se fakticky nijak nezměnil, avšak právně se dům jako celek, jako celistvý předmět vlastnického práva, rozprodejem bytů vytratil, vlastnictví domu přestalo existovat, dům zmizel.“ (14)<sup>23</sup> Tyto úvahy nabyly reálné podoby

---

<sup>23</sup> Zuklínová, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, Právník, 1979, č. 5, s. 493

při dualistické teorii, kdy je též spoluvlastnický vztah k domu, který je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Samozřejmě nelze opomenout fakt, že změny v nové právní úpravě se promítly do ustanovení, které přizpůsobují dosavadní vztahy novým poměrům (§ 24 odst. 8 BytZ). Jedná se o případy, kdy došlo k převodu družstevních bytů na základě zákona č. 42/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. A hlavně v § 31 a násl. BytZ, který uložil povinnosti směřující k přizpůsobení existujícího bytového vlastnictví nové koncepci.

Novostí v úpravě bytového spoluvlastnictví je zrušení vzorových stanov SV (tvořících za účinnosti ZoVB přílohu nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.) a zařazení zmocňovacího ustanovení (§ 1222 a § 1208 písm. f) bod 7 a písm. g) bod 2) k provedení úprav některých záležitostí bytového spoluvlastnictví v podzákoně normě; jde o nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, s účinností od 1. ledna 2014.

#### **2.4.2 Vlastnictví jednotek dle nového občanského zákoníku**

Prvkem novosti úpravy bytového spoluvlastnictví je fakt, že nebyla převzata dosavadní ustanovení ZoVB upravující problematiku převodů jednotek a skupinových rodinných domů z vlastnictví bytových družstev vzniklých přede dnem nabytí účinnosti obchodního zákoníku, tedy před 1.1.1992 (s rozčleněním na stavební bytová družstva a lidová bytová družstva) oprávněným členům včetně záležitostí s tím souvisejících (§ 23 odst. 2 a násl. ZoVB a dá se říci i částečně směru navazující na zákon o transformaci družstev (č. 42/1992 Sb.) pro transformaci v bytových družstvech. V těchto záležitostech budou uvedená družstva či jejich právní nástupci postupovat jednak podle předchozích ustanovení ZoVB . Pokud nárok na převod vznikl před 1.1.2014, a to i v případě, že k převodu bude docházet až po tomto datu, jednak podle úpravy ve zvláštním zákoně č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů (s účinností od 1.1.2014), pokud nárok vznikne (na základě rozhodnutí k tomu příslušného orgánu

uvedených družstev či jejich právních nástupců) po 1.1.2014, bude postupováno podle dosavadních právních předpisů.

Z přechodných ustanovení NOZ mají pro aplikaci nové úpravy bytového spoluvlastnictví význam všeobecná přechodná ustanovení v § 3038, dále ve vztahu ke společenství vlastníků ustanovení § 3041 (týkající se právnických osob) a také § 3063, který v podstatě zavádí dva právní typy jednotek (jednotky "staré" podle předchozího zákona o vlastnictví bytů a jednotky "nové" podle občanského zákoníku).

V ustanoveních NOZ v rámci úprav o bytovém spoluvlastnictví se používají stěžejní pojmy, které byly též užívány v ZoVB, zejména "jednotka" a "společné části", avšak k těmto pojmům je přiřazen nový, resp. širší obsah. Z obecného pohledu je jednou z výrazných změn v celé úpravě bytového spoluvlastnictví úprava založení a vzniku společenství jednotek a také nová úprava institutu zakladatele společenství jednotek a správy domu a pozemku bez vzniku společenství jednotek.

Podle zákona ZoVB společenství vlastníků jednotek (dále jen: „SVJ“) vznikalo ex lege, tj. jakmile nastaly skutečnosti, s nimiž byl spojován jeho vznik. Vznikalo ex lege klasickým způsobem podle § 9 odst. 3 zák. ZoVB. Podmínkou byl dům s alespoň pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jednotky byly ve vlastnictví tří různých vlastníků, resp. s odložením vzniku ve vazbě na § 9 odst. 4 ZoVB při vzniku SVJ v domech v původním vlastnictví bytových družstev vzniklých před 1.1.1992 (tj. stavebních bytových družstev - SBD a lidových bytových družstev - LBD) či jejich právních nástupců. Samozřejmě musely být splněné podmínky v uvedeném ustanovení. Podle NOZ však společenství vlastníků (dále jen: „SV“) vzniká dvoufázovým procesem jako většina právnických osob zapisovaných ve veřejném rejstříku. Vznik následuje po založení notářským zápisem. Vznik až zápisem do příslušného veřejného rejstříku. Tento zápis má nově konstitutivní povahy. V případě ZoVB byl zápis pouze deklatorní povahy, což způsobovalo nemalé těžkosti. Pro SV jako právnickou osobu sui generis se subsidiárně použijí ustanovení o spolku.

Z hlediska objektu vlastnictví jde podobně jako podle ZoVB o neoddělitelné spojení spoluvlastnictví společných částí s právem k prostorově oddělené části domu, jíž je byt nebo nebytový prostor, nově pouze jednotka. Rozdíl spočívá v tom, že podle ZoVB

byl za jednotku prohlášen samotný byt nebo nebytový prostor (§ 2 písm. h) zák. o vlastnictví bytů) a s ním byl jako s jednotkou neoddělitelně spojen podíl na společných částech domu a případně na pozemku, zatímco podle občanského zákoníku (§ 1159) je jednotkou celek tvořený bytem (či nebytovým prostorem) a podílem na společných částech nemovité věci (tj. na společných částech domu a na pozemku). Toto nové vymezení bytového spoluvlastnictví odráží nové pojetí věci v právním smyslu - pojetí nemovité věci spolu s obnoveným principem superficies solo cedit. Přestože v praxi mohou vznikat určité problémy s existencí dvou typů jednotek (s ohledem na přechodné ustanovení § 3063, podle něhož bude nutné odlišovat "staré" a "nové" jednotky), lze dospět k závěru, že nové vymezení jednotky lépe vyjadřuje předmět vlastnictví v rámci bytového spoluvlastnictví.

Vzhledem k tomu, že se bytové spoluvlastnictví týká nejen bytů, ale stejně tak nebytových prostorů, je nutné si uvědomit, že všechna ustanovení o bytovém spoluvlastnictví, která se týkají bytu, jsou platná i pro nebytové prostory. Jelikož součástí jednotky může být i více než jeden byt nebo i více než jeden nebytový prostor (jako prostorově oddělená část domu), platí to, co je stanoveno o bytu v ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví, také pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

## **2.5 Smlouva o výstavbě**

Vlastnictví jednotky podle NOZ je spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká též výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě.

Smlouva o výstavbě je zakotvena v § 1170 a násl. NOZ. Podstatou smlouvy o výstavbě je spojení více subjektů za společným účelem výstavby domu, jeho dokončení, nebo na změně, jejímž důsledkem je vznik či změna jednotky. Z definice a důvodové zprávy lze předpokládat, že ustanovení §1170 NOZ počítá s poměrně širokým spektrem využití smlouvy o výstavbě. Osobně se však domnívám, že hlavní smysl následujících ustanovení je konstruován čistě ku prospěchu výstavby celých domů. V praxi smlouva o výstavbě je využívána hlavně ve spojitosti s výstavbou nových bytů v již existujících budovách. Je často užívána pro nástavby a vestavby v půdních či sklepních prostorech.

Ale jako by zákonodárce vůbec nepředpokládal toto využití a tak praxe nastoluje nejasnosti a problémy.

Jedná se o anachronismus, který nebude mít v praxi téměř žádné využití? Nevím, ale nedohledala jsem a ani ze své praxe neznám výstavbu bytového domu v režimu smlouvy o výstavbě. Developeři toto staví jako vlastní projekt, kdy jsou prodávány ještě nevymezené jednotky na podkladě smluv o smlouvě budoucí. Developeři jako svébytné obchodní korporace mají své know-how a též, povětšinou “předprodejem“ zajištěné průběžné financování. Nedovedu si plně představit skutečnost, že by fyzické osoby spojily své úsilí za účelem výstavby. Domnívám se, že takový postup veskrze nevhodný pro svoji právní složitost. Rovněž si v dnešní době jen s obtížemi představíme, že by takové spojení vůbec vzniklo.

Základní náležitosti vyjádřené ve čtyřech bodech smlouvy o výstavbě jsou následující:

1. závazek stran společně se podílet na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek;
2. údaje stanovené jako náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, případně jejich úpravy pokud již v domě jsou vymezeny jednotky;
3. způsob úhrady nákladů výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací;
4. má-li výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami, náležitosti stanov společenství vlastníků, pokud již nebylo založeno.

Již první náležitost smlouvy o výstavbě nekoresponduje s potřebou právní praxe v rámci vestaveb a přístaveb. V případě vestaveb či přístaveb se povětšinou nebude vlastník domu či vlastníci domu, zastoupeni společenstvím vlastníků, nejspíše jako vlastník či správce domu, aktivně podílet na samotné výstavbě, tudíž v žádném případě se nedá předpokládat, že půjde společnou výstavbu. Vlastník budovy či případně jednotlivých jednotek bude ponejvíce chtít doplnit své cash-flow za účelem renovace či opravy svého nemovitého majetku. Vlastník, spoluvlastníci či zmocněný zástupce např.

SV, bude smlouvu o výstavbě uzavírat za situace, kdy se sám na stavebních pracích nechce, ale i nebude podílet. Záměr vlastníka je vždy zcizení vymezeného prostoru. Smlouvu o výstavbě uzavírá pouze proto, že na tuto situaci nelze použít kupní smlouvu či velmi nestandardně a problematicky při současném dodání jistých právních jistot osob investujících leckdy nemalé finanční prostředky. Současně je zde vlastníkův závazek ve smlouvě o výstavbě podílet se na změně domu tak bude typu non facere (sám neprovádět výstavbu na totožném prostoru), omitere (zdržet se jednání, která by druhé straně ve výstavbě bránila, případně ji ztěžovala), pati (strpět v domě výstavbu a omezení s ní související). Vlastník domu může pouze aktivně vystupovat při dohledu nad průběhem výstavby, kde lze doporučit dohled prostřednictvím odborného stavebního dozoru, není-li vlastník sám znalostně na výši a úměrně vzdělán.

Právě závazek stavebníka bude jednoznačně typu facere: provést výstavbu, případně zajistit výstavbu prostřednictvím třetí osoby, a to v celém rozsahu. Stavebník bude osobou, která zajistí stavební dokumentaci, následně stavební povolení, realizuje výstavbu a následnou kolaudaci nových bytů a zápis jednotek do katastru nemovitostí. Případné problémy vzniklé v souvislosti s realizací výstavby bude po celou dobu řešit právě stavebník. S obdobným prizmatem je nutné nazírat i na další náležitost smlouvy o výstavbě, kterým je požadavek na stanovení způsobu úhrady nákladů výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací. Smlouva o výstavbě bude pravidelně obsahovat ustanovení, podle kterého veškeré náklady na výstavbu ponese stavebník a vlastník domu se na výstavbě nebude finančně nijak podílet.

Je nutné si uvědomit, že (není relevantní, zda budova je již rozdělena na jednotky) je důležité načasování převodu odpovídajícího spoluvlastnického podílu k domu a pozemku. V případech, kdy dům není rozdělen na jednotky, by měl převod spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci proběhnout pravděpodobně ve dvou fázích. V první fázi by zřejmě měl být převeden spoluvlastnický podíl k celé nemovité věci budově a případně pozemku. V případě různých vlastníků pozemku a budovy zde musí být minimálně smlouva s vlastníkem pozemku jako souhlasu. Domnívám se, že by mělo dojít k vytvoření prohlášení vlastníka, kde budou zahrnuté stávající byty či jejich souhrn jako jednotky a smlouva o výstavbě. Toto by mělo být způsobilé zápisu do katastru nemovitostí. Po kolaudaci či v jiném okamžiku, kdy

bude vystavena nová jednotka, by toto měl osvědčit zápis do katastru nemovitostí. Je možný i jiný postup, ale ten bych nedoporučovala.

Jak jsem již nastínila, převod spoluvlastnického podílu na společných částech před vznikem (byť rozestavěného) bytu naráží na teoretickoprávní limity. Základním problémem je způsobilost samostatného převodu vlastnického práva k podílu na společných částech nemovité věci. Takový převod je dle mého názoru v rozporu s celou aktuální koncepcí bytového vlastnictví, neboť podíl na společných částech je pouze jedním z prvků jednotky jako samostatné nemovité věci. Vlastnické právo lze převádět pouze k jednotce, nikoliv k jejím jednotlivým částem, jako je byt a podíl na společných částech. Posuzováno by tedy mělo být nabytí vlastnického práva k jednotce jako celku.

Ve smyslu ustanovení § 1163 NOZ nová jednotka vzniká výstavbou. Spolu se vznikem nové věci vzniká i nové (originární) vlastnické právo k ní. V případě výstavby půdních bytů je nutné tuto konstrukci posunout o krok dále. Zatímco nabytí vlastnického práva k bytu je originární, pak podíl na společných částech je převáděn, nabytí vlastnického práva je tedy derivativní. K nabytí vlastnického práva k nové jednotce jako věci způsobilé být objektem právních vztahů je nutné mít ve vlastnictví jak byt, tak podíl na společných částech nemovité věci. V tomto duchu je nutné vykládat i. § 1172 NOZ. V praxi použitelná, dle mého názoru, je pouze varianta nabytí vlastnického práva jak k bytu (originárním způsobem), tak k podílu na společných částech nemovité věci (převodem) v jeden okamžik. Rozhodující v otázce okamžiku nabytí vlastnického práva bude znění obligačního titulu, smlouvy o výstavbě, kde si strany mohou určit, že spoluvlastnické právo ke společným částem bude převedeno buď v určité fázi rozestavěnosti jednotky (bytu), nebo po jejím úplném dokončení. Okamžik realizace výstavby (byť i částečné) pak v tomto případě bude mít jako právní skutečnost přednostní roli, v pozici speciality k obecnému pravidlu vyjádřenému v § 1105 NOZ. Ještě shrnuji skutečnost, že účastníci smlouvy o výstavbě si mohou relativně stanovit okamžik, ke kterému dojde k nabytí vlastnického práva stavebníka. Lze jen upřesnit, že v kontrakčním procesu hraje tato otázka důležitou roli a důsledné zvážení oběma smluvními stranami hraje nemalou roli.



## 2.6 Společenství vlastníků

Jak již bylo řečeno, v současném právním světě naší republiky je zakotvena koexistence dvou právnických osob, jakým jsou společenství vlastníků. Jedná se o společenství vlastníků jednotek dle ZoVB a nově též společenství vlastníků dle NOZ.

### 2.6.1 Východiska právní úpravy

Východiskem právní úpravy budou rozličné pasáže dvou právních norem, jejich použití se řídí povahou právní formy bydlení:

- a) pro bytové spoluvlastnictví (SV a vlastníci jednotek) jde o NOZ, zvláště pak §§ 1177, 1179-1181, 1183 odst. 1, 1186, 1208 písm. d) a e);
- b) v případě družstevního nájmu (bytová družstva a členové družstev - nájemci) jde o zákon č. 90/2012, o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) §§ 742 a 744 (dále jen: „ZOK“), tato ustanovení však řeší jen nájemné, zálohy na služby řeší zvláštní předpis a pravidla mohou též upravovat stanovy bytového družstva;
- c) nájemní bydlení (obecní a soukromé vlastnictví bytových domů a jejich nájemce) je v základu upraveno NOZ, zvláště pak §§ 2247 a 2252.

Služby se pak řídí zákonem 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 „ZoS“), jinak též zákon „o službách“ a vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Problematiky se jen dílčím způsobem, z pohledu správy společných částí domu a pozemku, dotýká i nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Dalším důležitým pramenem je judikatura. Zde lze spatřovat přínos pro praxi v judikatuře Ústavního soudu. V usnesení k ústavní stížnosti se kromě jiného uvádí: “Ústavní stížnost je pouze polemikou s obecnými soudy ohledně výkladu nového občanského zákoníku (dále též "o. z.") v otázce, zda společenství vlastníků jednotek je oprávněno (v rámci správy společných částí domu a pozemku dle § 1189 o. z.) podat

negatorní žalobu podle § 1042 o. z. proti vlastníku jednotky, který užívá společnou část domu vyhrazenou k výlučnému užívání vlastníku jiné jednotky. Nejvyšší soud, na rozdíl od obvodního a městského soudu, dospěl ke kladné odpovědi. V poměrech souzené věci ovšem dovolací soud dospěl k závěru, že žaloba nebyla podána důvodně, protože žalovaný parkovací stání užívá k parkování vozidla se souhlasem vlastníka jednotky, s jejímž vlastnictvím je právo výlučného užívání této společné části domu spojeno, tj. se souhlasem oprávněného uživatele. Je-li pak parkovací stání oprávněn užívat k parkování vozidla vlastník konkrétní jednotky, nejde o žádný zásah do správy společných částí domu, proti kterému by se společenství mohlo vymezit. Ústavní soud tomuto závěru nemá co po ústavně právní stránce vytknout a podotýká, že v mezích, v nichž vlastník jednotky nakládá s právem výlučného užívání vymezené společné části domu (zde parkovacího stání) v souladu s jeho účelem a nepoškozuje tím ostatní, nelze bez dalšího spatřovat zásah do správy společných částí domu, spadající do působnosti společenství vlastníků. Ostatně, jak poznamenal již obvodní soud v napadeném rozsudku, v rozsahu takového vymezení je správa ze strany společenství omezena (srov. str. 4). Jinou by byla situace, kdy by docházelo ke ztížení výkonu stejných práv jiným vlastníkem, ke změně či poškozování společné části domu apod. (§ 1175 o. z.). Tak tomu ovšem v souzené věci zjevně není.“ (15)<sup>24</sup> Důležitým poznatkem je, že vlastník, a současně spoluvlastník společných prostor, které má ve výlučném užívání a nemusí být přístupné pouze z jednotky, ale třeba jako garážové stání, má k těmto prostorám právo jako vlastník a tak lze s nimi i nakládat. Společenství není oprávněno mu omezovat užití žádným způsobem, nedochází-li ke ztížení výkonu stejných práv jinému vlastníku nebo ke změně či poškozování společné části domu apod.

Dle autorů Komentáře<sup>25</sup> se společenství stalo právnickou osobou ve smyslu § 18 odst. 2 písm. d) ObčZ. Od okamžiku svého vzniku mohlo společenství nabývat práv a

---

<sup>24</sup> ECLI:CZ:US:2018:1.US.2325.18.1

<sup>25</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2.vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s.84-86

povinností. Společenství má tzv. speciální subjektivitu, tj. způsobilost mít jen taková práva a povinnosti, která jsou součástí jeho předmětu činnosti. Z toho plyne, že může nabýt i majetek (věci, práva a majetkové hodnoty, včetně jednotek), ale jen v souvislosti s výkonem správy, event. s provozováním společných částí domu. O majetku musí vést účetnictví (zásadně podvojně, není-li přijato rozhodnutí ve smyslu § 9a odst. 4 BytZ), musí respektovat zákonem stanovené daňové povinnosti (registrační, podání daňového přiznání v souladu s právem příslušného zdaňovacího období, apod.). Do 31.12.2001 bylo sporné, zda se může či nemůže stát také vlastníkem nemovitostí, protože tam nejde o výkon práv a povinností spojených se správou domu nebo s provozem společných částí domu. Po tomto datu je nabývání vlastnického práva velmi omezeno, což prakticky vylučuje nabytí nemovitostí (vyjma jednotek sloužících k výkonu správy). Zákon neukládá společenství žádné sankce za nesplnění povinností. Příslušné sankce však mohou vyplynout z jiných právních předpisů.

Správa domu byla legislativní zkratkou zahrnující jak samotnou správu společných částí domu, tak i jejich provoz a údržbu. Nešlo o správu, provoz a údržbu jednotek v domě, jak by mohlo z legislativní zkratky vyplývat, tyto záležitosti jsou plně v moci vlastníků jednotek. Existence spoluvlastnických vztahů ke společným částem, mnohdy řádově s potencionálními desítkami spoluvlastníků.

Společenství vzniklo v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí. Další osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce jiným způsobem než smlouvou, jsou povinny o tom uvědomit původního vlastníka budovy.

## **2.6.2 Společenství vlastníků jednotek dle zákona o vlastnictví bytů**

Společenství vlastníků jednotek (dále jen "SVJ") vzniklé podle ZoVB přijímala ve velké většině vzorové stanovy. Tyto stanovy byly upraveny nařízením vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, změna: 151/2006 Sb. Při další úvaze je možné vycházet ze skutečnosti, že společenství vlastníků

vzniklé podle ZoVB ex lege v podstatě přijalo vzorové stanovy, upravující vnitřní poměry této právnické osoby - již existující - fikcí a stanovy se tak staly součástí vnitřních právních poměrů této právnické osoby, a to podle znění uvedeného předpisu již od samotného vzniku společenství<sup>26</sup>. Pokud následně pak toto společenství přijalo, byť nepovinně, stanovy vlastní, pak tyto jeho vlastní stanovy v podstatě vzorové stanovy nahradily. Na těchto principech nic nezměnila ani forma notářského zápisu o průběhu prvního shromáždění společenství vlastníků.

Za účinnosti ZoVB stanovy SVJ neměly povinnou formu notářského zápisu a to ani v případě, že byly vlastní stanovy společenství vůbec schváleny. Bývaly pouze přílohou notářského zápisu o průběhu prvního shromáždění. Toto tvrzení podporuje samostatná zmínka o nich v § 10 odst. 2 písm. c) ZoVB. Notářský zápis jako takový je uveden až v písm. b) téhož ustanovení.

Ke vzniku společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů nebylo tedy schválení jeho vlastních stanov vůbec třeba a také z tohoto důvodu neměly statut veřejné listiny. Z tohoto lze dovodit, že ani jejich změna nepodléhá povinnosti notářského zápisu.

### **2.6.3 Společenství vlastníků jednotek dle nového občanského zákoníku**

Po nabytí účinnosti NOZ se tímto právním předpisem musí řídit všechna společenství vlastníků jednotek vzniklá podle dosavadních právních předpisů (dále jen: SVJ“) tj. jak SVJ vzniklá do 1.1.2014 - SVJ vzniklá dle ZoVB i společenství vlastníků, která vznikla podle NOZ (dále jen: „SV“) tj. SV vzniklá po tomto datu - SV vzniklá dle NOZ. A to z důvodu ustanovení stanoví přechodná ustanovení k NOZ v § 3028 odst. 1 a § 3041 NOZ. Podle těchto přechodných ustanovení, konkrétně § 3041, platí, že ustanovení stanov SVJ, která odporují donucujícím ustanovení tohoto zákona, pozbývají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti, a Společenství vlastníků jednotek je povinné přizpůsobit do tří let ode dne účinnosti NOZ svoje stanovy právě tomuto NOZ.

---

<sup>26</sup> K tomu viz také stanovisko KANCL č. 10

Při vymezení účelu založení a právního postavení SV vychází zákonodárce v podstatě z dosavadní úpravy v ZoVB v tom smyslu, že jde o právnickou osobu, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku a činností s tím bezprostředně spojených. A pouze za tímto účelem má SV oprávnění nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Takto vymezená, resp. omezená právní osobnost SV je navíc akcentována dvěma výslovnými zákazy ve vztahu k podnikání. Ty sice nebyly výslovně stanovené v ZoVB, bylo je však možno dovozovat z obecného vymezení účelu a dovolené činnosti podle § 9 odst. 1 ZoVB. Zde je zajímavá statistika, kdy v České republice je více jak 64 803 společenství k 31. 12. 2017. (16)<sup>27</sup>

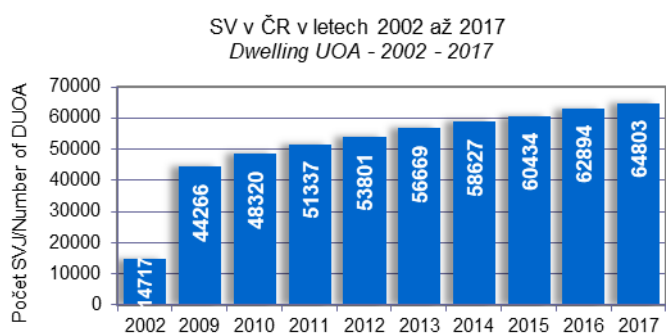
Společenství vlastníků podle krajů ČR

Dwelling unit owners associations in Czech republic

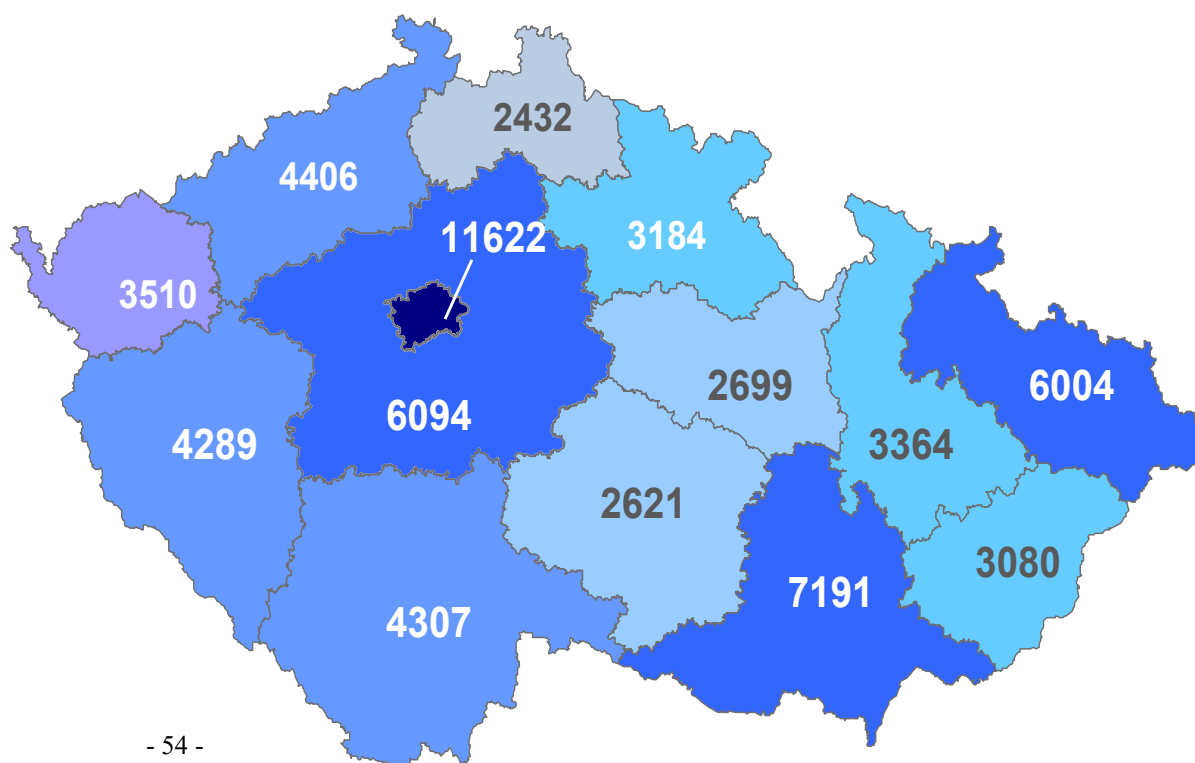
Kraj Region	2002	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hl. m. Praha	1536	6838	7665	8357	8975	9675	10225	10726	11207	11622
Středočeský	1360	4091	4456	4760	4994	5271	5441	5633	5884	6094
Jihočeský	865	3070	3327	3529	3690	3869	4009	4075	4202	4307
Plzeňský	1791	3352	3540	3637	3718	3842	3929	4032	4175	4289
Karlovarský	1558	2910	3009	3098	3154	3247	3304	3358	3438	3510
Ústecký	1234	3147	3439	3686	3830	3983	4064	4150	4288	4406
Liberecký	410	1708	1852	1952	2061	2162	2223	2273	2352	2432
Králové- hradecký	507	2252	2448	2603	2748	2862	2931	2996	3090	3184
Pardubický	571	1945	2158	2274	2343	2420	2462	2547	2643	2699
Vysočina	709	1790	1969	2081	2177	2314	2376	2452	2552	2621

27 Český statistický úřad: <https://www.czso.cz/documents/10180/87473787>

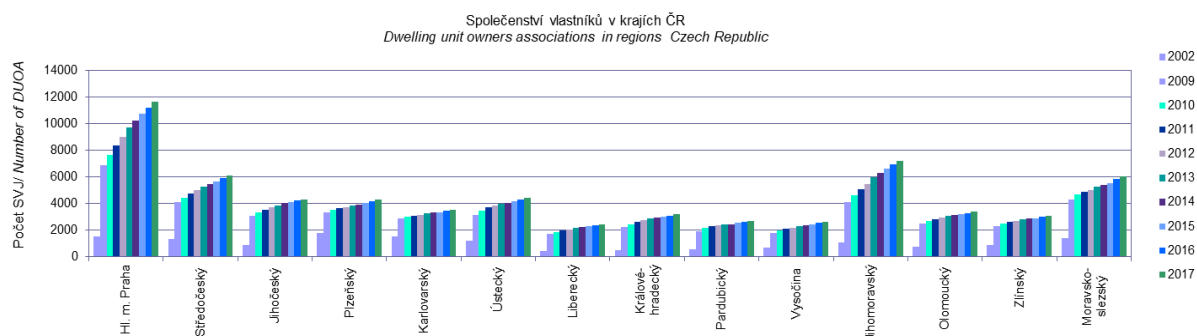
Jihomoravský	1109	4073	4647	5089	5469	5940	6297	6612	6931	7191
Olomoucký	742	2478	2682	2807	2916	3042	3119	3177	3281	3364
Zlínský	915	2289	2468	2599	2705	2792	2855	2904	3012	3080
Moravsko-slezský	1410	4323	4660	4865	5021	5250	5392	5499	5839	6004
Celkem/ <i>Total</i>	14717	44266	48320	51337	53801	56669	58627	60434	62894	64803



Což lze graficky vyjádřit údaji ČSÚ:



vše (17)<sup>28</sup>



Z pohledu počtu bytových jednotek bych uvedla následující údaje Českého statistického úřadu:

Počet bytů ve společenstvích vlastníků jednotek v letech 1996 až 2017 - v časové řadě podle krajů ČR

Kraj/Region	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Hl.m.Praha/Prague	5	128	144	180	2354	33543	57918	91958	112358	137854
Středočeský	9	71	129	396	1860	20317	33749	48845	54731	62823
Jihočeský	0	0	0	32	1373	6334	17280	27506	32935	38472
Plzeňský	2	131	299	544	12467	34274	40933	43578	48310	55551

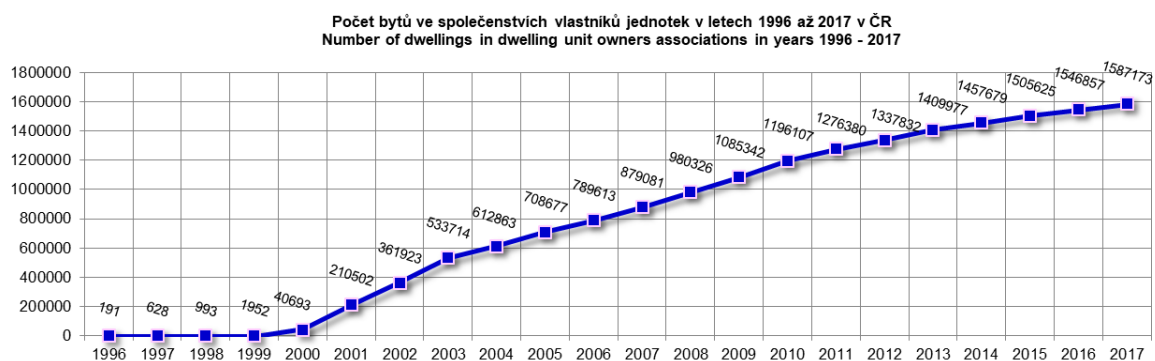
<sup>28</sup> Český statistický úřad (CZ); [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr); Tab. 5 Společenství vlastníků jednotek v ČR v letech 2002 až 2017, 29.06.2018 (kód: 050091-18)

Karlovarský	0	12	85	343	14354	24451	33491	37671	42164	46055
Ústecký	0	16	28	28	1167	16856	33200	52990	58496	65557
Liberecký	0	69	69	69	428	5013	9918	18893	22177	25063
Královéhr.	0	0	6	34	884	6243	13265	23170	26856	31956
Pardubický	12	55	71	103	594	6562	12530	22721	26586	29810
Vysočina	4	118	124	124	202	6912	15246	20851	22604	23923
Jihomor.	9	19	29	29	1170	16927	30659	45959	52583	60492
Olomoucký	0	9	9	9	499	9179	17639	28310	32025	36993
Zlínský	0	0	0	55	1373	10122	20468	33306	36186	39963
Moravskosl.	0	0	0	6	1968	13769	25627	37956	44852	54165
Celkem	91	628	993	1952	40693	210502	361923	533714	612863	708677

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
162563	190367	222815	256395	290514	314370	336880	364949	383480	403768	419391	432857
68694	76391	85104	95081	103064	109645	114326	120075	124142	128051	131236	134676
44663	49796	54987	60813	65539	69466	72320	75459	77969	79213	80524	82311
60321	65169	70955	75864	80515	82833	84526	86930	88350	90401	92157	93911
48409	50866	53515	55954	57618	59224	60114	61541	62475	63284	64165	65078



69943	74299	79834	85147	93952	103509	106164	108968	110428	111902	113868	115972
26978	29494	32653	36399	39527	41649	43629	45441	46484	47689	48579	49793
35612	40390	43965	48388	53000	56077	58698	60673	62332	63863	65653	67327
32180	35042	37501	40348	45870	48656	51066	53074	54033	55975	58052	60281
26407	29509	32501	36399	40336	42353	44395	47236	48160	49417	51141	52404
67192	74902	87791	98953	112719	123939	133060	143545	150905	158806	164868	170114
42737	48758	53370	57500	62976	66108	68597	71017	72851	74002	75324	77594
42522	44988	49484	53477	58091	61425	63559	65616	67108	68128	69517	71000
61392	69110	75851	84624	92386	97126	100498	105453	108962	111126	112382	113855
789613	879081	980326	1085342	1196107	1276380	1337832	1409977	1457679	1505625	1546857	1587173



a konečně:

Přírůstky počtu bytů  
sestupně

Rok	Byty
2003	171791
2001	169809
2002	151421
2010	110765
2009	105016
2008	101245
2005	95814
2007	89468
2006	80936
2011	80273
2004	79149
2013	72145
2012	61452
2015	47946
2014	47702
2016	41232
2017	40316

2000	38741
1999	959
1997	437
1998	365
1996	160

opět vše: (18)<sup>29</sup>

Daná čísla ukazují, že se jedná o velmi veliký počet subjektů práva, a ke každému subjektu je nutno přiřadit i jeho objekt – vlastnictví, které je nutno chápat též jako předmět vlastnického práva. I tyto údaje ukazují na nutnost zabývat se danou problematikou jako problematikou v širším zájmu.

#### 2.6.4 Hlasování ve společenství vlastníků jednotek a společenství vlastníků

Stanovy SV mohou obsahovat i další náležitosti podle podmínek daného společenství. V případě SVJ postupujeme dle stanov platných pro SVJ. Pouze v případě, kdy NOZ požaduje přísnější kvorum dle *lex superior derogat legi inferiori*, je nutno postupovat dle NOZ. Zejména mohou požadovat pro některá hlasování vyšší váhu hlasů. Stanovy jako takové vyžadují formu veřejné listiny, to jest notářského zápisu.

Změny stanov SVJ i SV schvaluje nejvyšší orgán společenství - shromáždění. Postup při těchto změnách může být odlišný podle toho, kdy společenství vzniklo a jaký je obsah jeho stanov. S ohledem na aktuální judikaturu soudů je třeba, aby v konkrétním případě bylo posouzeno, zda je třeba pro osvědčení rozhodnutí shromáždění o změně stanov sepsat notářský zápis. Dle Stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj: „ Stanovy společenství vlastníků vyžadují formu veřejné listiny (notářského zápisu) jen při založení

---

29 Tab. 6 Počet bytů ve společenstvích vlastníků jednotek v letech 1996 až 2017 - v časové řadě podle krajů ČR

29.06.2018 (kód: 050091-18)

společenství schválením stanov podle § 1200 odst. 3 občanského zákoníku. Tento požadavek na formu notářského zápisu se ale nevztahuje na změny stanov společenství vlastníků, vzniklých podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, pokud to stanovy těchto společenství vlastníků nevyžadují.“ (19)<sup>30</sup> Zde je velmi pozitivní stanovisko, se kterým se nelze než ztotožnit: „Z výše uvedených důvodů se lze dospět k závěru, že společenství vlastníků, které vzniklo podle zákona o vlastnictví bytů, nemusí ani podle § 564 občanského zákoníku své stanovy měnit formou notářského zápisu, pokud ani u původní úpravy jeho vnitřních poměrů tato forma ze zákona nezbytná nebyla, tedy pokud se podle § 1 vl. nař. č. 371/2004 Sb. do doby schválení stanov společenství právní poměry již vzniklého společenství vlastníků řídily vzorovými stanovami a pozdější změny stanov již byly prováděny zcela bez účasti notáře (pokud formu notářského zápisu vlastní stanovy nepovinně nevyžadovaly). (19)“<sup>31</sup> Toto stanovisko je vypracováno v souladu s usnesením Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28.7.2015 sp.zn.7 Cmo 79/2015. K tomuto usnesení napsal též komentář JUDr. Jaroslav Holejšovský v soudních rozhledech.<sup>32</sup> Za velmi pozitivní materiál lze také hodnotit stanovisko KANCLu v oblasti nejasností a výkladů k SVJ po nabytí účinnosti NOZ. Dle tohoto výkladu SVJ i po nabytí účinnosti NOZ může nadále vycházet ze vzorových stanov, které byly vydány v souladu s nařízením vlády č. 371/2004 Sb., i když bude tento právní předpis nabytím účinnosti NOZ zrušen. Tímto došlo k legalizaci stávajícího stavu.<sup>33</sup>

Novou problematiko je však zastupování na shromáždění vlastníků. Podle ZoVB nebyla vyžadována účast obou vlastníků v případě společného jmění manželů. § 1185 NOZ upravuje jednání za jednotku. Určuje přímo zákonem, že spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za

---

30 odkaz: [https://www.mmr.cz/getmedia/69166788-1fd3-492b-9d4a-b9e78e71c2f6/2015-08-10-Stanovisko-NZ-a-zmena-stanov-SVJ-verze15\\_10\\_.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/69166788-1fd3-492b-9d4a-b9e78e71c2f6/2015-08-10-Stanovisko-NZ-a-zmena-stanov-SVJ-verze15_10_.pdf)

31 odkaz: [https://www.mmr.cz/getmedia/69166788-1fd3-492b-9d4a-b9e78e71c2f6/2015-08-10-Stanovisko-NZ-a-zmena-stanov-SVJ-verze15\\_10\\_.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/69166788-1fd3-492b-9d4a-b9e78e71c2f6/2015-08-10-Stanovisko-NZ-a-zmena-stanov-SVJ-verze15_10_.pdf)

32 Holejšovský J., JUDr., Soudní rozhledy, č. 10/2015, str. 355 a násl.,

33 ASPI ID: LIT44917CZ

správu domu. A uvádí, že toto platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zde je příznačné hledat odpověď na otázku, jakým právním jednáním lze zakázat vlastníkovu jednotku rozdělit právo k jednotce na podíly ve spoluvlastnictví několika osob. NOZ na tuto otázku přímou odpověď výslovně nedává. Je však zřejmé z důvodové zprávy, že lze takové ustanovení zahrnout především do prohlášení nebo do stanov SV, resp. do jiného právního jednání, s nímž ustanovení o bytovém spoluvlastnictví spojují vznik jednotky (smlouva o výstavbě, dohoda spoluvlastníků nebo dohoda manželů). Problém nenastává v případě spoluvlastnictví jednotky, jde o spoluvlastnictví ideální jako v případě jiných nemovitých věcí. V takovém případě se vztahy mezi spoluvlastníky jednotky řídí ustanoveními o spoluvlastnictví (§ 1115 a násl.). Spoluvlastníci se ve vztahu k jednotce (která je nemovitou věcí) považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba. Každý ze spoluvlastníků má podle § 1117 právo k celé věci a toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Je nutné, aby v případě shromáždění či úkonů, kdy je nutné vyjádření všech podílových vlastníků, bylo vyjádření všech spoluvlastníků jednotky, či dodáno zmocnění k danému úkonu pro jiného spoluvlastníka.

Na spoluvlastnictví jednotky či jednotek a nejasnosti ohledně výkonu práv reagovalo i rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR (vydaného za účinnosti předchozího ZoVB, avšak použitelného i po 1. 1. 2014, pokud nedojde k jinému rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR), na základě kterého se může nechat člen SVJ zastoupit na shromáždění pouze v případě, že to umožňují stanovy SVJ, v žádném případě se netýká „společného zástupce“ spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění. V ustanovení § 1185 odst. 2 NOZ je stanovena zcela nová povinnost spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění, zmocnit společného zástupce pro výkon jejich práv vůči SV (v čemž je zahrnuto také právo účastnit se a hlasovat na shromáždění). Pro praxi v SV to znamená, že i v případě, kdy stanovy SVJ nemají výslovné ustanovení o tom, že se člen může nechat zastoupit na shromáždění jiným členem SVJ či jinou osobou, platí uvedená zákonná povinnost (a právo) spoluvlastníků jednotek či manželů majících jednotku ve společném jmění zmocnit „společného zástupce“ podle § 1185 odst. 2 NOZ. V případě SVJ a vzorových stanov nebylo potřebné ustanovení v těchto stanovách a tak byla a je nutnost zmocnění osoby. Koho lze či nelze zmocnit zase řešila soudní praxe vůstující do judikatury. Otázkou může

být, zda musí být v tomto případě plná moc písemná či nikoliv. Obecně se lze přiklonit k názorům, že má mít tato plná moc písemnou formu, a to s ohledem na § 441 odst. 2 NOZ, podle něhož musí být plná moc písemná v případě, jestliže se netýká zastoupení jen určitého právního jednání. Zde jen je nutno si uvědomit, že plná moc pro „společného zástupce“ se netýká jen určitého právního jednání, jak to vyplývá z povahy a rozsahu tohoto zmocnění podle § 1185 odst. 2 NOZ.

Dříve mohl za oba manžele v případě společného jmění manželů vystupovat na shromáždění kterýkoli z nich. Obvykle to byl ten, který podepsal presenční listinu. V současné době již musí manželé (SJM), předkládat plnou moc stejně jako podíloví spoluvlastníci jednotky. Situace se dá sice zmírnit tím, že plné moci budou formulovány bez časového omezení a bude je možno užít pro všechny schůze. Toto opatření však nejen zkomplikuje evidenci, protože bude nutné udržovat přehled aktuálních plných mocí, ale následně i možnost hlasování, neboť zmocnitel by měl vědět o skutečnostech, o kterých bude hlasováno před samotným udělením zmocnění. Dokonce lze doporučit následující konkretizované znění zmocnění: „*zmocňuji/zmocňujeme tímto ..... nar. .... bytem .....aby mne/nás jako vlastníka/spoluvlastníky jednotky č. .... v budově na adrese ....., zastupoval(a) na schůzi shromáždění Společenství vlastníků ....., která se bude konat dne ....., a hlasoval(a) o všech bodech programu tohoto shromáždění, a to ve velikosti mého/našeho spoluvlastnického podílu na společných částech budovy.*“

Je nutno si uvědomit, že účast na shromáždění společenství vlastníků jednotek je součástí výkonu vlastnického práva, tedy práva spravovat vlastní majetkové záležitosti. Na zasedání shromáždění může tedy práva manželů vykonávat pouze ten, kterého si zmocnili jako zástupce. Druhý z manželů může být také přítomen, je-li to shromážděním tolerováno, ale nemá právo vystupovat a hlasovat.

Aby bylo shromáždění usnášeníschopné, předpokládá se účast vlastníků v určitém počtu, který je dán zákonem, případně upraven stanovami (pouze směrem nahoru). Zde je

velmi zajímavý a dá se říci i průlomový rozsudek ze dne 23.05.2012<sup>34</sup>. Ustanovení § 1206 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku předpokládá, že shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 23. 5. 2012 vedeným pod sp. zn. 29 Cdo 3399/2010 mimo jiné dovedl, že právo vlastníka jednotky nechat se na shromáždění SVJ zastoupit může být založeno pouze na základě stanov. Nejvyšší soud totiž dospěl k závěru, že „právo účastnit se shromáždění a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je osobním právem vlastníka jednotky. Jakkoliv lze hlasování na shromáždění považovat za právní úkon vlastníka jednotky, účast na shromáždění jako taková právním úkonem není.<sup>34</sup> Právo vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění SVJ totiž, podle vyjádření Nejvyššího soudu ČR, ze zákona neplyne. Svůj výklad Nejvyšší soud ČR opřel o koncepci právního úkonu, podle kterého lze třetí osobu zmocnit jen k takovým jednáním, které mají povahu právního úkonu. Podle Nejvyššího soudu ČR účast na shromáždění SVJ jako taková právním úkonem není, neboť se jedná o osobní právo vlastníka jednotky a svědčí pouze jemu, a proto bez speciální právní úpravy (i např. stanovy SVJ) zakládající oprávnění zmocnit třetí osobu, nemůže být vlastník jednotky zastoupen na shromáždění SVJ. Citované rozhodnutí Nejvyššího soudu lze aplikovat i za účinnosti nového občanského zákoníku, který, stejně jako předchozí úprava, neobsahuje oprávnění vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění, a obecná ustanovení o smluvním zastoupení na základě plné moci, která se vztahují na zastoupení k právnímu jednání (v předchozí terminologii právnímu úkonu), nelze použít, neboť účast na shromáždění není právním jednáním (v předchozí terminologii právním úkonem).

