

NA CO SI DÁT POZOR PŘI FUNGOVÁNÍ SVJ

Seriál Společenství vlastníků jednotek 3. díl – Správná správní firma

Jana Šulistová 19. 3. 2025

Ať už vaše společenství vede „obětavec“ z řad vlastníků, nebo jste si vybrali profesionálního předsedu, žádné větší SVJ se neobejde bez správcovské firmy.

Dobře fungující správcovská firma, která nedělá chyby, není potřeba na ni neustále dohlížet a urgovat požadavky, **má v současnosti stejnou cenu jako rodinný zubař, pediatr či gynekolog**. Každé společenství vlastníků sní o tom, že za úplatu deleguje ekonomickou a technickou správu i administrativně právní činnost na někoho, u nějž má jistotu, že **bude řádně hospodařit s penězi SVJ, včas hradit všechny pohledávky, vést pečlivě účetnictví, rozpis záloh a vyúčtování a starat se hbitě a s péčí řádného hospodáře o technické záležitosti domu včetně havárií a oprav.**

Důležité je, aby si výbor u pověřeného správce **hlídal** zejména **bezpečnostní věci**, což jsou především různé typy revizí. Zpravidla ti, kteří mají revize a povinné prohlídky na starost, se spojí se spolehlivými firmami, a ty si samy termíny revizí hlídají. Mají díky nim jistý výdělek, a správce zase klidnou hlavu.

*„Bohužel se stal případ, kdy **správcovská firma zcela opomíjela revize** vedlejších málo používaných komínů. Po delší době se v domě vyměnil majitel jednoho bytu a koupil si krbová kamna. Z předávacího protokolu od předchozího majitele měl informaci, že se revize komínů vždy dělají, že je to i ve stanovách. Ale už nešel za správcem, aby si ověřil aktuální stav. **Do podkrovní přeskočily jiskry a pod střechou začalo hořet.** Naštěstí byli uživatelé domu pohotová, škoda šla jen do několika desítek tisíc korun a firma byla pojištěna na chyby z nedbalosti. Nakonec vše dobře dopadlo, ale vlastníci oprávněně kritizovali absolutní neschopnost výboru hlídat si správcovskou firmu,“* uvádí inženýr Pavel Rakouš z MMR jeden z mnoha případů ze své praxe.

Kumulace není legrace

Není divu, že **řada předsedů SVJ má k činnosti partnerské správní firmy výhrady**. Právě výbor je totiž nejen pověřen kontrolou její činnosti, ale dokonce za její případné průšvihy nese odpovědnost, které nemá šanci se zprostit. Navíc každý, kdo někdy delegoval práci a posléze byl nucen každý úkon dozorovat, připomínat a opravovat, jistě potvrdí, že v takovém případě je lepší danou činnost udělat sám.

Ovšem **málokdo ve výboru SVJ má takové znalosti a tolik času, aby se mohl zabývat všemi domovními záležitostmi**. A pokud se týká profesionálního předsedy, již v minulém díle jsme konstatovali, že svěřením všech domovních záležitostí do rukou jedné firmy nebývá bezpečné.

„Není dobré kumulovat funkci statutárního orgánu a výkonného správce v jedné osobě. Tyto otázky je vhodné upravit ve stanovách SVJ a kumulaci funkcí omezit či vyloučit,“ říká důrazně úředník MMR Pavel Rakouš.

A není moudré v tomto ohledu spoléhat na revizora SVJ! O úskalích této funkce bude další díl, který vyjde v posledním březnovém týdnu roku 2025.

My chceme změnu!

