

Účetnictví SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

V PRAXI

- *služby spojené s užíváním jednotek*
- *náklady na správu domu a pozemku*
- *příjmy vlastníků vs. příjmy společenství z pohledu právního, účetního a daňového*
- *účetní závěrka a přiznání k dani z příjmů právnických osob*



**TŘETÍ
VYDÁNÍ**

Martin Durec

Účetnictví

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

V PRAXI

TŘETÍ VYDÁNÍ

Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy

*Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude **trestně stíháno**. Automatizovaná analýza textů nebo dat ve smyslu čl. 4 směrnice 2019/790/EU a použití této knihy k trénování AI jsou **bez souhlasu nositele práv zakázány**.*

Edice Účetnictví a daně

Ing. Bc. Martin Durec

**Účetnictví společenství vlastníků jednotek – 3. vydání
v praxi**

Vydala GRADA Publishing, a.s.
U Průhonu 22, Praha 7
tel.: 234 264 401, fax: 234 264 400
www.grada.cz
jako svou 10 408. publikaci

Realizace obálky Vojtěch Kočí
Sazba Antonín Plicka
Odborná redaktorka Ing. Michaela Průšová
Počet stran 192
Třetí vydání, Praha 2026
Vytiskly Tiskárny Havlíčkův Brod a.s.

© Grada Publishing, a.s., 2026

ISBN 978-80-271-8449-1 (pdf)
ISBN 978-80-271-5554-5 (print)

Obsah

Použité zkratky	7
1. Společenství vlastníků – základní právní rámec	9
2. Založení společenství vlastníků	15
3. Vznik společenství vlastníků	16
4. Společenství vlastníků jako účetní jednotka	18
5. Náklady na plnění spojené s užíváním jednotek a zdroj jejich krytí	21
5.1 Náklady na plnění spojené s užíváním jednotek	21
5.2 Zdroj krytí nákladů na plnění spojené s užíváním jednotek	27
5.3 Vyúčtování a vypořádání zdroje krytí	28
5.4 Domovní kotelna	31
6. Náklady na správu domu a pozemku a zdroje jejich krytí	34
6.1 Náklady na správu domu	34
6.2 Příspěvky na správu domu a pozemku	36
6.2.1 Zálohové příspěvky na správu domu a pozemku	40
6.2.2 Nezálohové příspěvky na správu domu a pozemku	42
6.3 Ostatní zdroje krytí a jejich vliv na výsledek hospodaření SVJ	43
6.3.1 Přijaté úhrady úroků z prodlení, smluvních pokut a ostatních sankcí	48
6.3.2 Úroky z vkladů	49
6.3.3 Pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí	50
6.3.4 Dotace	52
6.4 Souhrnné příklady	55
7. Úvěry	64
7.1 Úvěr v případě zálohových příspěvků na správu domu a pozemku	64
7.2 Úvěr v případě nezálohových příspěvků na správu domu a pozemku	66
8. Fotovoltaické elektrárny na domě (FVE)	67
9. Majetek společenství	69
9.1 Dlouhodobý majetek	69
9.2 Krátkodobý majetek	72
10. Dluhy vlastníků	73
10.1 Dopady na účetnictví společenství vlastníků	73
10.2 Přechod dluhů při převodu jednotky	75
11. Příjmy vlastníků	77
12. Uzávěrkové účetní operace a sestavení účetní závěrky	80
12.1 Uzávěrkové účetní operace	80
12.2 Inventarizace	80
12.3 Účetní závěrka	82
13. Daň z příjmů právnických osob	85
14. Daň z přidané hodnoty	96

15. Odměny orgánů společenství	100
15.1 Statutární orgán – základní právní rámec	100
15.2 Orgány fakultativní povahy – základní právní rámec	101
15.3 Odměňování funkcionářů – základní právní rámec	101
15.4 Odvody z odměn funkcionářů	102
15.5 Ostatní formy „odměňování“ funkcionářů – fyzických osob	104
15.5.1 Fakturace funkcionářů	104
15.5.2 Odměna funkcionáře je realizována formou nižších příspěvků do „fondu oprav“	105
15.5.3 Pausalizace výdajů	107
Přílohy	111
Návrh vzorového účtového rozvrhu společenství vlastníků	111
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník	115
Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.	128
Zákon č. 67/2013 Sb.	135
Vyhláška č. 504/2002 Sb.	143
Přehled použité literatury	184

