

# Seriál Společenství vlastníků jednotek 1. díl – Nesourodá společenství

[Jana Šulistová](#) 5. 3. 2025 internet, „Dům a zahrada“

**Společenství vlastníků jednotek sdružuje pod jednou střechou desítky osob s rozdílnými preferencemi a s minimální chutí starat se o dění za vlastním prahem. Takové „společenstvo“ není soudržné včelstvo, spíš úl plný někdy navzájem se „vyštípujících“ jednotek. Zatímco divoké včely si bez dohledu poradí, o SVJ se někdo musí s péčí řádného hospodáře starat. O úskalích tohoto typu vlastnictví bude nový miniseriál.**

Češi jsou známí svou touhou bydlet ve vlastním, ideálně v kombinaci „*vlastní byt plus rekreační objekt*“. Často lze slyšet povzdechy lidí placících tržní nájem: „*Ty se máš, ty bydlíš ve svém.*“ Máte-li splacenou hypotéku, pak je vlastní byt velká úspora. A pokud se jako většina vlastníků jednotek v bytových domech dokážete povznést nad starosti se správou vlastního majetku, může to opravdu být pohoda na druhou, pakliže vám bydlení neznepříjemňují sousedé nebo právě potíže se správou domu.

Ovšem pro lidi zvyklé se starat o to, kolik a komu za co platí a co se v domě bude opravovat, **je to takové malé pekličko**, protože **sami o svém majetku nerozhodují**. Ocitli se v jakémsi umělém společenství, které by si dobrovolně nevybrali.

„*Zde je třeba si uvědomit, že se jedná o poměrně komplikovanou formu spoluvlastnictví, kdy není reálné, aby každý spoluvlastník při správě domu jednal sám za sebe. Tak to bylo od roku 1994 do roku 2000, a tato úprava se v praxi neosvědčila,*“ říká inženýr **Pavel Rakouš z Ministerstva pro místní rozvoj ČR**. Má zde na starosti problematiku správy bytů, rozúčtování služeb či fungování realitního trhu. O SVJ vede velkou databázi dotazů a eviduje praktické problémy. Zajímavosti a cenné informace pak sdílí i na svém LinkedInovém účtu.

**Za rok v rámci své funkce vyřídí zhruba 1 600 různých podnětů** od zástupců bytových družstev, majitelů bytových domů i společenství vlastníků jednotek či drobných stěžovatelů. „*Občas je to jako na telefonní ústředně či na poště,*“ přiznává Pavel Rakouš. Zatímco od prvních dvou skupin přicházejí víceméně erudované a přesně zacílené dotazy, v otázkách majitelů bytů, ale i vedení SVJ je často vidět značná bezradnost, volají opakovaně na stejné téma. „*Většina lidí se nechá do funkce zvolit ze zoufalství, dotlačí je k tomu sousedé. Řada SVJ je v agonii, kdy se za deset let několikrát změnilo vedení,*“ dodává Rakouš.

## Developeři vědí, jak na to

Za ideální považuje paradoxně situaci v developerských projektech, kdy velcí developeři založí SVJ, jehož jsou členy, ale jejich podíl se snižuje podle toho, jak se jednotky prodávají. Často si ponechají třeba nebytový prostor a erudovaně zajišťují fungování i správu domu navzdory tomu, že mezi vlastníky často převažují cizinci. Někdy dokonce nabízejí právní pomoc. Od nich na ministerstvo moc stížností nechodí, jakkoli si český občan neumí fungování takového zmatení jazyků představit.

**Nejvíce problémů** Pavel Rakouš vidí u SVJ, která vznikla **privatizací obecních bytů**, kde si obec neponechala část jednotek a spolu s ním i dohled. Od vzniku podobných společenství, která mnohdy začínala jako bytová družstva, uplynula spousta času. Řada původních vlastníků zemřela, byt prodala nebo ho pronajímá. Pavel Rakouš uvádí extrémní případ, kdy SVJ vzniklo likvidační družstvo v roce 2019 a teprve po pěti letech bylo schopné svolat shromáždění: „*Do té doby měl fungování celého vchodu na starosti likvidátor bytového družstva de facto bez šance se této povinnosti zbavit!*“

## Nikdo to nechce dělat!

**Málokdo z vlastníků se totiž chce na správě aktivně podílet a nelze se divit** – správu komplikuje náročná administrativa a nutnost sledovat nová nařízení, jako je třeba nový občanský zákon nebo vyhláška týkající se rozpočítávání úhrad za teplo. A nad vším se vznáší pohružka ručení celým majetkem člověka odpovědného za řízení SVJ.