Na tuto změnu je potřeba se připravit a přehledně formulovat požadavek na zastupování jednotek v SJM i SJ do pozvánek. Rovněž doporučuji připojit k pozvánce formulář plné moci. Pokud společenství této změně nevyhoví, může se stát, že některá shromáždění mohou být zpětně prohlášena za neplatná.

---

<sup>34</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ze dne 23.5.2012 vedeným pod sp. zn. 29 Cdo 3399/2010

Z výše uvedeného plyne, že rozhodování na shromáždění vlastníků bez předem schváleného programu v souvislosti s rozpravou např. „Různé“, které vyústí do hlasování a současně je-li hlasováno o navrženém předmětu, je hlasováno v zastoupení na podkladě plných mocí, není možno dostat podmínce, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout. Takto provedené hlasování nelze úspěšně považovat za hlasování s právními účinky pro všechny vlastníky. Takto přijaté rozhodnutí není právně závazné pro všechny vlastníky. Spoluvlastník opominutý při rozhodování o neodkladné záležitosti navrhne soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel. Neopominutelnou částí jsou zde lhůty, kdy není-li návrh podle předchozí věty podán do třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, právo podat jej zaniká. To neplatí v případě, nebyl-li spoluvlastník o nakládání uvědoměn, zde běží lhůta ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl.

Podle § 1126 totiž platí, že každý spoluvlastník je oprávněn k účasti na správě společné věci, nelze při rozhodování o běžné správě žádného spoluvlastníka opominout. Aby mohlo rozhodnutí majoritní většiny spoluvlastníků nabýt právních účinků, je nutno, aby byli všichni spoluvlastníci předem (řádně a včas) vyrozuměni o potřebě rozhodnout. Pokud se tak stane, rozhodnutí majoritní většiny zavazuje i přehlasovaného minoritního spoluvlastníka. V opačném případě by rozhodnutí ostatních spoluvlastníků bylo zřejmě neplatné pro rozpor se zákonem (§ 580).

Je zde i další nebezpečí. Přehlasovaný vlastník se musí aktivně vyjavit a vyjádřit svůj názor, jinak se může v souladu s judikaturou stát, že nebude aktivně legitimován k domáhání se svého práva soudní cestou. Jak je uvedeno v judikatuře Nejvyššího soudu: „ lze konstatovat, že odvolacímu soudu nelze úspěšně vytýkat, že se nezabýval platností usnesení k bodu 4 programu shromáždění (jeho souladem se zákonem a stanovami Společenství), zaujal-li názor, že pro přezkoumání tohoto usnesení není dán důležitý důvod ve smyslu § 1209 odst. 1 o. z., a že shledal, že dovolatelé nejsou aktivně věcně legitimováni domáhat se podle citovaného ustanovení přezkoumání usnesení k bodu 10 programu shromáždění, jestliže se při schvalování tohoto usnesení zdrželi hlasování. V



tomto směru se totiž neodchýlil od citované judikatury; jeho rozhodnutí je naopak výrazem standardní soudní praxe.“ (20)<sup>35</sup>

### 2.6.5 Rekognifikace dle nového občanského zákoníku

Jak již jsem předestřela, nemalou obtíží a prubířským kamenem právní jistoty je rekognifikace práva ve vazbě na NOZ při koexistenci ZoVB. Problematikou se zabývala i judikatura.

K právním poměrům týkajícím se absolutních majetkových práv náleží také spoluvlastnictví, včetně spoluvlastnictví bytového. Ve smyslu přechodného ustanovení § 3028 odst. 2 NOZ se od nabytí účinnosti nové právní úpravy posuzují podle této nové úpravy zásadně i práva a povinnosti vlastníků jednotek vymezených podle ZoVB. Dosavadními právními předpisy se nadále řídí pouze vznik vlastnického práva k takovým jednotkám a odvozená (sekundární) práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. prosince 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, uveřejněný pod č. 21/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Podle judikatury: „...V posuzovaném případě jde o negatorní (zápůrčí) žalobu ve smyslu ustanovení § 1042 o. z., podle něhož se vlastník může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje (srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. ledna 2014, sp. zn. 17 Co 423/2013, uveřejněný pod č. 5/2015 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).“<sup>36</sup> Nejvyšší soud se již dříve přiklonil k názoru (vyslovenému v odůvodnění nálezu Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000), že vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou pak omezena stejným vlastnickým právem

---

<sup>35</sup> usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2001, sp. zn. 21 Cdo 123/2001, uveřejněné pod č. 11/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

<sup>36</sup> usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2001, sp. zn. 21 Cdo 123/2001, uveřejněné pod č. 11/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

ostatních vlastníků jednotek (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze 17. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 2323/2016 /ústavní stížnost podanou proti citovanému rozsudku Ústavní soud odmítl usnesením z 23. května 2017, sp. zn. II. ÚS 1066/17/).

I další judikát se zabývá aktivní legitimací žalobce a dospěl obdobnému závěru. Viz: „Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dospěl k závěru, že dovolání navrhovatelky (dovolatelky) proti citovanému rozsudku odvolacího soudu, k němuž se Společenství prostřednictvím svého advokáta písemně vyjádřilo, není z posléze uvedených důvodů přípustné podle § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 1. ledna 2014 do 29. září 2017 (čl. II bod 2. zákona č. 296/2017 Sb.) – dále jen „o.s.ř.“ Otázky nastolené k dovolacímu přezkumu (otázka aktivní věcné legitimace řádně pozvaného a o plánovaném programu informovaného vlastníka jednotky, který se ze shromáždění bez zdravotních či jiných vážných důvodů vzdálil, a proto se hlasování nezúčastnil, k podání žaloby podle § 1209 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů /dále jen „o. z.“, a otázka podpůrné aplikace ustanovení o spolku ve smyslu § 1221 o. z.) byly totiž v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu vyřešeny a od ustáleného řešení těchto otázek se dovolací soud neodklání ani v posuzované věci; přitom rozhodnutí odvolacího soudu je s nimi v souladu.“ (21)<sup>37</sup> Žaloba je v takovém případě odmítána pro nepřípustnost.

## 2.6.6 Rozúčtování služeb

Rozúčtování služeb je téma, o jehož aktuálnosti svědčí množství nepravd a mylných informací, které kolují mezi vlastníky i jejich správci. Podstatné je, kdo je příjemcem služeb, kdo jejich poskytovatelem, co se rozumí zúčtovacím obdobím, co jsou náklady na služby a jaký je rozdíl mezi rozúčtováním a vyúčtováním? Nejdříve je potřeba definovat pojmy.

---

<sup>37</sup> usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 781/2018, ECLI:CZ:NS:2018:26.CDO.781.2018.1

Službami dle § 3 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „ZoS“) rozumí:

1. služby konzumované ve společných částech domu:
  - 1.1 úklid společných částí domu,
  - 1.2 odvoz komunálního odpadu,
  - 1.3 provoz výtahu,
  - 1.4 spotřeba elektrické energie ve společných částech domu (zejména osvětlení),
  - 1.5 rozhlasové a televizní rozvody,
  - 1.6 provoz a čištění komínů.
2. služby konzumované uvnitř jednotky, pokud si jejich dodávku nesjednává vlastník či uživatel jednotky sám:
  - 2.1 dodávka tepla,
  - 2.2 centrální dodávka teplé vody,
  - 2.3 dodávka studené vody
  - 2.4 odvádění odpadních vod

Zúčtovací období je období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a ponejvíce i současně následné vyúčtování nákladů je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb. Toto období mnohdy nekoresponduje s účetním obdobím daného SVJ a SV (dále jen „společenství“). Zde vyvstává právní problém. Účetním obdobím je ponejvíce kalendářní rok. Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, Ministerstvo pro místní rozvoj stanoví podle § 14a zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v

domě s byty, ve znění zákona č. 104/2015 Sb.: (dále jen: „ZoS“). Problematikou zůstává skutečnost, že dochází k rozúčtování služeb, některé podléhají také cenové regulaci státu. Zde není možno navyšovat cenu služby právě ve vazbě na zmíněnou cenovou regulaci. V případě vyúčtování služeb dodavateli je rozhodné období konečného vyúčtování. Toto ve velké většině neodpovídá účetnímu období.

ZoS v § 7 zakládá povinnost správcům vyúčtovat skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby jako poskytovateli služeb příjemcům – vlastníkům služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období a toto vyúčtování doručit každému vlastníkovi bytové jednotky.

V České republice je uplatňována regulace cen umožněná zákonem o cenách, tj. úředně stanovené ceny a věcné usměrňování cen. Věcně usměrňovaná cena je u komunity, kterou je voda povrchová, voda pitná a odpadní odvedená, voda předaná a převzatá. U některých složek cen u plynu a elektřiny jsou uplatňovány pevné ceny. Energetický regulační úřad, v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., o podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, reguluje formou úředně stanovených minimálních, pevných a maximálních cen elektrickou energii, formou pevných a maximálních cen zemní plyn a formou věcného usměrňování cen tepelnou energii. Pro správce či jiné pronajímatele nemovitého majetku z toho plyne, že nemohou prodávat danou komoditu draže než za nakoupenou cenu. Správce musí mít i přiměřenou dobu na provedení a spočítání vyúčtování služeb a musí zde být i lhůta na doručení vyúčtování vlastníkovi.

Vyvstává otázka, jak je možno vyúčtovat komoditu, jejíž spotřeba je známa avšak nikoliv její konečná cena. Nastupuje zde právní fikce odborného odhadu. Tento pojem je z účetnictví znám a hojně používán. Jeho oprávněné použití zde není, myslím, plně po právu. Na osoby neznalé je zde kladena dosti velká odpovědnost. Jako polehčující okolnost je zde nutno uvést, že se z největší pravděpodobností nejedná o podstatné nesprávnosti.

Náklady na služby se rozumí cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb; nákladem na služby podle tohoto zákona nejsou revize zařízení a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky.

## 2.6.7 Problematika příspěvku na správu od vlastníka jednotky (jednotek) společenství vlastníků jednotek

Je, otázkou, co je možno zahrnout pod pojem správa. Dle důvodové zprávy k NOZ: „Z důvodové zprávy (k § 1126 až 1133): Správa společné věci přísluší všem spoluvlastníkům společně, stejně jako její držba a užívání, přičemž je každý omezen stejným právem ostatních. Předpokládá se, že rozhodnutí budou přijímat všichni spoluvlastníci společně, k čemuž je ovšem nutné, aby se všem dostala informace o tom, co se chystá, resp. že má být nebo je třeba rozhodovat. Zásadně jen za předpokladu, že se každý ze spoluvlastníků o rozhodování dozvěděl, lze po každém z nich žádat, aby přijatá rozhodnutí akceptoval. Při hlasování o společné věci je možné, že většiny nebude dosaženo a spoluvlastníci shodu nenaleznou. Pak je třeba, aby se obrátili se svou věcí na soud - žalobní právo náleží každému ze spoluvlastníků. Nelze ovšem vyloučit (a ani zákon to nečiní), že najdou shodu v řešení např. rozhodcem, arbitrem, losem atp. Pravidlo, podle kterého je třeba, aby všichni spoluvlastníci byli o chystaném rozhodování uvědomeni, je prolomeno v případě neodkladné záležitosti. Že záležitost byla skutečně neodkladná, dokazuje samozřejmě ten, kdo rozhodl bez informování ostatních. Nicméně v tomto případě má ten, kdo byl pominut, zvláštní právo domoci se soudního výroku, že jej dotyčné rozhodnutí nezavazuje. Podmínkou je podání návrhu v relativně krátké lhůtě, protože poměry vzniklé mezi spoluvlastníky nelze ponechávat po neúnosně dlouhou dobu v nejistotě.“ (22)<sup>38</sup>

Z výše uvedeného je zřejmé, že ani důvodová zpráva nedefinuje konkrétněji pojem správy. Je zde ponechána velká smluvní volnost, avšak při zřeteli nakládání se společnou věcí. Je nutno respektovat zásadu rovnosti a přiměřenosti. O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů. Za běžnou správu nelze považovat rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude společná věc sloužit, čemuž odpovídá i dikce § 1129 odst. 1. Takové rozhodnutí nutně vyžaduje souhlas všech vlastníků. Takto přijaté rozhodnutí má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě.

---

<sup>38</sup> ASPI ID: LIT38253, k §1126 až §1123

### 2.6.8 Příspěvek na správu (dříve údržbu) dle zákona o vlastnictví bytů

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku byla částečně zakotvena v BytZ. Dle § 15 BytZ vlastníci jednotek byli a jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2 BytZ). Po novele č. 103/2000 Sb. z formálního hlediska zůstala tato pravidla součástí prohlášení vlastníka budovy, i když byla také obligatorní přílohou prohlášení vlastníka budovy. Ustanovení o těchto pravidlech přímo v textu prohlášení vlastníka budovy a v příloze prohlášení bylo duplicitní, a proto byla tato povinnost zrušena novelou č. 451/2001 Sb., takže přílohou prohlášení vlastníka budovy zůstává jen schéma a zmíněná pravidla jsou opět upravena pouze v textu prohlášení vlastníka budovy.

Za tím účelem skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Z věcného hlediska je třeba zdůraznit, že zákon v tomto ustanovení svěřil vlastníkovi domu významné oprávnění k tomu, aby již v prohlášení vlastníka budovy určil pravidla pro přispívání na výdaje. Nelze proto doporučit, aby v prohlášení vlastníka budovy byla uvedena konkrétní částka příspěvku, z dalšího chodu je toto nepraktické a málo operativní. Je ale vhodné, aby byl stanoven způsob přispívání (například zálohové měsíční platby ve výši odpovídající předchozímu roku a inflaci, termín a způsob vyúčtování, pravidla pro mimořádné příspěvky apod.)<sup>39</sup>.

Fond oprav dle ZoVB či příspěvek na správu dle NOZ je základním příjmem společenství vlastníků jednotek, jedná se o účelově založenou povinnost vlastníků přispívat spolu se všemi vlastníky jednotek, a to především na realizaci oprav společných částí domu běžného i většího rozsahu. Srovnej s judikaturou ÚS.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Fiala, J. Komentář k zákonu o vlastnictví bytů. Zlín: Živa, 1994, str. 35

<sup>40</sup> ECLI:CZ:US:2018:2.US.2859.17.1

Lze jen souhlasit s autory Komentáře k BytZ<sup>41</sup> „Stanovení podrobných pravidel pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou je v zájmu právní jistoty vlastníků jednotek, protože k přijetí usnesení o těchto věcech po vydání prohlášení je zapotřebí určitého počtu hlasů vlastníků jednotek. Podle znění zákona před novelou zákonem č. 103/200 Sb. to bylo (podle ustanovení § 11 odst. 5) 75 % všech hlasů. Podle odst. 9 téhož ustanovení pak všechny změny, které se této věci týkaly, muselo společenství oznamovat do 30 dnů katastrálnímu úřadu (ačkoli se nejednalo o údaje evidované v katastru nemovitostí). Což samozřejmě nepatří mezi zrovna vhodná doporučení.

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. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě. Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlasu všech vlastníků jednotek.

### **2.6.9 Správa domu obecně**

Jako prvotní je nutno definovat náklady spojené se správou domu a pozemku, které bývají u společenství předmětem vyúčtování. Těmito náklady se rozumí:

- náklady na odměny členů statutárních orgánů,
- případně náklady na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (operativní správce),
- pojistné,
- provozní náklady.

Za osobu rozhodnou pro rozúčtování služeb je:

---

<sup>41</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 1.vydání, Praha: C. H. Beck, 2000, s.53

- nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo
- vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

Zde je nutno podotknout, že rozúčtování nákladů na uvedené položky, které nejsou službami, a jejich roční vyúčtování jako záloh za služby žádný právní předpis výslovně neupravuje, ale jejich vyúčtování bývá standardně předmětem vnitřních rozhodnutí SVJ či SV. Zde je opět možno spatřit problém jak vzorových, tak většiny vlastních stanov, kdy tato ustanovení jsou okrajově, či neúplně pojata. Proto z důvodu zásahu do vlastnických práv každého vlastníka je nutný souhlas vlastníků. Výši potřebného kvora udává v současné době NOZ.

Pojem správy domů již řešil Nejvyšší soud, který podotýká: „...jak plyne z ustanovení § 9 odst. 1 věty první zákona o vlastnictví bytů – zahrnuje pojem „správa domu“, užitý v § 15 odst. 1 téhož zákona, taktéž opravy společných částí domu. Promítnuto do poměrů projednávané věci to znamená, že náklady na zateplení fasády představují náklady spojené se správou domu a pozemku, jež vlastníci jednotek nesou – neurčí-li jejich dohoda jinak – poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu ve smyslu § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů...“ (23)<sup>42</sup>. I dle ObčZ byly ponechána smluvní volnost v rámci naprostého souhlasu všech spoluvlastníků. Srovnej s právní větou.<sup>43</sup>

V daném judikátu v senátě dále rozhodl: „V dalším řízení soud prvního stupně nepřehlédne, že řízení o určení (vyslovení) neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek je (v režimu občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. prosince 2013)

---

<sup>42</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 31 Cdo 4294/2011

<sup>43</sup> Shromáždění vlastníků jednotek se při stanovení výše příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku nesmělo odchýlit od pravidla upraveného § 15 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2013, aniž by byla nejprve uzavřena dohoda jakožto souhlasný projev vůle všech vlastníků jednotek, předvídaná citovaným ustanovením.



řízením sporným (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, uveřejněný pod číslem 58/2012 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek), a nikoliv řízením podléhajícím ustanovení § 200e o. s. ř. O věci samé tudíž musí rozhodnout rozsudkem (§ 152 odst. 1 o. s. ř.).“<sup>42</sup>

#### **2.6.10 Správa domu a pozemku a příspěvek na vlastní správní činnost**

NOZ rozlišuje příspěvek na správu domu a pozemku, příspěvek na vlastní správní činnost a zálohy na služby. Vlastní správní činnost má opět dva pododdíly. A to správu dle § 1180 odst. 1 NOZ, o které je pojednáno v následujícím textu.

Jak je uvedeno v důvodové zprávě: „Významnou povinností vlastníka jednotky je povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí. Tato pravidla stanoví buď zákon, anebo jsou určena projevy soukromé vůle. Zákonným pravidlům je vlastník jednotky podroben vždy, mj. i proto, že je znát má a může a z jejich případné neznalosti pro sebe nemůže nic vytěžit. Pokud jde o druhou skupinu pravidel týkajících se správy domu a užívání společných částí, půjde především o pravidla uvedená v prohlášení nebo ve stanovách společenství vlastníků, popřípadě v rozhodnutí spoluvlastníků. S těmito pravidly musí být vlastník jednotky seznámen nebo musí mít alespoň možnost seznámit se s nimi.“ (24)<sup>44</sup>

Též NOZ upravuje dispozitivně ustanovením pro poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku placených jednotlivými vlastníky. Možnosti vlastního určení (mimo určení definované zákonem) jsou však širší. Jiný poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku může být určen již v prohlášení nebo ve stanovách SV, které jsou uvedeny v prohlášení, popřípadě ve stanovách při pozdějším založení SV podle § 1200 odst.1. Ke schválení stanov se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek. V současné literatuře se k tomu např. uvádí: „Náklady spojené se správou domu a pozemku hradí vlastníci poměrně. Výše jejich příspěvku se určí zpravidla v závislosti na velikosti podílu vlastníka jednotky

---

<sup>44</sup> ASPI ID: CZ38253, k § 1176

na společných částech. K jinému určení může dojít ve stanovách společenství, v prohlášení o rozdělení domu na jednotky nebo ve smlouvě o výstavbě“ (25)<sup>45</sup>

### 2.6.11 Příspěvek na správu domu

Příspěvek na správu domu a pozemku upravuje § 1180 odst. 1 věta první NOZ . Jedná se o příspěvek, který je znám pod dříve hojně užívaným - Fond oprav. Tento příspěvek tvoří vlastníci pravidelnými platbami. Jejich výši stanovuje shromáždění vlastníků, a je odvislé od velikosti podílu na společných částech, nebylo-li stanovami či rozhodnutím všech vlastníků určeno jinak. Z uvedeného vyplývá možnost odchýlení se od způsobu stanovení výše příspěvků dle podílů na společných částech rozhodnutím shromáždění vlastníků. Činnosti a náklady spadající pod tento typ příspěvku jsou § NoÚNN:

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,

---

<sup>45</sup> Nesnídal: Občanský zákoník I. S komentářem, 2012.

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

#### **2.6.11.1. Příspěvek na správu domu dle nového občanského zákoníku**

Legální definici správy domu a pozemku obsahuje ustanovení § 1189 odst. 1 NOZ. Ustanovení vymezuje tuto správu jednak negativně jako vše, co nenáleží vlastníku jednotky, a jednak pozitivně jako vše, 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. Pozitivní vymezení současně doplňuje o výčet činností, které se rovněž považují za správu domu a pozemku. V ustanovení § 1189 odst. 2 o. z. je pak (nově) vyjádřena zásada, že správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Příspěvek na vlastní správní činnost dle § 1180 odst. 2 NOZ povoluje možnost jiného určení poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku a je cílen na případy výlučného užívání některých společných částí příslušným vlastníkem jednotky. Musí být při tom zohledněny jeho povinnosti určené podle § 1175 NOZ. Nejedná se při tom o taxativní výčet. V současné literatuře se k tomu např. uvádí: "Přitom se rovněž má přihlížet k nákladům spojeným se správou domu a pozemku v případech, kdy je s jednotkou spojeno výlučné užívání některých společných částí domu. Půjde zejména o balkony, lodžie, terasy přístupné z jednotky, sklepní kóje, garážová stání apod." (26)<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Kabelková, Schödelbauerová: Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář, 2013, s. 125.

Proto se domnívám, že je vhodné na tomto místě připomenout důvodovou zprávu,<sup>47</sup> ta ukazuje záměr zákonodárce otevřít větší variabilitu a svobodu vůle vlastníků.

Prováděcí nařízení vlády NoÚNN v § 12 stanoví, že pro účely rozvržení příspěvků na správu domu a pozemku ve stejné výši na každou jednotku podle § 1180 odst. 2 se odměnami osoby, která dům spravuje, rozumí odměny správce v domě, kde nevzniklo společenství, a odměnami členů orgánů osoby, která dům spravuje, se rozumí odměny členů volených orgánů společenství v domě, kde vzniklo společenství. Je otázkou, zda se jedná o konstitutivní či dispozitivní ujednání. I na toto téma je nemalá diskuze v rámci laické i odborné veřejnosti.

Z právního pohledu a rozboru vyslovuji domněnku, že NOZ je však důsledně vybudován na principu dispozitivnosti. Ten je vyjádřen v § 1 odst. 2, kde se uvádí, že osoby si mohou ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona, pokud to zákon výslovně nezakazuje, či není-li to v rozporu s dobrými mravy a veřejným pořádkem. V tomto konkrétním případě zákon výslovný zákaz odchylné úpravy absentuje. Domnívám se proto, že odchylná úprava, kupříkladu rozdělení podle podílů na společných částech, se nemůže dostat do rozporu s dobrými mravy ani veřejným pořádkem. Nevidím tedy důvod dovozovat její právní nepřipustnost.

Jedná se o příspěvek na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti dle § 1182 odst. 2 NOZ. Tento příspěvek nemusí být tvořen na každou jednotku stejně, jak je např.

---

<sup>47</sup> Z důvodové zprávy: Zvláštní povaha spoluvlastnictví založeného vlastnictvím jednotky se projevuje i v tom, že vlastník jednotky svobodně spravuje, a tedy i na vlastní náklad udržuje a opravuje svůj byt nebo nebytový prostor, zatímco náklady spojené se správou domu a pozemku hradí vlastníci poměrně. Výše jejich příspěvku se určí zpravidla v závislosti na velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech. K jinému určení může dojít tam, kde vzniklo společenství vlastníků, ustanoveními schválenými ve stanovách společenství. Pokud společenství nevzniklo, určí příslušná pravidla prohlášení o rozdělení domu na jednotky nebo smlouva o výstavbě. K modifikaci zejména může a má dojít, pokud je některá ze společných částí vyhrazena k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky; přitom bude namíste zohlednit i rozsah jeho povinnosti spravovat tuto část na vlastní náklad.

uvedeno v článku, <sup>48</sup> Činnosti a náklady spadající pod tento typ příspěvku jsou (§ 8 a § 17 NoÚNN):

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,

---

<sup>48</sup> <https://www.tzb-info.cz/fm-sluzby/13275-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-na-vyuctovani-sluzeb-u-spolecenstvi-vlastniku>

- g) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- h) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- i) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- j) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,
- k) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.<sup>48</sup>

Jak ukazuje judikatura i z pohledu ochrany vlastnického práva jako základního věcného práva je toto prolomeno ve vazbě na spoluvlastnictví. Uvádím judikaturu: „Nad rámec uvedeného lze snad jen dodat, že vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou pak omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek (srov. náleží Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. května 2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007, uveřejněný pod č. 17/2009 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).“ (27)<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2001, sp. zn. 21 Cdo 123/2001, uveřejněné pod č. 11/2003 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

## 2.6.12 Příspěvek na údržbu „mimořádný“

Problematiku lze ilustrovat na příkladně aplikace BytZ ve vazbě na prodej jednotky, která nebyla vydávána do vlastnictví na základě výzvy. Nýbrž na základě prohlášení vlastníka je/byl dům ve vlastnictví Lidového bytového družstva (dále jen LBD) rozdělen na jednotky. Jednotky jsou kromě členů též prodávány nečlenům, avšak na základě Shromáždění delegátů, jako nejvyššího orgánu LBD, jsou odsouhlasené Zásady pro převody nemovitostí družstva a jejich zatěžování věcnými břemeny (dále jen Zásady). Dle těchto Zásad, pokud bude v domě prodána jednotka nečlenovi LBD, která nebyla vydána do vlastnictví na základě výzvy (podané do 30.6.1995), bude po odečtení nákladů spojených s jejím prodejem a po odečtení nákladové položky ve výši daně z příjmů právnických osob, jež se vztahuje k danému výnosu z prodeje, (dále jen „Čistý zisk“) převeden tento Čistý zisk do Fondu LBD a to třeba ve výši 70%. Důležité je, že zbývajících 30% má být použito ve prospěch vlastníků jednotek - spoluvlastníků podílů – členů LBD v domě, kde došlo k prodeji bytu.

Historicky v případě záloh na údržbu v souladu se Sdělením Ministerstva financí č. 46/2002 (č.j. 281/55 462/2002) k účtování a daňové povinnosti společností vlastníků jednotek - právnické osoby podle zákona č. 72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů<sup>50</sup> (dále jen Sdělení 46) bodu 5 písm. a), pokud Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) odsouhlasí poskytování další (dlouhodobé) zálohy na krytí případných nepředvídatelných nebo finančně náročných nákladů v budoucích letech, např. na opravy, popř. k dalším účelům, doporučuje se výboru SVJ vypracovat a shromážděním vlastníků jednotek schválit tvorbu a používání tohoto zdroje.

A též v souladu se Sdělením Ministerstva financí č. 48/2001 (č.j. 281/107 716/2000, 152/106 562/2000, 162/106 531/2000) k účtování společenství vlastníků jednotek-

---

<sup>50</sup> Sdělením Ministerstva financí č. 46/2002 (č.j. 281/55 462/2002) k účtování a daňové povinnosti společností vlastníků jednotek - právnické osoby podle zákona č. 72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

právnícké osoby dle zákona č. 103/2000 Sb.<sup>51</sup> z hlediska účetnictví se vychází z předpokladu, že společenství, které se zabývá pouze správou domu, nemá vlastní jmění (vlastní kapitál). V tomto případě spravuje pouze majetek vlastníků jednotek. Finanční prostředky poskytnuté vlastníky jednotek jsou pro společenství cizími zdroji na úhradu správy domu a služeb spojených s užíváním bytů (dále jen "služby"); jde o přijaté zálohy. Dále v průběhu účetního období poskytují vlastníci jednotek společenství pravidelné zálohy na úhradu nákladů (výdajů) na správu domu a služby, vypočítané na základě předpokládaných nákladů (výdajů), popř. další zálohy dle schválení shromáždění vlastníků jednotek. Způsob stanovení a placení záloh na úhradu nákladů (výdajů) vychází ze stanov společenství.

Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen: „ZOK“) ve svém § 572 hovořil o dalších členských vkladech. Dle důvodové zprávy: „Pokud se týče dalších členských vkladů, vychází návrh z principu, že jeho splacení nelze členovi uložit proti jeho vůli; výjimka je dána tehdy, pokud je povinnost vložení a splacení dalšího členského vkladu podmínkou přijetí za člena družstva. Zde se totiž zájemce o členství může předem rozhodnout, zda podmínku akceptuje, či nikoli.“ (28)<sup>52</sup> Oproti právní úpravě v rámci ObchZ je podrobněji výslovně řešena záležitost dalšího členského vkladu. Došlo ke zpřesnění postup pro vložení dalšího členského vkladu. Byla doplněna povinnost smlouvy o převzetí povinnosti člena k tomuto vkladu včetně úpravy náležitostí. Neabsentuje ani výslovná úprava upraveno vypořádání dalšího členského vkladu. Ustanovení přímo navazuje na § 563 o vkladech, podle jehož odstavce 2, zde je neopominutelné - určí-li tak stanovy, může se člen podílet na základním kapitálu družstva jedním nebo více - dalšími členskými vklady. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá. Účelem § 572 je stanovit způsob, jímž může člen převzít povinnost k dalšímu členskému vkladu, pokud tyto další členské vklady stanovy umožňují. Nově je výslovně stanoven přímo zavazující způsob převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu na základě písemné smlouvy sjednané mezi

---

<sup>51</sup> Sdělením Ministerstva financí č. 48/2001 (č.j. 281/107 716/2000, 152/106 562/2000, 162/106 531/2000) k účtování společenství vlastníků jednotek-právnícké osoby dle zákona č. 103/2000 Sb.

<sup>52</sup> ASPI ID: LIT38264CZ



členem a družstvem. Náležitosti smlouvy připomínají spíše jednostranné prohlášení člena. Zákon však výslovně se stanoví, že jde o smlouvu mezi členem a družstvem. Smlouva musí obsahovat nejen převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu členem, dále ustanovení o povinnosti družstva tento další členský vklad přijmout. Nermalou úlohu zde hrají stanovy družstva. Ta by měly určit podrobněji podmínky a postup pro vkládání dalších členských vkladů v rámci úpravě náležitostí dalších členských vkladů tak, aby bylo zřejmé, že družstvo je povinno uzavřít smlouvu o dalším členském vkladu, a to pouze za výslovně ve stanovách určených podmínek.<sup>53</sup>

## **2.7 Problematika příspěvku na správu od vlastníka jednotky (jednotek) společenství vlastníků jednotek**

Je, co je možno zahrnout pod pojem správa. Dle důvodové zprávy k NOZ: „Z důvodové zprávy (k § 1126 až 1133): Správa společné věci přísluší všem spoluvlastníkům společně, stejně jako její držba a užívání, přičemž je každý omezen stejným právem ostatních. Předpokládá se, že rozhodnutí budou přijímat všichni spoluvlastníci společně, k čemuž je ovšem nutné, aby se všem dostala informace o tom, co se chystá, resp. že má být nebo je třeba rozhodovat. Zásadně jen za předpokladu, že se každý ze spoluvlastníků o rozhodování dozvěděl, lze po každém z nich žádat, aby přijatá rozhodnutí akceptoval. Při hlasování o společné věci je možné, že většiny nebude dosaženo a spoluvlastníci shodu nenaleznou. Pak je třeba, aby se obrátili se svou věcí na soud - žalobní právo náleží každému ze spoluvlastníků. Nelze ovšem vyloučit (a ani zákon to nečiní), že najdou shodu v řešení např. rozhodcem, arbitrem, losem atp. Pravidlo, podle kterého je třeba, aby všichni spoluvlastníci byli o chystaném rozhodování uvědomeni, je prolomeno v případě neodkladné záležitosti. Že záležitost byla skutečně neodkladná, dokazuje samozřejmě ten, kdo rozhodl bez informování ostatních. Nicméně v tomto případě má ten, kdo byl pomínut, zvláštní právo domoci se soudního výroku, že jej dotyčné rozhodnutí

---

<sup>53</sup> Srovnej ASPI ID: komentář k KO90\_2012CZ

nezavazuje. Podmínkou je podání návrhu v relativně krátké lhůtě, protože poměry vzniklé mezi spoluvlastníky nelze ponechávat po neúnosně dlouhou dobu v nejistotě.“ (29)<sup>54</sup>

Z výše uvedeného je zřejmé, že ani důvodová zpráva nedefinuje konkrétněji pojem správy. Je zde ponechána velká smluvní volnost, avšak při zřeteli nakládání se společnou věcí. Je nutno respektovat zásadu rovnosti a přiměřenosti. O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů. Za běžnou správu nelze považovat rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude společná věc sloužit, čemuž odpovídá i dikce § 1129 odst. 1. Takové rozhodnutí nutně vyžaduje souhlas všech vlastníků. Takto přijaté rozhodnutí má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě.

### **2.7.1 Příspěvků na správu (dříve údržbu) dle zákona o vlastnictví bytů**

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku byla částečně zakotvena v BytZ. Dle § 15 BytZ vlastníci jednotek byli a jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2 BytZ). Po novele č. 103/2000 Sb. z formálního hlediska zůstala tato pravidla součástí prohlášení vlastníka budovy, i když byla také obligatorní přílohou prohlášení vlastníka budovy. Ustanovení o těchto pravidlech přímo v textu prohlášení vlastníka budovy a v příloze prohlášení bylo duplicitní, a proto byla tato povinnost zrušena novelou č. 451/2001 Sb., takže přílohou prohlášení vlastníka budovy zůstává jen schéma a zmíněná pravidla jsou opět upravena pouze v textu prohlášení vlastníka budovy.

Za tím účelem skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Z věcného hlediska je třeba zdůraznit, že zákon v tomto ustanovení svěřil vlastníkovi domu významné oprávnění k tomu, aby již v prohlášení vlastníka budovy určil pravidla pro přispívání na výdaje. Nelze proto doporučit, aby v prohlášení vlastníka budovy byla uvedena konkrétní částka příspěvku, z dalšího chodu je toto nepraktické a

---

<sup>54</sup> ASPI ID: LIT38253, k §1126 až §1123

málo operativní. Je ale vhodné, aby byl stanoven způsob přispívání (například zálohové měsíční platby ve výši odpovídající předchozímu roku a inflaci, termín a způsob vyúčtování, pravidla pro mimořádné příspěvky apod.) (srovnej)<sup>55</sup>.

Fond oprav dle ZoVB či příspěvek na správu dle NOZ je základním příjmem společenství vlastníků jednotek, jedná se o účelově založenou povinnost vlastníků přispívat spolu se všemi vlastníky jednotek, a to především na realizaci oprav společných částí domu běžného i většího rozsahu. Srovnej s judikaturou ÚS.<sup>56</sup>

Lze jen souhlasit s autory Komentáře k BytZ<sup>57</sup> „Stanovení podrobných pravidel pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou je v zájmu právní jistoty vlastníků jednotek, protože k přijetí usnesení o těchto věcech po vydání prohlášení je zapotřebí určitého počtu hlasů vlastníků jednotek. Podle znění zákona před novelou zákonem č. 103/200 Sb. to bylo (podle ustanovení § 11 odst. 5) 75 % všech hlasů. Podle odst. 9 téhož ustanovení pak všechny změny, které se této věci týkaly, muselo společenství oznamovat do 30 dnů katastrálnímu úřadu (ačkoli se nejednalo o údaje evidované v katastru nemovitostí). Což samozřejmě nepatří mezi zrovna vhodná doporučení.

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. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě. Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlasu všech vlastníků jednotek.

---

<sup>55</sup> Fiala, J. Komentář k zákonu o vlastnictví bytů. Zlín: Živa, 1994, str. 35

<sup>56</sup> ECLI:CZ:US:2018:2.US.2859.17.1

<sup>57</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 1.vydání, Praha: C. H. Beck, 2000, s.53

## 2.7.2 Správa domu obecně

Jako prvotní je nutno definovat náklady spojené se správou domu a pozemku, které bývají u společenství předmětem vyúčtování. Těmito náklady se rozumí:

- náklady na odměny členů statutárních orgánů,
- případně náklady na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (operativní správce),
- pojistné,
- provozní náklady.

Za osobu rozhodnou pro rozúčtování služeb je:

- nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo
- vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

Zde je nutno podotknout, že rozúčtování nákladů na uvedené položky, které nejsou službami, a jejich roční vyúčtování jako záloh za služby žádný právní předpis výslovně neupravuje, ale jejich vyúčtování bývá standardně předmětem vnitřních rozhodnutí SVJ či SV. Zde je opět možno spatřit problém jak vzorových tak většiny vlastních stanov, kdy tato ustanovení jsou okrajově, či neúplně pojata. Proto z důvodu zásahu do vlastnických práv každého vlastníka je nutný souhlas vlastníků. Výši potřebného kvora udává v současné době NOZ.

Pojem správy domů již řešil Nejvyšší soud, který podotýká: "... jak plyne z ustanovení § 9 odst. 1 věty první zákona o vlastnictví bytů – zahrnuje pojem „správa domu“, užitý v § 15 odst. 1 téhož zákona, taktéž opravy společných částí domu. Promítnuto do poměrů projednávané věci to znamená, že náklady na zateplení fasády představují náklady spojené se správou domu a pozemku, jež vlastníci jednotek nesou – neurčí-li jejich dohoda jinak – poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu ve

smyslu § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů...“ (30)<sup>58</sup>. I dle ObčZ byly ponechána smluvní volnost v rámci naprostého souhlasu všech spoluvlastníků. Srovnej s právní větou.<sup>59</sup>

V daném judikátu v senátě dále rozhodl: „V dalším řízení soud prvního stupně nepřehlédne, že řízení o určení (vyslovení) neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek je (v režimu občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. prosince 2013) řízením sporným (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, uveřejněný pod číslem 58/2012 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek), a nikoliv řízením podléhajícím ustanovení § 200e o. s. ř. O věci samé tudíž musí rozhodnout rozsudkem (§ 152 odst. 1 o. s. ř.).“<sup>42</sup>

### **2.7.3 Správa domu a pozemku a příspěvek na vlastní správní činnost**

NOZ rozlišuje příspěvek na správu domu a pozemku, příspěvek na vlastní správní činnost a zálohy na služby. Vlastní správní činnost má opět dva pododdíly. A to správu dle § 1180 odst. 1 NOZ, o které je pojednáno v následujícím obdobně jako

Jak je uvedeno v důvodové zprávě: „Významnou povinností vlastníka jednotky je povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí. Tato pravidla stanoví buď zákon, anebo jsou určena projevy soukromé vůle. Zákonným pravidlům je vlastník jednotky podroben vždy, mj. i proto, že je znát má a může a z jejich případné neznalosti pro sebe nemůže nic vytěžit. Pokud jde o druhou skupinu pravidel týkajících se správy domu a užívání společných částí, půjde především o pravidla uvedená v prohlášení nebo ve stanovách společenství vlastníků, popřípadě v rozhodnutí spoluvlastníků. S

---

<sup>58</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 31 Cdo 4294/2011

<sup>59</sup> Shromáždění vlastníků jednotek se při stanovení výše příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku nesmělo odchýlit od pravidla upraveného § 15 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2013, aniž by byla nejprve uzavřena dohoda jakožto souhlasný projev vůle všech vlastníků jednotek, předvídaná citovaným ustanovením.

těmito pravidly musí být vlastník jednotky seznámen nebo musí mít alespoň možnost seznámit se s nimi.“ (31)<sup>60</sup>

Též NOZ upravuje dispozitivně ustanovením pro poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku placených jednotlivými vlastníky. Možnosti vlastního určení (mimo určení definované zákonem) jsou však širší. Jiný poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku může být určen již v prohlášení nebo ve stanovách SV, které jsou uvedeny v prohlášení, popřípadě ve stanovách při pozdějším založení SV podle § 1200 odst.1. Ke schválení stanov se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek. V současné literatuře se k tomu např. uvádí: „Náklady spojené se správou domu a pozemku hradí vlastníci poměrně. Výše jejich příspěvku se určí zpravidla v závislosti na velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech. K jinému určení může dojít ve stanovách společenství, v prohlášení o rozdělení domu na jednotky nebo ve smlouvě o výstavbě“ (32)<sup>61</sup>

### 2.7.3.1 Příspěvek na správu domu

Příspěvek na správu domu a pozemku upravuje § 1180 odst. 1 věta první NOZ . Jedná se o příspěvek, který je znám pod dříve hojně užívaným - Fond oprav. Tento příspěvek tvoří vlastníci pravidelnými platbami. Jejich výši stanovuje shromáždění vlastníků, a je odvislé od velikosti podílu na společných částech, nebylo-li stanovami či rozhodnutím všech vlastníků určeno jinak. Z uvedeného vyplývá možnost odchýlení se od způsobu stanovení výše příspěvků dle podílů na společných částech rozhodnutím shromáždění vlastníků. Činnosti a náklady spadající pod tento typ příspěvku jsou § NoÚNN:

- e) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále

---

<sup>60</sup> ASPI ID: CZ38253, k § 1176

<sup>61</sup> Nesnídal: Občanský zákoník I. S komentářem, 2012.

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,

- f) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- g) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- h) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

### **2.7.3.2 Příspěvek na správu domu dle nového občanského zákoníku**

Legální definici správy domu a pozemku obsahuje ustanovení § 1189 odst. 1 NOZ. Ustanovení vymezuje tuto správu jednak negativně jako vše, co nenáleží vlastníku jednotky, a jednak pozitivně jako vše, 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. Pozitivní vymezení současně doplňuje o výčet činností, které se rovněž považují za správu domu a pozemku. V ustanovení § 1189 odst. 2 o. z. je pak (nově) vyjádřena zásada, že správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Příspěvek na vlastní správní činnost dle § 1180 odst. 2 NOZ povoluje možnost jiného určení poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku a je cílen na případy výlučného užívání některých společných částí příslušným vlastníkem jednotky. Musí být při tom zohledněny jeho povinnosti určené podle § 1175 NOZ. Nejedná se při tom o taxativní výčet. V současné literatuře se k tomu např. uvádí: "Přitom se rovněž má přihlížet k nákladům spojeným se správou domu a pozemku v případech, kdy je s

jednotkou spojeno výlučné užívání některých společných částí domu. Půjde zejména o balkony, lodžie, terasy přístupné z jednotky, sklepní kóje, garážová stání apod. (26)"<sup>62</sup> Proto se domnívám, že je vhodné na tomto místě připomenout důvodovou zprávu,<sup>63</sup> ta ukazuje záměr zákonodárce otevřít větší variabilitu a svobodu vůle vlastníků.

Prováděcí nařízení vlády NoÚNN v § 12 stanoví, že pro účely rozvržení příspěvků na správu domu a pozemku ve stejné výši na každou jednotku podle § 1180 odst. 2 se odměnami osoby, která dům spravuje, rozumí odměny správce v domě, kde nevzniklo společenství, a odměnami členů orgánů osoby, která dům spravuje, se rozumí odměny členů volených orgánů společenství v domě, kde vzniklo společenství. Je otázkou, zda se jedná o konstitutivní či dispozitivní ujednání. I na toto téma je nemalá diskuze v rámci laické i odborné veřejnosti.

Z právního pohledu a rozboru vyslovuji domněnku, že NOZ je však důsledně vybudován na principu dispozitivnosti. Ten je vyjádřen v § 1 odst. 2, kde se uvádí, že osoby si mohou ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona, pokud to zákon výslovně nezakazuje, či není-li to v rozporu s dobrými mravy a veřejným pořádkem. V tomto konkrétním případě zákon výslovný zákaz odchylné úpravy absentuje. Domnívám se proto, že odchylná úprava, kupříkladu rozdělení podle podílů na společných částech, se nemůže dostat do rozporu s dobrými mravy ani veřejným pořádkem. Nevidím tedy důvod dovozovat její právní nepřipustnost.

---

<sup>62</sup> Kabelková, Schödelbauerová: Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář, 2013, s. 125.

<sup>63</sup> Z důvodové zprávy: Zvláštní povaha spoluvlastnictví založeného vlastnictvím jednotky se projevuje i v tom, že vlastník jednotky svobodně spravuje, a tedy i na vlastní náklad udržuje a opravuje svůj byt nebo nebytový prostor, zatímco náklady spojené se správou domu a pozemku hradí vlastníci poměrně. Výše jejich příspěvku se určí zpravidla v závislosti na velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech. K jinému určení může dojít tam, kde vzniklo společenství vlastníků, ustanoveními schválenými ve stanovách společenství. Pokud společenství nevzniklo, určí příslušná pravidla prohlášení o rozdělení domu na jednotky nebo smlouva o výstavbě. K modifikaci zejména může a má dojít, pokud je některá ze společných částí vyhrazena k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky; přitom bude namístež zohlednit i rozsah jeho povinnosti spravovat tuto část na vlastní náklad.