Použité zkratky

OZ – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Zákon č. 311/2013 Sb. – zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, v platném znění

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), v platném znění

Nařízení č. 366/2013 Sb. – nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

ZoUCE – zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění

Vyhláška č. 504/2002 Sb. – vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví

Zákon o přestupcích – zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich

Vyhláška č. 500/2002 Sb. – vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví

Daňový řád – zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění

ZDP – zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění

ZDPH – zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění

SDEU – Soudní dvůr Evropské unie

ZOK – zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (zákon o obchodních korporacích)

Zákon o veřejném zdravotním pojištění – zákon č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění, v platném znění

Zákon o pojistném na veřejné zdravotní pojištění – zákon č. 592/1992 Sb., o pojistném na veřejné zdravotní pojištění, v platném znění

Zákon o pojistném na sociální zabezpečení – zákon č. 589/1992 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, v platném znění

Zákon o nemocenském pojištění – zákon č. 187/2006 Sb., o nemocenském pojištění, v platném znění

Zákon o zaměstnanosti – zákon č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, v platném znění

Zákoník práce – zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění

ZP – zdravotní pojištění

SP – sociální pojištění

ČUS – český účetní standard

1. Společenství vlastníků – základní právní rámec

Společenství vlastníků je specifickým druhem právnické osoby upravené zejména § 1194–1216 OZ (pokud však tato ustanovení úpravu konkrétního problému neobsahují, použijí se v souladu s § 1221 OZ ustanovení o spolcích uvedené v § 214–302 OZ, avšak kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi). Je založeno výlučně za účelem **zajišťování správy domu a pozemku**. Dále je oprávněno k právním jednáním uvedeným v zákoně (právní jednání směřující jen k nabývání majetku pro účely správy domu a pozemku). Jeho právní osobnost je tedy zákonem značně omezena.

Je nutno zdůraznit, že jakkoliv je účelem společenství vlastníků pouze zajišťování správy domu a pozemku, tj. nikoliv nutně vždy přímá správa domu a pozemku, díky čemuž lze tuto správu zajišťovat prostřednictvím třetí osoby pověřené společenstvím (tzv. „správní firmou“), je společenství vždy za správu domu a pozemku přímo odpovědné. Rovněž je nutno zdůraznit, že společenství vlastníků má ze zákona zvláštní postavení, které v určitém rozsahu (týkajícího se správy domu a pozemku – viz dále) omezuje některá práva vlastníků jednotek – členů tohoto společenství.

Správa domu a pozemku v souladu s § 1189 OZ zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a 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**. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. se činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického a dále z hlediska správních činností se rozumí zejména:

- 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 (viz § 1175 odst. 2 OZ),
- 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,
- 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.
- e) 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,
- f) 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,

- g) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
- h) 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,
- i) 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,
- j) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Dle tohoto nařízení vlády může společenství vlastníků pro účely správy domu a pozemku sjednávat smlouvy týkající se zejména:

- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c) pojištění domu,
- d) nájmu společných částí domu a
- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

Společnými částmi jsou v souladu s § 1160 OZ alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně s tím, že společnými částmi jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání (viz dále). Toto ustanovení občanského zákoníku (tj. § 1160 OZ) je ustanovení kogentní povahy a není možné se od něj odklonit.

Pro běžného uživatele práva však může být poněkud složitá orientace v tom, které části domu mohou být společnými částmi. Z tohoto důvodu v souladu s ustanovením § 1222 OZ platí, že v nařízení vlády č. 366/2013 Sb. lze najít informace o tom, o kterých částech nemovité věci **se má za to**, že jsou společné. Tato formulace však znamená, že předmětná ustanovení tohoto nařízení vlády jsou rovněž kogentní povahy (tj. závazné) pouze v případech, pokud jsou toliko určitou konkretizací společných částí domu uvedených v § 1160 OZ (viz výše). Ve všech ostatních případech je nutno je chápat spíše jako určitý „návod“, který nevylučuje tyto společné části vymezit odlišně v prohlášení (§ 1166 OZ – viz dále).