Dejme tomu, že správcovská firma je opravdu sdružením lemplů, nepoctivců či laxních ignorantů a všechny výtky a domluvy jsou marné. Než dostane výpověď, **je potřeba sehnat prověřenou firmu** novou, ideálně na základě důvěryhodného doporučení nestranné osoby. **Výhodnější bývají zkušené větší společnosti s dostatečným množstvím pracovníků a určitou historií působení na trhu.**

O tomto veledůležitém kroku rozhoduje shromáždění, které je nejvyšším orgánem SVJ. Zájemce předvyberou a prověří členové výboru nebo profesionální předseda. Lze

předpokládat, že solidní výběr neprobíhá stylem: „**Máňa říkala, že jsou fajn**“, ale že během něj **dojde i na prověření všech dostupných rejstříků a referencí**.

U ceny platí totéž, co u výběru profesionálního předsedy, **důležité je porovnání ceny a výkonu**. Nízké platby se nemusejí vyplatit. „*Cena za výkon správy by měla být jasně stanovena, neměly by v ní být žádné šedé zóny a nejasnosti,*“ upozorňuje Pavel Rakouš.

Jak silný máte hlas?

Shromáždění rozhodne o výběru správcovské firmy **za předpokladu, že je usnášeníschopné**, což znamená, že se sešla nadpoloviční část vlastníků (včetně plných mocí). Podle nového občanského zákoníku už neplatí poměr „co byt, to hlas“, ale **každý majitel má váhu hlasu odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu** (jakkoli ve stanovách může být uvedeno jinak, OZ je stanovám nadřazen).

„Většina rozhodování vlastníků se tedy řídí principem poměru podílů, které se promění v sílu hlasů. Zákon to nazývá ‚souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek‘,“ vysvětluje inženýr Rakouš. „V některých ustanoveních se však zvyšuje ochrana minoritního vlastníka v principu hlasování ‚co jednotka to hlas‘. Kombinace obojího, tedy jak majoritního schválení podle podílu a současně hlasování ‚po jednotkách‘ ve věcech správy domu a pozemku může nastat pouze v případě, kdy ještě nevzniklo SVJ. Tedy v době, kdy se například původně družstevní dům postupně privatizuje a nemá předepsaný minimální počet více než tři odlišných vlastníků.“

Smlouvu se správcovskou firmou by měl vypracovat zkušený, ideálně nestranný právník.

Vztah budovaný od základu

„**Správa nemovitosti je obvykle dlouhodobý vztah**. I většina správních firem nabízí spolupráci tak zvaně nanečisto, aby si obě strany mohly vyzkoušet, jak jim spolupráce bude profesně i lidsky fungovat,“ dodává Pavel Rakouš. „Je důležité, aby nový správce domu měl veškerou dokumentaci a mohl připravit dlouhodobý plán investic, který bude pokrývat všechny potřeby související se správou a udržitelností dané nemovitosti.“

Je vhodné požadovat, aby se správce o nemovitost zajímal, a to zejména zasmluvněním pravidelných kontrol. Pokud správce neprojeví proaktivní zájem dům vidět ještě před cenovou nabídkou nebo nezasmluvní pravidelné kontroly, je lepší hledat jinou firmu.

Co všechno je úkolem správní firmy?

Evidence osob, rozpis a výběr záloh, rozúčtování, evidence plateb a nedoplatků, vedení účetnictví, účetní závěrka, zajištění včasné úhrady faktur (voda, energie, pojištění, údržba...), komunikace s vlastníky (ano, včetně kverulantů volajících obden) a s případnými neplátiči, technická údržba domu, pravidelné revize, hbitá a transparentní komunikace s výborem SVJ (řadu činností a jejich cenu je potřeba odsouhlasit).

Jen z tohoto stručného seznamu je jasné, že **vedení správcovské firmy není činnost pro osoby laxní a rozevláté**. Jak již bylo řečeno, **veškerá práva, povinnosti i případné sankce by měly být ukotveny v detailní a přesně specifikované smlouvě**.

Seriál Společenství vlastníků jednotek 4. díl – Já na to dohlídnu!