Do nezáviděníhodné funkce se zpravidla vrhají osoby s mesiášským komplexem, případně lidé, kteří v ní vidí skvělou možnost na nějakou tu „malou domů“. A pokud nesplňují ani jednu z těchto charakteristik, vždy se najde někdo, kdo jim nekalé úmysly tak dlouho podsouvá, až funkci složí. Téměř v každém větším společenství se totiž najde – kulantně řečeno – minimálně jedna „psychicky výrazná“ osoba.

Pro „hybernující“ vlastníky často bývá problémem dát sousedovi plnou moc na shromáždění, natož se ho fyzicky účastnit (zájem o dění, nahlížení na web a zkoumání faktur jsou pak už činnosti z oblasti sci-fi). Na výzvu k aktivitě odseknou nepřátelsky, že na to opravdu nemají kapacitu, a spokojeně zívnou, že si přece platí revizora.

## Zaplatíme profíka?

V soumraku fungování SVJ tak svítá naděje, již je poměrně nová podnikatelská aktivita – **práce profesionálního předsedy výboru SVJ**.

*„Lze narazit na dvě podnikatelské skupiny – ti slušnější chtějí pomoci, někteří dokonce nabízejí několikaměsíční zkoušku spolupráce zdarma. Jsou samozřejmě tací, kteří vidí slabou protistranu a využijí příležitosti, jak snadno přijít k penězům. Stačí podepsat špatnou příkazní smlouvu a máte jako společenství vlastníků o starost víc,“* upozorňuje Pavel Rakouš.

Není tedy potřeba se hned strašit, že v případě neochoty vlastníků spravovat vlastní věci skončí dům v dražbě nebo bez přívodu energií či vody (tyto činnosti zpravidla zajišťuje správná firma, o níž bude v dalších dílech řeč). V extrémním případě soud určí správce a vyzve SVJ, aby situaci řešilo. Což však může trvat i několik sezon.

A po tu dobu se nemohou uskutečnit žádné velké investice, opravy či modernizace. *„Pokud se opravdu nechcete dostat do krajní situace a vedení společenství z vlastních zdrojů je bez šance na úspěch, je namístě přemýšlet o profesionálním předsedovi,“* uvádí odborník z MMR.

O tom, na co si při jeho výběru dávat pozor, bude příští díl tohoto seriálu o SVJ, který vyjde v druhém březnovém týdnu 2025.

## § Jak to vidí paragrafy

**Ústavní soud ve svém nálezu č. Pl. ÚS 51/2000 vyjádřil názor, že:**

- *„Platná právní úprava (od roku 2000) 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.*

# Seriál Společenství vlastníků jednotek 2. díl – Profesionální předseda a správní firma

[Jana Šulistová](#) 12. 3. 2025

**Běžnému vlastníkovi bytové jednotky, jehož jedinou aktivitou v rámci domu je placení poplatků (a někdy ani to ne), činnosti předsedy SVJ a správní firmy splývají. Proto je v první řadě potřeba si tyto dva pojmy vyjasnit řečí prostého občana.**

Milovník právních formulací se může pustit rovnou do louskání rámečku „§Jak to vidí paragrafy“, jehož text se pokusíme převést do stylu pochopitelného i pro běžného čtenáře.

**Každý dům potřebuje technickou i účetní správu**, ale ta se neobejde bez dohledu a schvalování. Řečeno ve stylu pana Lorence z komedie Na samotě u lesa: *„Takový dům... To máte ekonomickou a technickou správu a administrativně správní podporu, to je mimo jiné úklid, svoz odpadu, havarijní služby, případně služba ostrahy, evidence osob, vedení dokumentace, účetnictví, výpočty plateb a správy energií, řešení pohledávek a problémů s neplátiči, údržba, servis, revize technických a technologických zařízení v domě, pojištění...“*

Stačí? Každému je jasné, že **na tohle pouhý výbor většího SVJ v čele s předsedou nestačí**. Je potřeba najmout prověřenou a spolehlivou správní firmu. Na ni dohlíží a s ní úzce spolupracuje zvolený statutární orgán daného SVJ.

Už teď se vám dělá mdlo i z pouhého dohlížení, když většině z toho nerozumíte? V řadě domů se najdou lidé s právním, technickým nebo ekonomickým vzděláním, ale po zkušenostech předchozích „činnovníků“ i kvůli vlastnímu pracovnímu vytížení to nechtějí dělat „ani za zlatý prase“.

Zejména při představě, že i v případě výkonu správy smluvně externím správcem nesou orgány SVJ za řádný výkon správy odpovědnost civilní, trestněprávní i podle insolvenčního zákona, a této odpovědnosti se nemohou zprostit!

## Kde vzít a nekrást?

Jak ale hledat správného předsedu? Dosluhující výbor často stojí před temnou hradbou mlčení slabé nadpoloviční většiny vlastníků na shromáždění a na přímý dotaz: **„A co ty, Františku, ty bys to nedělal?“** dostane jedinou odpověď **„Ani omylem!“** Není divu, že se z problému SVJ bez vedení zrodil nový byznys profesionálního předsedy.