Jedná se o příspěvek na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti dle § 1182 odst. 2 NOZ. Tento příspěvek nemusí být tvořen na každou jednotku stejně, jak je např. uvedeno v článku,<sup>64</sup> Činnosti a náklady spadající pod tento typ příspěvku jsou (§ 8 a § 17 NoÚNN):

- l) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- m) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- n) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
- o) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
- p) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

---

<sup>64</sup> <https://www.tzb-info.cz/fm-sluzby/13275-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-na-vyuctovani-sluzeb-u-spolecenstvi-vlastniku>

- q) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- r) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- s) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- t) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- u) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,
- v) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.<sup>48</sup>

Jak ukazuje judikatura i z pohledu ochrany vlastnického práva jako základního věcného práva je toto prolomeno ve vazbě na spoluvlastnictví. Uvádím judikaturu: „Nad rámec uvedeného lze snad jen dodat, že vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou pak omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek (srov. náleží Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. května 2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007, uveřejněný pod č. 17/2009 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).“ (33)<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2001, sp. zn. 21 Cdo 123/2001, uveřejněné pod č. 11/2003 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

### 2.7.3.3 Úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Jak se vyslovil Nejvyšší soud: „...O vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (záloh a cen za dodávku tepla a teplé užitkové vody) lze hovořit a vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování. Aby se tak mohlo stát, musel by pronajímatel vystavit nové úplné vyúčtování znějící na cenu ve správné výši (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002, uveřejněný v Souboru pod C 2170). Nájemce bytu nemůže být v prodlení s placením nedoplatku za služby mu poskytnuté v souvislosti s užíváním bytu, dokud mu není ze strany pronajímatele bytu předloženo řádné vyúčtování poskytnutých služeb (srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 18 Co 561/2001, uveřejněný v časopise Soudní rozhledy č. 5/2003 s. 159)...“ (34)<sup>66</sup> Je důvodné se domnívat, že právě tento rozsudek lze subsidiárně použít i pro SV a jejich vyúčtování správcem. Zde je velmi posílena strana vlastníka proti zvlí správce.

### 2.7.4 Příspěvek na údržbu „mimořádný“

Problematiku lze ilustrovat na příkladně aplikace BytZ ve vazbě na prodej jednotky, která nebyla vydávána do vlastnictví na základě výzvy. Nýbrž na základě prohlášení vlastníka je/byl dům ve vlastnictví Lidového bytového družstva (dále jen LBD) rozdělen na jednotky. Jednotky jsou kromě členů též prodávány nečlenům avšak na základě Shromáždění delegátů jako nejvyššího orgánu LBD, jsou odsouhlasené Zásady pro převody nemovitostí družstva a jejich zatěžování věcnými břemeny (dále jen Zásady). Dle těchto Zásad pokud bude v domě prodána jednotka nečlenovi LBD, která nebyla vydána do vlastnictví na základě výzvy (podané do 30.6.1995), bude po odečtení nákladů spojených s jejím prodejem a po odečtení nákladové položky ve výši daně z příjmů

---

<sup>66</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 25 Cdo 1977/2015, ze dne 23.3.2016

právnických osob, jež se vztahuje k danému výnosu z prodeje, (dále jen „Čistý zisk“) převeden tento Čistý zisk do Fondu LBD a to třeba ve výši 70%. Důležité je, že zbývajících 30% má být použito ve prospěch vlastníků jednotek - spoluvlastníků podílů – členů LBD v domě, kde došlo k prodeji bytu.

Historicky v případě záloh na údržbu v souladu se Sdělením Ministerstva financí č. 46/2002 (č.j. 281/55 462/2002) k účtování a daňové povinnosti společností vlastníků jednotek - právnické osoby podle zákona č. 72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů<sup>67</sup> (dále jen Sdělení 46) bodu 5 písm. a) pokud Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) odsouhlasí poskytování další (dlouhodobé) zálohy na krytí případných nepředvídatelných nebo finančně náročných nákladů v budoucích letech, např. na opravy, popř. k dalším účelům, doporučuje se výboru SVJ vypracovat a shromážděním vlastníků jednotek schválit tvorbu a používání tohoto zdroje.

A též v souladu se Sdělením Ministerstva financí č. 48/2001 (č.j. 281/107 716/2000, 152/106 562/2000, 162/106 531/2000) k účtování společenství vlastníků jednotek-právnické osoby dle zákona č. 103/2000 Sb.<sup>68</sup> z hlediska účetnictví se vychází z předpokladu, že společenství, které se zabývá pouze správou domu, nemá vlastní jmění (vlastní kapitál). V tomto případě spravuje pouze majetek vlastníků jednotek. Finanční prostředky poskytnuté vlastníky jednotek jsou pro společenství cizími zdroji na úhradu správy domu a služeb spojených s užíváním bytů (dále jen "služby"); jde o přijaté zálohy. Dále v průběhu účetního období poskytují vlastníci jednotek společenství pravidelné zálohy na úhradu nákladů (výdajů) na správu domu a služby, vypočítané na základě předpokládaných nákladů (výdajů), popř. další zálohy dle schválení shromáždění vlastníků jednotek. Způsob stanovení a placení záloh na úhradu nákladů (výdajů) vychází ze stanov společenství.

---

<sup>67</sup> Sdělením Ministerstva financí č. 46/2002 (č.j. 281/55 462/2002) k účtování a daňové povinnosti společností vlastníků jednotek - právnické osoby podle zákona č. 72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

<sup>68</sup> Sdělením Ministerstva financí č. 48/2001 (č.j. 281/107 716/2000, 152/106 562/2000, 162/106 531/2000) k účtování společenství vlastníků jednotek-právnické osoby dle zákona č. 103/2000 Sb.

Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen: „ZOK“) ve svém § 572 hovořil o dalších členských vkladech. Dle důvodové zprávy: „Pokud se týče dalších členských vkladů, vychází návrh z principu, že jeho splacení nelze členovi uložit proti jeho vůli; výjimka je dána tehdy, pokud je povinnost vložení a splacení dalšího členského vkladu podmínkou přijetí za člena družstva. Zde se totiž zájemce o členství může předem rozhodnout, zda podmínku akceptuje, či nikoli.“ (35)<sup>69</sup> Oproti právní úpravě v rámci ObchZ je podrobněji výslovně řešena záležitost dalšího členského vkladu. Došlo ke zpřesnění postup pro vložení dalšího členského vkladu. Byla doplněna povinnost smlouvy o převzetí povinnosti člena k tomuto vkladu včetně úpravy náležitostí. Neabsentuje ani výslovná úprava upraveno vypořádání dalšího členského vkladu. Ustanovení přímo navazuje na § 563 o vkladech, podle jehož odstavce 2, zde je neopominutelné - určí-li tak stanovy, může se člen podílet na základním kapitálu družstva jedním nebo více - dalšími členskými vklady. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá. Účelem § 572 je stanovit způsob, jímž může člen převzít povinnost k dalšímu členskému vkladu, pokud tyto další členské vklady stanovy umožňují. Nově je výslovně stanoven přímo zavazující způsob převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu na základě písemné smlouvy sjednané mezi členem a družstvem. Náležitosti smlouvy připomínají spíše jednostranné prohlášení člena. Zákon však výslovně se stanoví, že jde o smlouvu mezi členem a družstvem. Smlouva musí obsahovat nejen převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu členem, dále ustanovení o povinnosti družstva tento další členský vklad přijmout. Nemalou úlohu zde hrají stanovy družstva. Ta by měly určit podrobněji podmínky a postup pro vkládání dalších členských vkladů v rámci úpravě náležitostí dalších členských vkladů tak, aby bylo zřejmé, že družstvo je povinno uzavřít smlouvu o dalším členském vkladu, a to pouze za výslovně ve stanovách určených podmínek.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> ASPI ID: LIT38264CZ

<sup>70</sup> Srovnej ASPI ID: komentář k KO90\_2012CZ

## 2.8 Smluvní formy převodu

Smluvní formu převodu nemovitostí je obecně upraveno v ustanovení § 498 NOZ. Vedle samotné definice nemovitých věcí dále NOZ v ustanovení § 560 se stanoví, že právní jednání, kterým se vlastnické právo k nemovitosti převádí, vyžaduje písemnou formu. Z toho vyplývá, že smlouva o převodu nemovitosti (ať už se jedná o smlouvu kupní, darovací či jiný smluvní druh), musí být vždy písemná. Zákon dále uvádí, že proto, aby byl převod vlastnického práva k nemovité věci úspěšně uskutečněn, je nutný jeho zápis (resp. vklad) do katastru nemovitostí. K účinkům převodu vlastnického práva k nemovitosti dochází k retroaktivitě ke dni podání návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu. Jedna smlouva. Předávající se ke vkladu smluvně zaváže a listina musí být opatřena ověřenými podpisy, či je možno ověření náhradním způsobem.

### 2.8.1 Předkupní právo

Spoluvlastníci nemovitostí již nemají (od účinnosti NOZ) ze zákona na svůj spoluvlastnický podíl vzájemné předkupní právo. Zavedením zásady *superficies solo cedit*, se vlastnické právo k domům či stavbám samostatně nepřevádí *exceptio legis* jsou převody jednotek vzniklých podle ZoVB, které byly v době nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, na kterém se nacházely. V takovém případě zůstalo i po nabytí účinnosti NOZ vlastnictví oddělené s tím, že těmto rozlišným vlastníkům svědčí vzájemné předkupní právo k předmětným nemovitostem. To je velmi

Právní úprava obsažená v NOZ již ochranu nájemce nečlení nejprve na jeho právo k přednostnímu nabytí bytu (trvající po dobu šesti měsíců ode dne doručení nabídky) s následným, časově omezeným termínem na dobu maximálně dvanácti měsíců ode dne uplynutí původní šestiměsíční lhůty předkupního práva. Ochrana ve formě předkupního práva k jednotce ve prospěch nájemce bytu je v ní upravena pouze při jejím prvním převodu (§ 1187 odst. 1 věta první o. z.), které zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti (§ 1187 odst. 1 věta třetí o. z.). Takto upravené předkupní právo lze pokládat za právo věcné, kdy z povahy věci se mezi věcná předkupní práva řadí i zákonná předkupní práva, opravňuje nájemce k postupu podle § 2144 odst. 1 NOZ. Je zde zakotvené oprávnění nájemce jako předkupníka, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl. A současně možnost se domáhat vůči nástupci druhé strany, tj. nástupce

původního vlastníka jednotky, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň dodržení předkupního práva. Zákodárce zde zakotvuje za podmínek zřízení předkupního práva jako práva věcného zachování předkupního práva předkupníkovi, i když věc nabyt někdo jiný. Přičemž není podstatný důvod nabytí (originární či neoriginární), neboť právo předkupníka existuje jak v případě, že tato třetí osoba nabyt věc koupí nebo způsobem, který je postavený na roveň ujednáním o předkupním právu.<sup>71</sup>

## 2.8.2 Smlouva o převodu vlastnictví

Jako nezpochybnitelná je skutečnost, že vlastnictví k jednotce vzniká v důsledku smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky má specifické procesně právní aspekty. Obecně platí, že podobně jako u běžných smluv o převodu vlastnictví k nemovitostem je v zásadě možno nahradit soudním rozhodnutím projev vůle smluvní strany (většinou to bude převádějící), pokud je tato smluvní strana povinna tento projev vůle učinit. Tato povinnost může přitom vzniknout v důsledku smlouvy, nebo ze zákona – originárně. Přitom je postupováno podle ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ. Materiální náležitosti vykonatelnosti rozhodnutí nyní předepisuje § 261a OSŘ. Rozhodnutí je vykonatelné jenom tehdy, obsahuje-li označení oprávněné a povinné osoby, vymezení obsahu povinností a rozsahu povinností, k jejichž splnění byl výkon rozhodnutí navržen. V neposlední řadě též určení lhůty ke splnění povinnosti. Dochází zde k náhradě prohlášení vůle pravomocnými rozsudky. K zápisu do katastru nemovitostí v takovém případě dochází vkladem na základě smlouvy o převodu nemovitosti, ve které je projev vůle smluvní strany nahrazen pravomocným rozsudkem.

Při koupí jakékoli nemovitosti včetně jednotky je důležitý čas mezi podpisem smlouvy a zápisem nového majitele do katastru. V ideálním případě by měl návrh na vklad do katastru následovat v co nejkratší době od podpisu kupní smlouvy. Jedná se o ochranu nabyvatele, aby původní vlastník nemohl prodat nemovitosti více lidem

---

<sup>71</sup> Srovnej ASPI ID: JUD319834CZ

najednou. Podle zákona bude totiž novým majitelem ten, kdo podá návrh na vklad jako první.

O předmětu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky ustanovení § 6 BytZ žádné podrobnosti neuvádí. Nicméně je zřejmé, že předmětem převodu této smlouvy musí být vždy jednotka nebo spoluvlastnický podíl na jednotce, případně i více jednotek nebo spoluvlastnických podílů na nich. Přesná specifikace předmětu převodu je v případě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky velmi důležitá. Předmětem převodu zejména nemůže být reálná část jednotky ani společných částí domu (například parkovací stání jako část jednotky – hromadné garáže). V případě, že by předmětem převodu vlastnictví byl spoluvlastnický podíl na jednotce, bylo by třeba užít i všechna ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví.

Dle důvodové zprávy ke KZ: „V důsledku toho, že nový občanský zákoník definuje nemovitost podstatně jiným způsobem, je třeba stanovit, které z nově definovaných nemovitostí podléhají evidenci v katastru. Vymezení evidovaných nemovitostí je přitom takové, aby bylo možné navázat na dosavadní obsah katastru. Potřeba evidovat nadále pozemky a dosud evidované stavby budov, které se nestaly součástí pozemku, je zřejmá. Jako potřebná se jeví i potřeba evidovat dočasné stavby, které podle definice v občanském zákoníku nejsou součástí pozemku, i když patří vlastníkově pozemku, na kterém je stavba postavena, a kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, a to již s ohledem na vazbu katastru na základní registr územní identifikace, adres a nemovitostí. Zjevná je i potřeba evidovat nadále byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky, neboť ty se nestanou součástí pozemku a budou samostatným předmětem právních vztahů. Přitom je nezbytné reagovat na nový občanský zákoník, který počítá s tím, že jednotky, které byly vymezeny ještě v režimu zákona o vlastnictví bytů, budou i nadále existovat v režimu původního zákona. Naproti tomu jednotky vymezené za účinnosti nového občanského zákoníku budou existovat v režimu tohoto zákoníku. Nezbytné je rovněž jako nemovitost evidovat právo stavby, protože lze předpokládat, že jeho součástí bude stavba postavená na základě tohoto práva k pozemku a toto právo je na rozdíl od většiny věcných práv obchodovatelné. Naopak přestává mít smysl evidence rozestavěných budov, neboť ty se stanou v naprosté většině součástí pozemku nebo práva stavby. Smyslu bude postrádat i zvláštní evidence rozestavěných jednotek, neboť ty ve



smyslu nového občanského zákoníku budou jednotkami existujícími ve stejném režimu jako jednotky dokončené. Představa evidence jiných nemovitostí v katastru, např. podzemních staveb se samostatným účelovým určením, je nereálná. Katastr u nás ani nikde ve světě není na evidenci takových staveb technicky připraven. Pro všechny případy se stanoví možnost evidovat nemovitosti, o kterých to stanoví jiný zákon. Další odstavce § 3 jsou převzaty z dosavadního katastrálního zákona. Jimi stanovená ustanovení se v praxi osvědčila a není třeba na nich nic měnit. Nově je pouze formulováno ustanovení převzaté z odstavce 6 dosavadního zákona, týkající se nemovitostí důležitých z hlediska obrany a bezpečnosti státu. Podle schváleného stanoviska Legislativní rady vlády nelze ponechat odlišný způsob evidence na dohodě orgánů státní správy, ale je nutné stanovit jej přímo v zákoně. Je třeba zdůraznit, že v katastru dosud evidované stavby, které se stanou součástí pozemku, a proto přestanou existovat jako samostatné věci a předměty evidence, z katastru nezmizí. Pouze namísto evidence těchto staveb bude vždy u příslušného pozemku, jehož bude stavba součástí, uvedena informace o tom, jaká stavba je součástí tohoto pozemku. Ustanovení obsahující toto řešení jsou formulována tak, aby se v tomto směru na faktickém obsahu katastru prakticky nic nezměnilo.“ (36)<sup>72</sup>

KZ přímo stanovuje ve svém § 8 náležitosti nutné pro vklad do katastru. „V listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to

a) pozemek parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu,

b) pozemek, který je evidován zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu

---

<sup>72</sup> ASPI ID. LIT45159CZ

původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území,

c) budova, která není součástí pozemku ani práva stavby, označením pozemku, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním a příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,

d) budova, která není součástí pozemku ani práva stavby a číslo popisné ani evidenční se jí nepřiděluje, je hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobnou stavbu, označením pozemku, na němž je postavena, a způsobem využití,

e) jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním,

f) rozestavěná jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a označením, že se jedná o rozestavěnou jednotku,

g) právo stavby označením pozemku, ke kterému je zřízeno,

h) nemovitost evidovaná v katastru podle jiného zákona označením pozemku, na kterém je postavena, a způsobem využití.<sup>73</sup>

Důležitou formulací je skutečnost u jednotek dle NOZ, že jsou vymezené v pozemku. Je velmi častým úkazem, že katastrální úřady v lepším případě vyzývají ke zpětvzetí návrhu a bohužel velmi často dochází k zamítnutí návrhu na vklad z těchto důvodů s odůvodněním, že do smlouvy po podání návrhu na vklad již nelze jako do merita smlouvy zasahovat. Řešením je opora v *potius valeat actus quam pereat*. Zásada *potius valeat actus quam pereat*, stejně jako *princip in favorem negotii*, již od dob starého

---

<sup>73</sup> Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Říma jsou považovány za významné maximy, které je třeba ctít a respektovat. Jejich existence v právním řádu je v souladu s účelem civilního práva. Důvodem je umožnit dobrý pokojný každodenní život lidí a harmonii ve společnosti. Právo je povoláno řešit problémy nikoliv je nastolovat. Právo nemá brzdit běh věcí, do běhu věcí zbytečně zasahovat, naopak, pokud v běhu věcí nějaké překážky nebo zábrany jsou, má je odstraňovat. A je třeba dodat: překážky nebo zábrany mají místo jen tam, kde je to opravdu nezbytné, protože existuje nějaký jiný vyšší zájem nebo vyšší princip (z toho vyplývá i potřeba chránit slabšího, neboť princip rovnosti je vyšším principem). Zde je možno se dokonce domnívat, že formální přístup zatemnil meritum věci. Uvedená zásada se stává právním pravidlem zásadního významu. Prvním a rozhodujícím pravidlem při všem uvažování a rozhodování o tom, zda právní jednání je či není platné, resp. vůbec vadné. Pokud je z něj připuštěna výjimka, pak pouze proto – jak bylo prve zmíněno, že je zde nějaký vyšší zájem chráněný zejména a především v úrovni ústavního pořádku.

Jak je uvedeno v nálezu Ústavního soudu sp. zn. III.ÚS 212/16, ze dne 20. 9. 2016: „Výslovné uvedení tohoto pravidla na prvním místě v řadě ustanovení, věnovaných neplatnosti právních jednání, považoval zákonodárce za nezbytné vzhledem ke stále přetrvávající praxi obecných soudů (před účinností občanského zákoníku 2014), praxi, podle níž zákon obsahuje pravidla zásadně kogentní, a jí odpovídajícímu názoru, že každou odchylku právního jednání od zákona – ale stejně i od dobrých mravů – je třeba sankcionovat neplatností, a to absolutní neplatností, protože ta je ve skutečnosti tou základní sankcí (relativní neplatnost je jen výjimečná a taxativně stanovená), a navíc může být „připomenuta“ z moci úřední kdykoli! Třeba po padesáti letech ode dne, kdy byla smlouva uzavřena! Tato praxe nevznikla sama od sebe, byla postavena na doktríně, svým původem sovětské, podle níž v podstatě platilo, že zákon vyjadřuje vůli dělnické třídy a jejího předvoje, komunistické strany Československa. Proto také byla idea zákona smlouvy (lex contractus) a smluvního práva dlouhodobě zásadně odmítána. ...“ (37)

... Ústavní soud po seznámení se se stěžovatelčinou argumentací a se spisem krajského soudu dospěl k závěru, že ústavní stížnost je důvodná, neboť obecné soudy při posuzování žaloby na povolení vkladu vlastnického práva, tj. návrhu vycházejícího z "podústavního" práva, uplatnily striktní a přepjatě formalistický náhled na soukromoprávní skutečnost (smlouvu) nerespektující autonomii vůle smluvních stran.

Jejich závěr o neplatnosti ujednání ohledně zamýšleného převodu vlastnického práva k předmětné rozestavěné budově (v konečném důsledku vedoucí k údajnému nesouladu návrhu na vklad s obsahem předložených listin) nekoresponduje povaze soukromoprávních vztahů a rozumné potřebě běžných soukromých občanských styků, které vyjadřuje pravidlo, že je namíste hledat spíše důvody pro platnost právního úkonu než pro jeho neplatnost (zásada potius valeat actus quam pereat). Respekt k této zásadě vyjádřil Ústavní soud např. v nálezu sp. zn. I. ÚS 625/03 (N 84/37 SbNU 157), de lege lata je zakotvena v § 574 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Postup soudů tak představuje tzv. kvalifikovanou vadu, která má za následek porušení ústavnosti, v tomto případě porušení práva na ochranu vlastnického práva zaručeného v čl. 11 odst. 1 Listiny, a to konkrétně omezením dispozičního oprávnění, které je jeho imanentní součástí.“ (38)<sup>74</sup>

Za velmi důležitou lze považovat právní větu: „Nerespektování zásady potius valeat actus quam pereat představuje tzv. kvalifikovanou vadu, která má za následek porušení ústavnosti. Nedošlo-li teleologickým výkladem k odstranění nesouladu mezi návrhem na vklad a obsahem předložené smlouvy, což vedlo k zamítnutí návrhu na vklad, dochází k porušení práva na ochranu vlastnictví zaručeného v čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, a to omezením dispozičního oprávnění, které je jeho imanentní součástí.“ (38)

Jako zajímavost při platnosti ZoVB dle autorů komentáře<sup>75</sup> Specifické problémy pak vznikají při převodech jednotek ve výjimečných situacích, jako je likvidace původního vlastníka budovy a zejména úpadek původního vlastníka budovy a následné prohlášení konkursu podle zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání. Podle našeho názoru totiž i v konkursním řízení platí omezení výběru subjektu i předmětu smlouvy podle ustanovení § 22 a 23 zákona, tak jak byla výše popsána. Je ale třeba říci, že s

---

<sup>74</sup> ECLI:CZ:US:2016:3.US.212.16.1

<sup>75</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 1.vydání, Praha: C. H. Beck, 2000, s.68

podobnými případy je v praxi poměrně málo zkušeností (jedná se především o známý případ BD Kavčí Skála Říčany) a názory právníků se velmi různí. V teorii je to podobné, z odborných publikací jsou kromě této publikace známy vlastně jen publikace uvedené v seznamu literatury u tohoto ustanovení. Není smyslem tohoto komentáře podat vyčerpávající výklad této problematiky, ale spíše jen učinit několik zmínek o zásadních praktických problémech.

### **2.8.3 Darovací smlouva**

Darovací smlouvu definují ustanovení § 2055 a následující NOZ. Darovací smlouva jakožto pojmenovaná smlouva sama o sobě představuje právní důvod vzniku asynallagmatického závazku. Podstata tohoto závazku spočívá v dobrovolném a bezplatném převodu vlastnického práva k věci, tj. poskytnutí daru. Předpokladem dárce je zvětšení majetku obdarovaného jako projev své velkorysosti, vděku, štědrosti či filantropie vůbec (*animus donandi*). Podstata darování je v tom, že dárce převede věc obdarovanému bezplatně do vlastnictví nebo slíbí tak učinit, a obdarovaný dar nebo slib daru přijme. Pojmovým znakem darovací smlouvy jsou takové zřejmé projevy vůle dárce a obdarovaného, z nichž je smluvním stranám (smluvníkům) zřejmé, že na sebe berou právní závazek, a konsens těchto projevů.

Základním znakem této smlouvy je rozhodnutí dárce přenechat bezplatně nemovitost (jednotku) obdarovanému a rozhodnutí obdarovaného nemovitost jako dar přijmout. Smlouva musí být uzavřena písemně a podpisy dárce i obdarovaného musí být na jednom vyhotovení smlouvy úředně ověřeny, jak již bylo uvedeno v předchozím. K nabytí práva vlastnického k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí dochází vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

Darovací smlouva na byt, nebo bytovou jednotku či nebytový prostor má oproti obecné darovací smlouvě na dům či pozemek svá velká specifika, na která je třeba dát velký pozor. Chyby v darovací smlouvě na byt se totiž neodpouští a vedou k zamítnutí vkladu, nebo neplatnosti darovací smlouvy a darování jako takového.

Vzhledem ke skutečnosti, že k darování nemovitosti dochází za života dárce, je častou součástí darovacích smluv i ujednání o zřízení věcného břemene v podobě práva doživotního užívání daru dárce

Smrtí dárce po uzavření darovací smlouvy v konsensuální podobě povinnost poskytnout dar nezaniká a spolu s § 2009 odst. 1 ve spojení s § 1475 odst. 2 přechází na dárce dědice. Výjimku tvoří objekt darování - plnění, jež může být provedeno pouze osobou dárce (kupř. dar nehmotné povahy spočívající ve vytvoření díla. Naopak, smrtí obdarovaného při konsensuálním darování právo na poskytnutí daru zásadně zaniká - § 2009 odst. 2. Plnění bývá omezeno jen na osobu obdarovaného, ledaže by úmysl a projevy vůle stran darovací smlouvy byly opačné (např. by výslovně pamatovaly na smrt obdarovaného a přechod tohoto práva na dědice nebo jiné osoby-viz dále).

#### **2.8.4 Darování pro případ smrti**

Darování pro případ smrti (*donatio mortis causa*) představuje další modalitu darování, kdy plnění má být realizováno následně a ihned po smrti dárce, resp. za předpokladu, že bude naplněna suspenzivní podmínka a obdarovaný dárce přežije. Nedomnívám se, že nutně musí jít o darování učiněné v očekávání blížícího se skonu.

Darování pro případ smrti existovalo historicky v rakousko-uherském právním řádu, který byl převzat do právního řádu první republiky. V pozdější době zákon č. 141/1950 Sb. poprvé pod sankcí absolutní neplatnosti výslovně zakázal darování pro případ smrti (§ 385). Podle důvodové zprávy k tomuto ustanovení byla účelem zákazu snaha ochránit testovací svobodu zůstavitele a jeho zákonné dědice. Institut darování pro případ smrti se vrátil spolu s NOZ. Z důvodové zprávy: „Jedná se o tradiční úpravu, která byla z našeho zákonodárství vypuštěna v r. 1950 ve snaze vyloučit majetkové dispozice člověka pro případ smrti a posílit dědění ze zákona. Osnova vychází ze zásady, že smluvní vázanost *mortis causa* není zásadně přípustná. Výjimky z této zásady představují dědické smlouvy a darování pro případ smrti. Dar vázaný na podmínku, že obdarovaný dárce přežije, má být pravidelně posuzován jako odkaz (pak případ podléhá úpravě poručení pro případ smrti); o dar půjde jen za podmínek formulovaných v navrženém ustanovení. Věcný rozdíl je zejména v tom, že odkaz je odvolatelný, zatímco při darování pro případ smrti dar odvolat nelze. Rovněž co do formalit jsou pro oba případy

předepsány různé náležitosti.“ (39)<sup>76</sup> Ustálenou (kodifikovanou) podobu můžeme najít již v justiniánském právu. Mělo současně určité formální požadavky a znalo dokonce možnost jednostranné revokace takového darování. Hlavní výhoda institutu darování pro případ smrti byla spatřována v jeho nezávislosti na dědické posloupnosti a také v absenci požadavků testamentární způsobilosti u osoby dárce.

V časopise Ad Notam 4/2013 je v článku, Sepisování veřejných listin jako hlavní činnost notáře (podle nového občanského zákoníku) uvedeno: „Úprava obsažená v § 2063 OZ nevyžaduje formu notářského zápisu, přesto se domníváme, že notáři budou takové listiny sepisovat – jde o darování pro případ smrti. Rozdíl mezi odkazem a darováním pro případ smrti je ovšem prakticky jen v tom, že darování pro případ smrti nelze odvolat.“ (40)<sup>77</sup> S tímto nelze souhlasit. Vztah darování pro případ smrti k závěti by v zásadě neměl činit potíže. Darování pro případ smrti je závazek zůstavitele a přechází na dědice bez ohledu na to, kdo a z jakého titulu (myšleno ze závěti nebo ze zákona) je dědicem zůstavitele. Stejně tak nerozhodné by mělo být, zda byla závěť sepsána dříve či později, než byla uzavřena darovací smlouva pro případ smrti. Ke konfliktům by zde nemělo docházet.

Jelikož se jedná o dvoustranné právní jednání, je nezbytný projev vůle nejen dárce, ale i obdarovaného. To je zdůrazněno v § 2063 NOZ, který výslovně vyžaduje, aby obdarovaný projevil svou vůli a dar přijal. Na straně dárce musí existovat úmysl darovat (animus donandi) a současně musí u smlouvy výslovné vzdání se svého práva dar odvolat. Zde se domnívám, že právě tato podmínka odlišuje mortis causa od odkazu. V odkazu lze dar odvolat z důvodů hodných zřetel. Domnívám se, že zákonodárce měl rozumný důvod, proč znevýhodnil dárce, který daroval mortis causa oproti dárce, který daroval inter vivos. I skutečnost, že § 2063 je zařazen do části závazkového práva svědčí přesvědčení, že se nejedná o institut, který by měl spadat pod dědické právo. Je to

---

<sup>76</sup> ASPI ID: LIT38253CZ, k § 2063

<sup>77</sup> Seemanová J., JUDr., Pokorná M. Mgr., Ad Notam 2013/4, Sepisování veřejných listin jako hlavní činnost notáře (podle nového občanského zákoníku), str. 7

v podstatě Trojský kůň v dědickém právu, jak popisuje Adam Talanda ve svém článku. (41)<sup>78</sup>

Další ujednání najdeme v § 1594 NOZ. Budeme zkoumat, zda jsou splněné 3 základní podmínky:

1. zda obdarovaný dar přijal,
2. zda obdarovaný dar přijal a současně se zda se dárce výslovně vzdal práva dar odvolat a
3. zda o tom dárce vydal obdarovanému listinu.

Pokud jsou všechny tyto podmínky kumulativně splněny, jedná se o darování pro případ smrti. Avšak pokud by alespoň jedna z těchto výše uvedených třech podmínek nebyla splněna, nejedná se mortis causa nýbrž odkaz ve smyslu § 1594 NOZ. Zde je namístě posoudit, zda smlouva o darování nemovitosti-jednotky je smlouvou s translačními důsledky. Toto se vyznačuje skutečností převodu vlastnického práva k věci touto smlouvou k okamžiku její účinnosti. To znamená, že přesně v okamžiku smrti zůstavitele se převádí vlastnické právo k předmětné věci z dárce (zůstavitele) na obdarovaného. Smlouva, jejímž předmětem je nemovitá věc, není smlouvou s translačními účinky. Je zde otázka: dochází v takovém případě k převodu vlastnického práva až na podkladě vkladu do katastru nemovitostí, nebo se jedná o speciální ustanovení? Zde bych provedla krátký exkurz do předchůdce a vzoru našeho ustanovení, kterým je rakouský právní řád. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (dále jen: ABGB“) ve svém § 603, kde je darování pro případ smrti upraveno v § 603 ABGB (původní § 956 ABGB byl s účinností od 1. 1. 2017 zrušen). V případě, kdy je předmětem darování pro případ smrti nemovitá věc, stává se tato věc předmětem řízení o pozůstalosti jako aktivum, přičemž je zohledněno odpovídající pasivum. Postup je tedy stejný, jako je uvedeno výše. K nabytí vlastnického práva je zapotřebí zápis do veřejného seznamu.

---

<sup>78</sup> Talanda, A., darování pro případ smrti – trojský kůň dědického práva. Právní rozhledy, 2015, roč. 23, č. 13, s. 474.



Tento zápis však lze provést na podkladě předložené darovací smlouvy a úmrtního listu. Zvláštní rozhodnutí pozůstalostního soudu není třeba.

## **2.9 Problematika vlastnictví nemovitostí**

Vlastnictví nemovitosti umožňuje plnou dispozici s touto nemovitostí, např. převod, užívání, ale i přenechání k užívání třetím osobám. Vlastnický titul užívání lze rozdělit na:

1. vlastnictví (spoluvlastnictví) fyzických osob;
2. vlastnictví (spoluvlastnictví) právnických osob; vlastníkem může být stát, obec, obchodní společnost, družstvo, zejména bytové, sdružení, obecně prospěšná společnost;
3. vlastnictví společenství vlastníků jednotek; jako specifická právnická osoba, a to jen v případech upravených bytovým zákonem.

### **2.9.1 Vlastnictví fyzických osob**

Vlastník jednotky, rodinného domu, objektu pro individuální rekreaci, nebytového prostoru, bytového domu, rodinného domu s byty, bytové jednotky je fyzická osoba.

Vlastník užívá nemovitost (bytovou jednotku, rodinný dům, objekt pro individuální rekreaci) pro svou vlastní potřebu nebo potřebu své rodiny např. k bydlení či rekreaci. Nemovitost mohou užívat např. též členové jeho domácnosti. Tyto osoby však mají titul užívání pouze odvozený; v případě potřeby může vlastník přistoupit k vyklizení těchto osob z předmětných nemovitostí a bez nároku na bytovou náhradu (až na případy zvláštního zřetele).

Jak je dle důvodové zprávy k NOZ k § 744 a 745: „Právní úprava má postihnout všechny právní eventuality právních důvodů bydlení manželů. Takto postupně uvádí tituly věcně právní a obligačně právní.

Jedná se předně o to, že proti věcně právnímu titulu původnímu, silnějšímu, ať už vlastnickému, nebo obdobnému (práva odpovídající věcnému břemenu, popřípadě i titulu silnějšímu z jiného důvodu, např. jeden z manželů bydlí na základě jiného právního

důvodu, třeba odvozeného, kupř. bydlení dcery nebo syna v domě rodičů), stojí odvozené, slabší právo druhého manžela. Pokud je rodinná domácnost manželů v domě nebo bytě, k němuž oběma manželům svědčí věcné právo, uzavřením manželství k žádné změně nedochází.

U obligačně právních titulů je dosavadní úprava pozměněna tak, že je doplněna o prvky smluvní volnosti. Zpravidla tedy společné právo vznikne, ale není vyloučeno odchýlné ujednání manželů nebo již snoubenců.“ (42)<sup>79</sup>

I zde nová právní úprava zavádí velkou smluvní volnost a dispozitivnost. Ustanovení řeší situaci, kdy obydlím manželů je prostor, k němuž má jeden z manželů výhradní právo, zatímco druhý manžel s prvním bydlí právě proto, že je jeho manželem.

Manželovi vlastníka přísluší a zakládá právní důvod bydlet právo věcné. O jaké právo se konkrétněji jedná? V první řadě o právo vlastnické, a to jak k domu, v němž manželé bydlí, tak k bytu či nemovitosti, která tento titul zakládá. Mohou se zde nacházet i jiná věcná práva, která zakládají právo bydlet. V tomto případě se bude se jednat o věcná práva k cizí věci, kterými jsou např. oprávnění odpovídající věcnému břemeni, služebnost bytu, atd. A v neposlední řadě se může jednat o výměnek, resp. právo výměnku. Toto právo svědčí dětem jako rodině jednoho či obou z manželů.

Zcela určitě sem nepatří oprávněné bydlení příbuzných, zejména osob příbuzných v linii přímé a sourozenců, kteří bydlí se souhlasem svého příbuzného, kterému svědčí nějaký právní důvod bydlet, ať věcněprávní, nebo závazkový. V tomto případě nelze ze svolení dovozovat, že vznikl jakýsi právní poměr, jehož předmětem by byla jednotka/prostor, v němž je příbuznému dovoleno bydlet. Tyto případy bychom označovali za výprosu.

V případě, kdy právo bydlet podle výše uvedeného vznikne jen jednomu z manželů za trvání manželství, vzniká zároveň druhému manželovi - odvozené právo bydlet.

---

<sup>79</sup> ASPI ID: LIT38253, k § 744 a 745

Je nutno si uvědomit, že právo bydlet není nijak odvislé od skutečnosti, zda manželé či pouze jeden žije odděleně. Nastane-li však skutečnost, z níž se o své vůli vydělí z rodinného/manželského života, zanikne tomuto právo bydlet eo ipso. Pouze změna skutkového stavu právo bydlet může obnovit. Ve všech případech, kdy jen jednomu z manželů svědčí výše právo bydlet, vznikne dnem uzavření manželství druhému manželovi právo bydlení také. Vzniklo-li pak právo bydlet vznikne jen jednomu z manželů za trvání manželství, vznikne zároveň druhému z manželů jako právo odvozené.

Je-li nemovitost/jednotka užívána vlastníkem – podnikatelem pro účely podnikání či jí má zahrnuto do svého obchodního majetku který má nemovitost nebo její část zahrnutou do svého obchodního majetku, i nadále zůstává vlastníkem či spoluvlastníkem, ale pouze došlo ke změně účelu jednotky. Toto již akceptuje NOZ, který nerozlišuje bytovou a nebytovou jednotku. Dává smluvní volnost nakládání s vlastním majetkem.

## **2.9.2 Vlastnictví právnických osob**

Před rokem 1989 mohly být vlastníky domů s nájemními byty převážně jen některé socialistické organizace a stát. Vlastníky se mohly stát především organizace družstevní (některé organizace mohly s byty pouze hospodařit). Základním článkem družstevních organizací v oblasti bydlení byla stavební bytová družstva a lidová bytová družstva. Od 1. 1. 1992 se okruh možných vlastníků nemovitostí rozšířil o nové formy právnických osob, jako společnost s ručením omezeným, akciová společnost, komanditní společnost a veřejná obchodní společnost. Vlastníkem obytných budov, bytových i nebytových jednotek, ale i rodinných domů může být.

### **2.9.2.1 Bytové družstvo**

Nově jsou právnické osoby obecně upravené NOZ v Díle 3, Právnické osoby. Konkrétně v ZOK v Hlavě VI. Družstvo. Nadále se zachová model, že se u bytových družstev zvláště upravují pouze ty otázky, které nelze upravit jednotně v rámci obecné úpravy družstev. Stanovil se pojem bytového družstva a jeho potřebná specifika. „Základním účelem bytového družstva je zajišťování bytových potřeb jeho členů; tomu je podřízen jak obsah a účel úpravy, tak i zákaz některých potenciálně rizikových obchodních operací. Bytové družstvo je však řádným podnikatelem a může reálně

podnikat, byť s dílčími omezeními; další zákazy nebo omezení nad rámec zákona však mohou předepsat stanovy.“ (43)<sup>80</sup>

Historicky zajišťovalo bytové potřeby svých členů (§ 221 odst. 2 ObchZ). V současné době tedy platí pouze jediná právní úprava, která již nerozlišuje (s výjimkou zákonů č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, a č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů), zda jde o stavební bytové nebo o lidové bytové družstvo. Podstatné změny nastaly od 28. 1. 1992, kdy nabyl účinnosti zákon č. 42/1992 Sb. V ustanovení § 24 se říkalo: „Členové bytových družstev, kteří jsou nájemci bytů a nebytových prostorů, mohou do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru. Uplynutím této lhůty toto právo zaniká.“ Tímto ustanovením byla družstevníkům dána možnost získat bezplatně byt do svého vlastnictví. Pro družstva to však znamenalo zmenšování jejich nemovitého majetku. Další změnu ve vlastnictví nemovitého majetku družstev přinesl § 29 BytZ, umožňující vytvořit nové družstvo vyčleněním z družstva původního. Pokud nebyla uzavřena jiná dohoda, došlo ke dni vzniku nového družstva i ke změně vlastnictví nemovitosti, kdy členové o vyčlenění v souladu se zákonem rozhodli. Novelou zákona č. 42/1992 Sb., provedená zákonným opatřením předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., v ustanovení § 28d upravila vznik zákonného věcného břemene a formu a způsob užívání družstevních bytů, které byly postaveny formou nástavby či vestavby na domě jiného vlastníka a kdy družstvu nevzniklo podílové spoluvlastnictví budovy: „Pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřizuje se dnem účinnosti tohoto zákonného opatření ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce, na budově věcné břemeno podle § 151n a násl. ObčZ, které dále omezuje vlastníka budovy tak, že pro nájemní vztahy k bytům získaným nástavbou či vestavbou platí ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevního bytu;

---

<sup>80</sup> ASPI ID: LIT38264CZ

družstvo nebo jeho právní nástupci mají k těmto bytům práva a povinnosti pronajímatele, není-li mezi nimi a vlastníkem budovy dohodnuto jinak.“ (44)<sup>81</sup>

Ustanovení § 602 říká: „Družstevní podíl přechází na právního nástupce člena za podmínek stanovených tímto zákonem nebo stanovami, ledaže přechod stanovy vylučují. Přechod družstevního podílu nelze vyloučit v bytovém družstvu v případě, že členovi svědčí právo nájmu nebo právo na uzavření nájemní smlouvy.“

Jen pro dokreslení. Pro stanovení nájemného z těchto bytů platily předpisy o způsobu výpočtu nájemného v bytech stavebních bytových družstev<sup>82</sup>. Nájemné z těchto bytů platí nájemce družstvu nebo jeho právnímu nástupci; úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu platí nájemce vlastníkovu budovy, popřípadě jiné osobě. Zhodnocení domu porušením bytu nebo nebytového prostoru podle předpisů o poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástavby a vestavby je pro účely tohoto zákonného opatření považováno za náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene. Jak vyplývá z obsahu tohoto ustanovení, jde pouze o věcné břemeno ve prospěch družstva, eventuálně přímo jeho člena, omezující vlastníka. V těchto případech nemá družstevník užívající předmětné byty zákonný nárok na jejich převod do vlastnictví. Tento převod lze uskutečnit pouze dohodou mezi vlastníkem nemovitosti a nájemcem družstevního bytu.

### **2.9.2.2 Stavební bytové družstvo (SBD)**

Zákonem č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě, ve znění pozdějších předpisů (zrušen zákonem č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník), byl dán základ pro vznik stavebních bytových družstev. Hlavním smyslem tohoto kroku bylo zapojení co nejširšího počtu osob do výstavby bytů, a tím podpořit rozvoj bytové výstavby. Základní

---

<sup>81</sup> Bučková, A., Oehm, P., Daňové povinnosti související s nájmem a vlastnictvím bytů a nebytových prostor., 1 vydání, Praha: C. H. Beck, 2002

<sup>82</sup> § 11 a násl. výnosu Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí České republiky, Ministerstva financí Slovenské republiky a Státní banky československé č. 78/1991 Sb., o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu.

činností těchto družstev byla tedy výstavba, správa a údržba obytných domů, na rozdíl od lidových bytových družstev, jejichž hlavní činností byla pouze správa bytového majetku. V současné době většina SBD pouze spravuje svůj bytový fond.<sup>81</sup> V současné době existují stavební bytová družstva co do názvu, ale právní formou jsou pouze družstva.

### **2.9.2.3 Lidové bytové družstvo (LBD)**

Tato družstva mají u nás dlouholetou tradici, ale v současné době mají stejný charakter, jako ostatní bytová družstva. (44)

### **2.9.2.4 Bytové družstvo vzniklé za účelem koupě obytné budovy**

Tato družstva byla zakládána za účelem privatizace bytového fondu z vlastnictví obcí, ale i některých společností. Družstvo kupovalo celý dům a družstevníci jsou nájemci bytů ve vlastnictví družstva, a to až do doby, než je uhrazena kupní cena v celé výši (většinou je prodej na splátky). Po úhradě kupní ceny jsou byty a nebytové prostory převedeny do vlastnictví členů těchto družstev. Tento způsob je pro původního vlastníka budovy (např. obce) mnohem jednodušší než vyhotovování prohlášení vlastníka a následný prodej jednotlivých bytů a nebytových prostor jejich nájemcům, popřípadě třetím osobám.

### **2.9.2.5 Nebytová družstva**

Základní činností těchto družstev, tedy družstev výrobních, spotřebních a zemědělských, již není výstavba či správa bytového fondu. Případné vlastnictví domů s byty a nebytovými prostory je u těchto subjektů nutno chápat v jiném významu. Vlastnictví k těmto nemovitostem vznikala převážně jejich výstavbou. Užívání bytů ve vlastnictví těchto družstev pak převážně mělo charakter bytů služebních nebo podnikových. (44)<sup>81</sup>

### **2.9.2.6 Ostatní právnické osoby**

Do této skupiny lze zařadit všechny ostatní právnické osoby, a to jak akciové společnosti, veřejné obchodní společnosti, společnosti s ručením omezeným, komanditní společnosti, tak i spolky.

### **2.9.2.7 Obce a stát**

Dosud značný počet bytů je ve vlastnictví obcí; do jejich vlastnictví byly kromě jiného majetku převedeny ke dni 24. 5. 1991 též obytné budovy a některé pozemky na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Nakládání s majetkem, který je ve vlastnictví obce, upravuje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích. Pravidla hospodaření s tímto majetkem, tj. prodej, směna nebo darování, pronájem a poskytnutí jako výpůjčku nemovitého majetku, se řídí ustanovením § 39, § 85 a 201 zákona. Nejsou-li splněny zákonné podmínky právního úkonu směřujícího k některé ze shora uvedených majetkových dispozic, je právní úkon obce neplatný. Obdobné podmínky platnosti těchto právních úkonů stanoví též zákon č. 131/2000 Sb., o Hlavním městě Praze. Uvedené podmínky se týkají zejména bytových domů a jednotlivých bytových jednotek bytů a nebytových prostorů, jakož i pozemků pod domy bytových družstev, a to jak převodů vlastnictví, tak i nájmu a zřizování věcných břemen. (44).