Tedy – v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb. se má za to, že společnou částí může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahradky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

Dle tohoto nařízení vlády se má rovněž za to, že společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety,

dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách. Částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu, jsou v souladu s tímto nařízením vlády zejména následující položky:

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování porizovacího spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek porizovaných se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinná cesta tepelného spotřebiče,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- e) výkladní skříně (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
- f) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- g) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
- h) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, auto výtahů a auto plošin, vnější požární schodiště,
- i) půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
- j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.

Podlahy jsou dle tohoto nařízení vlády společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

Společnými částmi domu jsou dle tohoto nařízení vlády rovněž:

- a) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužících k rozúčtování

nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,

- f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

Jak již bylo výše řečeno, je ustanovení § 1160 OZ kogentní povahy stejně jako ta ustanovení nařízení vlády č. 366/2013 Sb., která jej toliko konkretizují. Ostatní ustanovení tohoto nařízení jsou povahy dispozitivní, a proto se od nich lze odchýlit, a to zpravidla v prohlášení (§ 1166 OZ). Z tohoto důvodu bude pro společenství vlastníků velmi důležitým dokumentem právě toto **prohlášení**, které v souladu s OZ musí obsahovat i určení společných částí.

Důvodem, proč je určení společných částí pro společenství tak důležité, je zejména to, že společenství vlastníků se v rámci domu (zjednodušeně řečeno) obecně stará výhradně o společné části domu, zatímco jednotliví vlastníci o jednotky ve svém vlastnictví, případně o ty části svých jednotek, které nejsou společnou částí¹. Pokud je tedy např. nutné opravit poškození určité části domu, pak by prohlášení mělo poskytnout návod proto, zda předmětná oprava je v působnosti společenství, jelikož daná část domu je společnou částí, anebo zda je v působnosti vlastníka, pokud součástí společných částí není. Určitou výjimkou z tohoto pravidla jsou pak vlastníkem prováděné a hrazené drobné opravy a údržba těch společných částí, které se nalézají uvnitř jednotky, nebo které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání (viz § 1175 odst. 2 OZ).

Společné části domu sloužící pouze některým vlastníkům k trvalému výlučnému užívání musí být vždy výslovně uvedeny v prohlášení (nebo ve smlouvě o výstavbě), a to v souladu s ustanovením § 1166 odst. 1, písm. b), bod 2 OZ (v případě dočasného výlučného užívání však v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu 26 Cdo 166/2025-123 stačí dohoda vlastníků. Jelikož ale tato záležitost nespadá pod pojem správa domu, nespadá ani do působnosti SVJ, které se v tomto proto nijak neangažuje). Dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. jsou těmito společnými částmi zejména:

- výkladní skříně (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
- balkony, lodžie, terasy, atria, a to v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dále dveře z balkonů, lodžií a teras,
- části rozvodů tepla umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily.

Členství ve společenství vlastníků vzniká v souladu s ustanovením § 1194 odst. 2 OZ ze zákona bez toho, aby vlastník jednotky měl možnost tento stav ovlivnit (to samé platí i pro zánik členství ve společenství). Již za předchozí právní úpravy bytového spoluvlastnictví platného do 31. 12. 2013 (tj. před účinností současného občanského zákoníku) existovaly odmítavé tendence týkající se povinného členství ve společenství vlastníků. Tyto tendence vyústily až v podání ústavní stížnosti a nález Ústavního soudu Pl. ÚS 51/2000, kterým však byly tyto námitky odmítnuty. Členství je tedy podmíněno vlastnictvím alespoň jedné jednotky v domě

¹ S výjimkou uvedenou v § 1175 odst. 2 OZ – viz dále.

(lhostejno, zda bytové či nebytové). V případě převodu vlastnictví k této jednotce je datem rozhodným pro změnu členství ve společenství datum právních účinků vkladu do katastru.

Společenství vlastníků nemůže uskutečnit takové právní jednání, kterým by zajistilo dluh cizí osoby (§ 1195 odst. 2 OZ). Pokud by tak přesto učinilo, jednalo by se o absolutně neplatné právní jednání. Výjimkou má pouze to společenství vlastníků, které vzniklo po převodu jednotek z vlastnictví zpravidla bytových družstev či bytových s.r.o. (podle § 1188 OZ) do vlastnictví jeho členů. Toto SVJ může dluh z úvěru poskytnutého této právnické osobě na opravu, údržbu nebo stavební úpravu domu, převzít, přistoupit k němu nebo jej zajistit, pokud s tím souhlasí všichni jeho členové; souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Je-li pro to důležitý důvod a lze-li to po členu spravedlivě požadovat, může společenství vlastníků navrhnout soudu, aby prohlášení vůle člena, který nesouhlasil s převzetím, přistoupením nebo zajištěním takového dluhu, bylo nahrazeno soudním rozhodnutím.

Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho členové v poměru podle velikosti svých podílů na společných částech, přičemž jde o ručení neomezené, tedy ručení celým majetkem každého jednotlivého vlastníka (§ 1194 odst. 2 OZ). Nejedná se však o ručení solidární, ale pouze o ručení dílčí, což zjednodušeně řečeno znamená, že jednotliví vlastníci jednotek na základě písemné výzvy věřitele jsou povinni dluh společenství vyrovnat, ale pouze do výše té části dluhu, která na ně připadá právě dle velikosti jejich podílů na společných částech. Situace je tedy odlišná od tzv. správy bez vzniku společenství vlastníků dle § 1191–1193 OZ (tj. za situace, kde společenství v souladu se zákonem nevzniká), jelikož v takovém případě jsou vlastníci v souladu s ustanovením § 1192 OZ (obecně) zavázáni společně a nerozdílně.

Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem (§ 1194 odst. 1 OZ). Definici podnikání lze dovodit díky § 420 OZ, dle kterého platí, že *kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele*. Společenství nesmí být společníkem žádné obchodní korporace s výjimkou účasti v právnické osobě působící v oblasti bydlení (viz § 1197 OZ), pokud tak společenství vlastníků činí z důvodu a v mezích správy domu a pozemku. Rovněž není možné, aby se účastnilo na takovém investování, při kterém by existovala přímá závislost návratnosti takovéto investice na podnikatelském výsledku. Vyloučen je tak např. nákup akcií či podílových listů. Nicméně je obecně zcela v souladu se zákonem, aby společenství své disponibilní finanční prostředky vložilo do úročeného bankovního produktu, např. na spořicí účet či termínovaný vklad. Rovněž by neměl být vyloučen ani nákup státních pokladničních poukázek. Mezi zakázané aktivity rovněž nepatří např. pronájem společných částí společenstvím, jelikož tyto aktivity (kromě toho, že nejsou podnikáním) jsou včetně příjmů z nich plynoucích „připisovány“ nikoliv tomuto společenství, ale přímo společným vlastníkům (viz dále). V případě porušení zákona týkajícího se zákazu podnikání je takovéto právní jednání považováno za absolutně neplatné.

Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku (§ 1195 odst. 1 OZ). Tento majetek může být jak movitý, tak i nemovitý. Do nemovitého majetku lze zařadit zejména pořízení jednotky, ve které bude mít společenství např. kancelář (je však vyloučeno, aby společenství pořídilo jednotku v domě za účelem tržního pronájmu). Za účelem správy domu může dále pořídít do svého vlastnictví i pozemek navazující na pozemek zastavěný domem (viz judikatura VS v Praze 11 Cmo 212/2005 či KS v Hradci Králové 30 Ca 44/2002-16).

Do majetku vstupují rovněž **příjmy** společenství². Bylo by však chybou domnívat se, že veškeré příjmy, které společenství vlastníků obdrží, patří jemu samotnému. Jak již totiž bylo dříve uvedeno, společenství vlastníků je mimo jiné oprávněno sjednávat např. i smlouvy týkající se nájmu společných částí domu či zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení (viz § 10 odst. 1 písm. d) a e) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.), díky čemuž může dojít i k přijetí finančních prostředků, jež patří jednotlivým vlastníkům (více viz kapitola č. 11). V souladu s ustanovením § 16 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. platí, že příjmem společenství vlastníků jsou proto **zejména**:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 OZ,
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 OZ,
- c) 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 zákona o službách,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků (například smluvní pokuta dodavatele stavby za její pozdní dokončení),
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

Mezi příjmy společenství vlastníků je nutno zařadit i úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor (viz kapitola č. 5) a dále dotace (dle § 7 odst. 1 písm. v) zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech, platí, že dotace se (mimo jiné) poskytují nepodnikatelským právnickým osobám na opravy, modernizace a rekonstrukci bytového fondu s tím, že z § 14 odst. 3 a 4 tohoto zákona vyplývá, že příjemcem dotace je žadatel o dotaci, který dotaci použije na stanovený účel. Z tohoto důvodu je i dotace příjmem SVJ, což podpůrně vyplývá i z § 18 odst. 2 písm. f) ZDP).