[Jana Šulistová](#) 26. 3. 2025

A máme tu dalšího nešťastníka ručícího celým svým majetkem za výkon funkce. Revizor či kontrolor, případně kontrolní komise, není ve společenství vlastníků povinnou funkcí. Pokud však věříte, že vám bude k něčemu platný, je potřeba ho zvolit na shromáždění SVJ.

Jestliže po funkci revizora pošilháváte třeba jako po milém přilepšení k důchodu či rodičovské, zbystřete! **Revizor totiž není okrasná funkce**, kdy vám stačí jednou za rok na schůzi shromáždění sesmolit pár frází, jak výbor SVJ či profesionální předseda skvěle pracují a jednají s péčí řádného hospodáře, a na konci roku si libovat, že jste si přišli na pěkných pár bezpracných tisíc.

Naivní beránci, kteří se k této funkci nechají „ukecat“, aniž mají celou složitou legislativu v malíčku, a spokojí se s tím, že pečlivě dozorují web SVJ a faktury, by měli vědět, že i jich se týká **§ 159 zákona č. 89/2012 Sb. o odpovědnosti člena voleného orgánu. A také oni odpovídají veškerým svým majetkem za případné škody způsobené špatným hospodařením a zanedbáním kontrolních povinností.** V případě, že se někdo ve správní firmě či výboru rozmáchne k rozkrádání či jiným nešvarům, „jede“ v tom revizor s nimi, protože měl dohlížet.

Je asi zbytečné dělat si iluze, že se jednotliví vlastníci budou o chod společenství bez revizora zajímat a kontrolovat ho sami. Nicméně skutečnost, že člověka ze svých řad často královsky zaplatí, je většinou ukolébá do ještě větší letargie. Proč bychom měli nakukovat na web a dávat si věci do souvislostí, když na to máme najatého člověka? Velmi hezky problematiku formulují například na www.problemysvj.cz, které stojí za sledování: **„Bohužel kontrolní komise je často takové placebo.“**

Zákon přesnou podobu kontrolní komise neřeší a nazývá ji „dalším“ orgánem. Pokud je pouze jednočlenná, říká se jí „revizor“. *„Praktické zkušenosti ukazují, že malá SVJ do 12 až 15 bytů zpravidla kontrolní orgán nezakládají,“* vysvětluje inženýr Pavel Rakouš z MMR. *„Naprostá většina však má jednočlennou kontrolu, tedy revizora. Kontrolní komise, třeba tříčlenná, se obtížně shání, její členové totiž musejí být dobře znalí účetní profese, ale zčásti i té stavební. A hledejte takové lidi v domě! Dle našich zkušeností se tříčlenné komise ustavují u SVJ od 150 bytů výše. A někdy ani tam ne.“*

Revizor si nemůže uzurpovat jiná práva, než mají jednotliví vlastníci. Řečeno ještě jinak – nemůže si pro sebe držet některé výhody, které by nemohl mít řádný člen. Například nemůže shromažďovat citlivé údaje o jiných vlastnících bytů, kam dnes patří třeba i to, jakou spotřebu teplé vody který byt má. Není oprávněn vystupovat jménem celého SVJ, opravovat smlouvy ani řešit spory mezi SVJ a dodavateli služeb či správních činností.

Důvěřuj, ale prověřuj!

Rozhodne-li se většina shromáždění ke svěření kontroly do rukou revizora, je opět potřeba mít vše právně zakotvené ve stanovách s přesným popisem jeho činnosti a pravomocí. Patřit by sem měla zejména účast na jednáních výboru a kontrola příjmů a výdajů společenství. **Důležitý je zejména dohled na to, zda statutární orgán dodržuje legislativu a stanovy,** a to při vši účtě zvládne jen málokterý čilý důchodce či maminka na mateřské, pokud nejsou zkušenými úředníky přímo z oblasti bytového hospodářství. Je opravdu velmi těžké kontrolovat něco, čemu člověk sám nerozumí.