### **2.9.2.8 Související judikatura**

V následujícím uvádím související judikaturu, která je podkladem pro nalézání práva.

#### **2.9.2.8.1 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Cdo 197/99-163 ze 4. 5. 1999**

Nejvyšší soud dospěl k závěru, že pro výklad pojmu bytové družstvo je třeba vycházet právě z toho, zda posuzované družstvo skutečně zajišťuje bytové potřeby svých členů, ať již přímo nebo nepřímo, anebo nikoli. Pokud družstvo takové potřeby zajišťuje, je třeba je za bytové družstvo považovat. Jako vodítko pro takové posouzení přitom je možno využít i posouzení obchodního jména družstva či zapsaného předmětu podnikání, pro posouzení povahy konkrétního družstva však nejsou tato kritéria vodítkem rozhodujícím. (45)<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> publikován v Právních rozhledech 7/1999, s. 384

### 2.9.2.8.2 Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 162/94 z 25. 8. 1995

V době před 1. lednem 1992 platila pro byty v domech lidových bytových družstev s menšími odchylkami obecná právní úprava vztahující se na byty z tzv. státní (komunální) výstavby, obsažená zejména v občanském zákoníku ve znění platném před novelou provedenou s účinností od 1. 1. 1992 zákonem č. 509/1991 Sb., a v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Jedním z předpokladů nezbytných pro vznik práva osobního užívání bytů v domech lidových bytových družstev bylo rozhodnutí místního národního výboru o přidělení bytu (§ 154 odst. 1 občanského zákoníku ve znění před citovanou novelou) a v případě výměny bytů, z nichž alespoň jeden byl v domě lidového bytového družstva, schválení dohody o výměně bytů místním národním výborem (§ 188 občanského zákoníku ve znění před citovanou novelou) (46)<sup>84</sup>.

## 2.10 Smluvní formy převodu

Smluvní formu převodu nemovitostí je obecně upraveno v ustanovení § 498 NOZ. Vedle samotné definice nemovitých věcí dále NOZ v ustanovení § 560 se stanoví, že právní jednání, kterým se vlastnické právo k nemovitosti převádí, vyžaduje písemnou formu. Z toho vyplývá, že smlouva o převodu nemovitosti (ať už se jedná o smlouvu kupní, darovací či jiný smluvní druh), musí být vždy písemná. Zákon dále uvádí, že pro to, aby byl převod vlastnického práva k nemovité věci úspěšně uskutečněn, je nutný jeho zápis (resp. vklad) do katastru nemovitostí. K účinkům převodu vlastnického práva k nemovitosti dochází k retroaktivitě ke dni podání návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu. Jedna smlouva. Předávající se ke vkladu, musí být opatřena uvěřenými podpisy, či je možno ověření náhradním způsobem.

### 2.10.1 Předkupní právo

Spoluvlastníci nemovitostí již nemají (od účinnosti NOZ) ze zákona na svůj spoluvlastnický podíl vzájemné předkupní právo. Zavedením zásady *superficies solo cedit*, se vlastnické právo k domům či stavbám samostatně nepřevádí exceptio legis jsou

---

<sup>84</sup> Právní rozhledy, 1/1996, s. 25



převody jednotek vzniklých podle ZoVB, které byly v době nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, na kterém se nacházely. V takovém případě zůstalo i po nabytí účinnosti NOZ vlastnictví oddělené s tím, že těmto rozlišným vlastníkům svědčí vzájemné předkupní právo k předmětným nemovitostem. To je velmi

Právní úprava obsažená v NOZ již ochranu nájemce nečlení nejprve na jeho právo k přednostnímu nabytí bytu (trvajícím po dobu šesti měsíců ode dne doručení nabídky) s následným, časově omezeným termínem na dobu maximálně dvanácti měsíců ode dne uplynutí původní šestiměsíční lhůty předkupního práva. Ochrana ve formě předkupního práva k jednotce ve prospěch nájemce bytu je v ní upravena pouze při jejím prvním převodu (§ 1187 odst. 1 věta první o. z.), které zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti (§ 1187 odst. 1 věta třetí o. z.). Takto upravené předkupní právo lze pokládat za právo věcné, kdy z povahy věci se mezi věcná předkupní práva řadí i zákonná předkupní práva, opravňuje nájemce k postupu podle § 2144 odst. 1 NOZ. Je zde zakotvené oprávnění nájemce jako předkupníka, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl. A současně možnost se domáhat vůči nástupci druhé strany, tj. nástupce původního vlastníka jednotky, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň dodržení předkupního práva. Zákonodárce zde zakotvuje za podmínek zřízení předkupního práva jako práva věcného zachování předkupního práva předkupníkovi, i když věc nabyt někdo jiný. Přičemž není podstatný důvod nabytí (originární či neoriginární), neboť právo předkupníka existuje jak v případě, že tato třetí osoba nabyt věc koupí nebo způsobem, který je postavený na roveň ujednáním o předkupním právu.<sup>85</sup>

## 2.10.2 Smlouva o převodu vlastnictví

Jako nezpochybnitelná je skutečnost, že vlastnictví k jednotce vzniká v důsledku smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky má specifické procesně právní aspekty. Obecně platí, že podobně jako u běžných smluv o převodu vlastnictví k nemovitostem je v zásadě možno nahradit soudním rozhodnutím

---

<sup>85</sup> Srovnej ASPI ID: JUD319834CZ

projev vůle smluvní strany (většinou to bude převádějící), pokud je tato smluvní strana povinna tento projev vůle učinit. Tato povinnost může přitom vzniknout v důsledku smlouvy, nebo ze zákona – originárně. Přitom je postupováno podle ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ. Materiální náležitosti vykonatelnosti rozhodnutí nyní předepisuje § 261a OSŘ. Rozhodnutí je vykonatelné jenom tehdy, obsahuje-li označení oprávněné a povinné osoby, vymezení obsahu povinností a rozsahu povinností, k jejichž splnění byl výkon rozhodnutí navržen. V neposlední řadě též určení lhůty ke splnění povinnosti. Dochází zde k náhradě prohlášení vůle pravomocnými rozsudky. K zápisu do katastru nemovitostí v takovém případě dochází vkladem na základě smlouvy o převodu nemovitosti, ve které je projev vůle smluvní strany nahrazen pravomocným rozsudkem.

Při koupi jakékoli nemovitosti včetně jednotky je důležitý čas mezi podpisem smlouvy a zápisem nového majitele do katastru. V ideálním případě by měl návrh na vklad do katastru následovat v co nejkratší době od podpisu kupní smlouvy. Jedná se o ochranu nabyvatele, aby původní vlastník nemohl prodat nemovitosti více lidem najednou. Podle zákona bude totiž novým majitelem ten, kdo podá návrh na vklad jako první.

O předmětu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky ustanovení § 6 BytZ žádné podrobnosti neuvádí. Nicméně je zřejmé, že předmětem převodu této smlouvy musí být vždy jednotka nebo spoluvlastnický podíl na jednotce, případně i více jednotek nebo spoluvlastnických podílů na nich. Přesná specifikace předmětu převodu je v případě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky velmi důležitá. Předmětem převodu zejména nemůže být reálná část jednotky ani společných částí domu (například parkovací stání jako část jednotky – hromadné garáže). V případě, že by předmětem převodu vlastnictví byl spoluvlastnický podíl na jednotce, bylo by třeba užít i všechna ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví.

Dle důvodové zprávy ke KZ: „V důsledku toho, že nový občanský zákoník definuje nemovitost podstatně jiným způsobem, je třeba stanovit, které z nově definovaných nemovitostí podléhají evidenci v katastru. Vymezení evidovaných nemovitostí je přitom takové, aby bylo možné navázat na dosavadní obsah katastru. Potřeba evidovat nadále pozemky a dosud evidované stavby budov, které se nestaly součástí pozemku, je zřejmá. Jako potřebná se jeví i potřeba evidovat dočasné stavby, které podle definice v

občanském zákoníku nejsou součástí pozemku, i když patří vlastníkovu pozemku, na kterém je stavba postavena, a kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, a to již s ohledem na vazbu katastru na základní registr územní identifikace, adres a nemovitostí. Zjevná je i potřeba evidovat nadále byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky, neboť ty se nestanou součástí pozemku a budou samostatným předmětem právních vztahů. Přitom je nezbytné reagovat na nový občanský zákoník, který počítá s tím, že jednotky, které byly vymezeny ještě v režimu zákona o vlastnictví bytů, budou i nadále existovat v režimu původního zákona. Naproti tomu jednotky vymezené za účinnosti nového občanského zákoníku budou existovat v režimu tohoto zákoníku. Nezbytné je rovněž jako nemovitost evidovat právo stavby, protože lze předpokládat, že jeho součástí bude stavba postavená na základě tohoto práva k pozemku a toto právo je na rozdíl od většiny věcných práv obchodovatelné. Naopak přestává mít smysl evidence rozestavěných budov, neboť ty se stanou v naprosté většině součástí pozemku nebo práva stavby. Smyslu bude postrádat i zvláštní evidence rozestavěných jednotek, neboť ty ve smyslu nového občanského zákoníku budou jednotkami existujícími ve stejném režimu jako jednotky dokončené. Představa evidence jiných nemovitostí v katastru, např. podzemních staveb se samostatným účelovým určením, je nereálná. Katastr u nás ani nikde ve světě není na evidenci takových staveb technicky připraven. Pro všechny případy se stanoví možnost evidovat nemovitosti, o kterých to stanoví jiný zákon. Další odstavce § 3 jsou převzaty z dosavadního katastrálního zákona. Jimi stanovená ustanovení se v praxi osvědčila a není třeba na nich nic měnit. Nově je pouze formulováno ustanovení převzaté z odstavce 6 dosavadního zákona, týkající se nemovitostí důležitých z hlediska obrany a bezpečnosti státu. Podle schváleného stanoviska Legislativní rady vlády nelze ponechat odlišný způsob evidence na dohodě orgánů státní správy, ale je nutné stanovit jej přímo v zákoně. Je třeba zdůraznit, že v katastru dosud evidované stavby, které se stanou součástí pozemku, a proto přestanou existovat jako samostatné věci a předměty evidence, z katastru nezmizí. Pouze namísto evidence těchto staveb bude vždy u příslušného pozemku, jehož bude stavba součástí, uvedena informace o tom, jaká stavba je součástí tohoto pozemku. Ustanovení obsahující

toto řešení jsou formulována tak, aby se v tomto směru na faktickém obsahu katastru prakticky nic nezměnilo.“ (47)<sup>86</sup>

KZ přímo stanovuje ve svém § 8 náležitosti nutné pro vklad do katastru. „V listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to

a) pozemek parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu,

b) pozemek, který je evidován zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území,

c) budova, která není součástí pozemku ani práva stavby, označením pozemku, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním a příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,

d) budova, která není součástí pozemku ani práva stavby a číslo popisné ani evidenční se jí nepřiděluje, je hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobnou stavbu, označením pozemku, na němž je postavena, a způsobem využití,

e) jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním,

---

<sup>86</sup> ASPI ID. LIT45159CZ

f) rozestavěná jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a označením, že se jedná o rozestavěnou jednotku,

g) právo stavby označením pozemku, ke kterému je zřízeno,

h) nemovitost evidovaná v katastru podle jiného zákona označením pozemku, na kterém je postavena, a způsobem využití.“ (48)<sup>87</sup>

Důležitou formulací je skutečnost u jednotek dle NOZ, že jsou vymezené v pozemku. Je velmi častým úkazem, že katastrální úřady v lepším případě vyzývají ke zpětvzetí návrhu a bohužel velmi často dochází k zamítnutí návrhu na vklad z těchto důvodů z odůvodněním, že do smlouvy po podání návrhu na vklad již nelze jako do merita smlouvy zasahovat. Řešením je opora v *potius valeat actus quam pereat*. Zásada *potius valeat actus quam pereat*, stejně jako princip *in favorem negotii*, již od dob starého Říma jsou považovány za významné maximy, které je třeba ctít a respektovat. Jejich existence v právním řádu je v souladu s účelem civilního práva. Důvodem je umožnit dobrý pokojný každodenní život lidí a harmonii ve společnosti. Právo je povoláno řešit problémy nikoliv je nastolovat. Právo nemá brzdit běh věcí, do běhu věcí zbytečně zasahovat, naopak, pokud v běhu věcí nějaké překážky nebo zábrany jsou, má je odstraňovat. A je třeba dodat: překážky nebo zábrany mají místo jen tam, kde je to opravdu nezbytné, protože existuje nějaký jiný vyšší zájem nebo vyšší princip (z toho vyplývá i potřeba chránit slabšího, neboť princip rovnosti je vyšším principem). Zde je možno se dokonce domnívat, že formální přístup zatemnil meritum věci. Uvedená zásada se stává právním pravidlem zásadního významu. Prvním a rozhodujícím pravidlem při všem uvažování a rozhodování o tom, zda právní jednání je či není platné, resp. vůbec vadné. Pokud je z něj připuštěna výjimka, pak pouze proto – jak bylo prve zmíněno, že je zde nějaký vyšší zájem chráněný zejména a především v úrovni ústavního pořádku.

---

<sup>87</sup> Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Jak je uvedeno v nálezu Ústavního soudu sp. zn. III.ÚS 212/16, ze dne 20. 9. 2016: „Výslovné uvedení tohoto pravidla na prvním místě v řadě ustanovení, věnovaných neplatnosti právních jednání, považoval zákonodárce za nezbytné vzhledem ke stále přetrvávající praxi obecných soudů (před účinností občanského zákoníku 2014), praxi, podle níž zákon obsahuje pravidla zásadně kogentní, a jí odpovídajícímu názoru, že každou odchylku právního jednání od zákona – ale stejně i od dobrých mravů – je třeba sankcionovat neplatností, a to absolutní neplatností, protože ta je ve skutečnosti tou základní sankcí (relativní neplatnost je jen výjimečná a taxativně stanovená), a navíc může být „připomenuta“ z moci úřední kdykoli! Třeba po padesáti letech ode dne, kdy byla smlouva uzavřena! Tato praxe nevznikla sama od sebe, byla postavena na doktríně, svým původem sovětské, podle níž v podstatě platilo, že zákon vyjadřuje vůli dělnické třídy a jejího předvoje, komunistické strany Československa. Proto také byla idea zákona smlouvy (lex contractus) a smluvního práva dlouhodobě zásadně odmítána. ...

... Ústavní soud po seznámení se se stěžovatelčinou argumentací a se spisem krajského soudu dospěl k závěru, že ústavní stížnost je důvodná, neboť obecné soudy při posuzování žaloby na povolení vkladu vlastnického práva, tj. návrhu vycházejícího z "podústavního" práva, uplatnily striktní a přepjatě formalistický náhled na soukromoprávní skutečnost (smlouvu) nerespektující autonomii vůle smluvních stran. Jejich závěr o neplatnosti ujednání ohledně zamýšleného převodu vlastnického práva k předmětné rozestavěné budově (v konečném důsledku vedoucí k údajnému nesouladu návrhu na vklad s obsahem předložených listin) nekoresponduje povaze soukromoprávních vztahů a rozumné potřebě běžných soukromých občanských styků, které vyjadřuje pravidlo, že je namíste hledat spíše důvody pro platnost právního úkonu než pro jeho neplatnost (zásada potius valeat actus quam pereat). Respekt k této zásadě vyjádřil Ústavní soud např. v nálezu sp. zn. I. ÚS 625/03 (N 84/37 SbNU 157), de lege lata je zakotvena v § 574 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Postup soudů tak představuje tzv. kvalifikovanou vadu, která má za následek porušení ústavnosti, v tomto případě porušení práva na ochranu vlastnického práva zaručeného v čl. 11 odst. 1 Listiny,

a to konkrétně omezením dispozičního oprávnění, které je jeho imanentní součástí.“  
(49)<sup>88</sup>

Za velmi důležitou lze považovat právní větu: „Nerespektování zásady potius valeat actus quam pereat představuje tzv. kvalifikovanou vadu, která má za následek porušení ústavnosti. Nedošlo-li teleologickým výkladem k odstranění nesouladu mezi návrhem na vklad a obsahem předložené smlouvy, což vedlo k zamítnutí návrhu na vklad, dochází k porušení práva na ochranu vlastnictví zaručeného v čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, a to omezením dispozičního oprávnění, které je jeho imanentní součástí.“<sup>74</sup>

Jako zajímavost při platnosti ZoVB dle autorů komentáře<sup>89</sup> Specifické problémy pak vznikají při převodech jednotek ve výjimečných situacích, jako je likvidace původního vlastníka budovy a zejména úpadek původního vlastníka budovy a následné prohlášení konkursu podle zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání. Podle našeho názoru totiž i v konkursním řízení platí omezení výběru subjektu i předmětu smlouvy podle ustanovení § 22 a 23 zákona, tak jak byla výše popsána. Je ale třeba říci, že s podobnými případy je v praxi poměrně málo zkušeností (jedná se především o známý případ BD Kavčí Skála Říčany) a názory právníků se velmi různí. V teorii je to podobné, z odborných publikací jsou kromě této publikace známy vlastně jen publikace uvedené v seznamu literatury u tohoto ustanovení. Není smyslem tohoto komentáře podat vyčerpávající výklad této problematiky, ale spíše jen učinit několik zmínek o zásadních praktických problémech.

### 2.10.3 Darovací smlouva

Darovací smlouvu definují ustanovení § 2055 a následující NOZ. Darovací smlouva jakožto pojmenovaná smlouva sama o sobě představuje právní důvod vzniku

---

<sup>88</sup> ECLI:CZ:US:2016:3.US.212.16.1

<sup>89</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 4.vydání, Praha: C. H. Beck, 2011, s.68

asynallagmatického závazku. Podstata tohoto závazku spočívá v dobrovolném a bezplatném převodu vlastnického práva k věci, tj. poskytnutí daru. Předpokladem dárce je zvětšení majetku obdarovaného jako projev své velkorysosti, vděku, štědrosti či filantropie vůbec (animus donandi). Podstata darování je v tom, že dárce převede věc obdarovanému bezplatně do vlastnictví nebo slíbí tak učinit, a obdarovaný dar nebo slib daru přijme. Pojmovým znakem darovací smlouvy jsou takové zřejmé projevy vůle dárce a obdarovaného, z nichž je smluvním stranám (smluvníkům) zřejmé, že na sebe berou právní závazek, a konsens těchto projevů.

Základním znakem této smlouvy je rozhodnutí dárce přenechat bezplatně nemovitost (jednotku) obdarovanému a rozhodnutí obdarovaného nemovitost jako dar přijmout. Smlouva musí být uzavřena písemně a podpisy dárce i obdarovaného musí být na jednom vyhotovení smlouvy úředně ověřeny, jak již bylo uvedeno v předchozím. K nabytí práva vlastnického k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí dochází vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

Darovací smlouva na byt, nebo bytovou jednotku či nebytový prostor má oproti obecné darovací smlouvě na dům či pozemek svá velká specifika na která je třeba dát velký pozor. Chyby v darovací smlouvě na byt se totiž neodpouští a vedou k zamítnutí vkladu, nebo neplatnosti darovací smlouvy a darování jako takového.

Vzhledem ke skutečnosti, že k darování nemovitosti dochází za života dárce, je častou součástí darovacích smluv i ujednání o zřízení věcného břemene v podobě práva doživotního užívání daru dárce

Smrtí dárce po uzavření darovací smlouvy v konsensuální podobě povinnost poskytnout dar nezaniká a spolu s § 2009 odst. 1 ve spojení s § 1475 odst. 2 přechází na dárcevy dědice. Výjimku tvoří objekt darování - plnění, jež může být provedeno pouze osobou dárce (kupř. dar nehmotné povahy spočívající ve vytvoření díla Naopak, smrtí obdarovaného při konsensuálním darování právo na poskytnutí daru zásadně zaniká - § 2009 odst. 2. Plnění bývá omezeno jen na osobu obdarovaného, ledaže by úmysl a projevy vůle stran darovací smlouvy byly opačné (např. by výslovně pamatovaly na smrt obdarovaného a přechod tohoto práva na dědice nebo jiné osoby-viz dále).



#### 2.10.4 Darování pro případ smrti

Darování pro případ smrti (*donatio mortis causa*) představuje další modalitu darování, kdy plnění má být realizováno následně a ihned smrti dárce, resp. za předpokladu, že bude naplněna suspenzivní podmínka a obdarovaný dárce přežije. Nedomnívám se, že nutně musí jít o darování učiněné v očekávání blížícího se skonu.

Darování pro případ smrti existovalo historicky v rakousko-uherském právním řádu, který byl převzat do právního řádu první republiky. V pozdější době zákon č. 141/1950 Sb. poprvé pod sankcí absolutní neplatnosti výslovně zakázal darování pro případ smrti (§ 385). Podle důvodové zprávy k tomuto ustanovení byla účelem zákazu snaha ochránit testovací svobodu zůstavitele a jeho zákonné dědice. Institut darování pro případ smrti se vrátil spolu s NOZ. Z důvodové zprávy: „Jedná se o tradiční úpravu, která byla z našeho zákonodárství vypuštěna v r. 1950 ve snaze vyloučit majetkové dispozice člověka pro případ smrti a posílit dědění ze zákona. Osnova vychází ze zásady, že smluvní vázanost *mortis causa* není zásadně přípustná. Výjimky z této zásady představují dědické smlouvy a darování pro případ smrti. Dar vázaný na podmínku, že obdarovaný dárce přežije, má být pravidelně posuzován jako odkaz (pak případ podléhá úpravě porřízení pro případ smrti); o dar půjde jen za podmínek formulovaných v navrženém ustanovení. Věcný rozdíl je zejména v tom, že odkaz je odvolatelný, zatímco při darování pro případ smrti dar odvolat nelze. Rovněž co do formalit jsou pro oba případy předepsány různé náležitosti.“ (39)<sup>90</sup> Ustálenou (kodifikovanou) podobu můžeme najít již v justiniánském právu. Mělo současně určité formálními požadavky a znalo dokonce možnost jednostranné revokace takového darování. Hlavní výhoda institutu darování pro případ smrti byla spatřována v jeho nezávislosti na dědické posloupnosti a také v absenci požadavků testamentární způsobilosti u osoby dárce.

V časopise *Ad Notam* 4/2013 je v článku, *Sepisování veřejných listin jako hlavní činnost notáře* (podle nového občanského zákoníku) je uvedeno: „Úprava obsažená v § 2063 OZ nevyžaduje formu notářského zápisu, přesto se domníváme, že notáři budou takové listiny sepisovat – jde o darování pro případ smrti. Rozdíl mezi odkazem a

---

<sup>90</sup> ASPI ID: LIT38253CZ, k § 2063

darováním pro případ smrti je ovšem prakticky jen v tom, že darování pro případ smrti nelze odvolat.“ (40)<sup>91</sup> S tímto nelze souhlasit. Vztah darování pro případ smrti k závěti by v zásadě neměl činit potíže. Darování pro případ smrti je závazek zůstavitele a přechází na dědice bez ohledu na to, kdo a z jakého titulu (myšleno ze závěti nebo ze zákona) je dědicem zůstavitele. Stejně tak nerozhodné by mělo být, zda byla závěť sepsána dříve či později, než byla uzavřena darovací smlouva pro případ smrti. Ke konfliktům by zde nemělo docházet.

Jelikož se jedná o dvoustranné právní jednání, je nezbytný projev vůle nejen dárce, ale i obdarovaného. To je zdůrazněno v § 2063 NOZ, který výslovně vyžaduje, aby obdarovaný projevil svou vůli a dar přijal. Na straně dárce musí existovat úmysl darovat (*animus donandi*) a současně musí u smlouvy výslovně vzdání se svého práva dar odvolat. Zde se domnívám, že právě tato podmínka odlišuje *mortis causa* od odkazu. V odkazu lze dar odvolat z důvodů hodných zřetel. Domnívám se, že zákonodárce měl rozumný důvod, proč znevýhodnil dárce, který daroval *mortis causa* oproti dárci, který daroval *inter vivos*. I skutečnost, že § 2063 je zařazen do části závazkového práva svědčí přesvědčení, že se nejedná o institut, který by měl spadat pod dědické právo. Je to v podstatě Trojský kůň v dědickém právu, jak popisuje Adam Alanda ve svém článku.<sup>92</sup>

Další ujednání najdeme v § 1594 NOZ. Budeme zkoumat, zda jsou splněné 3 základní podmínky:

1. zda obdarovaný dar přijal,
2. zda obdarovaný dar přijal a současně se zda se dárce výslovně vzdal práva dar odvolat a

zda o tom dárce vydal obdarovanému listinu.

---

<sup>91</sup> Seemanová J., JUDr., Pokorná M. Mgr., *Ad Notam* 2013/4, *Sepisování veřejných listin jako hlavní činnost notáře (podle nového občanského zákoníku)*, str. 7

<sup>92</sup> Talanda, A., *darování pro případ smrti – trojský kůň dědického práva*. *Právní rozhledy*, 2015, roč. 23, č. 13, s. 474.

Pokud jsou všechny tyto podmínky kumulativně splněny, jedná se o darování pro případ smrti. Avšak pokud by zůstala alespoň jedna z těchto výše uvedených třech podmínek nebyla splněna, nejedná se *mortis causa* nýbrž odkaz ve smyslu § 1594 NOZ. Zde je namístě posoudit, zda smlouva o darování nemovitosti-jednotky je smlouvou s translačními důsledky. Toto se vyznačuje skutečností převodu vlastnického práva k věci touto smlouvou k okamžiku její účinnosti. To znamená, že přesně v okamžiku smrti zůstavitele se převádí vlastnické právo k předmětné věci z dárce (zůstavitele) na obdarovaného. Smlouva, jejímž předmětem je nemovitá věc, není smlouvou s translačními účinky. Je zde otázka: dochází v takovém případě k převodu vlastnického práva až na podkladě vkladu do katastru nemovitostí, nebo se jedná o speciální ustanovení? Zde bych provedla krátký exkurz do předchůdce a vzoru našeho ustanovení, kterým rakouský právní řád. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (dále jen: ABGB“) ve svém § 603, kde je darování pro případ smrti upraveno v § 603 ABGB (původní § 956 ABGB byl s účinností od 1. 1. 2017 zrušen). V případě, kdy je předmětem darování pro případ smrti nemovitá věc, stává se tato věc předmětem řízení o pozůstalosti jako aktivum, přičemž je zohledněno odpovídající pasivum. Postup je tedy stejný, jako je uvedeno výše. K nabytí vlastnického práva je zapotřebí zápis do veřejného seznamu. Tento zápis však lze provést na podkladě předložené darovací smlouvy a úmrtního listu. Zvláštní rozhodnutí pozůstalostního soudu není třeba.

## **2.11 Problematika vlastnictví nemovitostí**

Vlastnictví nemovitosti umožňuje plnou dispozici s touto nemovitostí, např. převod, užívání, ale i přenechání k užívání třetím osobám. Vlastnický titul užívání lze rozdělit na:

- vlastnictví (spoluvlastnictví) fyzických osob;
- vlastnictví (spoluvlastnictví) právnických osob; vlastníkem může být stát, obec, obchodní společnost, družstvo, zejména bytové, sdružení, obecně prospěšná společnost;
- vlastnictví společenství vlastníků jednotek; jako specifická právnická osoba, a to jen v případech upravených bytovým zákonem.

### 2.11.1 Vlastnictví fyzických osob

Vlastník jednotky, rodinného domu, objektu pro individuální rekreaci, nebytového prostoru, bytového domu, rodinného domu s byty, bytové jednotky je fyzická osoba.

Vlastník užívá nemovitost (bytovou jednotku, rodinný dům, objekt pro individuální rekreaci) pro svou vlastní potřebu nebo potřebu své rodiny např. k bydlení či rekreaci. Nemovitost mohou užívat např. též členové jeho domácnosti. Tyto osoby však mají titul užívání pouze odvozený; v případě potřeby může vlastník přistoupit k vyklizení těchto osob z předmětných nemovitostí a bez nároku na bytovou náhradu (až na případy zvláštního zřetele).

Jak je dle důvodové zprávy k NOZ k § 744 a 745: „Právní úprava má postihnout všechny právní eventualy právních důvodů bydlení manželů. Takto postupně uvádí tituly věcně právní a obligačně právní.

Jedná se předně o to, že proti věcně právnímu titulu původnímu, silnějšímu, ať už vlastnickému, nebo obdobnému (práva odpovídající věcnému břemenu, popřípadě i titulu silnějšímu z jiného důvodu, např. jeden z manželů bydlí na základě jiného právního důvodu, třeba odvozeného, kupř. bydlení dcery nebo syna v domě rodičů), stojí odvozené, slabší právo druhého manžela. Pokud je rodinná domácnost manželů v domě nebo bytě, k němuž oběma manželům svědčí věcné právo, uzavřením manželství k žádné změně nedochází.

U obligačně právních titulů je dosavadní úprava pozměněna tak, že je doplněna o prvky smluvní volnosti. Zpravidla tedy společné právo vznikne, ale není vyloučeno odchýlné ujednání manželů nebo již snoubenců.“<sup>93</sup>

I zde nová právní úprava zavádí velkou smluvní volnost a dispozitivnost. Ustanovení řeší situaci, kdy obydlím manželů je prostor, k němuž má jeden z manželů výhradní právo, zatímco druhý manžel s prvním bydlí právě proto, že je jeho manželem.

---

<sup>93</sup> ASPI ID: LIT38253, k § 744 a 745

Manželovi vlastníka přísluší a zakládá právní důvod bydlet právo věcné. O jaké právo se konkrétněji jedná? V první řadě o právo vlastnické, a to jak k domu, v němž manželé bydlí, tak k bytu či nemovitosti, která tento titul zakládá. Mohou se zde nacházet i jiná věcná práva, která zakládají právo bydlet. V tomto případě se bude se jednat o věcná práva k cizí věci, kterými jsou např. oprávnění odpovídající věcnému břemeni, služebnost bytu, atd. A v neposlední řadě se může jednat o výměnek, resp. právo výměnku. Dále toto právo svědčí dětem jako rodině jednoho či obou z manželů, a to až do

Zcela určitě sem nepatří oprávněné bydlení příbuzných, zejména osob příbuzných v linii přímé a sourozenců, kteří bydlí se souhlasem svého příbuzného, kterému svědčí nějaký právní důvod bydlet, ať věcně právní, nebo závazkový. V tomto případě nelze ze svolení dovozovat, že vznikl jakýsi právní poměr, jehož předmětem by byla jednotka/prostor, v němž je příbuznému dovoleno bydlet. Tyto případy bychom označovali za výprosu.

V případě, kdy právo bydlet podle výše uvedeného vznikne jen jednomu z manželů za trvání manželství, vzniká zároveň druhému manželovi - odvozené právo bydlet.

Je nutno si uvědomit, že právo bydlet není nijak odvislé od skutečnosti, zda manželé či pouze jeden žije odděleně. Nastane-li však skutečnost, z níž se o své vůli vydělí z rodinného/manželského života, zanikne tomuto právo bydlet ego epos. Pouze změna skutkového stavu právo bydlet může obnovit. Ve všech případech, kdy jen jednomu z manželů svědčí výše právo bydlet, vznikne dnem uzavření manželství druhému manželovi právo bydlení také. Vzniklo-li pak právo bydlet vznikne jen jednomu z manželů za trvání manželství, vznikne zároveň druhému z manželů jako právo odvozené.

Je-li nemovitost/jednotka užívána vlastníkem – podnikatelem pro účely podnikání či jí má zahrnuto do svého obchodního majetku který má nemovitost nebo její část zahrnutou do svého obchodního majetku, i nadále zůstává vlastníkem či spoluvlastníkem, ale pouze došlo ke změně účelu jednotky. Toto již akceptuje NOZ, který nerozlišuje bytovou a nebytovou jednotku. Dává smluvní volnost nakládání s vlastním majetkem.

### 2.11.2 Vlastnictví právnických osob

Před rokem 1989 mohly být vlastníky domů s nájemními byty převážně jen některé socialistické organizace a stát. Vlastníky se mohly stát především organizace družstevní (některé organizace mohly s byty pouze hospodařit). Základním článkem družstevních organizací v oblasti bydlení byla stavební bytová družstva a lidová bytová družstva. Od 1. 1. 1992 se okruh možných vlastníků nemovitostí rozšířil o nové formy právnických osob, jako společnost s ručením omezeným, akciová společnost, komanditní společnost a veřejná obchodní společnost. Vlastníkem obytných budov, bytových i nebytových jednotek, ale i rodinných domů může být.

### 2.11.3 Bytové družstvo

Nově jsou právnické osoby obecně upravené NOZ v Díle 3, Právnické osoby. Konkrétně v ZOK v Hlavě VI. Družstvo. nadále se zachová model, že se u bytových družstev zvláště upravují pouze ty otázky, které nelze upravit jednotně v rámci obecné úpravy družstev. Stanovil se pojem bytového družstva a jeho potřebná specifika. „Základním účelem bytového družstva je zajišťování bytových potřeb jeho členů; tomu je podřízen jak obsah a účel úpravy, tak i zákaz některých potenciálně rizikových obchodních operací. Bytové družstvo je však řádným podnikatelem a může reálně podnikat, byť s dílčími omezeními; další zákazy nebo omezení nad rámec zákona však mohou předepsat stanovy.“ (50)<sup>94</sup>

Historicky zajišťovalo bytové potřeby svých členů (§ 221 odst. 2 ObchZ). V současné době tedy platí pouze jediná právní úprava, která již nerozlišuje (s výjimkou zákonů č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, a č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů), zda jde o stavební bytové nebo o lidové bytové družstvo. Podstatné změny nastaly od 28. 1. 1992, kdy nabyl účinnosti zákon č. 42/1992 Sb. V ustanovení § 24 se říkalo: „Členové bytových družstev, kteří jsou nájemci bytů a nebytových prostorů, mohou do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně

---

<sup>94</sup> ASPI ID: LIT38264CZ

družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru. Uplynutím této lhůty toto právo zaniká.“ Tímto ustanovením byla družstevníkům dána možnost získat bezplatně byt do svého vlastnictví. Pro družstva to však znamenalo zmenšování jejich nemovitého majetku. Další změnu ve vlastnictví nemovitého majetku družstev přinesl § 29 BytZ, umožňující vytvořit nové družstvo vyčleněním z družstva původního. Pokud nebyla uzavřena jiná dohoda, došlo ke dni vzniku nového družstva i ke změně vlastnictví nemovitosti, kdy členové o vyčlenění v souladu se zákonem rozhodli. Novelou zákona č. 42/1992 Sb., provedená zákonným opatřením předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., v ustanovení § 28d upravila vznik zákonného věcného břemene a formu a způsob užívání družstevních bytů, které byly postaveny formou nástavby či vestavby na domě jiného vlastníka a kdy družstvu nevzniklo podílové spoluvlastnictví budovy: „Pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřizuje se dnem účinnosti tohoto zákonného opatření ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce, na budově věcné břemeno podle § 151n a násl. ObčZ, které dále omezuje vlastníka budovy tak, že pro nájemní vztahy k bytům získaným nástavbou či vestavbou platí ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevního bytu; družstvo nebo jeho právní nástupci mají k těmto bytům práva a povinnosti pronajímatele, není-li mezi nimi a vlastníkem budovy dohodnuto jinak.“ (44)<sup>95</sup>

§ 602 říká: „Družstevní podíl přechází na právního nástupce člena za podmínek stanovených tímto zákonem nebo stanovami, ledaže přechod stanovy vylučují. Přechod družstevního podílu nelze vyloučit v bytovém družstvu v případě, že členovi svědčí právo nájmu nebo právo na uzavření nájemní smlouvy.“

---

<sup>95</sup> Bučková, A., Oehm, P., Daňové povinnosti související s nájmem a vlastnictvím bytů a nebytových prostor, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2002

Jen pro dokreslení pro stanovení nájemného z těchto bytů platilo předpisy o způsobu výpočtu nájemného v bytech stavebních bytových družstev<sup>96</sup>. Nájemné z těchto bytů platí nájemce družstvu nebo jeho právnímu nástupci; úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu platí nájemce vlastníkovu budovy, popřípadě jiné osobě. Zhodnocení domu pořízením bytu nebo nebytového prostoru podle předpisů o poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástavby a vestavby je pro účely tohoto zákonného opatření považováno za náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene. Jak vyplývá z obsahu tohoto ustanovení, jde pouze o věcné břemeno ve prospěch družstva, eventuálně přímo jeho člena, omezující vlastníka. V těchto případech nemá družstevník užívající předmětné byty zákonný nárok na jejich převod do vlastnictví. Tento převod lze uskutečnit pouze dohodou mezi vlastníkem nemovitosti a nájemcem družstevního bytu.

### **2.11.3.1 Stavební bytové družstvo (SBD)**

Zákonem č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě, ve znění pozdějších předpisů (zrušen zákonem č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník), byl dán základ pro vznik stavebních bytových družstev. Hlavním smyslem tohoto kroku bylo zapojení co největšího počtu osob do výstavby bytů, a tím podpořit rozvoj bytové výstavby. Základní činností těchto družstev byla tedy výstavba, správa a údržba obytných domů, na rozdíl od lidových bytových družstev, jejichž hlavní činností byla pouze správa bytového majetku. V současné době většina SBD pouze spravuje svůj bytový fond (44). V současné době existují stavební bytová družstva co do názvu, ale právní formou jsou pouze družstva.

### **2.11.3.2 Lidové bytové družstvo (LBD)**

Tato družstva mají u nás dlouholetou tradici, ale v současné době mají stejný charakter, jako ostatní bytová družstva (44)

---

<sup>96</sup> § 11 a násl. výnosu Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí České republiky, Ministerstva financí Slovenské republiky a Státní banky československé č. 78/1991 Sb., o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu.



### **2.11.3.3 Bytové družstvo vzniklé za účelem koupě obytné budovy**

Tato družstva byla zakládána za účelem privatizace bytového fondu z vlastnictví obcí, ale i některých společností. Družstvo kupovalo celý dům a družstevníci jsou nájemci bytů ve vlastnictví družstva, a to až do doby, než je uhrazena kupní cena v celé výši (většinou je prodej na splátky). Po úhradě kupní ceny jsou byty a nebytové prostory převedeny do vlastnictví členů těchto družstev. Tento způsob je pro původního vlastníka budovy (např. obce) mnohem jednodušší než vyhotovování prohlášení vlastníka a následný prodej jednotlivých bytů a nebytových prostor jejich nájemcům, popřípadě třetím osobám.

### **2.11.3.4 Nebytová družstva**

Základní činností těchto družstev, tedy družstev výrobních, spotřebních a zemědělských, již není výstavba či správa bytového fondu. Případné vlastnictví domů s byty a nebytovými prostory je u těchto subjektů nutno chápat v jiném významu. Vlastnictví k těmto nemovitostem vznikala převážně jejich výstavbou. Užívání bytů ve vlastnictví těchto družstev pak převážně mělo charakter bytů služebních nebo podnikových.<sup>81</sup>

### **2.11.3.5 Ostatní právnické osoby**

Do této skupiny lze zařadit všechny ostatní právnické osoby, a to jak akciové společnosti, veřejné obchodní společnosti, společnosti s ručením omezeným, komanditní společnosti, tak i sdružení občanů.

### **2.11.3.6 Obce a stát**

Dosud značný počet bytů je ve vlastnictví obcí; do jejich vlastnictví byly kromě jiného majetku převedeny ke dni 24. 5. 1991 též obytné budovy a některé pozemky na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Nakládání s majetkem, který je ve vlastnictví obce, upravuje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích. Pravidla hospodaření s tímto majetkem, tj. prodej, směna nebo darování, pronájem a poskytnutí jako výpůjčku nemovitého majetku, se řídí ustanovením § 39, § 85 a 201 zákona. Nejsou-li splněny zákonné podmínky právního úkonu směřujícího k některé ze shora uvedených majetkových dispozic, je právní úkon obce

neplatný. Obdobné podmínky platnosti těchto právních úkonů stanoví též zákon č. 131/2000 Sb., o Hlavním městě Praze. Uvedené podmínky se týkají zejména bytových domů a jednotlivých bytových jednotek bytů a nebytových prostorů, jakož i pozemků pod domy bytových družstev, a to jak převodů vlastnictví, tak i nájmu a zřízení věcných břemen.<sup>81</sup>

#### **2.11.4 Související judikatura**

V následujícím uvádím související judikaturu, která je podkladem pro nalézání práva.

##### **2.11.4.1 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Cdo 197/99-163 ze 4. 5. 1999**

Nejvyšší soud dospěl k závěru, že pro výklad pojmu bytové družstvo je třeba vycházet právě z toho, zda posuzované družstvo skutečně zajišťuje bytové potřeby svých členů, ať již přímo nebo nepřímo, anebo nikoli. Pokud družstvo takové potřeby zajišťuje, je třeba je za bytové družstvo považovat. Jako vodítka pro takové posouzení přitom je možno využít i posouzení obchodního jména družstva či zapsaného předmětu podnikání, pro posouzení povahy konkrétního družstva však nejsou tato kritéria vodítkem rozhodujícím. (51)<sup>97</sup>

##### **2.11.4.2 Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 162/94 z 25. 8. 1995**

V době před 1. lednem 1992 platila pro byty v domech lidových bytových družstev s menšími odchylkami obecná právní úprava vztahující se na byty z tzv. státní (komunální) výstavby, obsažená zejména v občanském zákoníku ve znění platném před novelou provedenou s účinností od 1. 1. 1992 zákonem č. 509/1991 Sb., a v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Jedním z předpokladů nezbytných pro vznik práva osobního užívání bytů v domech lidových bytových družstev bylo rozhodnutí místního národního výboru o přidělení bytu (§ 154 odst. 1 občanského zákoníku ve znění před citovanou novelou) a v případě výměny bytů, z nichž alespoň jeden byl v domě lidového

---

<sup>97</sup> publikován v Právních rozhledech 7/1999, s. 384

bytového družstva, schválení dohody o výměně bytů místním národním výborem (§ 188 občanského zákoníku ve znění před citovanou novelou) (52)<sup>98</sup>.

#### **2.11.4.3 Stanovisko pléna Ústavního soudu České republiky sp.zn. Pl.ÚS-st. 48/18, ze dne 16.10.2018**

Plénium Ústavního soudu přijalo pod sp. zn. Pl. ÚS-st. 48/18 dne 16. října 2018 na návrh III. senátu Ústavního soudu podle § 23 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve věci právního názoru Ústavního soudu obsaženého v nálezu ze dne 22. února 2006 sp. zn. II. ÚS 471/05 (N 43/40 SbNU 355), toto stanovisko:

- I. Právo každého z podílových spoluvlastníků užívat společnou věc je omezeno stejným právem ostatních spoluvlastníků užívat společnou věc podle velikosti podílu.
- II. Užívá-li podílový spoluvlastník společnou věc bez právního důvodu nad rozsah odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu, zasahuje do práva vlastnit majetek ostatních spoluvlastníků chráněného čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a vzniká mu na jejich úkor bezdůvodné obohacení.

Ve stanovisku můžeme čísti: „ ... Třetí senát Ústavního soudu, rozhodující v této věci, dospěl k právnímu názoru, který se odchyluje od právního názoru Ústavního soudu vysloveného v nálezu sp. zn. II. ÚS 471/05, proto se v souladu s § 23 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, obrátil na plénium s návrhem na zaujetí ve výroku uvedeného stanoviska. Otázka, na kterou je třeba s ohledem na zmíněnou diformitu odpovědět, zní: Užívá-li podílový spoluvlastník bez právního důvodu společnou věc nad rozsah odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu, má druhý spoluvlastník nárok na vydání bezdůvodného obohacení, nebo má nárok, který se opírá o příslušné zákonné ustanovení, z něhož vyplývá rozsah, v jakém se podíloví spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech plynoucích ze spoluvlastnictví ke společné věci?

---

<sup>98</sup> Právní rozhledy, 1/1996, s. 25

Odůvodnění odchylného právního názoru předkládajícího senátu: Podstata problému spočívá v právní kvalifikaci nároku podílového spoluvlastníka na plnění vznikající v důsledku toho, že jiný spoluvlastník užívá společnou věc nad rámec svého podílu, která má vliv – mimo jiné – i na promlčení tohoto nároku.

Nachází-li se věc ve vlastnictví více subjektů, aniž by mezi ně byla rozdělena, jde o spoluvlastnictví. Množina spoluvlastnických vztahů je prvkem systému vytvářeného vlastnickými vztahy obecně, přičemž současně představuje na nižší úrovni zvláštní systém, jehož prvky jsou jednotlivé druhy spoluvlastnických vztahů. U každého spoluvlastnického vztahu lze rozlišit důsledky plurality subjektů, a to jak ve vztazích vznikajících mezi samotnými spoluvlastníky (vnitřní vztahy), tak ve vztazích vznikajících mezi spoluvlastníky a třetími osobami (vnější vztahy). Pro vzájemnou relaci mezi spoluvlastníky je determinující základní povaha spoluvlastnického vztahu (podílové spoluvlastnictví, bezpodílové spoluvlastnictví), která určuje míru a způsob účasti spoluvlastníků na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví; u podílového spoluvlastnictví je dále určující povaha (reálný podíl, ideální podíl) a velikost spoluvlastnického podílu. Pro vnější vztahy (týkající se společné věci) je především určující, že všichni spoluvlastníci se považují společně za jeden subjekt, a dále je relevantní právní úprava stanovící povahu společného vztahu vůči třetím osobám (dílní závazek nebo solidární závazek). U podílového spoluvlastnictví patří k vnějším vztahům i vztah mezi jedním spoluvlastníkem a třetími osobami, jehož nepřímým předmětem je spoluvlastnický podíl.

