

Obsah

Předmluva	- 6 -
Úvod	- 7 -
Obsah	- 10 -
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	- 24 -
2.1 Zařazení bytového vlastnictví do obecně teoretických konstrukcí	- 24 -
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 -

2.6.11.1.	Příspěvek na správu domu dle nového občanského zákoníku	- 75 -
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 -
2.7.3.1	Příspěvek na správu domu	- 86 -
2.7.3.2	Příspěvek na správu domu dle nového občanského zákoníku	- 87 -
2.7.3.3	Úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu	- 91 -
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 -
2.9.2.1	Bytové družstvo	- 107 -
2.9.2.2	Stavební bytové družstvo (SBD)	- 109 -
2.9.2.3	Lidové bytové družstvo (LBD)	- 110 -
2.9.2.4	Bytové družstvo vzniklé za účelem koupě obytné budovy ...	- 110 -
2.9.2.5	Nebytová družstva	- 110 -
2.9.2.6	Ostatní právnické osoby	- 110 -
2.9.2.7	Obce a stát	- 111 -
2.9.2.8	Související judikatura	- 111 -
2.9.2.8.1.	Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Cdo 197/99-163 ze 4. 5. 1999	- 111 -
2.9.2.8.2.	Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 162/94 z 25. 8. 1995	- 112 -
2.10	Smluvní formy převodu	- 112 -
2.10.1	Předkupní právo	- 113 -
2.10.2	Smlouva o převodu vlastnictví	- 114 -
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 -
2.11.3.1	Stavební bytové družstvo (SBD)	- 128 -
2.11.3.2	Lidové bytové družstvo (LBD)	- 128 -
2.11.3.3	Bytové družstvo vzniklé za účelem koupě obytné budovy ...	- 129 -
2.11.3.4	Nebytová družstva	- 129 -

2.11.3.5	Ostatní právnické osoby	- 129 -
2.11.3.6	Obce a stát	- 129 -
2.11.4	Související judikatura	- 130 -
2.11.4.1	Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Cdo 197/99-163 ze 4. 5. 1999	- 130 -
2.11.4.2	Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 162/94 z 25. 8. 1995	- 130 -
2.11.4.3	Stanovisko pléna Ústavního soudu České republiky sp.zn. Pl.ÚS-st. 48/18, ze dne 16.10.2018	- 131 -
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 -
3.1.3.1	Bydliště obecně v ČR i EU	- 137 -
3.1.3.2	Bydliště dle daňového řádu	- 139 -
3.1.3.3	Judikatura Krajského soudu v Ostravě (sp. z. 22 Ca 100/99) ze dne 6. 3. 2000	- 140 -
3.1.4	Registrace k daním	- 140 -
3.1.4.1	Registrační povinnost k dani z příjmů právnických osob	- 142 -
3.1.4.2	Registrační povinnost k dani z příjmů právnických u společenství vlastníků	- 143 -
3.1.4.3	Registrační povinnost poplatníka daně z příjmů fyzických osob.....	- 143 -
3.1.4.4	Související judikatura	- 144 -
3.1.4.4.1	Nález Pl.ÚS 51/2000:	- 144 -
3.1.5	Daňová registrace	- 145 -
3.1.5.1	Registrační povinnost k dani z příjmů právnických osob	- 147 -
3.1.5.2	Registrační povinnost k dani z příjmů právnických u společenství vlastníků	- 148 -
3.1.5.3	Registrační povinnost poplatníka daně z příjmů fyzických osob.....	- 148 -
3.1.5.4	Související judikatura	- 149 -
3.1.5.4.1	Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20.4.2001, sp. zn. 7 Cmo 956/2000	- 149 -
3.1.5.4.2	Nález Pl.ÚS 51/2000:	- 149 -
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 -
3.2.4.1	Zdanění příjmů výboru od společenství vlastníků	- 160 -
3.2.4.2	Sociální a zdravotní pojištění	- 160 -
3.2.4.2.1	Sociální pojištění	- 161 -
3.2.4.2.2	Zdravotní pojištění	- 161 -