Někdy kontrolní komise dokonce jedná ve shodě s výborem, taková kontrolní komise je pak k ničemu!, píše se dále na webu Problémy SVJ. Pokud tedy revizor bez poznámky přejde třeba fakt, že se firma profesionálního předsedy bez jakékoli komunikace s vlastníky chopila úklidu domu za více než dvojnásobnou cenu, než byla dříve, mělo by to vyburcovat celé společenství k velké ostražitosti.

Většinou však lidé mávnou rukou, protože při rozpočítání částky na všechny vlastníky je zvýšení ceny o vyšší desítky korun měsíčně mimo jejich rozlišovací schopnosti (zejména v tempu současného zdražování). A rozhodně jim nestojí za to, aby ztráceli čas a vstupovali do případných konfliktů s profesionálním předsedou či revizorem. Každopádně je takové jednání v rozporu s onou tak často citovanou péčí řádného hospodáře.

Dbejte na limity!

Takový případ se dá ošetřit stanovením finančního limitu nebo typu činnosti či služby, kterou profesionální předseda nemůže samostatně dodavatelsky měnit bez projednání třeba ve výboru (pokud ten v SVJ doplňuje profesionálního předsedu) či s členskou schůzí. Totéž u správní firmy.

„Na druhou stranu je nutno dát určité pravomoci v otázce inflačních změn. Měla by tam být určitá tolerance, o kolik se může nové cenové ujednání lišit od běžné inflace, anebo že je vázáno na konkrétní statistickou položku Českého statistického úřadu,“ doporučuje odborník.

*„Způsob ustavení revizora, funkční doba ani důvody odvolání nejsou v zákoně uvedeny, vždy záleží na stanovách SVJ. **Před zavedením funkce revizora je dobré přeptat se u jiného SVJ, jaké s touto funkcí mají zkušenosti, jaké jsou výhody, nevýhody, případně si vzít poučení,** co v této oblasti dělat jinak. Odměna revizora se dům od domu liší. U jednoduchých domů typu paneláku se dvěma typy bytů není nutné platit více než třeba dva až tři tisíce korun měsíčně. V členitých domech nebo kombinovaných domech s řadou typů nebytových prostor či s podzemními garážemi si dobrý revizor může vydělat i násobně více. Ale je třeba zdůraznit slovo ‚dobrý‘,“ uzavírá inženýr Rakouš.*

Seriál Společenství vlastníků jednotek 5. díl – Změna k lepšímu

Jana Šulistová 2. 4. 2025

Možná jste při první volbě profesionálního předsedy sáhli vedle, možná vás opustil sám. Změny jsou v současné právně složité době náročné, ale někdy je potřeba se jim postavit čelem. Pojdme se podívat, jak na to!

Výbor z vlastních řad si shromáždění SVJ volí na dobu určitou. Pokud se všichni členové konce lhůty dožijí (to není pokus o trapný humor, funkci zpravidla vykonávají starší a zodpovědní lidé – například v autorčině BDO dva předsedové náhle zemřeli na mrtvici), případně neprodají byt, nastává po uplynutí funkčního období čas nových voleb.

„Stanovy určují název statutárního orgánu, je třeba uvést, zda to je výbor, nebo předseda společenství vlastníků jednotek, obě varianty jsou možné,“ vysvětluje inženýr Pavel Rakouš z MMR. „Dále by měly obsahovat počet členů výboru. V zápisu z volebního shromáždění musí být uvedeno jméno a sídlo nebo adresa místa pobytu, popřípadě také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu osoby, která je členem statutárního orgánu, způsob, jak za SVJ jedná, a to nejdůležitější – den vzniku a zániku její funkce.“

Je-li však členem statutárního orgánu **právnícká osoba**, pak se uvádí jméno a adresa místa pobytu (popř. také bydliště, liší-li se od ní) osoby, která ji při výkonu funkce zastupuje. Od novely občanského zákoníku 1. 7. 2020 však nastala drobná změna

– **některé atributy fungování SVJ byly více připodobněny spolku.** A to včetně nepřímého odkazu na pětileté funkční období, které platí tehdy, když se ve stanovách SVJ o funkčním období nepíše. To je ustanovení pro situace, kdy členové při sjednávání stanov na délku funkčního období zapomněli, nebo se nedohodli. Takže vždy platí období uvedené ve stanovách. Pokud tam není, statutární orgán je volen na pět let.