Pro odpověď na položenou otázku je rozhodná právní úprava vnitřního vzájemného vztahu mezi podílovými spoluvlastníky. Podle dikce § 137 odst. 1 občanského zákoníku č.40/1964 Sb. spoluvlastnický podíl vyjadřoval míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Z povahy tohoto spoluvlastnického vztahu jako ideálního podílového spoluvlastnictví pak bylo zřejmé, že podíl nevymezoval určitou část společné věci, k níž by byl oprávněn spoluvlastník vykonávat své vlastnické právo, ale vymezil právní postavení spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům, určoval, jak se spoluvlastníci podíleli na užitcích věci, na nákladech atd. Obdobně tak stanoví § 1122 odst. 1 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (s tím, že podíl vyjadřuje i míru účasti každého spoluvlastníka na

vytváření společné vůle). Stejně tak lze dovést, že spoluvlastnický podíl je rozhodný také pro rozsah užívání společné věci. Zatímco u reálného podílového spoluvlastnictví by charakter podílu přímo determinoval tu část společné věci, kterou je každý spoluvlastník oprávněn užívat, u ideálního spoluvlastnictví takové měřítko chybí. Proto u tohoto druhu spoluvlastnictví mohou spoluvlastníci užívat věc současně, užívání společné věci může být časově omezeno (např. tak, že konkrétní spoluvlastník je oprávněn výlučně užívat věc po určenou dobu), lze také „rozdělit“ společnou věc k užívání tak, že každý spoluvlastník (příp. někteří) může užívat určenou část společné věci. Lze uzavřít, že právo každého ze spoluvlastníků užívat společnou věc je omezeno stejným právem ostatních spoluvlastníků užívat společnou věc podle velikosti podílu.

Užívání společné věci může být in concreto určeno dohodou spoluvlastníků nebo jejich většinovým rozhodnutím (§ 139 odst. 2 občanského zákoníku č.40/1964 Sb., § 1128 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.) nebo též rozhodnutím soudu (§ 139 odst. 3 občanského zákoníku č.40/1964 Sb., § 1139 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.). Na základě těchto právních skutečností může být některý ze spoluvlastníků z užívání společné věci zcela vyloučen, či může být oprávněn k užívání věci v rozsahu menším, než by korespondovalo s výší jeho podílu. V takovém případě však nedochází k užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu bez právního důvodu (bez spravedlivého důvodu – viz dikci občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.). Užívání společné věci však ani v tomto případě nemůže vyloučit právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužívá společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu. Náhrada se v tomto případě odvozuje od obecné úpravy náhrady za omezení vlastnického práva (čl. 11 odst. 4 Listiny) a lze ji dovést též z § 137 občanského zákoníku č.40/1964 Sb. či z § 1122 odst. 1 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Jiná situace nastává, užívá-li spoluvlastník společnou věc nad rámec svého podílu bez právního důvodu, eventuálně bez spravedlivého důvodu (bez dohody všech spoluvlastníků nebo bez závazného rozhodnutí většiny spoluvlastníků či bez rozhodnutí soudu). Má-li každý spoluvlastník právo k celé věci, je jeho právo omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka (např. § 1117 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.). To znamená, že spoluvlastník nemůže „bez dalšího“ užívat společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, a to na úkor dalších spoluvlastníků; samotná existence

spoluvlastnictví ke společné věci není právním důvodem k takovému užívání. Lze tedy uzavřít, že užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu představuje užívání cizí hodnoty, čímž (sc. přivlastňováním si užitné hodnoty společné věci nad spoluvlastnický podíl) vzniká bezdůvodné obohacení. V režimu občanského zákoníku č.40/1964 Sb. šlo o bezdůvodné obohacení bez právního důvodu (§ 451 odst. 2), v režimu občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. jde o konkrétní skutkovou podstatu bezdůvodného obohacení (§ 2991 odst. 2).

Závěr: Ze shora uvedených důvodů proto plénum Ústavního soudu dospělo k závěru, že vzhledem k omezení práva každého ze spoluvlastníků užívat společnou věc stejným právem ostatních spoluvlastníků podle velikosti podílu odpovídá právu vlastnit majetek podle čl. 11 odst. 1 Listiny v ideálním podílovém spoluvlastnictví takový výklad úpravy obsažené v podústavního občanskoprávních předpisech, podle něhož užíváním společné věci spoluvlastníkem nad rozsah odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu bez právního důvodu vzniká tomuto spoluvlastníku bezdůvodné obohacení.“ (53)<sup>99</sup>

Daný judikát jsem uvedla v širším znění s ohledem na jeho novost a nejen to, ale i velmi aktuální problematiku.

---

<sup>99</sup> Stanovisko pléna Ústavního soudu České republiky sp.zn. Pl.ÚS-st. 48/18, ze dne 16.10.2018

### **3 Daňový rozbor**

V dané části se budu zabývat daňovými souvislostmi s jednotkami, společenstvím vlastníků ve vazbě na právní systém ČR – daňové právo.

#### **3.1 Vymezení pojmů**

Nejdříve je potřeba si definovat jednotlivé mezioborové termíny. To z toho důvodu, mezi veřejností jsou troch opomíjené a přesná definice a vymezení napomůže lepšímu chápání materie.

##### **3.1.1. Pojem výnos a příjem**

Tyto pojmy nejsou přesně vymezeny zákonem o daních z příjmů, ale v zákoně č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů o účetnictví (dále jen „ZoÚ“), respektive v právních předpisech vydaných na základě zmocnění tohoto zákona. Lze konstatovat, že jejich předmět je totožný s tím, že za výnos se považuje vznik majetkové hodnoty, tedy pohledávky (přírůstku majetku) bez vazby na skutečnou úhradu, neboť tento pojem se váže k fyzickým nebo právnickým osobám účtující v soustavě účetnictví (dříve podvojného účetnictví a nikoliv „podvodného účetnictví“ jak je někdy s úsměvem prezentováno).

Pojem příjem znamená získání peněžní nebo nepeněžní majetkové hodnoty; z tohoto obecného pravidla je ale mnoho výjimek. Příjem ve formě zvýšení základu daně se obvykle vztahuje k fyzickým osobám, které vedou jednoduché účetnictví nebo nejsou účetní jednotkou. V podvojném účetnictví obvykle vyjadřuje skutečné přijetí majetkové hodnoty, zejména peněz.

Jestliže příjem je až faktické získání, tedy přijetí majetkové hodnoty, pak výnos znamená účetní získání majetkové hodnoty, a to bez vazby na její faktické finanční plnění.

### **3.1.2. Pojem náklad a výdaj**

Tyto pojmy rozlišuje zákon č. 568/19 Sb., o daních z příjmů. Výdaje, respektive náklady vynaložené na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů se pro zjištění základu daně odečtou ve výši prokázané poplatníkem a ve výši stanovené tímto zákonem a zvláštními předpisy.

Za náklady, obdobně jako za výnosy, se považují pohyby majetku nebo majetkových hodnot na základě právního úkonu, a to bez vazby na okamžité finanční plnění. Nákladem je tedy zcizení majetkové nebo jiné hodnoty penězi ocenitelné, aniž by došlo k zaplacení, a to pouze na základě přijatého dokladu (faktury, daňového dokladu, smlouvy).

Výdaji jsou vydané finanční prostředky či jejich peněžní i nepeněžní ekvivalenty. Ty jsou obvykle evidovány v jednoduchém účetnictví nebo v evidenci příjmů a výdajů v souvislosti se zákonem o daních z příjmů. Neuhrazený náklad tudíž není výdajem.

### **3.1.3. Pojem bydliště**

Jedním ze stěžejních pojmů souvisejících s určením osoby poplatníka daně z příjmu fyzických osob je pojem bydliště. Jak je uvedeno v důvodové zprávě (k § 80): „Osнова stanoví kritéria pro určení bydliště, přičemž vychází z tradičního pojetí, že rozhodují aspekty faktické, nikoli administrativní. Jedná se o soukromoprávní pojem pro účely občanskoprávních plnění, nikoliv pro evidenční účely dle veřejného práva. Nevylučuje se možnost člověka mít bydliště na více místech.

Dále se v navrženém ustanovení konstruuje cestou fikce i bydliště pro člověka, který skutečné bydliště nemá. Vychází se přitom z pojetí, že každý má právo žít podle svého, není však možné, aby tento způsob života byl na újmu okolí a aby tudíž třetí osoby byly mj. též neúměrně zatěžovány pátráním po jeho bydlišti. Tato úprava má značný význam pro doručování, plnění a řadu dalších případů.

Oproti dosavadní úpravě se osnova vyhýbá legální definici domácnosti vzhledem k tomu, že „domácnost“ se i za nynějšího stavu chápe ve dvou významech (jako pospolitosť



spolužijících osob i jako zařízené obydlí). Který z těchto významů mají na mysli jednotlivá ustanovení osnovy, vyplývá z jejich formulace nebo z kontextu. (54)<sup>100</sup>

### 3.1.3.1 Bydliště obecně v ČR i EU

V českém právním řádu je tento pojem "bydliště" hojně užíván. Ovšem zákonnou definici bydliště přinesl až NOZ. Do té doby byl tento pojem vymezován pouze v judikatuře. Ale je potřeba říci, že zákonná definice bydliště reflektuje dřívější judikaturu.

Pro určení skutečného bydliště fyzické osoby je stěžejní naplnění dvou složek: to složky faktické a určující, tj. fakt, že se daná osoba v určitém místě zdržuje a že tam má své společenské a sociální vazby, a současně složka volní, tj. že daná osoba zároveň má úmysl se na tomto místě zdržovat trvale, tj. chce v daném místě bydlet a svázat svůj život s tímto místem. Bydliště je tak místo, které fyzická osoba považuje za svůj skutečný, domov, kde se nachází centrum jejích zájmů a do kterého se hodlá vracet. Zde je potřeba si uvědomit změnu pobytu dočasného charakteru (např. pobyt v nemocnici, studium, sezonní práce, výkon trestu odnětí svobody, aj.). Ta nic nemění nic na tom, kde má daná osoba své bydliště. To však neplatí v případech, že se osoba na novém místě pobytu zdržuje s úmyslem zde trvale bydlet. Zákon připouští možnost paralelní existence více bydlišť, hlavní a stěžejní je přitom právě úmysl se na těchto místech zdržovat trvale.

Pojem "bydliště" se objevuje v mnoha evropských nařízeních. Pojem bydliště se vyskytuje v článku 39 EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (ES) č. 593/2008, ze dne 17. června 2008, o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy (Řím I). Zde se říká: „Z důvodu právní jistoty by mělo být jasně vymezeno obvyklé bydliště, zejména v případě obchodních společností, sdružení a jiných právnických osob. Na rozdíl od čl. 60 odst. 1 nařízení (ES) č. 44/2001, který nabízí tři kritéria, se musí kolizní norma omezit na jediné kritérium; jinak by bylo pro smluvní strany nemožné, aby mohly určit právo rozhodné pro jejich situaci.“ Je zde nutno podotknout, že pojem Obvyklé bydliště v článku 19 je definováno pro účely tohoto nařízení. Za obvyklé bydliště obchodní společnosti, sdružení nebo právnické osoby považuje místo jejich ústřední správy a za

---

<sup>100</sup> ASPI ID: LIT38253CZ, k § 80

obvyklé bydliště fyzické osoby, která jedná při výkonu své podnikatelské činnosti, se považuje její hlavní místo podnikání. Obdobně je definováno bydliště v jiném Nařízení Evropského parlamentu<sup>101</sup>, kdy za určení bydliště se dle Článku 44 rozumí území členského státu, u nějž bylo řízení zahájeno.

Zde je možno dohledat zajímavou judikaturu, a to v případě řízení o předběžné otázce. Právní věta nám říká: „Řízení o předběžné otázce – Soudní spolupráce v občanskoprávních věcech – Příslušnost a uznávání a výkon rozhodnutí ve věcech manželských a ve věcech rodičovské zodpovědnosti – Mezinárodní únosy dětí – Haagská úmluva ze dne 25. října 1980 – Nařízení (ES) č. 2201/2003 – Článek 11 – Žádost o navrácení – Pojem ‚obvyklé bydliště‘ v případě kojence – Dítě narozené dle vůle svých rodičů v jiném členském státě, než ve kterém měli obvyklé bydliště – Nepřetržitý pobyt dítěte v členském státě, v němž se narodilo, po dobu prvních měsíců jeho života – Rozhodnutí matky nevrátit se do členského státu, v němž se nacházelo obvyklé bydliště rodičovského páru.“ (55)<sup>102</sup>

---

<sup>101</sup> Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 650/2012 ze dne 4. července 2012 o příslušnosti, rozhodném právu, uznávání a výkonu rozhodnutí a přijímání a výkonu veřejných listin v dědických věcech a o vytvoření evropského dědického osvědčení, *Úř. věst. L 201, 27.7.2012, s. 107–134 (BG, ES, CS, DA, DE, ET, EL, EN, FR, GA, IT, LV, LT, HU, MT, NL, PL, PT, RO, SK, SL, FI, SV)* Zvláštní vydání v chorvatském jazyce: Kapitola 19 Svazek 010 S. 296 - 323

<sup>102</sup> Rozsudek Soudního dvora (pátého senátu) ze dne 8. června 2017. OL v. PQ. Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce podaná Monomeles Protodikeio Athinon. Řízení o předběžné otázce – Soudní spolupráce v občanskoprávních věcech – Příslušnost a uznávání a výkon rozhodnutí ve věcech manželských a ve věcech rodičovské zodpovědnosti – Mezinárodní únosy dětí – Haagská úmluva ze dne 25. října 1980 – Nařízení (ES) č. 2201/2003 – Článek 11 – Žádost o navrácení – Pojem ‚obvyklé bydliště‘ v případě kojence – Dítě narozené dle vůle svých rodičů v jiném členském státě, než ve kterém měli obvyklé bydliště – Nepřetržitý pobyt dítěte v členském státě, v němž se narodilo, po dobu prvních měsíců jeho života – Rozhodnutí matky nevrátit se do členského státu, v němž se nacházelo obvyklé bydliště rodičovského páru. Věc C-111/17 PPU; Digitální Sbirka rozhodnutí (obecná Sbirka rozhodnutí); Identifikátor ECLI: ECLI:EU:C:2017:436

### 3.1.3.2 Bydliště dle daňového řádu

Ve finančním právu, konkrétně v zákoně č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen: „DŘ“) nám bydliště nedefinuje. Subsidiárně v tomto případě je použito soukromé právo.

Pro speciální případy Finanční správa vydala různé směrnice. Jako příklad uvádím SMĚRNICI RADY 2003/48/ES, ze dne 3. června 2003, o zdanění příjmů z úspor v podobě úrokových plateb. Zde v čl. 3 Totožnost a bydliště skutečných vlastníků je uvedena následující zásada. Za bydliště se považuje takové místo určené údaji, které se zjistí na základě cestovního pasu nebo úředního průkazu totožnosti předloženého skutečným vlastníkem. Pokud není adresa v cestovním pasu či na úředním průkazu totožnosti uvedena, je zjištěna na základě jiného průkazného dokladu předloženého skutečným vlastníkem. Není-li daňové identifikační číslo uvedeno v cestovním pasu, na úředním průkazu totožnosti, ani na jiném průkazném dokladu, včetně případného potvrzení o daňovém bydlišti, který skutečný vlastník předložil, jsou informace o totožnosti doplněny datem a místem narození skutečného vlastníka; tyto údaje se zjistí na základě jeho cestovního pasu či úředního průkazu totožnosti.<sup>103</sup>

Bydliště na území České republiky je tedy definováno zákoně o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen: „ZDP“) v § 2 odst. 4 ZDP jako místo, kde má poplatník stálý byt za okolností, z nichž lze usuzovat na jeho úmysl trvale se v tomto bytě zdržovat. Tato definice byla do ZDP vložena novelou č. 259/1994 Sb.

Pokyn GFŘ D-22 v souvislosti s pojmem stálý byt dále stanoví, „že se jím rozumí byt, který je poplatníkovi kdykoliv k dispozici podle jeho potřeby, ať již vlastní či pronajatý. Tento byt může být poplatníkem pronajat jiné osobě formou, která umožňuje podle potřeby poplatníka obnovení jeho užívání poplatníkem bez prodlevy. Úmysl poplatníka zdržovat se trvale ve stálém bytě se posuzuje vzhledem k okolnostem jeho osobního a rodinného stavu, tj. žije-li v něm rovněž např. s manželkou, dětmi, rodiči, či

---

<sup>103</sup> ÚŘEDNÍ VĚSTNÍK EVROPSKÉ UNIE ze dne 26.6.2003; L 157/38; SMĚRNICE RADY 2003/48/ES ze dne 3. června 2003, o zdanění příjmů z úspor v podobě úrokových plateb

zda byt je využíván v návaznosti na jeho ekonomické aktivity (samostatnou činnost, zaměstnání apod.).“ (56)<sup>104</sup>

### **3.1.3.3 Judikatura Krajského soudu v Ostravě (sp. z. 22 Ca 100/99) ze dne 6. 3. 2000**

Z tohoto pohledu je zajímavé rozhodnutí, související s pojmem trvalý pobyt, jehož právní věta zní: „Hlášení fyzické osoby k trvalému pobytu v obvodu jiného správce daně než toho, v jehož obvodu měla tato osoba dosud trvalý pobyt, zakládá změnu místní příslušnosti správce daně ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 a 12 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, jen tehdy, jestliže se fyzická osoba v místě nového pobytu zdržuje s úmyslem zdržovat se zde trvale.“ (57)<sup>105</sup>

### **3.1.4. Registrace k daním**

Registrační povinnost upravuje obecně zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „DŘ“). Zvláštní ustanovení upravující registrační povinnost jsou obsažena v ZDP v § 39, § 39a, § 39b, v zákoně č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „ZoDPH“ v § 94 a 97, a v zákoně č. 16/1993 Sb., o dani silniční, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „DSil“ v § 16 odst. 4. ZoDP upravuje rovněž tzv. dobrovolnou registraci v § 94a a § 97a) a rovněž stanovuje další vybrané postupy spojené s registrací v § 95, § 95a, § 96.

Jak je uvedeno v § 125 odst. 1 DŘ, registrační povinnost vzniká daňovému subjektu v souvislosti s povinností podat přihlášku k registraci k jednotlivé dani. Kdy a komu vzniká povinnost podat přihlášku?

Plátce daně je povinen podat přihlášku k registraci k dani z příjmů fyzických nebo právnických osob u příslušného správce daně nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu vznikla povinnost vykonávat tímto zákonem stanovené úkony plátce daně. V přihlášce k

---

<sup>104</sup> Pokyn GFŘ D-22 k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>105</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ostravě, sp. z. 22 Ca 100/99 z 6. 3. 2000

registraci daňový subjekt uvede předepsané údaje potřebné pro správu daní uložené § 126 DŘ.

Místně příslušným je ten správce daně, v jehož územní působnosti má plátce, kterým je i SV, své sídlo. Tato lhůta začne běžet následující den po dni právní účinnosti povolení nebo oprávnění nebo po dni, kdy začne provozovat jinou samostatnou výdělečnou činnost. Pro účely tohoto zákona se rozumí dnem právní účinnosti den, kdy je poplatník podle příslušných předpisů povinen začít vykonávat podnikatelskou činnost.

Registrační povinnost nemá daňový subjekt, u kterého vznikla jen nahodilá nebo jednorázová daňová povinnost nebo u něhož je předmětem zdanění jen nemovitost, nemá-li registrační povinnost kvůli jiné dani.

Dojde-li ke změnám všech uvedených skutečností, zejména zanikne-li daňová povinnost u některé z daní, je daňový subjekt povinen tyto změny oznámit správci daně do 15 dnů ode dne, kdy nastaly.

Správce daně přidělí zaregistrovanému daňovému subjektu daňové identifikační číslo a o provedené registraci mu vydá osvědčení. Toto číslo je daňový subjekt povinen uvádět ve všech případech při styku se správcem daně, a dále pokud tak stanoví zvláštní zákon. Při změnách skutečností uvedených v osvědčení je daňový subjekt povinen oznámit tyto změny a předložit osvědčení o registraci, na kterém správce daně vyznačí změny nebo zánik osvědčení.

Nesplní-li daňový subjekt svoji registrační nebo ohlašovací povinnost, která se na něj vztahovala, zaregistruje jej správce daně z úřední povinnosti neprodleně, jakmile zjistí skutečnosti zakládající tuto povinnost. Nesplní-li daňový subjekt svoji povinnost, provede správce daně příslušné změny v registraci nebo registraci zruší, jakmile zjistí rozhodné skutečnosti. Jestliže daňový subjekt změni sídlo nebo bydliště, popřípadě u něho dojde ke změně místní příslušnosti z jiného důvodu, oznámí tuto změnu svému dosavadnímu místně příslušnému správci daně, který na osvědčení vyznačí omezení doby jeho platnosti. Před skončením této doby je daňový subjekt povinen předložit osvědčení správci daně v místě svého nového sídla nebo bydliště, který mu vydá nové osvědčení o registraci s vyznačením dne platnosti přeregistrace. Tímto dnem přechází místní

příslušnost na správce daně v místě nového sídla daňového subjektu. Touto přeregistrací zůstává původní den účinnosti registrace k jednotlivým daním zachován.

#### **3.1.4.1 Registrační povinnost k dani z příjmů právnických osob**

Registrační povinnost poplatníků daně z příjmů právnických osob (dále jen: „DPPO“) je upravena § 39a ZDP. Poplatníkem DPPO je právnická osoba uvedená v § 17 odst. 3 ZDP (daňový rezident), a je povinna podat přihlášku k registraci u příslušného správce daně do 15 dnů od svého vzniku. Toto platí obecně, tímto se například povinně řídí družstva. Bytová družstva či jiné korporace vzniklé za účelem, aby se stala vlastníky domu, jsou tudíž povinné se registrovat ve chvíli přijetí příjmů ze zdrojů na území České republiky nebo obdržáním povolení nebo získání oprávnění vykonávat činnost, která je zdrojem příjmů, a to tím, co nastane dříve.

Dojde-li ke změně údajů, které je povinen daňový subjekt uvádět při registraci nebo v případě, že začne pobírat příjmy, u nichž je povinnost se registrovat, je povinen tuto změnu oznámit správci daně do 15 dnů ode dne, kdy nastala, popřípadě požádat o zrušení registrace, jsou-li pro to dány důvody.

Oznamovací povinnost lze splnit pouze prostřednictvím oznámení o změně registračních údajů - § 127 DŘ. Oznámení o změně registračních údajů lze podat jen na tiskopise vydaném Ministerstvem financí nebo na tiskovém výstupu z počítačové tiskárny, který má údaje, obsah i uspořádání údajů shodné s tímto tiskopisem - § 72 odst. 1 DŘ.

Při plnění registrační nebo oznamovací povinnosti je daňový subjekt povinen sdělit svoje jméno nebo název, místo podnikání nebo sídlo, identifikační číslo organizace, jakož i údaje osvědčující povolení nebo oprávnění k podnikání. Jde-li o právnickou osobu nebo o fyzickou osobu, která je podnikatelským subjektem, je třeba uvést i čísla účtů u bank, na nichž jsou soustředěny peněžní prostředky z podnikatelské činnosti této osoby. Dále se uvedou údaje potřebné k určení místní příslušnosti správce daně, druhu daňových povinností, které u ní přicházejí v úvahu, a své organizační jednotky. Právnická osoba uvede svůj statutární orgán a případně osoby, které jsou kromě tohoto orgánu oprávněny za ni v daňových věcech jednat. Je-li se zahájením činnosti spojena i povinnost platit zálohu na daň, uvede údaje potřebné pro stanovení této zálohy.

#### **3.1.4.2 Registrační povinnost k dani z příjmů právnických u společenství vlastníků**

Zde platí zákonná výjimka daná pro SVJ. Výše uvedená ustanovení totiž neplatí pro veřejně prospěšného poplatníka a společenství vlastníků jednotek (SV).

Veřejně prospěšným poplatníkem je poplatník, který v souladu se svým zakladatelským právním jednáním, statutem, stanovami, zákonem nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci jako svou hlavní činnost vykonává činnost, která není podnikáním.

Veřejně prospěšným poplatníkem však není obchodní korporace a společenství vlastníků jednotek (SV).

Tito poplatníci nepodléhají daňové registraci v případě, že pobírají pouze následující příjmy:

- které nejsou předmětem daně z příjmů právnických osob nebo
- které jsou osvobozené od daně z příjmů právnických osob nebo
- z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně.

Předmětem daně nejsou příjmy SV z dotací, příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor a z pojistného plnění z pojištění domu sjednaného společenstvím vlastníků jednotek.

Nemá-li příjmy podléhající dani, ale příkladně správce jeho jménem vyplácí odměny např. dle dohod o provedení práce, je nutná registrace minimálně k dani z příjmů, jako plátce daně ze závislé činnosti k dani vybírané srážkou podle zvláštní sazby, atd.

#### **3.1.4.3 Registrační povinnost poplatníka daně z příjmů fyzických osob**

Registrační povinnost poplatníka daně z příjmů fyzických osob upravuje § 39 ZDP. Poplatník daně z příjmů fyzických osob (dále jen: „DPFO“) uvedený v § 2 odst. 2 je povinen podat přihlášku k registraci k dani z příjmů fyzických osob u příslušného správce daně do 15 dnů ode dne, ve kterém:

- a) započal vykonávat činnost, která je zdrojem příjmů ze samostatné činnosti nebo
- b) přijal příjem ze samostatné činnosti.

Poplatník daně z příjmů fyzických osob daňový rezident dle § 2 odst. 3 ZDP je povinen podat přihlášku k registraci, pokud na území České republiky započal vykonávat činnost či přijal příjem ze zdrojů na území České republiky.

Poplatník daně z příjmů fyzických osob není povinen podat přihlášku k registraci, pokud přijímá pouze příjmy:

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

#### **3.1.4.4 Související judikatura**

Zde bych uvedla judikaturu vztahující se k určení sídla a k SVJ.

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20.4.2001, sp. zn. 7 Cmo 956/2000

Sídlo právnické osoby musí být natolik určité, aby bylo možné zcela jednoznačně určení místa, jež je adresou sídla představováno. Jestliže má určitá budova více vchodů a tudíž jí bylo přiděleno více popisných čísel, musí být jednoznačné, ve kterém vchodě, tedy v jakém čísle popisném je sídlo právnické osoby, což platí i pro společenství vlastníků jednotek.

Název společenství musí být takový, aby v něm byl dostatečně určitě označen dům, jenž je na jednotky rozdělen a v němž společenství vzniklo. Kromě čísla popisného domu musí název obsahovat uvedení obce, a je-li rozdělena na ulice, i označení ulice.

#### **3.2.1.1.2 Nález Pl.ÚS 51/2000:**

Základní změnou, provedenou zde zákonem č. 103/2000 Sb., je, že společenství vlastníků jednotek získalo právní subjektivitu (v oblasti, která je součástí předmětu jeho činnosti), nezbytnou pro řádné zabezpečení úkolu společenství, jakož i smyslu a účelu jeho vzniku. Taková úprava je bezpochyby v dispozici demokratického zákonodárce,



který z principu věci musel stanovit podmínky, za kterých tato právnická osoba, způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech, spojených se správou domu, vznikne. Platná právní úprava je tedy postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí). Uvedená zvláštní právní úprava, umožněná občanským zákoníkem, který stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory (§ 118 odst. 2) a který v ust. § 125 odst. 1 odkazuje na napadený zákon, je dána právě specifickou povahou bytu nebo nebytového prostoru, které nemohou být fakticky samostatnými, oddělitelnými částmi budovy. Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je potom z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek. Za zpětně působící by bylo možné novou právní úpravu považovat jen tehdy, kdyby konstitovala vznik společenství přede dnem své účinnosti. Zákon však jednoznačně stanoví svou účinnost do budoucna a je z tohoto hlediska v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

### **3.1.5. Daňová registrace**

Jak je uvedeno v § 125 odst. 1 DŘ, registrační povinnost vzniká daňovému subjektu v souvislosti s povinností podat přihlášku k registraci k jednotlivé dani. Kdy a komu vzniká povinnost podat přihlášku?

Plátce daně je povinen podat přihlášku k registraci k dani z příjmů fyzických nebo právnických osob u příslušného správce daně nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu vznikla povinnost vykonávat tímto zákonem stanovené úkony plátce daně. V přihlášce k registraci daňový subjekt uvede předepsané údaje potřebné pro správu daní uložené § 126 DŘ.

Místně příslušným je ten správce daně, v jehož územní působnosti má plátce, kterým je i SV, své sídlo. Tato lhůta začne běžet následující den po dni právní účinnosti povolení nebo oprávnění nebo po dni, kdy začne provozovat jinou samostatnou

výdělečnou činnost. Pro účely tohoto zákona se rozumí dnem právní účinnosti den, kdy je poplatník podle příslušných předpisů povinen začít vykonávat podnikatelskou činnost.

Registrační povinnost nemá daňový subjekt, u kterého vznikla jen nahodilá nebo jednorázová daňová povinnost nebo u něhož je předmětem zdanění jen nemovitost, nemá-li registrační povinnost kvůli jiné dani.

Dojde-li ke změnám všech uvedených skutečností, zejména zanikne-li daňová povinnost u některé z daní, je daňový subjekt povinen tyto změny oznámit správci daně do 15 dnů ode dne, kdy nastaly.

Správce daně přidělí zaregistrovanému daňovému subjektu daňové identifikační číslo a o provedené registraci mu vydá osvědčení. Toto číslo je daňový subjekt povinen uvádět ve všech případech při styku se správcem daně, a dále pokud tak stanoví zvláštní zákon. Při změnách skutečností uvedených v osvědčení je daňový subjekt povinen oznámit tyto změny a předložit osvědčení o registraci, na kterém správce daně vyznačí změny nebo zánik osvědčení.

Nesplní-li daňový subjekt svoji registrační nebo ohlašovací povinnost, která se na něj vztahovala, zaregistruje jej správce daně z úřední povinnosti neprodleně, jakmile zjistí skutečnosti zakládající tuto povinnost. Nesplní-li daňový subjekt svoji povinnost, provede správce daně příslušné změny v registraci nebo registraci zruší, jakmile zjistí rozhodné skutečnosti. Jestliže daňový subjekt změni sídlo nebo bydliště, popřípadě u něho dojde ke změně místní příslušnosti z jiného důvodu, oznámí tuto změnu svému dosavadnímu místně příslušnému správci daně, který na osvědčení vyznačí omezení doby jeho platnosti. Před skončením této doby je daňový subjekt povinen předložit osvědčení správci daně v místě svého nového sídla nebo bydliště, který mu vydá nové osvědčení o registraci s vyznačením dne platnosti přeregistrace. Tímto dnem přechází místní příslušnost na správce daně v místě nového sídla daňového subjektu. Touto přeregistrací zůstává původní den účinnosti registrace k jednotlivým daním zachován.

### 3.1.5.1 Registrační povinnost k dani z příjmů právnických osob

Registrační povinnost poplatníků daně z příjmů právnických osob (dále jen: „DPPO“) je upravena § 39a ZDP. Poplatníkem DPPO je právnická osoba uvedená v § 17 odst. 3 ZDP (daňový rezident), a je povinna podat přihlášku k registraci u příslušného správce daně do 15 dnů od svého vzniku. Toto platí obecně, tímto se například povinně řídí družstva. Bytová družstva či jiné korporace vzniklé za účelem, aby se stala vlastníky domu, jsou tudíž povinné se registrovat ve chvíli přijetí příjmů ze zdrojů na území České republiky nebo obdržením povolení nebo získání oprávnění vykonávat činnost, která je zdrojem příjmů, a to tím, co nastane dříve.

Dojde-li ke změně údajů, které je povinen daňový subjekt uvádět při registraci nebo v případě, že začne pobírat příjmy, u nichž je povinnost se registrovat, je povinen tuto změnu oznámit správci daně do 15 dnů ode dne, kdy nastala, popřípadě požádat o zrušení registrace, jsou-li pro to dány důvody.

Oznamovací povinnost lze splnit pouze prostřednictvím oznámení o změně registračních údajů - § 127 DŘ. Oznámení o změně registračních údajů lze podat jen na tiskopise vydaném Ministerstvem financí nebo na tiskovém výstupu z počítačové tiskárny, který má údaje, obsah i uspořádání údajů shodné s tímto tiskopisem - § 72 odst. 1 DŘ.

Při plnění registrační nebo oznamovací povinnosti je daňový subjekt povinen sdělit svoje jméno nebo název, místo podnikání nebo sídlo, identifikační číslo organizace, jakož i údaje osvědčující povolení nebo oprávnění k podnikání. Jde-li o právnickou osobu nebo o fyzickou osobu, která je podnikatelským subjektem, je třeba uvést i čísla účtů u bank, na nichž jsou soustředěny peněžní prostředky z podnikatelské činnosti této osoby. Dále se uvedou údaje potřebné k určení místní příslušnosti správce daně, druhu daňových povinností, které u ní přicházejí v úvahu, a své organizační jednotky. Právnická osoba uvede svůj statutární orgán a případně osoby, které jsou kromě tohoto orgánu oprávněny za ni v daňových věcech jednat. Je-li se zahájením činnosti spojena i povinnost platit zálohu na daň, uvede údaje potřebné pro stanovení této zálohy.

### **3.1.5.2 Registrační povinnost k dani z příjmů právnických u společenství vlastníků**

Zde platí zákonná výjimka daná pro SVJ. Výše uvedená ustanovení totiž neplatí pro veřejně prospěšného poplatníka a společenství vlastníků jednotek (SV).

Veřejně prospěšným poplatníkem je poplatník, který v souladu se svým zakladatelským právním jednáním, statutem, stanovami, zákonem nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci jako svou hlavní činnost vykonává činnost, která není podnikáním.

Veřejně prospěšným poplatníkem však není obchodní korporace a společenství vlastníků jednotek (SV).

Tito poplatníci nepodléhají daňové registraci v případě, že pobírají pouze následující příjmy:

- které nejsou předmětem daně z příjmů právnických osob nebo
- které jsou osvobozené od daně z příjmů právnických osob nebo
- z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně.

Předmětem daně nejsou příjmy SV z dotací, příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor a z pojistného plnění z pojištění domu sjednaného společenstvím vlastníků jednotek.

Nemá-li příjmy podléhající dani, ale příkladně správce jeho jménem vyplácí odměny např. dle dohod o provedení práce, je nutná registrace minimálně k dani z příjmů, jako plátce daně ze závislé činnosti k dani vybírané srážkou podle zvláštní sazby, atd.

### **3.1.5.3 Registrační povinnost poplatníka daně z příjmů fyzických osob**

Registrační povinnost poplatníka daně z příjmů fyzických osob upravuje § 39 ZDP. Poplatník daně z příjmů fyzických osob (dále jen: „DPFO“) uvedený v § 2 odst. 2 je povinen podat přihlášku k registraci k dani z příjmů fyzických osob u příslušného správce daně do 15 dnů ode dne, ve kterém:

- c) započal vykonávat činnost, která je zdrojem příjmů ze samostatné činnosti  
nebo

d) přijal příjem ze samostatné činnosti.

Poplatník daně z příjmů fyzických osob daňový rezident dle § 2 odst. 3 ZDP je povinen podat přihlášku k registraci, pokud na území České republiky započal vykonávat činnost či přijal příjem ze zdrojů na území České republiky.

Poplatník daně z příjmů fyzických osob není povinen podat přihlášku k registraci, pokud přijímá pouze příjmy:

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

#### **3.1.5.4 Související judikatura**

Zde bych uvedla judikaturu vztahující se k určení sídla a k SVJ.

##### **3.1.5.4.1 Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20.4.2001, sp. zn. 7 Cmo 956/2000**

Sídlo právnické osoby musí být natolik určité, aby bylo možné zcela jednoznačně určení místa, jež je adresou sídla představováno. Jestliže má určitá budova více vchodů a tudíž jí bylo přiděleno více popisných čísel, musí být jednoznačné, ve kterém vchodě, tedy v jakém čísle popisném je sídlo právnické osoby, což platí i pro společenství vlastníků jednotek.

Název společenství musí být takový, aby v něm byl dostatečně určitě označen dům, jenž je na jednotky rozdělen a v němž společenství vzniklo. Kromě čísla popisného domu musí název obsahovat uvedení obce, a je-li rozdělena na ulice, i označení ulice. (58)

##### **3.1.5.4.2 Nález Pl.ÚS 51/2000:**

Základní změnou, provedenou zde zákonem č. 103/2000 Sb., je, že společenství vlastníků jednotek získalo právní subjektivitu (v oblasti, která je součástí předmětu jeho

činnosti), nezbytnou pro řádné zabezpečení úkolu společenství, jakož i smyslu a účelu jeho vzniku. Taková úprava je bezpochyby v dispozici demokratického zákonodárce, který z principu věci musel stanovit podmínky, za kterých tato právnická osoba, způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech, spojených se správou domu, vznikne. Platná právní úprava je tedy postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí). Uvedená zvláštní právní úprava, umožněná občanským zákoníkem, který stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory (§ 118 odst. 2) a který v ust. § 125 odst. 1 odkazuje na napadený zákon, je dána právě specifickou povahou bytu nebo nebytového prostoru, které nemohou být fakticky samostatnými, oddělitelnými částmi budovy. Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je potom z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek. Za zpětně působící by bylo možné novou právní úpravu považovat jen tehdy, kdyby konstitovala vznik společenství přede dnem své účinnosti. Zákon však jednoznačně stanoví svou účinnost do budoucna a je z tohoto hlediska v souladu s ústavním pořádkem České republiky. (59)

### **3.2 Daň z příjmů**

SV je poplatníkem daně z příjmů právnických osob a vztahují se na něj obecná ustanovení o předmětu daně. V případě SV nejsou předmětem daně příjmy z dotací, příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a konečně z úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor.

Zákonně je stanoveno, které služby spojené s nájmem bytu jsou nezbytné. Jedná se o dodávky tepla, o odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, o osvětlení a úklid společných částí domu, o odvoz komunálního odpadu, dále o zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. S přihlédnutím k okolnostem mohou nezbytnými službami být i jiné než uvedené druhy

služeb. Povinnost zajišťovat nezbytné služby má pronajímatel vůči nájemci po celou dobu trvání nájemního vztahu, bez ohledu na to, zda nájemní smlouva obsahuje ujednání o službách. Toto lze subsidiárně použít i pro plnění spojená s užíváním bytu a nebytového prostoru.

Je nutno si uvědomit, že společenství vlastníků jednotek není veřejně prospěšným poplatníkem, nemůže proto uplatňovat sňžující položku od základu daně podle § 20 odst. 7 ZDP. SVJ do konce roku 2013 mezi tyto poplatníky patřila. V jejich případě vyloučení z okruhu veřejně prospěšných poplatníků reflektuje skutečnost, že SVJ svou logickou uzavřeností nemohou naplnit skutečnosti veřejné prospěšnosti. „Při posuzování, zda bylo účelem činnosti subjektu dosažení zisku, není rozhodující skutečný hospodářský výsledek, ale účel, k němuž výkon činnosti směřuje.“ (60)<sup>106</sup>

### **3.2.1 Daň z příjmů právnických osob obecně**

Dani z příjmů právnických osob podléhají příjmy právnické osoby. Za tuto je nutno považovat i SV. Předmětem daně jsou příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem, není-li v ZDP stanoveno jinak.

Předmětem daně naopak nejsou příjmy podle § 18 odst. 2 písm. f), což jsou určité druhy příjmů SV.

Osvobozené příjmy jsou vyjmenovány v § 19 ZDP. Dle odst. 1 písm. c) je příjem z nájemného družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a z úhrady za plnění poskytované s užíváním tohoto bytu nebo nebytového prostoru plynoucí na základě nájemní smlouvy mezi bytovým družstvem a jeho členem osvobozen. Obdobně to platí pro společnost s ručením omezeným a jejího společníka a pro spolek a jeho člena v případě nájemních smluv.

Zrušení daně dědické a darovací a inkorporace jim podléhajících příjmů pod režim zák. o daních z příjmů přinesla a stále přináší celou řadu problémů. Jako důkaz předkládám poměrně četné výkladové materiály finanční správy, jednání Koordinačního

---

<sup>106</sup> rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 7. 2009, čj. 8 Afs 6/2008-129

výboru Ministerstva financí za účasti Komory daňových poradců České republiky. Toto diskuzní fórum bylo otevřeno k řešení obecných problémů a nejasností, které sebou přináší daňové právo a účetnictví. Koordinační výbor prakticky kontinuálně řeší problémy, které ústí do legislativní úpravy a doplnění jednotlivých právních norem. Je bohužel pravdou a nepochybné, že vývoj v této oblasti bude pokračovat, a je tudíž nutné dále sledovat vývoj. Jedná se o jistou právní nestabilitu, kterou ani dosti dlouhá doba od Sametové revoluce nermazala.

Uvedené ustanovení osvobozuje u právnických osob vybrané bezúplatné příjmy, přičemž ZDP neupravuje, co se rozumí bezúplatnými příjmy. Ze související právní úpravy lze ale dovodit, že bezúplatnými příjmy se rozumí příjmy z titulu darování, dědění, majetkového práva nebo jiného majetkového prospěchu. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že majetkovým prospěchem je určitá majetková výhoda, která může spočívat jednak v tom, že se majetek daňového subjektu zvýší či rozmnoží, nebo naopak v tom, že se jeho majetek nezmění a určité majetkové hodnoty ušetří, ač by je jinak měl či musel vynaložit. (61)<sup>107</sup>

### **3.2.2 Daň z příjmů právnických osob u společenství vlastníků**

Posouzení příjmů a výdajů společenství vlastníků jednotek upravuje Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým vlastnictvím (dále jen: „NoÚNN“). Jak bude řečeno dále, SV má povinnost podat daňové přiznání pouze v případě, že má příjmy, které jsou předmětem daně a zároveň nepodléhají dani vybírané srážkou.

Společenství vlastníků není veřejně prospěšným poplatníkem. Pro účely zákona o daních z příjmů je tedy považováno za klasického poplatníka a bude postupovat dle § 18. Jaké příjmy u SV jsou předmětem daně? Kdy musí SV podat daňové přiznání?

Dle § 18 ZDP jsou předmětem daně z příjmů příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem, není-li dále stanoveno jinak.

---

<sup>107</sup> Nejvyšší správní soud, 1 Afs 106/2004-57, ze dne 28.04.2005



NoÚNN v § 16 odst. 1 uvádí, že příjmem SV jsou zejména:

- příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 NOZ,
- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 NOZ,
- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 ZoS,
- úroky z vkladů na bankovních účtech SV,
- penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných SV,
- pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných SV týkajících se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
- příjmy plynoucí z nakládání s majetkem SV.

Na druhé straně příjmem SV nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet SV. Jde zejména o tyto příjmy:

- nájemné z pronájmu společných částí domu,
- úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
- příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Ráda bych na tomto místě upozornila na častou chybu SV. Ta spočívá ve skutečnosti, že některá SV mají v některých případech tendenci zdaňovat daní z příjmů právnických osob příjmy z nájmu společných prostor, a to v případě, kdy peněžní prostředky z těchto činností zůstávají na běžném účtu SV. Skutečnost, kdy SV rozhodne o tom, že finance budou použity v SV, nemá takové rozhodnutí žádný dopad na způsob zdanění v SV. Ale pozor, tyto příjmy jsou vždy příjmem jednotlivých spoluvlastníků a takto se musí i daňově vypořádat – zdanit daní z příjmů fyzických osob.

Jak jsem uvedla, SV nemá povinnost podat daňové přiznání, pokud má pouze příjmy, které nejsou předmětem daně, příjmy od daně osvobozené nebo příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně.

Společenství vlastníků jednotek, kterému nevznikla ve zdaňovacím období daňová povinnost k dani z příjmů právnických osob, není ani povinno sdělit správci daně tuto skutečnost.

§ 19b odst. 1 písm. f) ZDP mám osvobozuje od daně z příjmů právnických osob příjem vlastníka jednotky v podobě úhrady nákladů na správu domu a pozemku. Tento příjem je hrazen vlastníkem jiné jednotky v tomtéž domě nebo osobou, která se stane vlastníkem vznikající jednotky v tomtéž domě. Co toto znamená? Příjem právnické osoby je osvobozen. Ale v případě SV se následně jedná o příjem fyzické osoby.

V rámci novelizace ZDP vyvolané rekonstrukcí soukromého práva v rámci schváleného zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., bylo upraveno také zdaňování úroků z účtu vybraných veřejně prospěšných poplatníků. Podle úpravy platné do konce roku 2013 u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří nebyli založeni za účelem podnikání (sem patřily i SV), nebyly úroky z běžného účtu předmětem daně a banky připisovaly úroky v brutto výši. NOZ již nerozlišuje smlouvy o běžném účtu a smlouvy o vkladovém účtu. To mělo za následek (dle sdělení Finanční správy) i zrušení příslušného ustanovení v ZDP, podle kterého úroky z běžného účtu nebyly zdaňovány u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří nebyli založeni za účelem podnikání (sem patřila i SV) označovaných za veřejně prospěšné poplatníky. Od 01.01.2014 jsou úroky z účtu u veřejně prospěšných poplatníků samostatným předmětem daně z příjmů. Toto obdobně platí i pro SV.

V zájmu eliminace povinnosti podávat daňové přiznání dle § 38mb písm. b) ZDP nemá SV povinnost podávat daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob. To platí pouze v případě příjmů, které nejsou předmětem daně či příjmy od daně osvobozené nebo se jedná o příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně. Úroky z účtu jsou zdaňovány podle § 36 odst. 5 písm. b) ZDP příjmy zdaněné daní zvláštní sazbou daně (zvykově nazývanou též „srážková daň“) ve výši 19%. Provedením srážky je daňová povinnost SV vyrovnána.