3.2.4.3	Příjmy fyzických osob od společenství vlastníků	- 162 -
3.2.4.4	Příjmy podle § 6 ZDP	- 165 -
3.2.4.5	Příjmy podle § 7 ZDP	- 167 -
3.2.4.5.1	Sdílená ekonomika	- 168 -
3.2.4.5.2	Sdílená ekonomika pro fyzické osoby	- 169 -
3.2.4.5.3	Sdílená ekonomika pro právnické osoby	- 169 -
3.2.4.6	Příjmy podle § 9 zákona o dani z příjmů	- 169 -
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 -
3.3.6.1	Nabývací hodnota	- 172 -
3.3.6.2	Srovnávací daňová hodnota	- 173 -
3.3.6.3	Směrná hodnota	- 173 -
3.3.6.4	Sazba a výpočet daně	- 174 -
3.3.6.5	Daňové přiznání	- 175 -
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 kondominíí v jednotlivých zemích	- 182 -
4.3.1	Rumunsko	- 182 -
4.3.1.1	Co je kondominium?	- 182 -
4.3.1.2	Co vlastní osoba v kondominiu?	- 183 -
4.3.1.3	Jaké jsou výhody vlastnictví kondominia?	- 183 -
4.3.1.4	Jaké jsou některé povinnosti vlastnictví kondominia?	- 183 -
4.3.1.5	Jaké další výdaje musí majitel zaplatit?	- 183 -
4.3.1.6	Asociace majitelů	- 184 -
4.3.1.7	Co se stane, když někdo odmítne vyhovět rozhodnutím Asociace vlastníků?	- 184 -
4.3.1.8	Jak se rozhoduje Asociace vlastníků?	- 184 -
4.3.1.9	Jak se budou noví vlastníci starat o správu budov?	- 185 -
4.3.1.10	Jak je založeno či vzniká kondominium?.....	- 185 -
4.3.1.11	Co se stane, pokud se některé jednotky v bytě neprodávají nájemcům?	- 185 -
4.3.1.12	Jaké povinnosti má vláda nebo společnost RIAL jako vlastník některých bytových jednotek?.....	- 186 -

4.3.1.13	Jaké jsou výhody vlastnictví v kondominiu?	- 186 -
4.3.2	Maďarsko	- 186 -
4.3.2.1	Organizační otázky a možnosti	- 188 -
4.3.3	Spojené státy americké	- 190 -
4.3.3.1	Vznik kondominia	- 192 -
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 -
5.1.1	Nedostatky v zákoně o dani z nemovitostí	- 216 -
5.1.2	Převody členských práv a povinností v bytovém družstvu	- 216 -
5.1.3	K otázce registrační povinnosti některých daňových subjektů	- 217 -
5.2	De lege ferenda	- 217 -
6	Bibliografie	- 222 -
	Seznam použitých zkratk:	- 228 -
	Daňově právní souvislosti se společenstvím vlastníků jednotek	- 231 -
	Abstrakt v českém jazyce	- 231 -
	Klíčová slova	- 232 -
	Tax – Law Relations With The Community Of Unit Owners	- 233 -
	Abstrakt Of Work In English:	- 233 -
	KeyWords ..	- 234 -