V případě profesionálního předsedy (jak už bylo řečeno v předchozích dílech) **je dobré mít smlouvu na zkoušku** a teprve, když se firma osvědčí, ji prodloužit na dobu neurčitou. *„S profesionálním statutárním orgánem shromáždění uzavírá v souladu s občanským zákoníkem příkazní smlouvu o výkonu funkce,“* vysvětluje Pavel Rakouš.

Vzor příkazní smlouvy zvané také mandatum lze najít na internetu, ale mnohem lepší **je nešetřit na službě zkušeného advokáta.** Zpravidla ví o všech problémech a kličkách, které z narychlo spíchnutých smluv vzešly, a může vás před nimi ochránit. Také se seznámí s vašimi stanovami, případně navrhne jejich revizi, aby odpovídaly tomu, že společenství vlastníků spravuje profesionální firma.

A dost!

Co ale dělat, pokud se už nacházíte v situaci, kdy jste tohle všechno podcenili **a zvolená firma profesionálního předsedy neodpovídá vašim představám?** Buď je nečinná, nebo naopak činná až moc a snaží se stáhnout pod sebe i další pravomoci, případně s vidinou dalšího zisku manipulativně tlačí na rekonstrukce, s nimiž většina vlastníků nesouhlasí?

„Typickým problémem je nečinnost v oblasti zavádění moderních technologií, které ukládají nové předpisy postupně implementované z evropských směrnic. Jde o povinnost osadit topná tělesa elektronickými měřidly s dálkovým přístupem a posléze zavést přístup k datům o těchto odečítaných hodnotách alespoň jednou za měsíc,“ pokračuje ministerský odborník.

Vlastníci si také často stěžují, že firma profesionálního předsedy má příliš mnoho subdodavatelů, vlastníkům nesdělují výsledky jednání s nimi, nové ceny za jejich práci

oznamuje jako hotovou věc a má pocit, že o dodavatelských službách může rozhodovat sama. Druhým extrémem je, že se profesionální předseda danému domu dostatečně nevěnuje a svou práci odbývá.

Někdy k nápravě vede pečlivé „vyřikání“ si vzájemných očekávání i obvinění, kdy se obě strany začnou chovat přístupněji a upraví svá jednání. Některé „odbojné“ vlastníky může uklidnit, pokud profesionální předseda například vymění vlastního předraženého subdodavatele za levnější variantu navrhovanou majiteli bytů, případně je schopen důvěryhodně vysvětlit divné kauzy ze své minulosti dohledatelné na internetu a vzbuzující oprávněné obavy.

S vámi už nechceme nic mít...

„Je-li statutární orgán nečinný, mohou shromáždění svolat vlastníci, kteří mají více než čtvrtinu hlasů, nejméně však dva z nich,“ vysvětluje Pavel Rakouš. *„Pokud by předmětem jednání shromáždění bylo odvolání statutárního orgánu, je zcela logické, že současně by měla proběhnout i volba nového.“*

Pokud se tak nestane, **soud podle § 165 ObčZ právnické osobě (v tomto případě SVJ) jmenuje i bez návrhu opatrovníka** do doby, než budou příslušné orgány v souladu se zakladatelským jednáním zvoleny. Takto se postupuje proto, že **SVJ je podobné spolku, nemůže podnikat, ale musí fungovat**. „Bez návrhu“ znamená „kdykoli se o této skutečnosti dozví“. Tedy postačí, aby to soudu sdělil kdokoli z vlastníků či třeba exekutor. **Opatrovník je však ustanoven pouze na přechodný čas** – do doby, než je zvolen řádný orgán.