Počínaje zdaňovacím obdobím 2018 bylo dále upraveno ustanovení o zdanění úrokových příjmů SV zvláštní sazbou daně ve výši 19 %, které bylo zároveň přesunuto z odstavce 9 do odstavce 5. Zvláštní sazbě daně podléhá vedle úrokového příjmu z účtu nově také úrokový příjem z vkladu společenství vlastníků u bank a spořitelních a úvěrních družstev. Důvodem takové úpravy byla skutečnost, že úrokové příjmy z účtu byly a jsou často jedinými zdanitelnými, zpravidla zanedbatelnými příjmy, kvůli kterým by musela SV podávat daňové přiznání a současně se i registrovat u správce daně. Nová úprava sjednotila daňový režim všech úrokových příjmů - z účtů i z vkladů. Pojem vklad podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, přitom zahrnuje veškeré svěřené peněžní prostředky, které představují závazek vůči vkladateli na jejich výplatu, tedy například jednorázový vklad podle § 2680 NOZ nebo termínované vklady. Srážkové dani tedy podléhají příjmy z účtu i ze všech forem vkladů a SVJ nemusí podávat daňové přiznání za žádný z těchto příjmů.

Závěrem lze konstatovat, že SV, která mají pouze osvobozené příjmy či příjmy zdaněné daní zvláštní sazbou fungují v jakémsi základním režimu. Základním režimem u SV se rozumí: zajišťování správy domu, shromažďování úhrad od vlastníků ve formě platby záloh na služby (včetně následného vyúčtování), plateb na příspěvek na správu vše na vlastní bankovní účet. Banka následně připisuje úrokové výnosy. Neúčtují a nevymáhají sankce vůči vlastníkům z důvodu neplnění jejich povinností a neinkasují pojistná plnění. Taková SV nemají příjmy, které by byly předmětem daně a tudíž nepodávají daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob.

### **3.2.3 Daň z příjmů právnických osob u bytového družstva**

Mnohdy je koexistence majetku bytového družstva v případě převodu bytů do vlastnictví a SV, U bytového družstva je podle § 19 odst. 1 písm. c) ZDP osvobozen příjem z nájemného družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a z úhrady za plnění poskytované s užíváním tohoto bytu nebo nebytového prostoru plynoucí na základě nájemní smlouvy mezi bytovým družstvem a jeho členem; obdobně to platí pro společnost s ručením omezeným a jejího společníka a pro spolek a jeho člena.

Od daně osvobozený je také bezúplatný příjem z nabytí vlastnického práva k pozemku nebo podílu na pozemku podle zák. o majetku ČR, v případě, kdy organizační složka státu je povinna jej bezúplatně převést bytovému družstvu vzniklému před 1. 1. 1992 nebo jeho právnímu nástupci. Jedná se o problematiku navazující na § 60a zák. o majetku ČR, podle kterého příslušná organizační složka převede pozemek tvořící jeden funkční celek s bytovým domem ve vlastnictví bytového družstva vzniklého přede dnem 1. 1. 1992 nebo bytového družstva, které je jeho právním nástupcem, bezúplatně do vlastnictví tohoto bytového družstva. Je nutno ještě jednou upozornit, že se jedná pouze o ustanovení, které se vážou k bytovým družstvům vzniklých před 1. 1. 1992 nebo jejich právních nástupců.

### **3.2.4 Daň z příjmů fyzických osob obecně**

Zde se budeme zabývat hlavně poplatníky s daňovým domicilem v České republice. Předmět daně je vymezen v § 3 ZDP.

Předmět daně vymezuje příjmy, které podléhají dani z příjmů. Toto vymezení příjmů může mít formu jak pozitivním tak i negativního výčtu. Skutečnost, že je určitý příjem předmětem daně z příjmů, nemusí ještě znamenat, že bude také zdaněn. Známe institut osvobození dle ZDP či splněním zákonem stanovených podmínek.

Další možností je vymezení příjmů, které vůbec nepodléhají dani z příjmů, neboť nejsou jejím předmětem. Jedná se hlavně o příjmy ze závislé činnosti.

V případě příjmů ze závislé činnosti nejsou kromě příjmů uvedených pod § 3 odst. 4 ZDP také příjmy uvedené v § 6 odst. 7 ZDP. ZDP od 01.01.2014 zahrnuje mezi příjmy

těž příjmy, které tradičně spadaly pod zrušenou Daň dědickou, darovací a z převodu nemovitostí.

K danému tématu se váží příjmy, které lze zařadit do jedné z následujících kategorií:

- příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky (§ 6);
- příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7);
- příjmy z pronájmu (§ 9);
- ostatní příjmy (§ 10).

Příjmem se rozumí příjem peněžní i nepeněžní, a dokonce i příjem dosažený směnou. Předmětem daně však nebyl příjem získaný děděním, vydáním či darováním nemovitosti, a to bez ohledu na to, zda bude či nebude zahrnut do obchodního majetku. Naopak předmětem daně jsou veškeré příjmy plynoucí z těchto příjmů a dále přijaté dary v souvislosti s podnikáním nebo jinou samostatnou výdělečnou činností, nebo dokonce v souvislosti s výkonem činnosti podle § 6 ZDP, tj. závislou činností. (44)<sup>108</sup>

Dle § 4 ZDP jsou osvobozené jsou příjmy z prodeje jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a související pozemek. A to za předpokladu, že v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem. Totéž platí pro rodinný dům. Osvobození je tudíž postaveno na délce bydliště v dané nemovitosti. Není tedy podstatné, jak dlouho poplatník takovou nemovitost vlastní, ale rozhodná je doba bydliště počítaná bezprostředně před prodejem.

Tato daň, se stejně jako daně ostatní, vztahuje i na poplatníky, kteří nemají daňový domicil v ČR, ale mají příjmy z území ČR. Při zjišťování, zda tyto příjmy podléhají zdanění v ČR, je nutné vycházet z toho, zda Česká republika uzavřela s daným státem, kde má své bydliště příjemce zisků z území ČR, smlouvu o zamezení dvojího zdanění. Je-

---

<sup>108</sup> Bučková, A., Oehm, P., Daňové povinnosti související s nájmem a vlastnictvím bytů a nebytových prostor, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2002

li taková smlouva platná a účinná, řídí se tento vztah takovou smlouvou. Ve velké většině se však jedná o příjmy, ze kterých je srážena daň z příjmů podle zvláštní sazby daně, a tím je daňová povinnost vyrovnána. Jedná se v podstatě o jaké-si „zajištění“ úhrady daně.

Od 01. 01. 2004 pro osvobození příjmů plynoucích manželům z jejich společného jmění postačí, aby podmínky pro jeho osvobození splnil jen jeden z manželů, pokud majetek, kterého se osvobození týká, není nebo nebyl zařazen do obchodního majetku jednoho z manželů.

Zde je nutné upozornit na skutečnost, která bývá mnohdy v praxi opomíjena. Osvobození od daně z příjmů fyzických osob se nevztahuje na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího prodeje rodinného domu, jednotky (bytu), včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu, i se souvisejícím pozemkem, je-li uskutečněn v době do dvou let od nabytí nebo od vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po dvou letech od nabytí nebo po dvou letech od vyřazení z obchodního majetku.

„V případě pojmu bezprostředně před prodejem se samozřejmě setkáváme s poměrně širokou škálou časových úseků a nelze vždy pokládat za správnou jedinou hodnotu. Vždy musíme vycházet z konkrétního případu a zohlednit v tomto pojmu více okolností, jako např. druh, typ nemovitosti nebo i místo, kde se nachází.“ (62)<sup>109</sup>

Rozhodnou dobou tak mohou být dokonce i řádově dny v případě, kdy před prodejem. Např. poplatník bude v nemovitosti bydlet řadu let a poslední tři měsíce před prodejem ji začne pronajímat, podmínky pro osvobození splněny nebudou. Nebo naopak poplatník, který bude nemovitost prodávat a v posledních třech týdnech se bude zabývat vyklizením, resp. odstěhováním své rodiny na nové místo bydliště, by měl mít podmínky pro osvobození splněny. Jak je opět uvedeno v komentáři:<sup>109</sup> „Podle gramatického výkladu samotného pojmu "bezprostředně" se rozumí "bez časové prodlevy". V tomto ohledu může nastat situace, kdy se prodej nemovitosti uskuteční např. pouze jeden nebo

---

<sup>109</sup> Janoušek, L., Zákon o daních z příjmů. Komentář, Nakladatel: Wolters Kluwer (ČR), Datum vydání: 2017, Právní stav v ASPI k: 01. 01. 2016

dva dny po faktické změně bydliště, opravdu pouze teoreticky. Musíme tedy připustit, že technicky není v zásadě možné, aby časová prodleva nebyla delší a odpovídala běžným případům na realitním trhu v řádu dnů až týdnů. Pojem "bez časové prodlevy" bychom tedy mohli chápat spíše "bez zbytečné nebo neodůvodnitelné časové prodlevy".“

Dále jsou od daně z příjmů fyzických osob osvobozeny příjmy z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor neuvedených v předchozím odstavci (např. není splněna podmínka bydliště prodávajícího), přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let. V případě, že jde o prodej nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem (manželkou), zkracuje se doba pěti let o dobu, po kterou byla nemovitost prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele nebo zůstavitelů, pokud nemovitost byla nabývána postupným děděním v řadě přímé nebo manželem (manželkou). Osvobození se opět ale nevztahuje na příjmy z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostorů spolu s nemovitostmi, byty nebo nebytovými prostory, které byly přijaty jako náhrady (např. podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů; zákona č. 119/1990 Sb., o soudní rehabilitaci, ve znění pozdějších předpisů; zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů; zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů; zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů), pokud jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti. Osvobození se na ně nevztahuje do pěti let od jejich vyřazení z obchodního majetku.

Od 1. ledna 2004 v případě prodeje pozemku nabytého prodávajícím od pozemkového úřadu výměnou v rámci pozemkových úprav podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 309/2002 Sb.) se doba 5 let zkracuje o dobu, po kterou prodávající vlastnil původní pozemek, který byl směněn, a tato doba se započítává i do doby, která běží od vyřazení směněného pozemku z obchodního majetku.

Osvobození od daně z příjmů fyzických osob se nevztahuje na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího prodeje nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru (např. pokud byla uzavřena smlouva o uzavření smlouvy budoucí), jenž byl uskutečněn v době do pěti let od nabytí, a z budoucího prodeje nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru uskutečněného do pěti let od jejich vyřazení z obchodního majetku, a to i v případě, že kupní smlouva bude uzavřena až po pěti letech od nabytí nebo po pěti letech od vyřazení z obchodního majetku.

U prodeje bytu (jednotky) je vždy nutné zkoumat skutečnou dobu vlastnictví. V případě odkoupení bytu např. v rámci privatizace od obce nebo družstva, je vlastnictví posuzováno z pohledu zápisu vlastnictví v katastru nemovitostí. Nelze brát v úvahu dobu, po kterou trval nájemní vztah kupujícího. Dojde-li v této ochranné době k prodeji bytu (bytové jednotky), podléhá takový příjem většinou dani z příjmů fyzických osob. Je zde možno uplatnit výdaje; jedním z hlavních výdajů je nabývací cena bytu (nemovitosti) a daň z převodu nemovitostí.

#### **3.2.4.1 Zdanění příjmů výboru od společenství vlastníků**

Členové výboru SV jsou dle § 1205 NOZ členem statutárního orgánu právnické osoby. Příjmy členů orgánu právnické osoby jsou dle § 6 odst. 1 písm. c) bod 1 ZDP příjmem ze závislé činnosti. Členové výboru s takovými příjmy jsou považováni za zaměstnance z pohledu zdaňování jejich příjmů a SV je považováno za „zaměstnavatele“.

Platí zde veškeré známé uzance ve vazbě na prohlášení k dani ze závislé činnosti, potvrzení o výši příjmů ze závislé činnosti včetně případného zúčtování těchto příjmů v souladu se ZDP. Je nutno upozornit, že tento příjem navozuje povinnost registrace k příslušným daním.

#### **3.2.4.2 Sociální a zdravotní pojištění**

Dle § 6 odst. 12 ZDP jsou základem daně příjmy ze závislé činnosti zvýšené o částku odpovídající pojistnému na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti (dále jen „sociální pojištění“) a pojistnému na veřejné zdravotní pojištění (dále jen „zdravotní pojištění“), které je z těchto příjmů podle zvláštních právních předpisů povinen platit zaměstnavatel. Jedná se o tzv. superhrubou mzdu, ze které je odváděna daň.



Ke správnému výpočtu daně z příjmů fyzických osob z odměny za výkon funkce člena výboru je nutné podrobit zkoumání, zda daný příjem podléhá sociálnímu a zdravotnímu pojištění.

#### **3.2.4.2.1 Sociální pojištění**

Dle § 6 zákona č. 187/2006 Sb. zákona o pojištění, v.z.p.p. jsou zaměstnanci účastni pojištění také v případě, jestliže vykonávají zaměstnání na území České republiky a sjednaná částka započitatelného příjmu z tohoto zaměstnání za kalendářní měsíc činí aspoň částku rozhodnou pro účast na pojištění. Rozhodný příjem již od 01. 01. 2014 činí 2.500 Kč.

Konkrétně je-li měsíční příjem nižší než 2.500 Kč (tedy maximálně: 2.499,- Kč), jedná se o tzv. zaměstnání malého rozsahu. Zaměstnáním malého rozsahu je takový příjem, v němž sjednaná částka započitatelného příjmu je nižší než rozhodný příjem nebo dokonce započitatelný příjem nebyl sjednán vůbec. Při výkonu zaměstnání malého rozsahu je zaměstnanec pojištěn jen v těch kalendářních měsících, v nichž dosáhl částky započitatelného příjmu alespoň ve výši rozhodného příjmu (2.500,- Kč).

S ohledem na skutečnost, že v případě sociálního pojištění jsou zaměstnanci dle § 8 zákona č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění, v.z.p.p. účastni tohoto pojištění pouze ti „zaměstnanci“ pokud jsou účastni také nemocenského pojištění, dovozujeme následující. V případě, že měsíční odměna za výkon funkce člena výboru SV je nižší než 2.500 Kč, nepodléhá tato odměna sociálnímu pojištění.

V případě výplaty statutárního orgánu ve výši alespoň rozhodného příjmu, je povinnost zaregistrovat u OSSZ zaměstnavatele a následně i přihlásit zaměstnance. Je-li příjem nepravdivý, je potřeba přihlášky a odhlášky zaměstnanců dělat průběžně.

#### **3.2.4.2.2 Zdravotní pojištění**

V případě testu, zda příjem odměny člena výboru SV je zatížen zdravotním pojištěním, je nutno hledat odpověď v § 5 zákona č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění, v.z.p.p. Ten zakotvil skutečnost, že pojištěnec je plátcem pojistného, pokud je zaměstnancem. Nebudeme zde rozebírat skutečnost, zda výkon funkce statutárního orgánu lze vykonávat v závislé činnosti. T těchto případech nastupuje právní fikce, že se

považuje člen statutárního orgánu pro účely zdanění, sociálního pojištění a konečně i pro účely zdravotního pojištění za zaměstnance.

Za zaměstnance se tedy pro účely zdravotního pojištění považuje fyzická osoba, které plynou nebo by měly plynout příjmy ze závislé činnosti podle zvláštního právního předpisu, konkrétně § 6 ZDP s možnými výjimkami. Výjimky jsou uvedené 1 až 7. A nejsou mezi nimi členové výboru SV.

Proto lze dovodit, že odměna za výkon funkce člena výboru SV v jakékoliv výši je zatížena odvodem zdravotního pojištění.

V případě výplaty statutárního orgánu je povinnost zaregistrovat u příslušné zdravotní pojišťovny zaměstnavatele-organizaci a následně i přihlásit zaměstnance. Je-li příjem nepravidelný, je potřeba přihlášky a odhlášky dělat průběžně.

### **3.2.4.3 Příjmy fyzických osob od společenství vlastníků**

Základem daně (dílním základem daně) jsou příjmy uvedené z nájmu snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. Příjem z nájmu plynoucí nerezidentům je, s výjimkou příjmů z nájmu nemovitých věcí nebo bytů, samostatným základem daně pro zdanění zvláštní sazbou daně dle § 36 ZDP.

Osvobozeny jsou příjmy z převodu členských práv družstva a z převodu majetkových podílů na transformovaném družstvu (podle zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů) a dále z převodu účasti na obchodních společnostech, přesahuje-li doba mezi nabytím a převodem dobu pěti let. Osvobození se nevztahuje na příjmy z převodu členských práv družstva nebo z převodu účasti na obchodních společnostech, pokud byly pořízeny z obchodního majetku poplatníka, a to do pěti let po ukončení jeho podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti.

Osvobození se dále nevztahuje na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího převodu členských práv v družstvu, z převodu dalšího podílu na transformovaném družstvu nebo z převodu účasti na obchodních společnostech v době do pěti let od nabytí a z budoucího převodu členských práv družstva nebo z převodu účasti na obchodních společnostech pořízených z jeho obchodního majetku, pokud příjmy z tohoto převodu

plynou v době do pěti let od ukončení podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti poplatníka. Tato ustanovení se vztahují i na případy, kdy smlouva o převodu bude uzavřena až po pěti letech od nabytí nebo od ukončení podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti.

Osvobozen od daně z příjmů fyzických osob je také příjem získaný formou nabytí vlastnictví bytu jako náhrady za uvolnění bytu. Dále je osvobozena náhrada (odstupné) za uvolnění bytu, kterou přijal uživatel bytu za podmínky, že náhradu (odstupné) použije na obstarání bytu (ve znění ZDP platném do 31. 12. 2000) či bytové potřeby (ve znění ZDP platném od 1. 1. 2001). Tuto náhradu (odstupné) je příjemce povinen použít nejpozději do jednoho roku následujícího po roce, v němž náhradu (odstupné) přijal. Tento příjem je od daně z příjmů fyzických osob osvobozen i v případě, že částku odpovídající náhradě (odstupnému) uživatel bytu vynaložil na obstarání bytových potřeb podle § 6 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů, už v době jednoho roku před jejím skutečným obdržením. Přijetí náhrady (odstupného) oznámí poplatník správci daně do konce zdaňovacího období, ve kterém k jejímu přijetí došlo. Nesplnění povinnosti zaslat oznámení nemá vliv na samotné osvobození přijaté částky; může být pouze sankcionováno. Od 1. 1. 2001 se obdobně postupuje i u příjmů z úplatného převodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, pokud v souvislosti s tímto převodem bude zrušena nájemní smlouva k bytu a poplatník použije získané prostředky na uspokojení své bytové potřeby.

Od 31. 12. 2001 jsou též osvobozeny příjmy z prodeje nemovitostí vydaných v souvislosti s nápravou některých majetkových křivd podle zvláštních právních předpisů (např. zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 119/1990 Sb., o soudní rehabilitaci, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů), a to i v případě, že v době mezi nabytím a prodejem nemovitosti došlo k vypořádání mezi podílovými spoluvlastníky rozdělením nemovitosti podle velikosti

jejích podílů nebo byly byty či nebytové prostory vymezeny jako jednotky podle zvláštního právního předpisu.

Historicky je důležitý přelom v době, kdy již platil zákon č. 103/2000 Sb., kterým se novelizoval ZDP tj. od 31. 12. 2001 byl účinný zákon č. 451/2001 Sb., kterým se měnil BytZ. Zákon č. 103/2000 Sb. totiž přinesl ještě jedno osvobození od daně z příjmů fyzických osob. Jednalo se o příjmy nabyvatele bytu, garáže a ateliéru, popřípadě spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru, přijaté v souvislosti se vzájemným vypořádáním prostředků podle § 24 odst. 7 a 8 BytZ.

Od 01. 01. 2004 byly dle § 4 odst. 1 písm. zk) ZDP osvobozené příjmy vlastníka bytu nebo nebytového prostoru plynoucí mu jako důsledek úhrady výdajů (nákladů) na opravy, údržbu a technické zhodnocení společných částí domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů ve věcném plnění, pokud tak vyplývá ze smlouvy o výstavbě dalšího bytu, nebo nebytového prostoru, popřípadě jejich částí za předpokladu, že se vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě písemně dohodnou o úhradě uvedených nákladů a výdajů jinak, než podle výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu, nebo tak stanoví zvláštní právní předpis (zákon o vlastnictví bytů). Dále jsou osvobozené příjmy plynoucí jako důsledek úhrady výdajů (nákladů) na opravy, údržbu a technické zhodnocení společných částí domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů jiným vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v domě ve věcném plnění, a to ve výši rozdílu převyšujícího povinnost vlastníka bytu nebo nebytového prostoru v domě hradit uvedené náklady a výdaje podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, za předpokladu, že se vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě písemně dohodnou o úhradě uvedených nákladů a výdajů jinak, než podle výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu, nebo tak stanoví zákon o vlastnictví bytů.

ZDP zahrnuje v předmětu daně od 1. 1. 2014 rovněž ty příjmy, které byly tradičně, až do konce roku 2013 součástí tehdy platné daně darovací a dědické. Tyto příjmy jsou v mnoha případech od 01. 01. 2014 osvobozeny po splnění stanovených podmínek nebo i bez jakýchkoliv podmínek, jako je to například u bezúplatného příjmu z titulu dědictví nebo odkazu. Zákonodárce od 1. 1. 2014 soustřeďuje tento specifický druh příjmů (společně s těmi ustanoveními původně uvedenými v § 4 ZDP) pod shora uvedené

ustanovení. S další skupinou osvobozených bezúplatných příjmů se můžeme setkat v § 10 odst. 3 písm. c) ZDP. (63)<sup>110</sup>

#### **3.2.4.4 Příjmy podle § 6 ZDP**

Stejně jako jiné příjmy, také odměny statutárních zástupců SV za výkon funkce podléhají zdanění a odvodům. Odměny členů statutárního orgánu a dalších orgánů upravuje řada právních předpisů, zejména ZDP, dále zákon o veřejném zdravotním pojištění a zákon o pojistném na sociální zabezpečení.

Z daňového hlediska je odměna fyzické osoby člena výboru či jiného funkcionáře podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) ZDP, příjmem ze závislé činnosti. Výši odměny členům výboru a členům dalších orgánů schvaluje nejvyšší orgán SV, kterým je shromáždění. Částky nad 2 500 Kč včetně hrubého měsíčně podléhají odvodu zálohové daně z příjmů ze závislé činnosti dle § 6 ZDP, dále také sociálnímu a zdravotnímu pojištění. Oproti tomu odměny do částky 2 499 Kč včetně hrubého měsíčně podléhají odvodu daně z příjmů fyzických osob zvláštní sazbou daně (srážkové daně) za předpokladu, že poplatník neučinil u plátce prohlášení k dani podle § 38k ZDP a též zdravotnímu pojištění. Lze konstatovat, že u velké části poplatníků fyzických osob za rok 2018 odpadne povinnost podávat daňové přiznání při souběhu více příjmů ze závislé činnosti.

Může docházet k výplatám paušálních náhrad. Tyto musí být správně stanovené a pak jsou tyto měsíčně přičítány k čisté mzdě a vypláceny společně s odměnou. V potvrzení o zdanitelných příjmech za příslušný rok je nenalezneme, proto není nutné je v rámci daňového přiznání fyzických osob uvádět.

U SV je možno zdaňovat zaměstnance na podkladě podmínky platí pro zdanění dohody o provedení práce?

---

<sup>110</sup> Janoušek,L.; (ostatní autoři: Drahomíra MARTINCOVÁ, Jiří HLAVÁČ, Radim BLÁHA, Zdeněk MORÁVEK, Petr BERÁNEK, Lubomír JANOUŠEK a Savina FINARDIZ); zákon o daních z příjmů; Komentář; Nakladatel: Wolters Kluwer (ČR); Datum vydání: 2017; Právní stav v ASPI k: 01. 01. 2016

Je otázkou, zda je možný souběh výkonu funkce statutárního orgánu a práce konané mimo pracovní poměr. Souběhem funkcí se budeme rozumět výkon funkce statutárního orgánu (tj. funkce jednatele nebo člena představenstva či výboru SV) a souběžný pracovní poměr u SV. Takovýto souběh je po 1. 1. 2014 v zásadě povolen. Po vstoupení v účinnost základních rekodifikačních předpisů NOZ a ZOK jej výslovně umožňuje ust. § 61 odst. 3 ZOK, které stanoví, že „Ustanovení odstavce 1 se použije obdobně na určení mzdy i na jiné plnění zaměstnanci, který je současně i členem statutárního orgánu společnosti, nebo osobě jemu blízké.“ V ustanovení odstavce prvního, na které předmětné ustanovení odkazuje, se zakládá povinnost poskytnout každé jiné plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu obchodní korporace, než na které plyne právo ze smlouvy o výkonu funkce schválené podle § 59 odst. 2 ZOK či z vnitřního předpisu schváleného valnou hromadou obchodní korporace, avšak pouze se souhlasem valné hromady s vyjádřením dozorčí rady obchodní korporace, je-li ve společnosti zřízena. Domnívám se, že toto lze subsidiárně využít i pro statutární orgány SV. Z takto formulované zákonné dikce tedy vyplývá, že souběh výkonu funkce člena statutárního orgánu a zaměstnance je možný. Toto tvrzení je možno podpořit i judikatorními závěry.

Dohodu o provedení práce lze sjednat na předpokládaný rozsah práce nepřesahující 300 hodin v kalendářním roce. Do tohoto rozsahu se započítává také doba práce, kterou zaměstnanec koná pro téhož zaměstnavatele v témže kalendářním roce na základě jiné dohody (dohod) o provedení práce. Nezáleží na tom, jde-li o práce stejné nebo jiného druhu. Dohoda uzavřená nad rozsah 300 hodin by byla neplatná. Za překročení uvedeného rozsahu lze uložit pokutu až do 2 milionů Kč.

Dohodu o provedení práce lze sjednat jak pro výkon individuálně určeného úkolu (překlad textu, zhotovení fotodokumentace, přednáška), tak i na činnost opakující se.

U zdaňování dohody o provedení práce (dále jen DPP) hraje důležitou roli právě výše měsíční odměny a fakt, zde zaměstnanec u svého zaměstnavatele – SV podepsal prohlášení poplatníka k dani (tzv. růžové prohlášení). Prohlášení poplatník podepíše pro dané zdaňovací období a měsíc a má zákonnou možnost pouze u jednoho zaměstnavatele, kde je mu uplatněna měsíční sleva na dani na sebe a příp. děti.

Nemá-li poplatník u zaměstnavatele (SV) podepsané přihlášení k dani, zaměstnavatel (SV) z příjmu odečte 15% srážkovou daň, a to v případě úhrnného výdělku do 10 000 Kč (veškeré DPP pro jednoho zaměstnavatele se sčítají). Příjem z dohody pak tvoří samostatný daňový základ, po uplatnění srážkové daně už ho nemusíte nikde vykazovat, tedy ani zahrnovat do daňového přiznání. Pokud byste se rozhodli využít nezdanitelné části základu daně a daňové slevy a vyplnit daňové přiznání, požádejte zaměstnavatele (SV) o potvrzení o příjmu za daný rok.

Ve druhém případě, pokud jste u zaměstnavatele (SV) podepsali prohlášení k dani a vaše odměna nepřesáhne měsíčně 10 000, bude vám vyčíslena 15% daň z příjmu a od té odečtena měsíční sleva na poplatníka. Pokud měsíční odměna (nebo úhrn všech odměn u zaměstnavatele) přesáhne 10 000 Kč, strhává zaměstnavatel 15% zálohu na daň z příjmů i v tomto případě.

Důležité je též zmínit rozsah práce, na který se dohoda o provedení práce uzavírá. Ten nesmí být dle § 75 zákoníku práce větší než 300 hodin v kalendářním roce. Do rozsahu práce se započítává také doba práce konaná zaměstnancem pro zaměstnavatele v témže kalendářním roce na základě jiné dohody o provedení práce a zdravotní pojištění neplatíte ani vy, ani zaměstnavatel (SV).

Odměny za výkon funkce, které poplatníci obdrží, jsou na straně SV řádně zdaněny a jsou čistým příjmem člena výboru. Povinnost podání daňového přiznání u fyzických osob se nadále řídí ustanovením § 38g ZDP.

Za příjmy se podle § 6 ZDP považují příjmy plynoucí z práce členů družstev, společníků a jednatelů společností s ručením omezeným a komanditistů komanditních společností, i když nejsou povinni při výkonu práce pro družstvo nebo společnost dbát příkazů jiné osoby. Za příjmy podle § 6 ZDP se považují též odměny členů statutárních orgánů a dalších orgánů právnických osob. Příjmy na základě § 6 ZDP vstupují do dílčího základu daně.

#### **3.2.4.5 Příjmy podle § 7 ZDP**

V případě daně z příjmů fyzických osob je třeba rozlišovat, zda daná nemovitost či její část nebo byt či jeho část jsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka. Je-li

nemovitost zahrnuta v obchodním majetku poplatníka, pak příjmy, které plynou z jejího zcizení (a to i v případě, že daň z příjmů fyzických osob právní pojem zcizení nezná) i z jejího nájmu, jsou součástí základu (díličního základu daně) daně z příjmů fyzických osob podle § 7 ZDP. V případě zcizení existují možnosti osvobození od daně z příjmů fyzických osob, jak již bylo uvedeno. Na všechny tyto příjmy je potřeba pohlížet jako na příjmy plynoucí podle § 7 ZDP. Platí pro ně také ostatní ustanovení, kromě jiného § 24, 25 a § 26 a následující.

Dále je potřeba sledovat, zda v případě, kdy nemovitost sice není zahrnuta v obchodním majetku, ale je pronajímána, je na tento pronájem vydáno živnostenské oprávnění ve smyslu § 4 ŽZ. To musí být vydáno, jde-li o „pronájem včetně poskytování nadstandardních služeb“. Také v tomto případě jsou příjmy z pronájmu nemovitostí zahrnovány u poplatníka daně z příjmů do příjmů podle § 7 (příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti). Zde by se jednalo o příjmy z podnikání podle odst. 1 písm. b) s (příjmy ze živnosti).

#### **3.2.4.5.1 Sdílená ekonomika**

Zde je nemalá snaha Ministerstva financí zahrnout novodobý fenomén – pronájem pomocí internetových platforem Airbnb a Booking.

Příjmy z ubytování osob získané prostřednictvím internetových platforem jako je například Airbnb, Booking, a další, podléhají dani z příjmu a mají být zahrnuty v daňovém přiznání. Lidé, kteří pronajímají nemovitost kupříkladu pomocí platformy Airbnb nebo Booking mají povinnost odvést z těchto výdělků daně.

Zde bych upozornila na množství výkladů na internetových stránkách Finanční správy. Velmi naléhavé je memorandum: „Mezi Generálním finančním ředitelstvím (GFŘ) a Magistrátem hlavního města Prahy (MHMP) bylo podepsáno memorandum o spolupráci za účelem vzájemného poskytování informací a identifikaci osob, které



poskytují ubytování prostřednictvím internetových platforem jako potencionální daňové subjekty.“ (64)<sup>111</sup>

Z toho, že je povinen užívat jako řádný hospodář, se dovozuje, že fakticky, skutečně věc užívat nemusí (zajisté, pokud si strany výslovně neujednaly, že bude fakticky užívat), ledaže by neužíváním byla věc ohrožena nebo znehodnocena, popř. znehodnocována.

#### **3.2.4.5.2 Sdílená ekonomika pro fyzické osoby**

Příjmy fyzických osob z ubytování či přepravy osob prostřednictvím internetových platforem naplňující veškeré znaky podnikání, podléhají dani z příjmů fyzických osob jako příjmy ze samostatné činnosti. V ojedinělých případech, když tyto činnosti znaky podnikání nevykazují, se zpravidla bude jednat o příjmy z nájmu nebo ostatní příjmy, nicméně i tyto příjmy jsou vždy předmětem daně z příjmů fyzických osob.

#### **3.2.4.5.3 Sdílená ekonomika pro právnické osoby**

Pokud je poskytovatelem ubytovacích služeb právnická osoba například SV, pak tyto příjmy získané skrze platformy představují příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem, které podléhají dani z příjmu právnických osob. V tomto případě, že SV je pouze správcem a nikoliv vlastníkem takové jednotky, nejedná se o příjem podléhající dani z příjmů právnických osob, ale o příjem podléhající dani z příjmů fyzických osob ve výši jejich podílů na společných částech, není-li v prohlášení stanoveno jinak.

#### **3.2.4.6 Příjmy podle § 9 zákona o dani z příjmů**

Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor byl zrušen s NOZ. NOZ též stanoví povinnosti nájemce hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli, jaké opravy má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Smluvně zákon úpravu těchto povinností

---

<sup>111</sup> <https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/pro-media/tiskove-zpravy/tz-2018/FS-uzavrela-s-prazskym-magistratem-memorandum-o-airbnb-9363>

přímo neobsahuje, ale také ji nevylučuje. S ohledem na povinnou písemnou formu nájemní smlouvy je možná smluvní úprava (možnost tyto povinnosti odlišně smluvně upravit).

Podle § 9 ZDP do příjmů patří také příjmy z pronájmů, které nejsou živností, a tedy ani podnikáním (pokud by šlo o příjem z podnikání, byl by zahrnut pod ustanovení § 7. Je možno říci, že režim zdanění příjmů z nájmu typově je obdobný režimu zdanění příjmů podle § 7 ZDP. Žádný zásadní rozdíl nenajdeme např. v uplatnění výdajů, dokonce jsou subsidiárně využívána příslušná ustanovení pro § 7 ZDP. Podstatný rozdíl je ve skutečnosti, že v § 9 ZDP nevzniká, a to ani právní fikcí, obchodní majetek. Proto výdaje na údržbu, opravu a technické zhodnocení majetku evidovaného majetku budou k dosahovaným příjmům daňově účinné splněním podmínky zaevidování hmotného majetku. Podotýkám, zaevidováním majetku se nepřerušuje časový test pro případný následného prodeje takového majetku.

Příjem nerezidenta z pronájmu plynoucí poplatníkům uvedeným v § 2 odst. 3, s výjimkou příjmů z pronájmu nemovitostí nebo bytů, je samostatným základem daně pro zdanění zvláštní sazbou daně dle § 36 ZDP. Restituent, nerezident, se musí na území České republiky registrovat k dani z příjmů. Nemá-li na území ČR bydliště, je místně příslušným správcem daně Finanční úřad pro Prahu 1.

### **3.3 Daň z nabytí nemovitých věcí**

Od ledna 2014 vstoupilo v platnost zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, které nově pojmenovává a řeší daň z převodu nemovitostí.

Daň z nabytí nemovitého majetku patří mezi přímé daně. Je jí zatížen úplatný převod nemovitého majetku.

Domnívám se, že je, mírně řečeno, nereálná tendenčně podaná je důvodová zpráva. Nelze s ní plně souhlasit: „Nová právní úprava bude znamenat zkrácení a urychlení správy daně (tj. nalézacího daňového řízení a zjednodušení placení daně). Informace o poplatníkovi daně budou lépe dohledatelné, např. ze zápisu v katastru nemovitostí. Správce daně bude mít lepší možnost kontrolní činnosti z hlediska splnění daňové povinnosti. Změna poplatníka daně umožní zrušení institutu ručitele daně a tím také dojde

ke snížení administrativní náročnosti pro správce daně v daňovém řízení. V krajních případech rovněž bude daň u nabyvatele snadno vymahatelná prostřednictvím daňové exekuce, kterou lze u nabyvatele nemovité věci provést i formou prodeje nabyté nemovité věci, která je v jeho vlastnictví.“ (65)<sup>112</sup> Opravdu došlo k podstatným změnám v osobě poplatníka. Nově je poplatníkem nabyvatel vlastnického práva a došlo tím pádem ke zvýšení kupní ceny nemovitostí.

### **3.3.1 Poplatník daně**

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nově od 1.11.2016 nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci.

### **3.3.2 Zhodnocení platného právního stavu**

Původní právní úprava daně z převodu nemovitostí spolu s daní dědickou a daní darovací upravoval zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

Předmětem daně z převodu nemovitostí byly zdaněné úplatné převody nebo přechody vlastnictví k nemovitostem. Za nemovitosti byly považovány věci nemovité, tj. podle ObčZ pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, a dále byty a nebytové prostory.

V původní právní úpravě daně z převodu nemovitostí byl poplatník odvislý od převodu či přechodu vlastnického práva věcem nemovitým. V případě přechodů vlastnického práva byl poplatníkem nabyvatel. Jednalo se o způsob, kdy dosavadní vlastník pozbyl svého vlastnického práva bez své vůle a nelze po něm tudíž úhradu daně z převodu nemovitostí spravedlivě požadovat. Oproti tomu při smluvních převodech byl poplatníkem daně z převodu nemovitostí převodce a nabyvatel byl ručitelem.,

---

<sup>112</sup> ASPI ID: LIT51083CZ

### **3.3.3 Nabytí nemovitých věcí**

Nabytí nemovitých věcí je předmětem daně pouze v případě, kdy nabytí bylo úplatné. Jen upozorňuji na odůvodnění z důvodové zprávy a následně z § 18. Z tohoto odůvodnění plyne, že mezi úplatná nabytí se dle zákonodárce řadí i vklad do osobní společnosti, družstva či do kapitálové společnosti i příplatek do vlastního kapitálu ve formě nemovité věci.

### **3.3.4 Poplatník daně**

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nově od 1.11.2016 nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci.

### **3.3.5 Předmět daně**

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je

- pozemkem, stavbou nebo jednotkou nacházejícími se na území České republiky,
- právem stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky, nebo
- spoluvlastnickým podílem na nemovité věci uvedené výše.

### **3.3.6 Základ daně**

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je **nabývací hodnota** snižená o uznatelný výdaj.

#### **3.3.6.1 Nabývací hodnota**

Nabývací hodnotou je sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena, nebo zvláštní cena. Nabývací hodnota se stanovuje ke dni, rozhodné skutečnosti. Uznatelným výdajem je odměna a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem znalci za znalecký posudek určující zjištěnou cenu, je-li tento posudek vyžadovanou přílohou daňového přiznání.

Nabývací hodnotou je: a) sjednaná cena,

b) srovnávací daňová hodnota,

c) zjištěná cena, nebo

d) zvláštní cena.

Obecně platí, že za nabývací hodnotu považujeme sjednanou cenu, je-li vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě. Výjimku samozřejmě může stanovit toto zákonné opatření senátu. A naopak nabývací hodnotou je srovnávací daňová hodnota, je-li vyšší než sjednaná cena.

### **3.3.6.2 Srovnávací daňová hodnota**

Srovnávací daňová hodnota je částka odpovídající 75 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny.

Jedná-li se o nabytí vlastnického práva k nemovité věci směnou nemovitých věcí za podmínky, že nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, je srovnávací daňová hodnota částka odpovídající 100 % směrné hodnoty, nebo zjištěné ceny.

Poplatník má právo si zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu, nebo zjištěnou cenu.

Srovnávací daňová hodnota určená zjištěnou cenou se použije vždy, když daňový poplatník neposkytne-li údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, nebo v případě, kdy nelze-li určit směrnou hodnotu.

### **3.3.6.3 Směrná hodnota**

Směrná hodnota je pojem, který vychází z cen nemovitých věcí v místě a čase. Tzn. je stanovena s ohledem na místo, ve kterém se nachází nemovitá věc a samozřejmě na srovnatelném časovém období, Dá se říci, že zohledňuje druh, polohu, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.

Zákonným opatřením došlo k rozšíření případů, kdy lze u nemovitých věcí při určení základu daně použít směrnou hodnotu jako srovnávací daňovou hodnotu. Zato úprava je ve prospěch daňových poplatníků. Umožňuje v některých případech

zjednodušený způsob určení základu daně. Toto má nemalý vliv na množství případů, kdy je nezbytné, aby poplatník dokládal znalecký posudek o zjištěné ceně nemovité věci.

Směrná hodnota určuje u jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, s výjimkou nebytového prostoru, který je garáží, sklepem nebo komorou, a u pozemku tvořícího s touto jednotkou funkční celek. Jedná se tedy pouze o ty jednotky, které zahrnují výlučně byty, sklepy, garáže nebo komory. V podstatě se jedná o ty jednotky vymezené podle ZoVB či NOZ, které jsou bytem, nebo nebytovým prostorem, který je garáží, sklepem nebo komorou, spolu se s nimi spojeným podílem na společných částech domu, popř. i na pozemku. Jak je uvedeno v komentáři k tomuto zákonnému opatření: „Omezení na bytové, garážové, sklepní a komorové jednotky vyplývá ze skutečnosti, že pouze jednotky tohoto typu jsou převáděny natolik často, aby existoval dostatek údajů o cenách nemovitých věcí shodného účelu, z nichž vychází směrná hodnota; u jiných typů nebytových prostorů (provozoven, kanceláří, ateliérů) nejsou vzhledem k výrazně menší četnosti převodů a větší variabilitě faktorů, jež ovlivňují cenu těchto nemovitých věcí, potřebné údaje k dispozici. I zde lze určit směrnou hodnotu také u pozemku tvořícího s jednotkou funkční celek, pro který platí totéž, co je uvedeno k funkčnímu celku u písmene a). Může jít jak o pozemek, který slouží výlučně k užívání spolu s konkrétní jednotkou (např. předzahrádka u přízemního bytu), tak o pozemek (není-li považován za společnou část nemovité věci a není-li tudíž podíl na něm zahrnut již v jednotce), který slouží k užívání spolu s domem a je v (přídatném) spoluvlastnictví vlastníků jednotek (např. zahrada či parkovací plocha u domu, pozemky, jejichž součástí jsou vedlejší stavby související s domem ap.). (66)<sup>113</sup>

#### **3.3.6.4 Sazba a výpočet daně**

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %. Daň z nabytí nemovitých věcí se vypočte jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně.

---

<sup>113</sup> Zemanová, E., Toman, V., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Komentář, Nakladatel: Wolters Kluwer (ČR), místo vydání: Praha, datum vydání: 2016, ISBN: 978-80-7552-005-0, Právní stav v ASPI k: 01. 11. 2016

### 3.3.6.5 Daňové přiznání

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad. Výjimky a další případy jsou uvedeny v zákoně.

### 3.3.7 Osvobození od daně z nabytí nemovitého majetku

§ 7 odst. 1 písmeno c) osvobozuje nové stavby - jednotky, které se skládají se pouze z bytových prostorů, garáží, sklepů nebo komor užívaných společně s bytem. Zahrnuje-li jednotka jakýkoliv jiný nebytový prostor, nebo tyto prostory nejsou užívané společně s bytem, třeba samostatně pronajímány, má tato skutečnost za následek pozbytí osvobození u celé jednotky. Přitom dle historické judikatury krajských a městských soudů (např. 28 Ca 410/2000, 38 Ca 538/2000) bylo pro přiznání osvobození od daně z převodu nemovitostí nezbytné zkoumat podmínky osvobození ke dni vzniku skutečnosti, která zakládá předmět daně.

Existuje však i názor, že cílem zákonodárce bylo osvobození nabytí těch částí bytu, které budou užívány společně s bytem, a že je tak třeba dívat se spíše do budoucnosti, a osvobození se vztáhne i na případy, kdy se nabývá současně samostatná nebytová jednotka - garáž, která bude užívána společně s bytem. Ten, kdo se rozhodne držet tohoto názoru, by měl jasně v kupní smlouvě stanovit, že bude garáž užívat společně s bytem.  
(67)<sup>114</sup>

V některých ustanoveních zákona je užíván pojem bytový dům. Jedná se opět o termín ze stavebního práva definovaný v § 2 písm. a) bodě 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jako je dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

V souladu s Informací GFŘ k uplatnění osvobození se vztahuje stanovení odst. 1 písm. c) a d) se jak na jednotku, tak i na pozemek a společné části nemovité věci, které

---

<sup>114</sup> Skála, M. Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015.

jsou součástí jednotky dle § 1159 a 1160 NOZ, tak v souladu s § 56 zákonného opatření i na pozemek a společné části nemovité věci, jejichž vlastnictví je spojeno s jednotkou vymezenou dle ZoVB.

Osvobození nových staveb s účinností od 1. listopadu 2016 lze uplatnit pouze na stavby, které byly dokončeny nebo užívány. S datem dokončení nebo započetí užívání také zákonné opatření spojuje počátek běhu lhůty pro osvobození. Přitom možnost započetí užívání bývá zpravidla ztvrzena ohlášením nebo vydáním kolaudačního souhlasu.

Dnem, od kterého lze podle stavebního zákona novou stavbu užívat, se rozumí buď den, jímž uplyne 30 dní od oznámení stavebníka započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu, aniž by stavební úřad užívání zakázal u staveb vyžadující ohlášení nebo den vydání kolaudačního souhlasu. Dle Informace GFŘ k uplatnění osvobození se v případě bytového domu rozčleněného na jednotky počítá pětiletá lhůta ode dne kolaudace bytového domu a ne ode dne rozčlenění na jednotky.