6 Bibliografie

1. Act on condominiums (Tht.).
2. Act on housing cooperative (Lszt.).
3. Hungarian act CXXXIII of 2003 on Condominiums (Tht.) 27 § (1).
4. Ball, S.,S., Division into Horizontal Strata of the Landspace Above the Surface, 39 YALE L.J. 616, 637 (1930).
5. Bennett, D., S., Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Bibliography of Legal Sources, Law Library Journal, Vol. 103:2 [2011-16]
- 56 Bučková, A., Oehm, P. Daňové povinnosti související s nájmem a vlastnictvím bytů a nebytových prostor. místo neznámé, Praha : C. H. Beck, 2002.
- 66 Cepl, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní normy k bydlení, Právník, 1984, č.11, s. 1030.
- 76 Čáp, Z., § 1164 - Zápis do veřejného seznamu; ASPI: komentář k KO89 c_2012CZ: text paragrafu X komentáře.
- 86 Češka, Z. Kabát, J., Ondřej, J. Občanský zákoník – komentář. Díl I. Praha: Panorama, 1987, s. 445.
- 96 Důvodová zpráva k NOZ (k § 505-509).
- 106 Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012, Sb., občanskému zákoníku.
- 116 Holejšovský J., JUDr., Soudní rozhledy, č. 10/2015, str. 355 a násl.
- 126 ASPI ID: JUD319834CZ.
- 136 ASPI ID: komentář k KO90_2012CZ
- 146 ASPI ID: LIT38253CZ, k § 744 a 745. 2018.
- 156 ASPI ID: LIT38253CZ, k §1126 až §1123. 2018.
- 166 ASPI ID: LIT38253CZ, k § 1176. 2018.
- 176 ASPI ID: LIT38253CZ, k § 2063. 2018.
- 186 ASPI ID: LIT38264CZ,. 2018.
- 196 ASPI ID: LIT44917CZ.
- 206 ASPI ID: LIT51083CZ, 2018.
- 216 ASPI ID: LIT45159CZ, 2018.
- 226 Cribbet, supra note 20, at 1213.
- 236 ČSÚ, Český statický., [Online] <https://www.czso.cz/documents/10180/87473787>.

- 246 ČSÚ. Český statistický úřad (CZ); [Online] 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).
- 256 ČSÚ. [Online] https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr; 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) .
- 266 ECLI:CZ:US:2016:3.US.212.16.1.
- 276 ECLI: ECLI:EU:C:2017:436., Soudní dvůr, rozsudek, (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 Sbírnka rozhodnutí (obecná Sbírnka rozhodnutí).
- 286 ECLI:CZ:US:2018:2.US.2859.17.1.
- 296 ECLI:CZ:US:2018:1.US.2325.18.1
- 306 ECLI:CZ:US:2018:2.US.2859.17.1.
- 316 Evropský parlament a Rada(EU), nařízení 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.
- 326 Fiala, J. Komentář k zákonu o vlastnictví bytů. Zlín: Živa, 1994, str. 35.
- 336 Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 4.vydání, Praha: C. H. Beck, 2011, s. 15-16.
- 346 Frontmatter, Cambridge University Press 978-1-107-09389-8 - European.

- 356 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).
- 366 Hungarian Civil Code (Ptk) §, 5:73. 2018.
- 376 Janoušek, L., Zákon o daních z příjmů. Komentář. Wolters Kluwer (ČR), 2017.
- 386 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. Wolters Kluwer, 2017.
- 396 Kabelková, Schödelbauerová, Komentář.: Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. 2013, str. 125.
- 406 KANCL č. 10, STANOVISKO:
http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-10.pdf .
- 416 Kerr, W., K., Condominium, 1965 A.B.A. SEC. REAL PROP. PROB. & TR. L. PROC. Part II, at 23-24.
- 426 Knap, V. Teorie práva, Komentář. 1. vydání.str.69. Praha : C.H.Beck, 1995.
- 436 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.
- 446 Krajský soud v Brně, rozsudek ve věci sp. zn. Ca 254/93.
- 456 Krajský soud v Ostravě, rozsudek, sp. z. 22 Ca 100/99 z 6. 3. 2000.
- 466 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).
- 476 Luby, Š. Vlastnictvo bytov, s. 11-81. Bratislava : Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971.
- 486 MF ČR, 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>.
- 496 MF ČR, 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.
- 506 MF ČR, 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.