Ukončení spolupráce se dá jednoduše nastavit díky prvotním „zkušebním“ periodám na rok či dva, které odborníci všem společenstvím doporučují. Pozor, ani smlouva na dobu neurčitou se správcovskou firmou nemůže být nevypověditelná, je nutno do ní vložit ustanovení o způsobu a lhůtě vypovězení. *„Protože se jedná o správu domu, kde řada činností má zpravidla dlouhé lhůty, nedoporučuji kratší lhůty vypovězení než šest měsíců. Samozřejmě s výjimkou výpovědi například do měsíce při zjištění zcela závažných pochybení ohrožujících zdraví či možnost užívání bytů, nebo při vlastních existenčních problémech oné správní firmy, jako je třeba insolvence,“* radí odborník.

Pro SVJ je vhodné nechat si pravidelně posílat stručná hlášení o činnostech, které správní firma i profesionální předseda za dané časové období – třeba měsíc či čtvrtletí – vykonali. Není rozumné nechávat takový „raport“ až na výroční schůzi. V hlášení se uvede přehled poruch, závad, řešených problémů, stížností – vyřízených i nevyřízených – nových námětů, které bude potřeba na výroční schůzi projednat.

Perfektní správci zasílají také informace relativně nepodstatné pro správu, ale důležité pro uživatele. Například upřesní plán jarní úpravy záhonků před vchodem, nabídnou dvě či tři časové varianty, kdy se bude natírat zábradlí na balkonech, či dokonce od obce zjistí termíny svozu velkoobjemového odpadu a nabídnou, že pro dočasné shromáždění věcí určených k vyhození připraví na dva týdny prostor v části kočárkárny.

Je nám líto, končíme

Profesionální firma také může ukončit činnost, pokud i jí dojde trpělivost s domovními kverulanty, stejně jako došla předchozím výborům SVJ. Těžko lze nutit firmu, kterou někdo napadá, dehonestuje na veřejných webech, sociálních sítích či zasílá výhrůžky, aby v činnosti pokračovala.

V takovém případě by se její zástupci měli na výroční schůzi obrátit na členy, sdělit své výhrady ke spolupráci a požádat o to, aby bylo v zápise uvedeno, že některá neoprávněná obvinění zakládají skutkovou podstatu pomluvy. Druhou možností je, když takových kritiků je více a jejich výtky se zakládají na důkazech, že firma odstoupí od spolupráce. I zde by bylo dobré dohodnout vždy rozumnou výpovědní dobu, nejlépe rok nebo alespoň 6 měsíců.

„Pokud jsou při odchodu firmy pochybnosti o tom, jak práci vykonávala, je dobré zaplatit audit. Velké správcovské firmy s tím nemají problém, při auditu spolupracují či dokonce část nákladů na audit nesou,“ doporučuje inženýr Rakouš.

Odstupující firma profesionálního předsedy samozřejmě nemá žádnou povinnost hledat za sebe náhradu, nicméně je dobré se při ukončování spolupráce na takovou možnost zeptat. Pokud s danou firmou samozřejmě nemáte tak špatné zkušenosti, že byste si od jejích představitelů nenechali doporučit ani hrobníka. Někdy změna firmy na základě solidního doporučení vede k lepšímu. Nový subjekt už ví, do čeho jde, a může se v situaci lépe zorientovat.

Nejen v této chvíli možná oceníte prozřetelnost, že jste si zachovali nezávislou správcovskou firmu, která vám během přechodu k jinému profesionálnímu předsedovi zajistí většinu věcí důležitých pro chod domu.

Nutným změnám by se nikdo neměl bránit, ale ze všeho uvedeného plyne, jak je důležité pečlivě vybírat firmy starající se o chod vašeho domu, chovat se navzájem slušně a v případě problémů se vždy snažit hledat shodu a nápravu.