„Zvláštní situace nastává u nemovitých věcí, jejichž nabytí bylo osvobozeno v souladu se zněním tohoto ustanovení do 31. října 2016, přestože ještě nebyly dokončeny nebo nebylo započato jejich užívání. Na základě jazykového výkladu obou znění ustanovení a přechodného ustanovení zákona č. 254/2016 Sb. dovozujeme, že v takovém případě se po 1. listopadu 2016 osvobození uplatní pro první úplatné nabytí dokončené nebo užívané nemovité věci bez ohledu na předchozí osvobození. (Nesmí se však jednat o cílené zneužití práva.)“<sup>113</sup>

### **3.3.8 Daňové přiznání**

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad. Další případy jsou uvedeny v zákoně.

písmeno c) osvobozuje jednotky skládající se pouze z bytových prostorů, garáže, sklepa nebo komory užívaných společně s bytem. Pokud tedy jednotka zahrnuje jakýkoliv jiný nebytový prostor, nebo tyto prostory nejsou užívané společně s bytem (ale např. samostatně pronajímány), celá jednotka pozbývá osvobození. Přitom dle historické



judikatury krajských a městských soudů (např. 28 Ca 410/2000, 38 Ca 538/2000) bylo pro přiznání osvobození od daně z převodu nemovitostí nezbytné zkoumat podmínky osvobození ke dni vzniku skutečnosti, která je předmětem daně. Existuje však i názor, že cílem zákonodárce bylo osvobození nabytí těch částí bytu, které budou užívány společně s bytem, a že je tak třeba dívat se spíše do budoucnosti, a osvobození se vztáhne i na případy, kdy se nabývá současně samostatná nebytová jednotka - garáž, která bude užívána společně s bytem. Ten, kdo se rozhodne držet tohoto názoru, by měl jasně v kupní smlouvě stanovit, že bude garáž užívat společně s bytem. (Skála, 2015)

### **3.4 Novela AML zákona: Nové povinnosti pro povinné osoby a zřízení evidence údajů o skutečných majitelích**

1. lednem 2017 nabyla účinnosti dosti podstatná novela zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen: „AML“). AML je vzato z anglického názvu AML – Anti Money Laundering. Tato novela implementuje směrnici Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu. Dosti podstatně rozšiřuje povinnosti v rámci prevence proti praní špinavých peněz a financování terorismu, zejména pro povinné osoby. Okruh povinných osob je velmi široký, a dá se říci, že zahrnuje velkou část právnických osob a dalších osob vyjmenovaných v zákoně.

#### **3.4.1 Rozšíření okruhu povinných osob a jejich povinností**

Mezi povinné osoby například i společenství vlastníků úsměvně vedle provozovatelů hazardních her (s výjimkou provozovatelů peněžité, věcné, okamžité anebo číselné loterie, hry bingo nebo tomboly) nebo osoby poskytující služby spojené s virtuálními měnami, tedy například provozovatelé internetových obchodů přijímající platby ve virtuální měně nebo provozovatelé virtuálních peněženek.

Limit hotovostních plateb pro určení povinné osoby byl snížen z hodnoty 15 000 eur na 10 000 eur. Povinnosti spojené s platbami v hotovosti se rozšířily na podnikatele a právnické osoby uskutečňující obchod, tedy na všechny hotovostní transakce, nejen přijímání plateb v hotovosti. Při obchodech nad stanovenou výší existuje povinnost

provést preventivní opatření proti praní peněz a financování terorismu, včetně identifikace a kontroly klienta. Bylo zavedeno odmítnutí uskutečnění obchodu nebo oznámení podezřelého obchodu. Podezřelé obchody se nově oznamují Finančnímu analytickému úřadu.

Byla rozšířena též definice politicky exponované osoby, za kterou je považována fyzická osoba, která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem. Povinné osoby tedy budou muset provádět kontrolu klienta, včetně přiměřených opatření ke zjištění původu jeho majetku, a to i u současných a bývalých starostů, primátorů či hejtmanů. Členové zastupitelstev obcí či krajů pod novou definici nespádají. Povinné osoby musí zjišťovat a zaznamenávat informaci, zda je klient politicky exponovanou osobou v rámci identifikace klienta.

Povinnosti se vztahují na subjekty vyjmenované v § 2 AML. Tyto se nazývají tzv. povinné osoby. Jsou to podnikající nebo nepodnikající osoby (fyzické nebo právnické), které jako součást svého podnikání nabízí kromě jiného následující služby:

- obchodování s nemovitostmi
- poskytování sídla jiné právnické osobě

### **3.4.2 Údaje o skutečných majitelích**

Byla rozšířena i definice skutečného majitele, kterým je „fyzická osoba, která má fakticky nebo právně možnost vykonávat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv v právnické osobě, ve svěřenském fondu nebo v jiném právním uspořádání bez právní osobnosti“. Zákon uvádí další podmínky pro určení skutečného majitele pro jednotlivé formy společností.

Novela implementuje čl. 8 Směrnice do českého právního systému. Je zakotvena povinnost provést identifikaci a posouzení rizik praní peněz a financování terorismu, zejména v § 21 a § 21a AML. Povinné osoby mají povinnost identifikovat a posoudit rizika praní peněz a financování terorismu. Navíc, podle § 21a odst. 2 AML povinné osoby, které mají povinnost vypracovat systém vnitřních zásad písemně (zejména banky a jiné finanční instituce, mají také povinnost vypracovat písemně i hodnocení rizik v rámci jimi poskytovaných služeb, které musí pravidelně aktualizovat). Hodnocení rizik by mělo

zohlednit hlavně rizikové faktory, jakými jsou typ klienta, účel, pravidelnost a délka trvání obchodního vztahu, hodnota a způsob uskutečnění obchodu, nebo rizikovost určitých zeměpisných oblastí. Součástí hodnocení by měla být i vhodná kontrolní opatření.

V případě společenství vlastníků se za skutečného majitele považuje fyzická osoba, která:

- která disponuje více než 25 % jejích hlasovacích práv,
- která má být příjemcem alespoň 25 % z jí rozdělovaných prostředků, nebo
- která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, není-li skutečný majitel nebo nelze-li jej určit podle bodu 1 nebo 2,

Všechny právnické osoby a svěřenské fondy (nejen povinné osoby), mají také povinnost vést a zaznamenávat údaje o skutečném majiteli, včetně informace, proč je tato osoba považovaná za skutečného majitele. Údaje musí být uchovávány v období, kdy je daná osoba skutečným majitelem a nejméně 10 let od zániku takového vztahu.

Od 1. ledna 2018 bude vedena evidence údajů o skutečných majitelích, která byla zřízena novelou zákona č. 304/2013, o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Povinnost zapisovat údaje o skutečném majiteli do evidence budou mít právnické osoby zapsané do veřejného rejstříku a svěřenské fondy. Právě osobou zapsanou ve veřejném rejstříku je i společenství vlastníků. Evidence bude neveřejným rejstříkem a budou se do ní zapisovat údaje v rozsahu:

- jméno a adresa místa pobytu (případně bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu),
- datum narození a rodné číslo, bylo-li přiděleno,
- státní příslušnost,
- údaje o skutečnosti, která zakládá postavení skutečného majitele (podíl na hlasovacích právech, podíl na rozdělovaných prostředcích nebo skutečnost, že je daná osoba členem statutárního orgánu).

Výpis údajů z evidence skutečných majitelů může získat zapsaná osoba, a v omezeném rozsahu ten, kdo prokáže zájem v souvislosti s předcházením trestné činnosti související s podílnictvím, praním peněz nebo terorismem. Dálkový přístup k údajům v evidenci bude umožněn především soudům, orgánům činným v trestním řízení, správci daně, Finančnímu analytickému úřadu, České národní bance a povinným osobám v souvislosti s prováděním identifikace a kontroly klienta. Zavedení evidence údajů o skutečných majitelích by tak mělo vést k zjednodušení procesů při kontrole klienta povinnými osobami. Předmětem diskuse nejen v rámci České republiky je otázka, zda je vhodnější pro evidenci skutečných majitelů zvolit formu veřejného nebo neveřejného rejstříku.

## 4 Společenství v zahraničí

Kondominium jako forma správy vlastního majetku a hlavně forma bydlení je velmi významný právní pojem na celém světě. V této části nastíním problematiku nejen EU, ale i Ameriky a ostatních států.

### 4.2 Společenství v Evropské unii

Společenství, dále též vžitý název kondominium a jeho právo, nebylo jako stěžejní projekt nikdy předmětem společného ujednání v Evropě. To lze částečně připsat společnému vnímání kondominia a skutečnosti, že jeho právo je prostě soubor praktických pravidel určených k řešení každodenních problémů jednotlivých států, a proto není hodný podrobného evropského zkoumání. Tento závěr vychází ze skutečnosti, že zákon o kondominiu je založen spíše na zákonném principu, než na základních pojmech vlastnického práva. Nicméně se ukázalo jako velmi dobré téma, kdy se dá diskutovat nad hypotetickými scénáři. Lze to považovat za přednost před abstraktní prezentací právních systémů jednotlivých států s odkazem na zásady, pravidla a výjimky z pravidel.

Jeden z prvních projektů byl projekt Cambridžské university, a byl projednán společnou skupinou. Projekt byl korunován vydáním společného materiálu v červnu 2010. Příspěvatelé z 21 jurisdikcí přispěli svou částí. Západní Evropa byla zastoupena národními zpravodaji z Belgie, Řecka Itálie, Francie, Španělsko, Rakousko, Německo, Nizozemsko, Portugalsko a Itálie a Katalánsko. Jedná se o první společný materiál, který zahrnuje společně španělské a katalánské příspěvatele. Byli přizváni i východoevropští reportéři z Polska, Slovinska a Chorvatska. Smíšené právní systémy jsou zastoupeny národními příspěvateli ze Skotska. V neposlední je zde i účast Jihoafrické republiky, kdy Peter Smith jednal jako národní zpravodaj pro dvě jurisdikce společného práva, Anglie a Irsko. Profesori z Dánska, Norska a Švédska se dohodli se na zastupování Skandinávie,

podarilo se jim přesvědčit dva národní přispěvatelé z Estonska zajistili, že Baltské moře. Jako zdroj jsou použity materiály Ministerstva pro místní rozvoj. (68)<sup>115</sup>

### **4.3 Právní úpravy kondominií v jednotlivých zemích**

Jak již bylo řečeno, jednotlivé země mají vlastní právní úpravy kondominií. Raději budu používat pro jiné státy označení kondominium, a to z důvodu, že každý stát nemá plnou náhradu našich společenství. Pouze vykazují obdobné znaky, jako je užití, správa, atd.

Kondominium bydlení je populární forma vlastnictví domů ve Spojených státech a v západní Evropě již mnoho let.

#### **4.3.1 Rumunsko (69)**

V Rumunsku, stejně jako v ostatních republikách východní Evropy a bývalého Sovětského svazu, byly prodány jednotlivé byty v privatizovaných budovách společně se zájmem o společný majetek budovu. To znamená, že většina bytových domů v Rumunsku je nyní kondominium.

Spoluvlastnictví je hlavní součástí vlastnictví. Jeho součástí je vše kromě jednotlivých jednotek. Společná vlastnost obvykle zahrnuje vnitřní sdílené prostory budovy, jako jsou schodiště a haly; vnější části budovy, jako jsou střešní a zděné stěny; a zemi pod a okolím budova. Zahrnuje také stavební systémy, které slouží více než jedné jednotce, jako je teplo a voda potrubí.

##### **4.3.1.1 Co je kondominium?**

Kondominium je forma vlastnictví bytového domu, s částmi, které jsou určeny pro individuální vlastnictví (byty nebo obchody, které se nazývají "jednotky") a zbytek určen pro společné vlastnictví vlastníků jednotek (společný majetek).

---

<sup>115</sup> Cambridge University Press 978-1-107-09389-8 - European Condominium Law Edited by Cornelius Van Der Merwe Frontmatter

#### **4.3.1.2 Co vlastní osoba v kondominiu?**

Majitel v bytu vlastní nemovitost, která má dvě části:

1. samotný byt a
2. povinnost starat se o společný majetek

Vazba na společný majetek je odvislá od poměru podlahové plochy jednotky k celkovým podlahovým plochám všech jednotek. Tyto dvě části spolu tvoří jedince "vlastnický podíl" v kondominiu

#### **4.3.1.3 Jaké jsou výhody vlastnictví kondominia?**

Majitelé bytu mají většinu stejných práv jako každý jiný majitel nemovitosti. V rámci širokého oprávnění, vlastníci v kondominiu mohou svobodně vlastní i společný majetek užívat, prodat, pronajmout nebo sjednat hypotéku vlastní nemovitosti. Mohou vyloučit dědění. Majitel může být osoba, rodina nebo firma.

#### **4.3.1.4 Jaké jsou některé povinnosti vlastnictví kondominia?**

Jednou z nejdůležitějších povinností jako vlastníka jednotky je se podílet ve výši svého podílu na společných částech na nákladech na správu a provoz kondominia. Těmito jsou náklady na údržbu a provoz a opravy společného majetku a náklady na komunální služby. Tito se nazývají "společné výdaje". Společné výdaje jsou rozděleny mezi vlastníky podle jejich vlastnictví.

#### **4.3.1.5 Jaké další výdaje musí majitel zaplatit?**

Kromě společných výdajů musí každý majitel hradit náklady spojené s udržováním své vlastní jednotky v dobrém stavu a náklady na služby poskytované v souladu s užíváním vlastní jednotky, jako je elektřina, teplo a teplou vodu. Pokud jsou poplatky za služby, jako je teplo, přenášeny na budovu jako celek, musí každý majitel zaplatit jeho podíl, jako kdyby byl nájemcem.

#### **4.3.1.6 Asociace majitelů**

Asociace majitelů je registrovaná organizace a je obdobná našemu společenství vlastníků. Všichni vlastníci jednotek jsou členy Asociace majitelů. Všichni vlastníci se musí shodnout, že budou dodržovat rozhodnutí učiněná sdružení majitelů. Sdružení vlastníků je zodpovědná za správu společného majetku a za jeho správu a ostatní operace kondominia. Řídící rozhodnutí jsou přijímána na schůzi Asociace vlastníků.

Na rozdíl od naší úpravy každému apartmánu je na zasedáních přidělen jeden hlas a většina rozhodnutí se uskuteční většinovým hlasováním.

#### **4.3.1.7 Co se stane, když někdo odmítne vyhovět rozhodnutím Asociace vlastníků?**

Členové asociace vlastníků obvykle dodržují rozhodnutí. V opačném případě může sdružení či též Asociace vlastníků podat žalobu a požádat soud, aby nařídil odstranění porušení a aby uhradil odškodnění Asociaci majitelů. Například pokud člen nezaplatí zhodnocení společných výdajů, Asociace může požádat soud, aby nařídil členovi zaplatit. Pokud člen stále odmítá, Asociace majitelů může vymáhat dlužnou částku soudním příkazem na dlužníka a zažádat o srážky ze mzdy člena, zabavení jeho majetku nebo využití ostatních prostředků v souladu s občanským zákoníkem a pravidly pro vybírání dluhu. Pro model kondominia je zákonně stanoveno, že Asociace vlastníků má zástavní právo na jednotky jednotlivých vlastníků. Odmítne-li majitel zaplatit, Asociace majitelů bude mít právo prodat jednotku.

#### **4.3.1.8 Jak se rozhoduje Asociace vlastníků?**

Všichni vlastníci jednotek v kondominiu jsou členy Asociace vlastníků s jedním hlasem na jednotku. Většina rozhodnutí je přijímána většinovým hlasováním, i při skutečnosti, že některá rozhodnutí budou požadovat vyšší procento. Kupříkladu Asociaci majitelů mohou vzniknout velké výdaje v souvislosti s instalací nového vybavení nebo renovace společného majetku, v tomto případě musí hlasovat 80% jednotek. Vlastníci hlasují na valné hromadě, která se musí konat nejméně jednou ročně. Členové Asociace vlastníků volí výkonný výbor, který stanoví politiku pro správu každodenních záležitostí kondominia.



V budovách, kde vláda nebo společnost RIAL nadále vlastní jednotky, bude vláda nebo společnost RIAL hlasovat v rozhodnutích Asociace vlastníků. Podíl na hlasování vlády nebo RIAL nebude větší než u každého jiného vlastníka obdobného podílu na kondominium. To znamená, že pokud vláda nebo společnost RIAL vlastní dva byty, bude mít dva hlasy v rozhodnutích majitelů, ve Sdružení. Jakmile bude většina jednotek prodávána soukromým osobám, soukromí vlastníci budou mít většinu hlasů a bude mít možnost řídit řízení a správu kondominia.

#### **4.3.1.9 Jak se budou noví vlastníci starat o správu budov?**

Správa kondominia pravděpodobně bude provedena jedním ze dvou způsobů: samotná Asociace vlastníků bude zaměstnávat zaměstnance k provozování nemovitosti na každodenní úrovni, a pokud to bude nutné, uzavře smlouvy o neobvyklých službách; nebo sdružení vlastníků uzavírající smlouvu s majetkovým manažerem. Obdobu našeho správce. Správce nemovitosti je osoba nebo firma s odbornými znalostmi v oblasti správy nemovitostí a kteří jsou oprávněni jednat jménem asociace majitelů a provádět zásady stanovené společností asociací vlastníků. Řízení nemovitostí je nové povolání v Rumunsku. Majitelé mohou legitimně očekávat, že vznikne řada podniků na správu soukromého majetku, které převzou vedení kondominia.

#### **4.3.1.10 Jak je založeno či vzniká kondominium?**

K vytvoření kondominia musí vlastníci přijmout dohodu o přidružení, kterou bych přirovnala k našim stanovám společenství a následně zaregistrovat Asociaci vlastníků v jurisdikci, kde se nachází kondominium. Tím vznikne Asociace vlastníků jako právnická osoba.

Správce majetku je fyzická nebo právnická osoba s odbornými znalostmi v oblasti správy majetku a nemovitostí.

#### **4.3.1.11 Co se stane, pokud se některé jednotky v bytě neprodávají nájemcům?**

Privatizace bytů je dobrovolná. V případě, že se nájemníci rozhodli, že se nestanou vlastníkem jejich jednotek, tak vláda nebo společnost RIAL zůstane vlastníkem jednotek, které se neprodávají, a bude je nadále pronajímat.

#### **4.3.1.12 Jaké povinnosti má vláda nebo společnost RIAL jako vlastníků některých bytových jednotek?**

Stejně jako každý jiný vlastník jednotky, vláda nebo společnost RIAL bude muset hradit svůj podíl na společných nákladech ve výši spoluvlastnického podílu vlastněných jednotek. Vláda nebo Společnost RIAL bude muset i nadále platit veškeré náklady spojené s udržováním svých bytů v dobrém stavu a za to služby poskytované těmto bytům.

#### **4.3.1.13 Jaké jsou výhody vlastnictví v kondominiu?**

Lidé po celém světě sdílejí touhu vlastnit své vlastní domovy. Kromě poskytování psychologické výhody, vlastnictví domů je považováno za finanční aktivum nebo dokonce za investici v mnoha zemích. Pokud se hodnota vašeho bydlení zvyšuje, vaše bohatství se zvyšuje. Můžete prodat svůj dům a koupit jiný, který je vhodnější pro vaše potřeby, nebo jej můžete pronajmout ostatním. V oblastech, kde jsou neregulované nájemné podléhá až nekontrolovanému růstu. Vlastnictví může ochránit od nepředvídaného nárůstu nájemného, který může způsobit těžkosti nebo přinutit vás k pohybu. V Rumunsku vláda očekává, že bude muset i nadále zvyšovat nájemné, aby pokryla veškeré náklady na údržbu bytového fondu. Snad nejdůležitější výhodou je, že jako majitel máte větší kontrolu nad svým životem. To vám umožní mít větší pocit uspokojení ve své jednotce. V kondominium, vaše jednotka-byt patří vám. I když sdílíte společný majetek s jinými vlastníky, můžete se podílet na rozhodování o tom, jak bude majetek spravován a udržován. To jsou některé z důvodů, proč bydlení kondominium apeluje na mnoho lidí.

### **4.3.2 Maďarsko**

Poznatky k této zemi EU jsou čerpány z materiálu Ministerstva pro místní rozvoj (70)<sup>116</sup>. (71) Od roku 1924 se v Maďarsku stavělo bytových domů tak, vyhověly

---

<sup>116</sup> Materiál MMR; MultiScience - XXXI. microCAD International Multidisciplinary Scientific Conference University of Miskolc, Hungary, 20-21 April 2017 ISBN 978-963-358-132-2;

požadavkům na kondominium. V rámci těchto budov jsou některé prostory vhodné k bydlení, jiné nejsou. Celá budova se skládá z různých typů bytových jednotek a částí, z nichž některé nejsou soukromými jednotkami. Celková plocha všech jednotek je základem pro výpočet vlastnického podílu a podíl soukromého vlastnictví je odvozen také od celkové plochy všech jednotek. Ta je určující pro výši hlasovacího práva. Ne všechny bytové jednotky budovy jsou soukromým majetkem při registraci kondominia, protože existují části budovy, které jsou společným majetkem. "Vlastnictví stejných věcí, na základě zvláštních akcí, mohou nárokovat dvě nebo více osob."<sup>117</sup> Soupis společných prostorů a soukromých prostor je uveden v nadačním dokumentu budovy - stanovách. Náklady v souvislosti se společným majetkem – majetek ve spoluvlastnictví hradí vlastníci budovy. Společný majetek nebo společně užívané pozemky se vyskytují v bytech, které fungují jako kondominium nebo v družstevní formě bydlení. Kondominium se zřizuje tehdy, když v budově jsou alespoň dvě samostatné jednotky pro obytné nebo nebytové účely nebo alespoň jedna samostatná jednotka pro bydlení a jedna pro nebytové účely definované ve stanovách a jsou technicky oddělené a přecházejí do soukromého vlastnictví. Vzniká kondominium vlastníků budovy, zatímco stavební části, stavební zařízení, prostory a byty, které nejsou jednotlivě vlastněny, přecházejí do společného vlastnictví vlastníků bytů.<sup>118</sup> Pravidla klíčových pramenů práva jsou popsána v následujících právních předpisech:

- občanský zákoník (Ptk.)
- Zákon o bytech (Tht.)
- Zákon o bytovém družstvu (Lszt.)

Uvedené právní prostředí nutí vlastníky, aby se rozhodli již během založení, jehož rozhodnutí později určuje hlasovací podíly. Systém vlastnictví může být změněn tak, že kondominium může být změněno na bytové družstvo a naopak bytové družstvo na kondominium. Budovy, které mají šest nebo méně bytových jednotek, se mohou

---

CHALLENGES OF CONDOMINIUM MANAGEMENT, ESPECIALLY PROTECTION OF PERSONAL DATA; Zoltán Polgár<sup>1</sup>, Tamás Szádeczky<sup>2</sup>

<sup>117</sup> Hungarian Civil Code (Ptk) 5:73. §

<sup>118</sup> Hungarian Civil Code (Ptk) 5:85. §

při založení rozhodnout, zda chtějí provozovat budovu podle Ptk.<sup>119</sup> nebo Tht.<sup>120</sup> Podle studie maďarského ústředního statistického úřadu<sup>121</sup> je v budovách, které se skládají ze čtyř bytů nebo více bytů, 1,3 milionu bytů. Provoz těchto budov je podle úřadu následující: 75% bytových jednotek, 13% bytové družstvo a zbývajících 12% nelze klasifikovat. Důležitým faktem je skutečnost, že cca. 40% maďarské populace žije v obytných budovách provozovaných jako bytové jednotky v soukromém vlastnictví.

#### 4.3.2.1 Organizační otázky a možnosti

Existuje řada organizačních úkolů, z nichž jeden je volba zástupců, do kolektivní správy - výboru (bordu) kondominia. Výbor kondominia rozhoduje o pořadí úkolů. Zastoupení kondominia a ve většině případů také správu vykonává volený zástupce. Jejich volba probíhá na valné hromadě-shromáždění vlastníků, která je hlavním rozhodovacím orgánem.<sup>122</sup> Znalosti a připravenost volených osob se liší, a tím i strukturální forma zastoupení. Formy oprávněného zastoupení (správa komunity):

- Syndikát
- Předseda výboru Kondominia
- Předseda výboru Kondominia není odměňován
- Předseda výboru, který obdrží odměnu

Syndikát: Majitelé si mohli zvolit syndikát, jehož členy budou někteří majitelé nemovitosti. Syndikát by měl být složen alespoň z jednoho prezidenta a dvou členů. Právní postavení a odpovědnost předsedy syndikátu jsou shodné s právním postavením předsedy výboru Kondominium. Předseda výboru je: Osoba nebo podnik, který je zodpovědný za správu týkající se komunity vlastníků. Tato pozice vyžaduje

---

<sup>119</sup> Act on condominiums (Tht.).

<sup>120</sup> Act on housing cooperative (Lszt.).

<sup>121</sup> SÁGHI, G.: Lakásviszonyok az ezredfordulón. (Dwelling status in the millennium) Budapest, KSH, Budapest, 2005.

<sup>122</sup> Hungarian act CXXXIII of 2003 on Condominiums (Tht.) 27 § (1).

kvalifikaci<sup>123</sup>, tu získáte vyplněním vzdělávacího kurzu OKJ (maďarský vzdělávací organizace: NTR, Národní výcvikový rejstřík) a absolvováním zkoušky. Existují dva typy zkoušek OKJ, které poskytují tuto kvalifikaci.<sup>124</sup>

- správce Condominium (akreditované číslo kvalifikace: 52 814 01 0000 00 00)
- správa nemovitostí (akreditované číslo kvalifikace: 53 814 01 0001 54 01)

Trénink managementu nemovitostí je založen na školení manažera kondominia a poskytuje vyšší úroveň školení OKJ. Nicméně příslušná nařízení poskytují výjimky v několika případech od získání kvalifikace. Kvalifikace není nutná v následujících případech:

- Syndikát nedostává odměnu
- Předseda Condominium Board (jako fyzická osoba), který nedostává odměnu

Nutnost kvalifikace tak závisí na tom, zda se toto považuje za podnikatelskou činnost. S odpovídajícím školením by mohla existovat vyšší kvalita poskytovaných služeb, což je důležité, protože je hlavním faktorem správy kondominia.<sup>125</sup>

Reprezentativní činnost může vykonávat každá osoba nebo subjekt, tedy fyzická osoba, soukromý podnik nebo obchodní sdružení. Jediným požadavkem je, aby jmenovaná osoba měla odpovídající kvalifikaci. Vedle podnikových sdružení hrají významnou roli také státní podniky. Tyto podniky působí převážně v právních formách jako společnost s ručením omezeným nebo soukromá společnost s ručením omezeným. Státní podniky obvykle vykonávají vlastní zastoupení státních jednotek, ale některé podniky provádějí také společné zastoupení nebo řízení kondominia. Můžeme tedy dospět

---

<sup>123</sup> Tht. 52. §; 53. §; 54. §; and 55. §.

<sup>124</sup> 50/2012. (VII. 6.) Govt. Decree.

<sup>125</sup> KUO, Yao-Chen (Jui-Sheng Chou): Enhancement of condominium management based on the effect of quality attributes on satisfaction improvement. Expert Systems with Applications, Volume 39, Issue 5, April 2012, Pages 5418-5425 DOI=[http://dx.doi.org/10.1016/j.eswa. \(2011.11.04\).](http://dx.doi.org/10.1016/j.eswa. (2011.11.04).)

k závěru, že trh s povoleným společným zastoupením je různorodý, zahrnuje více aktérů a kvalifikace není ve všech případech vyžadována. Jak zdůrazňuje Hung Ren Hsieh, na trhu s kondominiem v Tchaj-wanu jsou podobné problémy.<sup>126</sup>

Vedle oprávněných zástupců společenství vlastníků by zde měly být zmíněny i výbory, které mají právo kontrolovat a monitorovat (např. Výbor pro audit a dozorčí radu). Například kvalifikace nemusí mít člen Výboru pro audit, v budově však musí být člověk s touto kvalifikací. Výbor pro audit může sledovat práci předsedy představenstva Condominium a řídit správu finančních prostředků Společenství. Výbor může poskytnout stanovisko k dokumentům, které jsou základem zamýšlených rozhodnutí, a může doporučit odměnu předsedovi výboru Kondominia. Závěrem bych uvedla, že zástupci vlastníků a jejich kvalifikace a motivace členů výborů různorodá. Rozhodnutí oprávněných osob by mohla být regulátorem dokonce svázána s odměnou. Kromě toho je realizace principů ochrany údajů založena především na motivaci a profesionalitě „úředníků“ – členů.

### 4.3.3 Spojené státy americké

Vývoj zákona o kondominiu ve Spojených státech před přijetím právních předpisů pro kondominium v této zemi, byl taková, že mnoho odborníků v oblasti nemovitostí diskutovalo o otázce vlastnictví prostoru pod a nad povrchem země.

Nepřímá podpora zákonnosti vlastnictví vrstev budov může být odvozeno z důlního a leteckého práva. Tyto oblasti práva měly velký vliv na změnu myšlenky, že nemovitost nemusí být rozdělené horizontálně.<sup>127</sup> V roce 1929 právník Stuart Ball spekuloval o

---

<sup>126</sup> HUNG, Ren Hsieh.: Issues and proposed improvements regarding condominium management in Taiwan. 2009, Habitat International, Volume 33, Issue 1, January 2009, Pages 73–80 DOI=<http://dx.doi.org/10.1016/j.habitatint>. (2008.05.02)

<sup>127</sup> Charles W. Pittman, Note, Land Without Earth-The Condominium, 15 U. FLA. L. REV. 203, 207 (1963).

možnosti „vlastnit zámky ve vzduchu mnoho příběhů nad ulicemi,"<sup>128</sup> a zda to bylo možné vlastnit prostor, na rozdíl od vlastnictví půdy. " Z jiného pohledu, legislativní přijetí vzdušného prostoru jako nemovitost pochází z univerzálního přijetí kondominia ve Spojených státech se svojí trojdimenzionální koncepcí vlastnictví.<sup>129</sup> Dnešní majitelé bytů jsou obeznámeni konceptem vlastnictví vzdušného prostoru v rámci hraničních stěn jejich jednotky. Model amerických zákonů o kondominium zákonu nepocházel z Evropy, ale z Puerto Rico.

Velký nedostatek bydlení spolu s vysokými náklady nemovitostí a nedostatek pozemků v Portoriku vedlo k schválení kondominia jako formy domu v roce 1951. Podrobnější verze zákona, byla schválena v roce 1958. Horizontální zákon o majetku byl předlohou. Portorický zákon, který je nazván jako zákon o horizontálních vlastnostech<sup>130</sup>, protože poskytuje zákonný způsob rozdělení prostor obsazený budovou do vodorovných vrstev nebo vrstev. Každá vrstva představuje a podlaha v budově, která je následně rozdělena vertikálně do jednoho nebo více bytů prostorů nebo jednotek. Každá jednotka je vlastněna jednotlivě a má vlastní listinu podle Horizontálního zákona o majetku. V Puerto Rico dal impuls ke vzniku kondominií v Americe a stalo se vzorem pro většinu legislativy schválené v různých státech. V roce 1961 lobbovala Puerto Rican delegace Kongresu Spojených států a byl přijat § 234 zákona o bydlení. Došlo ke spojení s Federální správou bytové správy o hypotečních výhodách pro kondominium. Ačkoli kondominium (homeownership) byl populární v Puerto Rico, bylo potřeba najít další zdroje pro financování, protože bankovní entita nenabízela příliš atraktivní nabídku podmínek pro hypotéky kondominiím. Koupě bytového domu začala být možná i pro průměrného člověka. Když Federální správa bytů získala povolení od Kongresu k pojištění hypoték od věřitelů na kondominium bytů, Puerto Ricans dokázali plně využít kondominium vzhledem ke skutečnosti, že ve Spojených státech byl nedostatek bydlení.

---

<sup>128</sup> Stuart S. Ball, Division into Horizontal Strata of the Landspace Above the Surface, 39 YALE L.J. 616, 637 (1930).

<sup>129</sup> 2 RICHARD R. POWELL, POWELL ON REAL PROPERTY § 18A.05[61] (2009).

<sup>130</sup> Cribbet, *supra* note 20, at 1213.

Rozšiřování měst, a konec druhé světové války vytvořily potřebu efektivnějšího využití pozemků ve vysokých řadových rodinných domech, které se nacházejí v těch oblastech, kde se nacházejí pracovní pozice. Kromě toho existoval národní zájem na zajištění dostupnějšího bydlení pro větší počet lidí. Američané, společně s většinou lidí, upřednostňovali vlastnit své vlastní domovy, spíše než si je pronajmout. Vlastnit domov v oblasti, která je v mimo finanční možnosti jednotlivce dala vzniknout družstevnímu bydlení a vedlo k zavedení nové koncepce bytů do Spojených států jako vlastnictví jednotlivců. Nedostatek pozemků v dojezdných vzdálenosti velkých městských center, vysoké náklady na nemovitosti a rostoucí podíl staršího obyvatelstva zvýšily zájem o tento druhu vlastnictví domů. "Touha po osobním pohodlí domova a jeho související finanční přínosy, vyhlídky na zkrácení doby cesty a skvělé výhody blízkého kulturního a obchodního života vytvořila nový zájem o družstevní vlastnictví."<sup>131</sup>

V roce 1965 vystoupil na schůzi Americké advokátní komory (ABA) William Kerr řekl: "Finančně je nemožné pro člověka, který má dokonce i mírné finanční prostředky, aby soukromý dům nedaleko centra velkého města. Kondominium by mělo takové vlastnictví s výslednou úsporou času a peněz nad dojížděním, umožnit."<sup>132</sup>

Jako studijní materiál byl použit materiál Ministerstva pro místní rozvoj.<sup>133</sup>

#### 4.3.3.1 Vznik kondominia

Kondominium může být výškový bytový dům, rodinný dům v zahradě, kancelářské budovy, nákupního centra nebo průmyslové komplexi. Každá jednotka je připojený nebo částečně oddělený celek, kancelářský prostor, atd. V každé z těchto

---

<sup>131</sup> Louis Pohoryles, The FHA Condominium: A Basic Comparison with the FHA Cooperative, 31 GEO. WASH. L. REV. 1014, 1014 (1963).

<sup>132</sup> William K. Kerr, Condominium, 1965 A.B.A. SEC. REAL PROP. PROB. & TR. L. PROC. Part II, at 23-24. (překlad autorky)

<sup>133</sup> LAW LIBRARYJOURNAL Vol. 103:2 [2011-16]; Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Bibliography of Legal Sources; Donna S. Bennett



jednotek má vlastník jednotky povinnost hradit úroky z úvěru. Jednotka může být prodána, vyměněna, zastavena a odděleně posuzována pro daňové účely

Osoby, které chtějí vytvořit kondominium, musí prohlásit své úmysly formou zápisu jako prohlášení. Někdy je toto nazýváno stanovami spolu s půdorysy základními tezemi správy. S těmito dokumenty, uvozují právní vznik kondominia. Tyto dokumenty musí být podány nahráním do příslušné kanceláře v jurisdikci.

Prohlášení je stanovami, které stanoví práva a povinnosti majitelů - původních vlastníků, stejně jako všech budoucích vlastníků. Je to velmi právně závazný dokument v moderním rozvoji krajiny. Musí splňovat právní předpisy pro kondominium včetně příslušných zákonů.<sup>134</sup> Stanovy obsahují základní ujednání o vlastnictví, které je navázáno na plochu a současně je navázáno na vlastníka, který se stává majitelem nemovitosti. V podstatě stanovy mají postavení deklarace, která stanoví rozdělení vlastnictví - skutečné prohlášení o nezávislosti samostatné jednotky vytvořené tímto procesem, jakož i stvrzení majitelé jednotek o spoluvlastnictví společných prostor. Prohlášení obsahuje právní popis pozemků a budov, jakož i popis každé jednotky a společných prostor. Podle zákona o kondominiu (Condominium Act), měl by obsahovat název kondominium, název každé místní jurisdikce, ve které se nachází jakákoli část kondominia, popis hranic jednotlivých jednotek a popis omezených společných prvků.

Prohlášení obsahuje veškerá příslušná omezení, jako např. zákaz pronájmu, který vychází ze zásady, že jednotky jsou určeny pouze pro bydlení a zásady, které zhojují porušením prohlášení nebo stanov nebo jakýchkoli pravidel, které výbor může napravit následnými právními kroky.

Prohlášení poskytuje přehled o správě kondominia a informace o změně o povinnosti přispívat finančními prostředky na údržbu, pojištění a postup vymáhání nezaplaceného společného výdaje. Majitelé jsou rovněž zavázáni věcným břemenem k údržbě potrubí, vodičů, atd. Dále je zaručen vstup do jednotky pro případné opravy.

---

<sup>134</sup> Wayne S. Hyatt, *Community Associations: How to Draft Documents That Work*, 7 REAL EST. L.J.26, 30 (1978).

Podíl vlastníka na právech a povinnostech v souvislosti s jednotkou je vyjádřen zlomkem a současně je tím vyjádřen i podíl na hlasovacích právech a podíl spoluvlastníka vůči společnému vlastnictví v souvislosti s vlastněním jednotky. Současně je to vyjádření podílu na výdajích kondominia. Bylo stanoveno, že deklarace-stanovy kondominia jsou více než jen kontraktační povinnost. Je to koncepce vzájemných práv a povinností stran. Předpokládá také některé atributy smlouvy uzavřené se zemí, vymezující rozsah a limity užívání nemovitostí. Prohlášení je důležitým právním dokumentem a je obvykle obtížné ho změnit. "Uniform Condominium Act" doporučuje pro rezidenční bytové domy požadovat nejméně šedesát sedm procent hlasů pro pozměňovací návrh, ale naznačuje, že prohlášení může vyžadovat větší hlasovací kvorum.

#### **4.3.4 Rakousko**

V Rakousku jsou kondominia upravena následujícím právním řádem, pro lepší pochopení budu uvádět anglický překlad a originál názvu v národním jazyce:

- Law on Apartment Ownership (Wohnungseigentumsgesetz 2002) of 1 July 2002, Federal Law Gazette (Bundesgesetzblatt) vol. I no. 70/2002
- Law on Property Development (Bauträgervertragsgesetz) of 1 January 1997, Federal Law Gazette (Bundesgesetzblatt) vol. I no. 7/1997
- Law on Tenancy (Mietrechtsgesetz) of 1 January 1982, Federal Law Gazette (Bundesgesetzblatt) no. 520/1982
- Law on Consumer Protection (Konsumentenschutzgesetz) of 1 October 1979, Federal Law Gazette (Bundesgesetzblatt) no. 140/1979
- Federal Law on ownership of apartments and business premises (Bundesgesetz betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen) of 8 July 1948, Federal Law Gazette (Bundesgesetzblatt) no. 149/1948

- Insolvency Code (Insolvenzordnung) of 1 January 1915, Imperial Law Gazette (Reichsgesetzblatt) no. 337/1914
- Code on Enforcement of Civil Judgments (Exekutionsordnung) of 27 May 1896, Imperial Law Gazette (Reichsgesetzblatt) no. 79/1896
- Austrian Civil Code (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) of 1 January 1812,
- Justice Law Collection (Justizgesetzsammlung) no. 946/1811, most recent amendment by the Judgment (Constitutional Court) of 25 July 2012, Federal Law Gazette (Bundesgesetzblatt) vol. I no. 68/2012

#### 4.3.5 Belgie

V Belgii jsou kondominia upravena následujícím právním řádem, pro lepší pochopení budu uvádět anglický překlad a originál názvu v národním jazyce:

- Law on consumer protection concerning agreements with regard to the use of apartments on a part-time basis, holiday apartments for a longer term, through sale and exchange (Loi relative a` la protection des consommateurs en matie`re de contrats d'utilisation de biens a` temps partage', de produits de vacances a` long terme, de revente et d'e`change) of 28 August 2011, Belgian Official Gazette (Moniteur belge) 16 September 2011
- Law amending the Civil Code in order to modernise the functioning of co-ownership and to increase its transparency (Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriete's et d'accroître la transparence de leur gestion) of 2 June 2010, Belgian Official Gazette (Moniteur belge) 28 June 2010

- Law combating certain forms of discrimination (Loi tendant à lutter contre certaines formes de discrimination) of 10 May 2007, Belgian Official Gazette (Moniteur belge) 5 June 2007
- Law on the leasing of main residences (Loi sur les baux à loyer) of 20 February 1991, Belgian Official Gazette (Moniteur belge) 22 February 1991 inserted after art. 1762bis of the Belgian Civil Code
- Royal Decree implementing arts. 7, 8 and 12 of the Law of 9 July 1971 regulating the construction of residential apartments and the sale of apartments to be constructed or under construction (Arrêté royal portant exécution des articles 7, 8 et 12 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction) of 21 October 1971, Belgian Official Gazette (Moniteur belge) 4 November 1971
- Law on the construction of residential apartments and the sale of apartments to be constructed or under construction (Loi réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction) of 9 July 1971, Belgian Official Gazette (Moniteur belge) 11 September 1971
- Law amending and supplementing the Civil Code with respect to co-ownership (Loi révisant et complétant les dispositions du Code Civil relative à la copropriété) of 8 July 1924, Belgian Official Gazette (Moniteur belge) 13 July 1924
- Law revising the provisions on Mortgage (Loi sur la révision du régime hypothécaire) of 16 December 1851, Belgian Official Gazette (Moniteur belge) 22 December 1851
- Law on Hereditary Land Leases (Loi sur le droit d'emphytéose) of 10 January 1824, Official Gazette of the Dutch Kingdom (Journal officiel du royaume des Pays-Bas) no. 14 of 1824

- Law on Hereditary Building Rights (Loi sur le droit de superficie) of 10 January 1824, Official Gazette of the Dutch Kingdom (Journal officiel du royaume des Pays-Bas) no. 13 of 1824
- Belgian Civil Code (Burgerlijk Wetboek) of 21 March 1804, promulgated on 3 November 1807

#### 4.3.6 Katalánsko

V Katalánsku jsou kondominia upravena následujícím právním řádem, pro lepší pochopení budu uvádět anglický překlad a originál názvu v národním jazyce:

- Catalan Law on prevention and environmental control of activities (Lei de prevenció i control ambiental d'activitats de Catalunya) no. 20 of 4 December 2009, Official Journal (DOGC) of 11-12-2009, no. 5524, p. 92055
- Catalan Law on mediation in private law (Lei de mediació en l'àmbit del dret privat) no. 15 of 22 July 2009, Official Journal (DOGC) of 30-7-2009, no. 5432, p. 60432, Official State Gazette (Boletín Oficial del Estado) of 17-8-2009, no. 198, p. 70785
- Spanish Royal Legislative Decree on land (Ley del Suelo) no. 2 of 20 June 2008, also in Spain: Official State Gazette (Boletín Oficial del Estado) of 26-6-2008, no. 154, p. 28482
- Catalan Civil Code (Codi Civil de Catalunya), Book 3, Law 4 of 24 April 2008, Official Journal (DOGC) of 2-5-2008, no. 5123, p. 34378 Spanish Royal Legislative Decree on consumer and user protection and other supplementary Laws (Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias) no. 1 of 16 November 2007, Official State Gazette (Boletín Oficial del Estado) of 30-11-2007, no. 287, p. 49181.