- 516 MMR. Materiál MMR; MultiScience - XXXI. microCAD International Multidisciplinary Scientific Conference University of Miskolc, Hungary, 20-21 April 2017 ISBN 978-963-358-132-2; . MMR, 2018.
- 526 MMR, [Online] https://www.mmr.cz/getmedia/69166788-1fd3-492b-9d4a-b9e78e71c2f6/2015-08-10-Stanovisko-NZ-a-zmena-stanov-SVJ-verze15_10_.pdf.
- 536 Nesnídal, J., Občanský zákoník I. S komentářem. 2012., ISBN 8073571277.
- 546 NS ČR, rozhodnutí uveřejněné v Soudní judikatuře č. 2/1997.
- 556 NS ČR, rozhodnutí, sp.z. 2Cdon 1848/97. 30. 6 1999.
- 566 NS ČR, rozsudek, sp. zn. 32 Cdo 197/99-163 ze 4. 5. 1999, publikován v Právních rozhledech 7/1999, s. 384.
- 576 NS ČR, usnesení, uveřejněné pod č. 11/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, dostupné na www.nsoud.cz. sp. zn. 21 Cdo 123/2001, Nejvyššího soudu, 11. 11 2001.
- 586 NS ČR, rozhodnutí: 31 Cdo 4294/2011.
- 596 NS ČR, usnesení, 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 .
- 606 NS ČR, rozsudek ze dne 23.5.2012 vedeným pod sp. zn. 29 Cdo 3399/2010.
- 616 NS ČR, rozsudek: sp.zn. 25 Cdo 1977/2015, 23. 3 2016.
- 626 NS ČR, usnesení, sp. zn. 26 Cdo 781/2018., ECLI:CZ:NS:2018:26.CDO.781.2018.1, NS SOUD, 18. 04 2018.
- 636 NSS ČR, rozsudek, 1 Afs 106/2004-57, ze dne 28.04.2005.
- 646 NSS, rozsudek, , čj. 8 Afs 6/2008-129, ze dne 16. 7. 2009.
- 656 Obvodní soud pro Prahu 5, rozsudek: spis. zn. 16 C 5/96.
- 666 Oehm, J., Několik kritických poznámek k právní úpravě bytových družstev. Juridica. 1998, Sv. 2 str. 71.
- 676 [Online] <http://dx.doi.org/10.1016/j>.
- 686 [Online] iurisnet.com/centro/taxs/index_europa.htm.
- 696 [Online]: <http://www.legaltext.ee/en/andmebaas/ava.asp?m=022> .
- 706 [Online]: www.legifrance.gouv.fr.
- 716 [Online]
https://www.usetreno.cz/pujcky/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=se_pujcky_obecne_nejlepsi_nejlevnejsi&utm_content=rpsn&gclid=EAIaIQobChMI mv7Qj8mr3wIVBud3Ch0gTQF0EAAYASAAEgKBHfD_BwE.

- 726 [Online]: www.retsinfo.dk.
- 736 Pittman, Ch., W., Note, Land Without Earth-The Condominium, 15 U. FLA. L. REv. 203, 207 (1963).
- 746 Pohoryles, L., The FHA Condominium: A Basic Comparison with the FHA Cooperative, 31 GEO. WASH. L. REv. 1014, 1014 (1963).
- 756 Powell, R., R., POWELL ON REAL PROPERTY ,§ 18A.05[61 (2009).
- 766 Pokyn GFŘ D-22 k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
- 776 Sági, G.: Lakásviszonyok az ezredfordulón. (Dwelling status in the millennium) Budapest, KSH, Budapest, 2005.
- 786 Seemanová J., JUDr., Pokorná M. Mgr. Sepisování veřejných listin jako hlavní činnost notáře (podle nového občanského zákoníku). Ad Notam. 4 2013, str. 7.
- 796 Skála, M. Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí. 1. vyd. . Praha : Wolters Kluwer, 2015.
- 806 Spáči & kol., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, 2013, s. 689 - 698.
- 816 Talanda, A. Darování pro případ smrti – trojský kůň dědického práva. Právní rozhledy. 2015/23 č.13, str. 474.
- 826 TZB INFO, [Online] <https://www.tzb-info.cz/fm-sluzby/13275-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-na-vyuctovani-sluzeb-u-spolecenstvi-vlastniku>, dne 14.10.2018.
- 836 TZB INFO, [Online] <https://www.tzb-info.cz/fm-sluzby/13275-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-na-vyuctovani-sluzeb-u-spolecenstvi-vlastniku>, dne 14.10.2018.
- 846 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.
- 856 ÚS ČR, nález Pl. 51/2000.
- 866 ÚS ČR, sp. zn. III.ÚS 212/16.
- 876 ÚS ČR, stanovisko pléna, sp.zn. Pl.ÚS-st. 48/18, ze dne 16.10.2018.
- 886 Vrchní soud v Praze, rozsudek, sp. zn. 2 Cdo 162/94 z 25. 8. 1995, publikován v Právních rozhledech 7/1999, s. 384.
- 896 Vrchního soudu v Praze, usnesení ze dne 20.4.2001, sp. zn. 7 Cmo 956/2000.
- 906 Wayne S. Hyatt, Community Associations: How to Draft Documents That Work, 7 REAL EST. L.J.26, 30 (1978).