**První spásný, ale nepříliš moudrý nápad je najmout si jako profesionálního předsedu stávající správní firmu.** Před kumulací těchto funkcí varuje nejen zkušený odborník z Ministerstva pro místní rozvoj, inženýr Pavel Rakouš. **Mnohem lepší podle něj je, pokud na sebe dohlíží dvě nezávislé firmy**, pokud možno dozorované ještě poctivým a spolehlivým revizorem z řad vlastníků jednotek. Nezávislý revizor či dohlížečící člen SVJ se znalostí oboru může být velkou pomocí.

V praxi bohužel není málo případů, kdy se obě firmy domluvily, neboť byly propojené, či uzavřely kartelovou dohodu, a nahnaly o nic se nestarající vlastníky do nevýhodného úvěru. Na rekonstrukci se bohatě přiživily další spřátelené firmy a lidem v domě nezbylo než splácet.

**Příklad z praxe.** Správní firma sehnala „cenově výhodné“ radiátory. Teprve během první topné sezony se zjistilo, že jde o typy s odlišnou konstrukcí a jiným předpokládaným teplotním spádem než ty předešlé. Topné médium dodávané teplárnou mělo jiné parametry, než nová topná tělesa potřebovala, a tak lidé v krajních bytech za nízkých venkovních teplot začali mít chladno.

Profi správce problém další dvě sezony svaloval na obyvatele těchto krajních bytů, než si členové prosadili kontrolu rekonstrukce nezávislým energetickým specialistou. Jenže mezitím skončila záruka. V tomto SVJ už mají nového zkušeného předsedu z vedlejšího domu, kterého všichni znají a věří mu. Bohužel však musel zajistit nová správná topná tělesa. Ta stará zaplnila kočárkárnu a nyní je nabízí se slevou, aby škoda v SVJ nebyla tak velká.

**Stejně tak se nedoporučuje opačný postup – svěřit výkon správce stejné firmě, která „dodala“ profesionálního předsedu.** Argument „sedíme v jednom domě, tak si agendu snadno předáme“ v digitální době neobstojí.

## Vybírejte opatrně

Pokud nemáte takové štěstí, že se vás ujme solidní předseda sousedního domu, nezbyvá než vybrat některou z mnoha firem na trhu. Jako do každého byznysu se mezi slušné profi předsedy infiltuje i řada „vykuků“. S jejich hodnocením je to podobné jako třeba u makléřů či advokátů. O těch neschopných a všehoschopných se vyprávějí hrůzostrašné historky vrhající stín na celou profesi. A když se podíváte na neověřená hodnocení na webu, někdy máte pocit, že se dotyčná firma projevuje jako Jekyll a Hyde. Aneb „Jsou skvělí, všechno řeší hned“ versus „Konečně jsme se jich zbavili a jsme v pohodě“.

**U hodnocení, které dotyčná firma uvádí přímo na svém webu**, upozorňuje inženýr Rakouš na **nařízení na ochranu spotřebitele** platné od 6. 1. 2023. To v případě kontroly ČOI umožňuje trestní postih firmy uvádějící vymyšlené reference. Každý subjekt je povinen tři roky od publikace archivovat, od koho hodnocení přišlo (v rámci GDPR kontakt na pisatele zveřejnit nesmí).

**Jinou kategorií jsou hodnocení Google**, u nichž už se rovnou píše, že nejsou ověřená. Mohou tak sloužit jak k vylévání žluči a konkurenčnímu boji, tak k falešným projevům nadšení. Nejlepší, i když nejzdlouhavější cestou ověření kvality dané firmy je tedy prosté dotazování přímo na místě, kde dotyční působí. Nejlépe u jiného SVJ, jakou mají s danou firmou zkušenost.

## Nejlevnější neznamená nejlepší

Pavel Rakouš doporučuje několik základních věcí, které je potřeba udělat, než nějaké firmě roli profesionálního předsedy svěříte. V první řadě ideálně ve spolupráci s právníkem **prověřte ve svém SVJ prohlášení vlastníka a především pak stanovy, zda práci externího předsedy vyhovují**. Zejména v těch starších z doby před rokem 2000 se přímo ve stanovách taková profesionalizace vylučuje. Někde se zase uvádí, že pokud by k tomu mělo dojít, profesionálním předsedou může být pouze firma, která zároveň dělá rozúčtování. Což ovšem znamená konec nezávislosti a již zmíněné možné potíže.

**Další důležitou věcí je dokonale formulovaná příkazní smlouva s profesionálním předsedou.** Zejména by neměl bez souhlasu shromáždění vlastníků mít pravomoc přijímat žádné finanční závazky ani měnit smlouvy. Anebo by měly takové možnosti být výrazně omezeny finančním limitem, případně podpis u významnějších závazků podmínit spolupodpisem členů kontrolního výboru. Dokonalá formulace příkazní smlouvy vyžaduje zkušeného právníka znalého problematiky.