- Catalan Civil Code (Codi Civil de Catalunya), Book 5, Law 5 of 10 May 2006, Official Journal (DOGC) of 24-5-2006, no. 4640, p. 23167
- Technical Construction Code (Co'digo Te'cnico de la Edificacio'n), RD 314/2006, 17 March 2006 (Boletı'n Oficial del Estado) of 28-3-2006, no. 74, p. 11816
- Spanish Law on Arbitration (Ley de Arbitraje) no. 60 of 23 December 2003, Official State Gazette (BOE: Boletı'n Oficial del Estado) of 26-12-2003, no. 309, p. 46097
- Spanish Law on Insolvency (Ley Concursal) no. 22 of 9 July 2003, Official State Gazette (BOE: Boletı'n Oficial del Estado) of 10-7-2003, no. 164, p. 26905
- Catalan Law on Cooperatives (Lei de Cooperativas) no. 18 of 5 July 2002, Official State Gazette (Boletı'n Oficial del Estado) of 27-7-2002, n. 179, p. 27819 list of statutes xxi
- Catalan Decree on measures relating to dogs deemed potentially dangerous (Lei sobre mesures en mate`ria de gossos considerats potencialment perillosos) no. 170 of 11 June 2002 Official Journal (DOGC) of 25-6-2002, no. 3663
- Spanish Law on the Reform of Law 49/1960 of 21 July 1960 on Horizontal Property (Ley de Reforma de la Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal) no. 8 of 1999, Official State Gazette (Boletı'n Oficial del Estado) of 8-4-1999, no. 84, p. 13104
- Spanish Law on construction (Ley de Ordenacio'n de la Edificacio'n) no. 38 of 5 November 1999, Official State Gazette (Boletı'n Oficial del Estado) of 6-11-1999, no. 266, p. 38925

- Spanish Law on the rights of use of time-share property for tourist use and taxation regulations (Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias) no. 42 of 15 December 1998, Official State Gazette (Boletín Oficial del Estado) of 16-12-1998, no. 300, p. 42076
- Spanish Law on urban leases (Ley de Arrendamientos Urbanos) no. 29 of 24 November 1994, Official State Gazette (Boletín Oficial del Estado) of 25-11-1994, no. 282, p. 36129
- Spanish Law on insurance contracts (Ley de Contrato de Seguro) no. 50 of 8 October 1980, Official State Gazette (Boletín Oficial del Estado) of 17-10-1980, no. 250, p. 23126
- Spanish Law on associations (Ley de Asociaciones) no. 191 of 24 December 1964, Official State Gazette (Boletín Oficial del Estado) of 28-12-1964, no. 311, p. 17334
- Spanish Law on Horizontal Property (Ley sobre Propiedad Horizontal) no. 49 of 21 July 1960, Official State Gazette (Boletín Oficial del Estado) of 23-7-1960, no. 176, p. 10299 Spanish Regulation on Mortgages (Reglamento Hipotecario) Decree of 14 February 1947, Official State Gazette (Boletín Oficial del Estado) of 16-4-1947, no. 106
- Spanish Law on Mortgages (Ley Hipotecaria) Decree of 8 February 1946, Official State Gazette (Boletín Oficial del Estado) of 27-2-1946, no. 58, p. 1518
- Spanish Civil Code (Co'digo Civil), Royal Decree of 24 July 1889, Madrid Gazette (Gaceta de Madrid) of 25-7-1889, no. 206

#### 4.3.7 Chorvatsko

V Chorvatsku jsou kondominia upravena následujícím právním řádem, pro lepší pochopení budu uvádět anglický překlad a originál názvu v národním jazyce:

- Law on attachment in execution (Ovršni zakon) of 11 October 2012, Official Gazette (Narodne novine) no. 112 of 2012
- Regulation on minimal standards of space, workers and medical equipment in providing health services (Pravilnik o minimálním uvjetima u pogledu prostora, radnika i medicinsko-tehničke opreme za obavljanje zdravstvene djelatnosti) of 3 June 2011, Official Gazette (Narodne novine) no. 61 of 2011
- Anti-discrimination Law (Zakon o suzbijanju diskriminacije) of 21 July 2008, Official Gazette (Narodne novine) no. 85 of 2008
- Ordinance on the conditions and mode of keeping pets and course of action with abandoned and lost animals (Odluka o uvjetima i načinu držanja kućnih ljubimaca i načinu postupanja s napuštenim i izgubljenim životinjama) of 23 December 2008, Official Courier of the City of Zagreb (Službeni glasnik Grada Zagreba) no. 21 of 2008
- Community Order Ordinance (Odluka o komunalnom redu) of 19 March 2008, Official Courier of the City of Zagreb (Službeni glasnik Grada Zagreba) no. 4 of 2008
- Law on physical planning and building (Zakon o prostornom uređenju i gradnji) of 26 July 2007, Official Gazette (Narodne novine) no. 76 of 2007
- Law on obligations (Zakon o obveznim odnosima) of 17 March 2005, Official Gazette (Narodne novine) no. 35 of 2005 Regulation on the Maintenance of Buildings (Uredba o održavanju zgrada) of 24 June 1997, Official Gazette (Narodne novine) no. 64 of 1997



- Law on Real Property Transactions Tax (Zakon o porezu na promet nekretnina) of 4 July 1997, Official Gazette (Narodne novine) no. 69 of 1997
- Law on tenancy (Zakon o najmu stanova) of 28 October 1996, Official Gazette (Narodne novine) no. 91 of 1996
- Law on Land Registration (Zakon o zemljišnim knjigama) of 28 October 1996, Official Gazette (Narodne novine) no. 91 of 1996 Law on Insolvency (Stečajni zakon) of 5 June 1996, Official Gazette (Narodne novine) no. 44 of 1996
- Law on ownership and other real rights (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) of 28 October 1996, Official Gazette (Narodne novine) no. 91 of 1996 Law on sales of apartments with tenants (Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo) of 11 June 1991, Official Gazette (Narodne novine) no. 27 of 1991
- Law on misdemeanours against public order and peace (Zakon o prekršajima protiv javnog reda i mira), of 17 October 1977, Official Gazette (Narodne novine) no. 41 of 1977
- Law on ownership on parts of buildings (Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada) of 22 April 1959, Official Gazette SFRJ (Službeni list SFRJ) no. 16 of 1959, most recent amendment by Law of 30 December 1965, Official Gazette SFRJ (Službeni list SFRJ) no. 57 of 1965

#### 4.3.8 Dánsko

V Dánsku jsou kondominia upravena následujícím právním řádem, pro lepší pochopení budu uvádět anglický překlad a originál názvu v národním jazyce. Veškerá legislativa je dostupná na [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk)<sup>135</sup>

- Consolidated Law on Administration of Justice (Retsplejeloven) no. 1237 of 26 October 2011
- Consolidated Law on Building Preservation (Bygningsfredningsloven) no. 685 of 9 June 2011
- Consolidated Law on Owner Apartments (Ejerlejlighedsloven) no. 1713 of 16 December 2010
- Consolidated Law on the Criminal Code (Straffeloven) no. 1235 of 26 October 2010
- Consolidated Law on Social Housing (Almenboligloven) no. 1040 of 1 September 2010
- Consolidated Law on Lease (Lejeloven) no. 963 of 11 August 2010
- Consolidated Law on Limitations (Forældelsesloven) no. 522 of 6 June 2007
- Consolidated Law on Housing Co-operatives (Andelsboligforeningsloven) no. 960 of 12 June 2006 Ministerial Order on liability for real estate agents (Formidlingsbekendtgørelsen) no. 164 of 22 February 2007

---

<sup>135</sup> [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk)

- Ministerial Order on standard by-laws for condominium schemes (Normalvedtægt for ejerlejligheder) no. 1332 of 14 December 2004
- Consolidated Law on Building Construction (Byggeloven) no. 452 of 24 June 1998
- Consolidated Law on the ban on discrimination on the ground of Race etc. (Racediskriminationsloven) no. 626 of 29 September 1987
- Law on Owner Apartments (Ejerlejlighedsloven) no. 199 of 8 June 1966

#### **4.3.9 Anglie**

V Anglii jsou kondominia upravena následujícím právním řádem, pro lepší pochopení budu uvádět anglický překlad a originál názvu v národním jazyce. Veškerá legislativa je dostupná na [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk)

- Companies Act 2006
- Commonhold Regulations 2004 (SI 2004 no. 1829) as amended by Commonhold (Amendment) Regulations 2009 (SI 2009 no. 2363).
- Commonhold (Land Registration) Rules SI 2004/1830
- Commonhold and Leasehold Reform Act 2002
- Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993
- Defective Premises Act 1972
- Sex Discrimination Act 1975
- Law of Property Act 1925

#### 4.3.10 Estonsko

V Estonsku jsou kondominia upravena následujícím právním řádem, pro lepší pochopení budu uvádět anglický překlad a originál názvu v národním jazyce. Veškeré předpisy jsou dostupné na: <http://www.legaltext.ee/en/andmebaas/ava.asp?m=022/><sup>136</sup>

- Code on Civil Procedure (Tsiivilkohtumenetluse seadustik) of 20 April 2005, Official Journal (Riigi Teataga) I 2005, 26, 197
- Law on Buildings (Ehitusseadus) of 15 May 2002, Official Journal (Riigi Teataga) I 2002, 47, 297
- Law on Obligations (Voõlaoõigusseadus) of 26 September 2001, Official Journal (RT: Riigi Teataga) I 2001, 81, 487
- Law on Apartment Ownership (Korteriomandiseadus) of 15 November 2000, Official Journal (Riigi Teataga) I 2000, 92, 601; most recent amendment RT: 2009, 51, 349
- Explanatory memorandum to the Draft Apartment Ownership Act (403 SE), submitted to Parliament on 02.05.2000; available at <http://web.riigikogu.ee/ems/saros-bin/mgetdoc?itemid=003671897&login=proov&password=&system=ems&server=ragne11>
- Constitution of the Republic of Estonia (Eesti Vabariigi Põhiseadus) of 28 June 1992, Official Journal (Riigi Teataga) 1992, 26, 349
- Law on Non-profit Associations (Mittetulundusühingute seadus) of 6 June 1996, Official Journal (Riigi Teataga) I 1996, 42, 811

---

<sup>136</sup> <http://www.legaltext.ee/en/andmebaas/ava.asp?m=022/>

- Law on Apartment Associations (Korteriu" histuseadus) of 27 June 1995,
- Official Journal (Riigi Teataga) I 1995, 61, 1025
- Law on the Land Register (Kinnistusraamatuseadus) of 14 December 1994, Official Journal (Riigi Teataga) I 1994, 94, 1609
- Law on General Principles of Civil Law (Tsiviilseadustiku u" ldosa seadus) of 28 June 1994, Official Journal (RT: Riigi Teataga) I 1994, 53, 889, most recent amendment (RT I 1996, 42, 811)
- Law on Property (Asjao"igusseadus) of 9 June 1993, Official Journal (RT: Riigi Teataga) I 1993, 39, 590 list of statutes xxv

#### 4.3.11 Francie

Ve Francii jsou kondominia upravena následujícím právním řádem, pro lepší pochopení budu uvádět anglický překlad a originál názvu v národním jazyce. Veškeré zdroje jsou dostupné na: [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)<sup>137</sup>

- Consolidated Code on building construction (Code de la construction et de l'habitation – CCH) of 28 Sept. 2013 (inserted into Law on Apartment Ownership of buildings of 1965 arts. L. 261-1 ff. And R. 261-1 ff., and Civil Code art. 1601-1 to 1601-4)
- Consolidated Planning Code (Code de l'urbanisme) of 19 Aug. 2013.
- Law on mobilisation for housing and the campaign against exclusion (Loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion) no. 323 of 25 March 2009

---

<sup>137</sup> [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

- Directive on time-share (Directive sur les sociétés de jouissance à temps partage) no. 2008/222/CE, of 14 January 2009
- Law on the adaptation of community law in the sphere of the battle against discrimination (Loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations) no. 496 of 27 May 2008
- Law on national engagement for housing (Loi de Engagement national pour le logement) no. 872 of 13 July 2006
- Law on the right of pre-emption and tenants protection in case of sale of the building ('Aurillac') (Loi relative au droit de pré-emption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble) no. 685 of 13 June 2006
- Ordinance on free trade unions (Ordonnance sur l'association syndicale libre) no. 632 of 1 July 2004
- Law on orientation and programme planning for city and urban
- restoration (Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la
- re'novation urbaine) no. 710 of 1 August 2003
- Law on the battle against discrimination (Loi relative à la lutte contre les
- discriminations) no. 1066 of 16 November 2001
- Law on unity and urban renewal (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain) no. 1208 of 13 December 2000
- Law on the improvement of tenant relations (Loi tendant à améliorer les rapports locatifs) no. 462 of 6 July 1989

- Law favouring rental investment, ownership of social housing, and development of offers on real estate (Loi tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière) no. 1290 of 23 Dec. 1986
- Law on the contract of tenant ownership (Loi définissant la location-accession à la propriété) no. 595 of 12 July 1984 xxvi list of statutes
- Law on protection of residential occupation of buildings (Loi relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation) no. 1351 of 31 December 1975
- Law on the management of real estate and business funds (Loi réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) no. 9 of 2 January 1970
- Law on the modification of Law of 1 September 1948 (Loi de modification de la loi du 1 Septembre 1948) no. 598 of 9 July 1970
- Decree on the implementation of Law no. 65-557 (Décret portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi no. 65-557) no. 67-223 of 17 March 1967
- Law on the sale of immovables to be constructed or in the course of construction and on the obligation to give a warranty against defects in construction (Loi relative aux ventes d'immeubles à construire ou en cours de construction et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction) no. 3 of 3 January 1967
- Law on installation of TV antennas (Loi relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion) no. 457 of 2 July 1966

- Law on Apartment Ownership of Buildings (Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) no. 557 of 10 July 1965
- European Convention on human rights (Convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales) of 4 November 1950 available at <http://www.hri.org/docs/ECHR50.html>
- Law on the modification and codification of legislation pertaining to custodians, tenants and residential occupiers or for the professional allocation of residences (Loi portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement) no. 1360 of 1 Sept. 1948
- Law on joint ownership of buildings divided into apartments (Loi tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements) of 28 June 1938

#### 4.3.12 Řecko

V Řecku jsou kondominia upravena následujícím právním řádem, pro lepší pochopení budu uvádět anglický překlad a originál názvu v národním jazyce.

- Law on Insolvency (Ptoxeuteikos Kodikas) no. 3588 of 2007, Law Gazette (Efimeridatis Kuvniseos) no. 153A of 10 July 2007
- Law on the construction of co-owned immovable Property (Metra gia tin antimetopisi tou nefous kai poleodomikes rithmiseis) no. 2052 of 1992,
- Government Gazette (Kodix Nomon) no. 94A of 5 June 1992
- Law on lease (Rithmisi misthoseon katoikion) no. 1703 of 1987,
- Government Gazette (Kodix Nomon) no. 78A of 27 May 1987



- Law on the modification of articles of the Code of Civil Procedure on partition and other provisions (Oikodomisi synidioktiton akiniton kai tropopoiisi diataxeon tou kodika politikis dikonomias gia ti dianomi kai alles diataxeis) no. 1562 of 1985, Government Gazette (Kodix Nomon) no. 150A of 16 September 1985
- Law on building regulations (Genikos oikodomikos kanonismos) no. 1577 of 1985, Law Gazette (Efimerida tis Kuberniseos) no. 210A of 18 December 1985
- Law on the requirements for parking spaces serving buildings and related topics (Peri epivolis yporeoseon pros dimiourgian horon stathmefseos autokiniton dia tin exipiretisin ton ktirion kai rithmiseos synafon thematon) no. 960 of 1979, Government Gazette (Kodix Nomon) no. 194A of 25 August 1979
- Code of Civil Procedure (Kodikas Politikis Dikonomias) initially codified by Royal Decree 657 of 1971 Law Gazette (Efimerida tis Kuberniseos) no. A' 19A of 25 October 1971
- Legislative Decree on divided ownership of several buildings on the same property (Peri diirimenis idioktusias epi oikodomimaton anegeiromenon epi eniaiou oikopedou) no. 1024 of 1971, Government Gazette (Kodix Nomon) no. 232A of 15 November 1971
- Greek Civil Code (Astikos Kodikas) of 1940
- Law on Ownership of Storeys of a Building (Peri tis idioktusias kat' orofous) no. 3741 of 4 January 1929, Government Gazette (Kodix Themidos) no. 4A of 9 January 1929

#### 4.3.13 Irsko

V Irsku jsou kondominia upravena následujícím právním řádem, pro lepší pochopení budu uvádět anglický překlad a originál názvu v národním jazyce.

- Multi-Unit Developments Act 2011
- Housing (Miscellaneous Provisions) Act 2009
- Landlord and Tenant (Amendment) Act 1980
- Companies Act 1963
- Conveyancing Act 1881
- Land Law (Ireland) Act 1881
- Landlord and Tenant Law Amendment Act 1860 (known as Deasy's Act)

#### 4.3.14 Itálie

V Itálii jsou kondominia upravena následujícím právním řádem, pro lepší pochopení budu uvádět anglický překlad a originál názvu v národním jazyce.

- Legislative Decree on Implementation of art. 60 Law no. 69 of 18 June 2009, on mediation in civil and commercial disputes (Decreto Legislativo: Attuazione dell'art. 60 della legge 18 giugno 2009 n. 69 in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali) no. 28 of 4 March 2010, Official Gazette (Gazzetta Ufficiale) no. 53 of 5 March 2010
- Legislative Decree on protection of purchasers of real estate under construction (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobile da costruire) no. 122 of 20 June 2005, Official Gazette (Gazzetta Ufficiale) no. 156 of 6 July 2005

- Legislative Decree: Code on cultural heritage and landscaping (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio) no. 42 of 22 January 2004, Official Gazette (Gazzetta Ufficiale) no. 45 of 24 February 2004 at [www.beniculturali.it/regulations](http://www.beniculturali.it/regulations)
- Decree Law on urgent provisions on local radio and television broadcasting (Decreto Legge Disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali) no. 5 of 23 January 2001, Official Gazette (Gazzetta Ufficiale) no.19 of 24 January 2001, converted into Law no. 66 of 20 March 2001, Official Gazette (Gazzetta Ufficiale) no. 70 of 24 March 2001
- Law on leases of residential property (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) no. 431 of 9 December 1998, Official Gazette (Gazzetta Ufficiale) no. 292 of 15 December 1998
- Presidential Decree on consolidated law on tax registration (Approvazione del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) no. 131 of 26 April 1986, Official Gazette (Gazzetta Ufficiale), no. 99 of 30 April 1986
- Law on urban leases (Disciplina della locazione di immobile urbani) no. 392 of 17 July 1978, Official Gazette (Gazzetta Ufficiale) no. 211 of 29 July 1978
- Legislative Decree of the provisional head of state (Decreto Legislativo del Capo Provvisorio dello Stato) no. 15779 of 14 December 1947, Official Gazette (Gazzetta Ufficiale) no. 17 of 22 January 1948
- Italian Civil Code (Codice Civile Italiano) Royal Decree no. 262 of 16 March 1942, Official Gazette (Gazzetta Ufficiale) no. 79 and 79bis of 4 April 1942 together with the transitional and implementing provisions (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie)

- Royal Decree no. 318 of 30 March 1942, Official Gazette (Gazzetta Ufficiale) no. 91 of 17 April 1942
- Italian Code of Civil Procedure (Codice di Procedura Civile Italiano) Royal Decree no. 1443 of 28 October 1940, Official Gazette (Gazzetta Ufficiale) no. 253 on 28 October 1940, together with the transitional and implementing provisions (Disposizioni per l'attuazione del Codice di Procedura Civile e disposizioni transitorie) Royal Decree no. 1368 of 18 December 1941, Official Gazette (Gazzetta Ufficiale) no. 302 of 24 December 1941

#### 4.3.15 Holandsko

V Holandsku jsou kondominia upravena následujícím právním řádem, pro lepší pochopení budu uvádět anglický překlad a originál názvu v národním jazyce.

- Model By-laws on division into apartment ownership rights (Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten) of 17 January 2006, (Den Haag, Koninklijke Notariele Beroepsorganisatie, 2006)
- General Law on equal treatment (Algemene wet gelijke behandeling) in the version promulgated 2 March 1994, Official Gazette (Staatsblad) 1994, p. 230
- Civil Code (Burgerlijk Wetboek) Books, 2, 3, 5 and 7 in the version that came into effect on 1 January 1992, most recent amendment 22 November 2011, Official Gazette (Staatsblad) 2011, no. 670
- Housing Code (Woningwet) in the version promulgated 29 August 1991,
- Official Gazette (Staatsblad) 1991, p. 439 Law modifying the provisions of the Civil Code on division into apartments (Wet tot herziening van de regeling in het Burgerlijk Wetboek

#### 4.4 Sazby daně z převodu nemovitostí ve státech EU

Rakousko	2 % až 3,5% (inventory of taxes 2000)
Dánsko	1,2% kolkovné (*)
Belgie	12,5 % (*)
Finsko	4% (inventory of taxes2000)
Německo	3,5% (inventory of taxes 2000)
Řecko	9 % až 11% (inventory of taxes2000)
Irsko	9% (*)
Itálie	5 % až 30% jako registr.poplatek (*)
Lucembursko	6% (*)
Nizozemí	6% (knihovna-finance na webu-Ministerstva financí států)
Španělsko	6% z tržní ceny (*)
Portugalsko	10% z budov, 8% z pozemků (inventory of taxes 2000)
Velká Británie	1 % až 3,5 % registrační poplatek (*), resp. Tax Guide 1999 - 2000

\* (72)[iurisnet.com/centro/taxs/index\\_europa.htm](http://iurisnet.com/centro/taxs/index_europa.htm)

## 5 Závěry

Návrhy de lege ferenda vyplývají ze závěrů de lege lata, které jsem uvedla v předchozích kapitolách. Jde o hlavní nedostatky, které jsem uvedla s cílem možné budoucí nápravy.

### 5.1 De lege lata

Jsem si vědoma, že každá jednotlivá připomínka uvedená v závěrech je diskutabilní. Nicméně jsem vycházela z poznatků ze své vlastní praxe a z bohaté literatury a judikatury.

Jsem přesvědčena o tom, že všechny naše daňové předpisy jsou pro normálního občana naprosto nesrozumitelné a nepřehledné. Je tomu tak zejména proto, že každý jednotlivý daňový předpis, počínaje zákonem a konče vyhláškami (ponecháme-li stranou "opatření", "sdělení" a "pokyny" MF), je neúnosně mnohokrát novelizován, čímž se jednak ztrácí kontinuita právní úpravy jednotlivých institutů, jednak nositelé daňových povinností se již těžko, stále novým úpravám přizpůsobují a jsou čím dále tím méně schopni je realizovat. Zním případy, kdy i v právu zkušený a s právem dobře obeznámení advokáti, se prostě daňovým právem odmítají zabývat, a to právě s ohledem na jeho nepřehlednost a nesrozumitelnost. Dokonce je smutnou pravdou, že i daňový poradce se v konkrétním případě nebyl schopen v daňových předpisech orientovat a to nikoliv z jeho neznalosti.

Tato situace vyústí až do stavu, kdy je ohrožena jedna ze základních zásad právního státu. Tou je zásada "právní jistoty". V. Knapp to výborně vyjádřil, když uvedl, že podmínkou právní jistoty je obecná přístupnost právních předpisů a jasnost právních norem i jasnost právního řádu jako celku, a to tak, aby bylo občanovi vždy jasno, které jeho chování je po právu a které je proti právu.<sup>138</sup>

---

<sup>138</sup> Knapp V.: Teorie práva, 1. vydání. Praha, C.H.Beck 1995, str. 207

Je pravdou, že daňové příjmy jsou hlavním zdrojem finančních prostředků státu. Ale neměly by být vybírány na podkladě zákonů, které jsou tvořeny a předkládány na bázi politické objednávky. Tato situace pak vyústí ve stávajícího chaotického stavu, kdy neexistuje základní právní jistota. Jedinou jistotou je, že nelze plánovat s ohledem na stávající právní řád. Jeho změny jsou tak rychlé a mnohdy nesourodé, že i odborník má problém se v dané problematice vyznat.

Dále velmi kritizují současnou pozici Ministerstva financí vůči poplatníkům a daňovým poradcům. Je veliký tlak na kriminalizaci profese daňových poradců.

Dále je poměrně neutěšená situace i ve vazbě na společenství vlastníků. Opuštění Obč.Z a přijetím NOZ došlo k velkému posunu společenství vlastníků jednotek, které vznikly na podkladě ZoVB. Mnohými právníky je poskytován nejednotný a mnohdy i zavádějící výklad práva. A při velkém procentu vlastníků jednotek v naší zemi toto považují za velmi škodlivé.

Dále velmi zdlouhavý proces soudní ochrany, kdy postižený vlastní než se domůže práva a případných náhrad, již žalovaná strana je buďto v úpadku či, bohužel, korporace jsou převedené na „bílé koně“.

Příkladně zavedení GDPR vede k tomu, že údajná ochrana osobních údajů je tak silná, že se vlastník ani nedomůže způsobu vyúčtování např. tepla. Je odkázán na ochranu údajů a není mu sdělena potřeba jiných vlastníků. S ohledem na skutečnost, že vlastnictví a právo vlastnit požívá jedné z nejvyšších ochranných hodnot, nevidím toto jako dobré. Dokonce v tomto směru i školila Městská část Prahy 7 výbory SV.

Má-li mít předložená práce nějaký smysl je nutno vyvodit z jejího obsahu některé základní závěry a event. též návrhy de lege ferenda, i když pouze v některých základních směrech. O to se chci pokusit v této závěrečné kapitole, kterou proto považuji za jednu ze stěžejních. Nebudu se v ní zabývat aspekty harmonizace s právem ES, neboť jak vyplynulo z kapitoly předchozí, předpisy ES se úpravy daňových otázek (vyjma některých částí daní z příjmů a hlavně daně z přidané hodnoty) v podstatě netýkají.

Z uvedeného je pak jen krůček k popření další zásady, že "neznalost práva neomlouvá." Občan, jako daňový poplatník, totiž ani není schopen toto "ohromující a zcela nesrozumitelné" daňové právo (a daňové povinnosti z něj vyplývající) poznat. A při vědomí, že právě daňové právo se týká převážné většiny občanů ČR, a že převážná část z nich nemá dostatek finančních prostředků na to, aby mohla využívat služeb daňových poradců, je situace velmi vážná a hodná rychlého řešení.

### **5.1.1 Nedostatky v zákoně o dani z nemovitostí**

a) Domnívám se, že by se v ZoDN měla zohlednit změna s odkazem na znění příslušných ust. zákona č. 220/2000 Sb., o změnách některých zákonů v souvislosti s přijetím zákona o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a mělo by dojít k jeho novelizaci. Dle Legislativních pravidel vlády platí, že při případné změně, která má vazbu na jiné zákony, se tyto musí novelizovat. Proto by Ministerstvo financí mělo připravit příslušné úpravy v co nejkratším čase.

O jaký problém jde? V případě daně z nemovitých věcí je neustále daň stanovována vyhláškou a nikoliv zákonem. Skutečností, na kterou bylo již několikrát poukazováno a která je s tvrdošijnou neoblomností Ministerstvem financí neustále prosazována, je v podstatě stanovování daně vyhláškou (nikoliv zákonem) a navíc obcemi, tedy v rozporu s Ústavou ČR, resp. s čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

### **5.1.2 Převody členských práv a povinností v bytovém družstvu**

Tato problematika se prolíná celou prací ve vazbě na daňové dopady tohoto právního úkonu. Na tomto místě bych se však zaměřila na nedostatky v zákoně o daních z příjmu, resp. z příjmu fyzických osob. Jak bylo uvedeno jsou podle § 4 odst. 1, písm. r) osvobozeny příjmy z "převodu členských práv družstva" a event. též z budoucího převodu těchto práv.

Zákon hovoří o "převodu členských práv družstva", což vůbec neodpovídá smluvnímu typu, který je. Kromě toho, že se nepřevádějí jen práva, ale i povinnosti. Tato formulace je nesmyslná. Cožpak vůbec existují "členská práva družstva"? Cožpak



družstvo má nějaká členská práva? Členská práva a povinnosti vždy převádí člen družstva a jde tudíž o jeho členská práva (a povinnosti), které jsou předmětem převodu.

Historicky tuto špatnou a již neplatnému obchodnímu zákoníku neodpovídající formulaci ještě potvrdil výklad MF uvedený v Pokynu D - 190 č.j. 15/2 444/99 k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., v.z.p.p. Ve výkladu k ust. § 4 odst. 1 (bod 2, písm. f) Pokynu) toto není zpřesněno; v bodě 12 Pokynu se dále uvádí: "Převodem členských práv družstva se rozumí i převod práva užívání (nájmu) družstevního bytu na jiného člena bytového družstva či osobu, která se v souvislosti s tímto převodem stane členem téhož bytového družstva." Novelizace toto nenapravily.

### **5.1.3 K otázce registrační povinnosti některých daňových subjektů**

Má výtka se týká jednoznačně problému, který vzniká registrací nerezidenta. Dle DŘ je registrační a místně příslušný finanční úřad pro Prahu 1. Jen je potřeba si uvědomit, že zákonem č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky s účinností od 01. 01. 2013 k velké redukci finančních úřadů. Ustanovení § 8 zákona zřizuje 14 FÚ s názvy odpovídajícími názvům krajů, resp. vyšších územních samosprávných celků, jejichž prostřednictvím je též vymezena územní působnost FÚ. V Praze je příkladně Finanční úřad pro hlavní město Praha a příslušná územní pracoviště. Např. Finanční úřad pro hlavní město Praha - Územní pracoviště pro Prahu 1. Na tuto dosti podstatnou změnu již nereflktují ostatní předpisy.

## **5.2 De lege ferenda**

Předložená práce podrobuje podrobnějšímu rozboru specifickou úpravu společenství vlastníků ve spojitosti s vlastnictvím bytu a nebytových prostor – jednotky, též nájem těchto prostor a s tím související daňové povinnosti. Smyslem práce bylo provést průřez problematikou konkrétních daňových povinností vlastníků a nájemců bytů a nebytových prostor, ale i např. i specifika vzniku vlastnictví jednotek dle NOZ a porovnání s dřívějším vznikem dle BytZ. Stranou nezůstala ani otázka vazeb naší daňové úpravy s právem Evropského společenství. V této otázce však na změny není kladen žádný velký nárok. Domnívám se, a to již jen opakuji, že jedním z tíživých problémů našich daňových

předpisů je obsahová nejednotnost obecných pojmů užívaných v jednotlivých daních, která v mnoha případech zcela zákonitě vytváří možnost chybné aplikovatelnosti právních norem. Zajisté by stálo za úvahu, zda by otázka sjednocení výkladů obecných pojmů, např. i v kontextu zvykového práva, a to ve všech daňových předpisech, neměla být zahrnuta do chystaných legislativních změn daňových předpisů.

Rozsah tématu práce neumožnil, abych se zcela podrobně věnovala všem známým problémům souvisejícím s daňovými povinnostmi vlastníků a nájemců bytů a nebytových prostor. Pravdou je, že daňová právní úprava je pod stálým tlakem souvisejícím s bouřlivým vývojem celého našeho právního systému, znamenající stále nové řešení vznikajících daňových aspektů.

Jak bylo v práci zmíněno, úroveň bytového fondu ČR je již na poměrně vysokém standardu ve vazbě na soukromé vlastnictví s ohledem na okolní státy. Je pravdou, že v poslední době dochází ke zkulturnění bydlení a modernizaci bytového fondu, ale postavení vlastníků nemovitostí, zejména restituentů, kteří dostali ve většině případů zdevastované domy, do jejichž oprav a modernizací stát mnoho neinvestoval, není z důvodů naší současné právní úpravy nejlepší. Např. vlastník činžovního domu, který má obsazeny všechny byty nájemníky, kteří platí sice již neregulovaného nájemné a v domě nejsou nebytové prostory, které by mohly alespoň trochu zvýšit výnos domu, nemůže za současné právní úpravy a bez svého zadlužení provádět větší opravy např. fasád, rozvodů atd. Zlepšit tuto situaci by např. pomohlo i snížení daňového zatížení vlastníků domů v souvislosti s reinvestováním do nemovitostí spolu s větší flexibilitou nájemníků.

Domnívám se, že ani současné zhoršení poskytování hypotečních úvěrů nebude mít kladnou odpověď v ulehčení získání adekvátního bydlení. Nepochází k restrikci tzv. „rychlých peněz, což jsou různé spotřebitelské úvěry s RPSN dle následujícího přehledu:

#### **Přehled půjček a úrokových sazeb**

<b>Společnost</b>	<b>Výše úvěru do</b>	<b>Doba splatnosti</b>	<b>Úrok od</b>
Air Bank půjčka	900 000 Kč	6 - 96 měsíců	4,90 %
Cofidis úvěr	500 000 Kč	12 - 84 měsíců	4,49 %
Česká spořitelna půjčka	2 500 000 Kč	12 - 120 měsíců	5,90 %

ČSOB Půjčka na cokoliv	800 000 Kč	12 - 96 měsíců	5,20 %
Equa bank Minutová půjčka	600 000 Kč	3 - 120 měsíců	5,70 %
Expo Půjčka	500 000 Kč	12 - 60 měsíců	7,42 %
Fér půjčka od Sberbank	1 000 000 Kč	12 - 96 měsíců	4,80 %
Hello půjčka na cokoli	1 000 000 Kč	6 - 120 měsíců	5,70 %
Home Credit půjčka	250 000 Kč	12 - 96 měsíců	8,90 %
Osobní úvěr od Komerční banky	2 500 000 Kč	12 - 96 měsíců	5,90 %
MONETA Money Bank			
Expres půjčka	800 000 Kč	3 - 120 měsíců	4,90 %
MONETA Money Bank			
Půjčka Expres Plus	300 000 Kč	70 - 120 měsíců	6,40 %
mPůjčka Plus od mBank	600 000 Kč	72 - 96 měsíců	3,90 %
Poštovní půjčka	800 000 Kč	12 - 96 měsíců	5,70 %
Raiffeisenbank Rychlá půjčka	700 000 Kč	6 - 96 měsíců	4,90 %
UniCredit Bank PRESTO Půjčka	1 000 000 Kč	12 - 120 měsíců	2,60 %
Půjčka Zonky	750 000 Kč	6 - 84 měsíců	3,99 %
vše (73) <sup>139</sup>			

Jak je z přehledu vidět, zatížení splátkami je poměrně vysoké. U hypotečních úvěrů se výše úrokové sazby pohybovala od 1,5 %.

Smyslem práce bylo nejen provést průřez problematikou konkrétních daňových povinností společenství vlastníků, ale i např. i specifika vzniku vlastnictví jednotek dle BytZ a NOZ. Stranou nezůstala ani otázka vazeb naší daňové úpravy s právem

---

139

[https://www.usetreno.cz/pujcky/?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=se\\_pujcky\\_obecne\\_nejlepsi\\_nejlevnejsi&utm\\_content=rpsn&gclid=EAIaIQobChMImv7Qj8mr3wIVBud3Ch0gTQF0EAA YASAAEgKBHfD\\_BwE](https://www.usetreno.cz/pujcky/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=se_pujcky_obecne_nejlepsi_nejlevnejsi&utm_content=rpsn&gclid=EAIaIQobChMImv7Qj8mr3wIVBud3Ch0gTQF0EAA YASAAEgKBHfD_BwE)

Evropského společenství. V této otázce však na změny není kladen žádný velký nárok, neboť jak jsem uvedla, jedná se většinou o národní právní předpisy bez harmonizace.

Jako jeden z posledních názorů uvádí, že by právo mělo být nejen více vymahatelné, ale hlavně srozumitelné pro normální uživatele práva. Právě společenství jsou jistou popelkou, kdy sice existují servery na pomoc SV, ale mnohdy a to i ke škodě, jsou publikovány názory, které nejenže nemají oporu v právu, ale dokonce části jsou protiprávní.

## Seznam použitých zkratek:

---

- AML** zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.
- BytZ** Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorám a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
- CenZ** Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- DPFO** daň z příjmu fyzických osob
- DPPO** daň z příjmu právnických osob
- DŘ** Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.
- ES** Evropské společenství
- EU** Evropská unie
- NoÚNN** nařízení č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- NOZ** Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- KZ** Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- ObčZ** Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zrušen pro českou republiku zákonem č. 89/2012 Sb.
- OSŘ** Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- OVbZ** č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům ve znění zákona č. 30/1978 Sb., zákona č. 509/1991 Sb., zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění ČSFR č. 297/1992 Sb.

- PVaTV** Vyhláškou č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie, ve znění vyhlášky č. 237/2014 Sb.
- StavZ** Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- SpŘ** Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- VyhIVyt** Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
- v.z.p.p.** ve znění pozdějších předpisů
- ZDP** Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
- ZoDPH** Zákon č. 235/2004/1992 Sb., v.z.p.p., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- ZOK** Zákon č. 80/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) ve znění zák. č. 458/2016 Sb.
- ZOoDNNV** Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí ve znění zákona č. 254/2016 Sb.
- 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 ve znění zák. č. 104/2015 Sb.
- ZoSĐ** Zákon č. 212/1992 Sb., o soustavě daní, ve znění pozdějších předpisů.
- ZoÚ** Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- 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), ve znění pozdějších předpisů.

**ZOoDNV**    Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,  
ve znění zák. č. 524/2016 Sb.

**ZŽ**        Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve  
znění pozdějších předpisů.

## 6 Bibliografie

1. V, Knapp. Teorie práva, Komentář. 1. vydání.str.69. Praha : C.H.Beck, 1995.
2. J., Oehm. Několik kritických poznámek k právní úpravě bytových družstev. Juridica. 1998, Sv. 2 str. 71.
3. NS ČR. Rozhodnutí sp.z. 2Cdon 1848/97. 30. 6 1999.
4. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář. 2011.
5. autorů, Kolektiv. Příručka k převodům družstevních bytů podle zákona č. 72/1994 Sb. Praha : Svaz českých a moravských bytových družstev, Nakladatelství ŠEL, 1995.
6. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR uveřejněné. Soudní judikatura. 2 1997.
7. Luby, Š. Vlastnictvo bytov, s. 11-81. Bratislava : Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971.
8. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 4.vydání, Praha: C. H. Beck, 2011,
9. 5/96, Z odůvodnění rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 spis. zn. 16 C.
10. Zítek. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. PrRo,. 08 2012, stránky 291-296.
11. Spáči & kol. Občanský zákoník III, Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání,. 2013, s. 689 - 698.
12. rozsudek ve věci . sp. zn. Ca 254/93, místo neznámé : Krajský soud v Brně, 1993.
13. Češka, Z. Kabát, J., Ondřej, J. Občanský zákoník – komentář. Díl I. Praha : Panorama, 1987, s. 445, 1987.
14. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů,. Zuklínová, M. místo neznámé : Právník, 1979, č. 5, s. 493, 1979, Právník, str. 493.
15. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 4.vydání, Praha: C. H. Beck, 2011, s.1-10
16. úřad, Český statistický. [Online] <https://www.czso.cz/documents/10180/87473787>.
17. ČSÚ. Český statistický úřad (CZ); [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr); Tab. 5 Společenství vlastníků jednotek v ČR v letech 2002 až 2017, 29.06.2018 (kód: 050091-18) . [Online] [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr); Tab. 5 .



18. Tab. 6 Počet bytů ve společenstvích vlastníků jednotek v letech 1996 až 2017 - v časové řadě podle krajů ČR 29.06.2018 (kód: 050091-18) . [Online]
19. MMR. [Online] [https://www.mmr.cz/getmedia/69166788-1fd3-492b-9d4a-b9e78e71c2f6/2015-08-10-Stanovisko-NZ-a-zmena-stanov-SVJ-verze15\\_10\\_.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/69166788-1fd3-492b-9d4a-b9e78e71c2f6/2015-08-10-Stanovisko-NZ-a-zmena-stanov-SVJ-verze15_10_.pdf).
20. usnesení Nejvyššího soudu uveřejněné pod č. 11/2003 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, dostupné na [www.n soud.cz](http://www.n soud.cz). sp. zn. 21 Cdo 123/2001, místo neznámé : Nejvyššího soudu, 11. 11 2001.
21. usnesení Nejvyššího soudu, sp. zn. 26 Cdo 781/2018, ECLI:CZ:NS:2018:26.CDO.781.2018.1, místo neznámé : NS SOUD, 18. 04 2018.
22. ASPI ID: LIT38253, k §1126 až §1123. 2018.
23. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 31 Cdo 4294/2011. 31 Cdo 4294/2011, místo neznámé : Nejvyššího soudu ČR.
24. ASPI ID: CZ38253, k § 1176. 2018.
25. Nesnídal. Občanský zákoník I. S komentářem. 2012.
26. Komentář Kabelková, Schödelbauerová: Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. 2013, str. 125.
27. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2001, uveřejněné pod č. 11/2003 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, dostupné. sp. zn. 21 Cdo 123/2001, místo neznámé : Nejvyšší soud , 11. 11 2001.
28. LIT38264CZ, ASPI ID: . 2018.
29. ASPI ID: LIT38253, k §1126 až §1123. 2018.
30. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 31 Cdo 4294/2011. 31 Cdo 4294/2011,
31. ASPI ID: CZ38253, k § 1176. 2018.
32. Nesnídal. Občanský zákoník I. S komentářem. 2012.
33. Usnesení Nejvyššího soudu. sp. zn. 21 Cdo 123/2001, 11. 11 2001.
34. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky. sp.zn. 25 Cdo 1977/2015, 23. 3 2016.
35. LIT45159CZ, ASPI ID. 2018.
36. —2018.
37. Ústavní soud sp. zn. III.ÚS 212/16. sp. zn. III.ÚS 212/16, 20. 09 2016.
38. ECLI:CZ:US:2016:3.US.212.16.1.
39. ASPI ID: LIT38253CZ, k § 2063. 2018.
40. Seemanová J., JUDr., Pokorná M. Mgr. Sepisování veřejných listin jako hlavní činnost notáře (podle nového občanského zákoníku). Ad Notam. 4 2013, str. 7.

41. Talanda, A. Darování pro případ smrti – trojský kůň dědického práva. Právní rozhledy. 2015/23 č.13, str. 474.
42. ASPI ID: LIT38253, k § 744 a 745. 2018.
43. LIT38264CZ, ASPI ID:. 2018.
44. Bučková, A., Oehm, P. Daňové povinnosti související s nájmem a vlastnictvím bytů a nebytových prostor. místo neznámé, Praha : C. H. Beck, 2002.
45. publikován v Právních rozhledech 7/1999, s. 384.
46. Právní rozhledy, 1/1996, s. 25.
47. LIT45159CZ, ASPI ID. 2018.
48. Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
49. ECLI:CZ:US:2016:3.US.212.16.1.
50. LIT38264CZ, ASPI ID:. 2018.
51. publikován v Právních rozhledech 7/1999, s. 384.
52. Právní rozhledy, 1/1996, s. 25.
53. Pl. ÚS-st. 48/18 dne 16. října 2018 .
54. ASPI ID: LIT38253CZ, k § 80. 2018.
55. Rozsudek Soudního dvora (pátého senátu) ze dne 8. června 2017.
56. ÚŘEDNÍ VĚSTNÍK EVROPSKÉ UNIE ze dne 26.6.2003; L 157/38; SMĚRNICE RADY 2003/48/ES, o zdanění příjmů z úspor v podobě úrokových plateb. 03. 06 2003.
57. Rozsudek Krajského soudu v Ostravě, sp. z. 22 Ca 100/99 z 6. 3. 2000.
58. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20.4.2001, sp. zn. 7 Cmo 956/2000.
59. Nález Pl.ÚS 51/2000.
60. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 7. 2009, čj. 8 Afs 6/2008-129.
61. Nejvyšší správní soud, 1 Afs 106/2004-57, ze dne 28.04.2005.
62. L.,Janoušek. Zákon o daních z příjmů. Komentář. místo neznámé : Wolters Kluwer (ČR), 2017.
63. Janoušek, L. a (ostatní autoři: Drahomíra MARTINCOVÁ, Jiří HLAVÁČ, Radim BLÁHA, Zdeněk MORÁVEK, Petr BERÁNEK, Lubomír JANOUŠEK a Savina FINARDIZ). zákon o daních z příjmů; Komentář. místo neznámé : Wolters Kluwer, 2017.

64. ČR, MF. Finanční správa. [Online] <https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/pro-media/tiskove-zpravy/tz-2018/FS-uzavrela-s-prazskym-magistratem-memorandum-o-airbnb-9363>.
65. LIT51083CZ, ASPI ID:. 2018.
66. 978-80-7552-005-0, ISBN:.
67. Skála, M. Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí. 1. vyd. . Praha : Wolters Kluwer, 2015.
68. Frontmatter, Cambridge University Press 978-1-107-09389-8 - European Condominium Law Edited by Cornelius Van Der Merwe.
69. —. [Online] 2018.
70. MMR. Materiál MMR; MultiScience - XXXI. microCAD International Multidisciplinary Scientific Conference University of Miskolc, Hungary, 20-21 April 2017 ISBN 978-963-358-132-2; . místo neznámé : MMR, 2018.
71. §, Hungarian Civil Code (Ptk) 5:73. 2018.
72. [Online] [iurisnet.com/centro/taxs/index\\_europa.htm](http://iurisnet.com/centro/taxs/index_europa.htm).
73. [Online] [https://www.usetreno.cz/pujcky/?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=se\\_pujcky\\_obecne\\_nejlepsi\\_nejlevnejsi&utm\\_content=rpsn&gclid=EA1aIQobChMIImv7Qj8mr3wIVBud3Ch0gTQF0EAAYASAAEgKBHfD\\_BwE](https://www.usetreno.cz/pujcky/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=se_pujcky_obecne_nejlepsi_nejlevnejsi&utm_content=rpsn&gclid=EA1aIQobChMIImv7Qj8mr3wIVBud3Ch0gTQF0EAAYASAAEgKBHfD_BwE).
74. <http://dx.doi.org/10.1016/j>. [Online]
75. LIT38264CZ, ASPI ID:. 2018.
76. LIT45159CZ, ASPI ID. 2018.
77. Cambridge University Press 978-1-107-09389-8 - European Condominium Law Edited by Cornelius Van Der Merwe Frontmatter. [Online] 2018.
78. Cambridge University Press 978-1-107-09389-8 - European Condominium Law Edited by Cornelius Van Der Merwe Frontmatter. [Online] 2018.

### ABSTRAKT V ČESKÉM JAZYCE

---

Práce se zabývá podrobným právním rozbohem 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 01.01.2014, 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 kondominií ve vybraných evropských státech a též mimo Evropskou unii. Na vzorku Rumunska a Maďarska je ukázáno vlastnictví bytů v rámci místních kondominií. Na problematice kondominií 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 nekonceptním 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 nastín 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

### ABSTRAKT OF WORK IN ENGLISH

---

The thesis deals with the detailed legal analysis of the owners of units created on the basis of the Act on Ownership of Housing and subsequently from January the 1st, 2014 created by the community of owners on the basis of the so-called new Civil Code. This was a large-scale recognition of private law that had an impact on public law and caused the necessary changes to financial, specifically tax laws and related procedural rules.

The rights and obligations of the owners of units created by the Act on the Ownership of Housing in Connection with Recognized Private Law and their Coexistence with the Newly Developing Communities after January the 1st 2014 is the pivotal point of this work.

The great part is devoted to tax impacts on the community as a legal entity and on natural and legal persons involved in the community, regardless of whether they are owners or administrators. Thesis has analysed report of administration and monetary advances of ownership of housing. Obligations and rights related to the accounting of advancements form a separate part. The basic tax obligations are discussed in connection with the ownership or the administration of one own self or entrusted property.

Moreover, the author mention the obligation of registration based on amendment to the law money laundering, so-called AML by law (Anti Laundering Law), and GDPR intervention into a community of owners.

At the same time, an excursion into European law is being explored in terms of harmonization. In addition, the condominium resources are listed in selected European countries and also outside of the European Union. The samples of Romania and Hungary show the ownership of apartments within the local condominiums. Condominiums in the US show private ownership on the American continent.

The current legal situation is assessed as a *de lege lata*. According to the author's assumptions, legal certainty is distorted by a number of changes, which are sometimes

uncontaminated or even politically ordered changes in tax laws. It pauses over the criminalization of tax optimization, where the less fortunate population are disabled and even so with less effective defense. The de lege ferenda chapter is an outline of possible changes that the author sees as more beneficial to greater legal certainty and predictability of law.

## **KEYWORDS**

---

- 1 - The Units Owner Units / Condominium
- 2 - Income Tax
- 3 - Owner's Statement
- 4 - Unit