- 916 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.
- 926 Zítek: *Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku*. PrRo, 2012, č. 8, s. 291-296.
- 936 Zuklínová, M. *Několik úvah o osobním vlastnictví bytů*, Právník, 1979, č. 5, s. 479-493.

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. 297/19921 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.

DAŇOVĚ PRÁVNÍ SOUVISLOSTI SE SPOLEČENSTVÍM VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

ABSTRAKT V ČESKÉM JAZYCE

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

Práva a povinnosti společenství vlastníků jednotek, vzniklých na základě zákona o vlastnictví bytů ve vazbě na rekognifikované soukromé právo a jejich koexistence s nově vznikajícími společenstvími po 01. 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 nástin možných změn, které by autor viděl jako přínosné k větší právní jistotě a předvídatelnosti práva.

KLÍČOVÁ SLOVA

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

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

OPRAVA ČÍSLOVÁNÍ KAPITOL :

strana	je	má být
75	2.6.1.1	2.6.11.1 Příspěvek na správu domu dle nového občanského zákoníku
86	2.11.4.2	2.7.3.1 Příspěvek na správu domu
87	2.11.4.3	2.7.3.2 Příspěvek na správu domu dle nového občanského zákoníku
91	2.11.4.4	2.7.3.3 Úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu
109	1.11.4.2	2.9.2.2 Stavební bytové družstvo (SBD)
110	2.9.2.2	2.9.2.3 Lidové bytové družstvo (LBD)
110	2.9.2.3	2.9.2.4 Bytové družstvo vzniklé za účelem koupě obytné budovy
110	2.9.2.4	2.9.2.5 Nebytová družstva
110	2.9.2.5	2.9.2.6 Ostatní právnické osoby
111	2.9.2.6	2.9.2.7 Obce a stát
111	2.9.2.7	2.9.2.8 Související judikatura
111	2.9.2.7.1	2.9.2.8.1 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Cdo 197/99-163 ze 4. 5. 1999
112	2.9.2.7.2	2.9.2.8.2 Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 162/94 z 25. 8. 1995
128	2.11.1.1	2.11.3.1 Stavební bytové družstvo (SBD)
128	2.11.1.2	2.11.3.2 Lidové bytové družstvo (LBD)
129	2.11.1.3	2.11.3.3 Bytové družstvo vzniklé za účelem koupě obytné budovy
129	2.11.1.4	2.11.3.4 Nebytová družstva
129	2.11.1.4	2.11.3.5 Ostatní právnické osoby
111	2.11.1.6	2.11.3.6 Obce a stát
137	3.1.1.1	3.1.3.1 Bydliště obecně v ČR a EU
139	3.1.1.2	3.1.3.2 Bydliště podle daňového řádu
140	3.1.1.3	3.1.3.3 Judikatura Krajského soudu v Ostravě (sp. z. 22 Ca 100/99) ze dne 6. 3. 2000
144	3.2.1.1.2	3.1.4.4.1 Nález Pl. ÚS 51/2000
147	3.1.1.4	3.1.5.1 Registrační povinnost k dani z příjmů právnických osob
148	3.1.1.5	3.1.5.2 Registrační povinnost k dani z příjmů právnických osob u společenství vlastníků
148	3.1.1.6	3.1.5.3 Registrační povinnost poplatníka k dani z příjmů fyzických osob
149	3.1.1.7	3.1.5.4 Související judikatura
149	3.2.4.2.1	3.1.5.4.1 Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20.4.2001, sp. zn. 7 Cmo 956/2000
149	3.2.4.2.1	3.1.5.4.2 Nález Pl. ÚS 51/2000