**Stejně tak byste neměli vybírat podle ceny.** Pokud se k vám přijde představit zájemce sypající paragrafy z rukávu a šermující nízkými částkami, nenechte se omámit. Možná při první příležitosti zjistíte (jestliže se samozřejmě zajímáte!), že profesionální předseda vyhmátne jiný zdroj financí. „Zachrání“ vás před neschopnou správní firmou nebo flákačem uklízečem a nasadí své smluvní partnery...

**Pokud nezasáhne revizor ani nikdo z bdělých vlastníků, najednou předsedovi a spol. platíte více než nejdražší nabídkce na trhu.** Je totiž potřeba si uvědomit, že zájem profesionálního předsedy většinou není šetření peněz, které máte ve fondu oprav, ale vlastní zisk.

*„Důležitá je i doba, jak dlouho je daná firma na trhu, lákavý web není zárukou,“ varuje Pavel Rakouš. „Správnou volbou bývá firma, která má dlouhodobě velké portfolio klientů. V dnešní digitální době dobré výkony a precizní práci může samozřejmě vykazovat i začínající firma mladých nadšených lidí nebo dokonce samostatný člověk, technicky a právně dobře vybavený, který zatím spravuje jen pár domů. V případě takové volby s malou ověřitelnou zkušeností doporučuji neuzavírat hned na počátku dlouhodobou smlouvu a postupovat podobně jako třeba s nájmem bytu nájemníkovi, kterého moc neznáte. Nejprve na jednu sezonu, poté ...“*

## § Jak to vidí paragrafy

Kdo je zodpovědný za správu domu?

- Z platné právní úpravy plyne, že osobou odpovědnou za správu domu je společenství vlastníků. Pokud ještě nevzniklo, je osobou odpovědnou za správu domu správce. První správce před vznikem společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby je určen v prohlášení. Při volbě nového správce se postupuje podle § 1191 odst. 2. Správce lze odvolat pouze se současným zvolením nového správce. Tím je zajištěno, aby při vzniku bytového spoluvlastnictví až do doby vzniku SVJ byla vždy zajištěna správa nemovité věci.
- Pokud v souvislosti s prohlášením jsou přijímány stanovy a vzniká SVJ, tak orgány SVJ musí být určeny ve stanovách včetně konkretizace a podán návrh na zápis statutárních orgánů do veřejného rejstříku. Určení prvních členů statutárního orgánu při založení společenství vlastníků je zvláštním způsobem ustavení voleného orgánu. Tento způsob ustavení prvních členů statutárního orgánu odpovídá obecnému ustanovení o založení právnické osoby zakladatelským právním jednáním podle § 123, podle něhož se v zakladatelském právním jednání také určí „kdo jsou první členové statutárního orgánu“.
- Tím je zajištěna existence statutárních orgánů při vzniku SVJ. Tyto orgány jsou pak zodpovědné za výkon správy v souladu se stanovami a rozhodnutími shromáždění vlastníků.
- Správa se řídí pravidly pro správu domu, která jsou součástí prohlášení do doby, než vznikne SVJ, poté jsou součástí stanov. Statutární orgány obvykle nevykonávají správu osobně (není to však vyloučeno), ta je řešena v návaznosti na kompetence jednotlivých orgánů SVJ.
- Pokud statutární orgány nemohou či nechtějí vykonávat správu domu, rozhoduje o určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a její změně shromáždění vlastníků jednotek, a to nadpoloviční většinou hlasů vlastníků přítomných na shromáždění, vybere tak tzv. „výkonného správce“.
- Pokud není shromáždění usnášeníschopné, lze svolat náhradní shromáždění, kde se rozhoduje za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů, nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků. Možnost svolání náhradního shromáždění však musí vyplývat ze stanov.  
I v případě výkonu správy smluvně externím správcem, nesou orgány SVJ odpovědnost civilní, trestněprávní i podle insolvenčního zákona za řádný výkon správy tímto správcem. Této odpovědnosti se nemohou zprostit (viz § 159 ObčZ, § 213 ObčZ, dále ustanovení § 99 InsZ, a dále např. § 206 trestního zákona – zpronevěra, § 209 TZ – podvod, § 220 nebo § 221 TZ – porušování povinností při správě cizího majetku, § 254 TZ – zkreslování údajů o stavu hospodaření a jmění atd.).
- Nedomníváme se v žádném případě, že SVJ jsou bezmocná. Je třeba využít příslušná ustanovení zákonů k výkonu svých práv, neboť civilní (náhrada škody) i trestněprávní odpovědnost (viz výše) dopadá i na výkonného správce.