Příjmem společenství vlastníků jednotek naopak nejsou (tj. jsou příjmem jednotlivých vlastníků) příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků – jde zejména o tyto příjmy:

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b) 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
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

² Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků je vždy účetní jednotkou (viz kapitola č. 4), myslí se pod pojmem příjmy společenství zpravidla jeho výnosy.

2. Založení společenství vlastníků³

Společenství vlastníků je v souladu s § 1200 odst. 1 OZ **založeno přijetím stanov**, a to jako zcela „samostatného“ dokumentu (do konce června 2020 bylo možné, aby stanovy byly součástí prohlášení vlastníka (§ 1166 OZ) nebo smlouvy o výstavbě (§ 1170 OZ)). Takto společenství může založit i jediný vlastník všech jednotek v domě, k čemuž dochází nejčastěji v případě developerské výstavby jednotek anebo v případě převodů jednotek z majetku bytových družstev.

Stanovy lze schválit buď většinou hlasů všech vlastníků jednotek na ustanovující schůzi společenství, nebo shodou všech vlastníků jednotek na jejich obsahu. Pro organizaci a průběh ustavující schůze se použije přiměřeně ustanovení OZ týkající se spolku (tj. zde §§ 222–225 OZ).

V souladu s ustanovením § 1200 odst. 4 OZ platí, že jsou-li stanovy přijímány na ustanovující schůzi, musí být přítomen notář, který sepiše o rozhodnutí ustavující schůze notářský zápis, který bude obsahovat i schválený text stanov. Jsou-li však schvalovány souhlasem všech vlastníků jednotek (tj. mimo ustanovující schůzi), musí být notářským zápisem sepsán samotný text stanov. Zakládá-li SVJ pouze jeden vlastník (tj. vlastník všech jednotek v domě), notářský zápis se nevyžaduje, tj. stanovy jsou schváleny toliko jeho podpisem. Ve všech třech těchto případech není třeba ke změně stanov notářského zápisu, avšak pouze pokud ve stanovách není uvedeno jinak.

Dle § 1198 OZ společenství vlastníků **musí být založeno** přijetím stanov k okamžiku kdy je v domě alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků⁴, a to za předpokladu, že na základě dobrovolného rozhodnutí nebylo založeno již dříve. Pokud je v domě méně, než pět jednotek, může být společenství vlastníků založeno, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek (viz § 1199 OZ).

Z tohoto pravidla však existuje výjimka uvedená v § 24 zákona č. 311/2013 Sb.⁵ – jedná se o specifické případy stavebních a lidových bytových družstev vzniklých před 1. 1. 1992 nebo jejich právních nástupců, vykonávajících činnost správce dle § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 30. 6. 2000⁶ (dále jen „specifická SBD a LBD“), pokud se jejich spoluvlastnický podíl na společných částech domu nesnížil k 1. 1. 2014 na méně než jednu polovinu. Taková bytová družstva jsou i nadále správcem, nicméně od 1. 1. 2014 již pochopitelně nevykonávají správu dle zákona o vlastnictví bytů, ale přiměřeně dle § 1191–1193 OZ⁷. Sníží-li se však po 1. 1. 2014 spoluvlastnický podíl takového bytového družstva na společných částech domu na méně než jednu polovinu, svolá toto bytové družstvo nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu, shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků. Ke schválení stanov společenství, jímž je toto společenství založeno, se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek s tím, že shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.

³ Pro zjednodušení se budu zabývat již pouze společenstvími vlastníků založenými a následně i vzniklými dle OZ.

⁴ Tzv. pravidlo 5+4+4.

⁵ Tzv. odložené založení společenství.

⁶ Což byl den předcházející dnu nabytí účinnosti novely zákona o vlastnictví bytů provedené zákonem č. 103/2000 Sb.

⁷ Správa bez vzniku společenství vlastníků.

3. Vznik společenství vlastníků⁸

Společenství vlastníků **vzniká v souladu s ustanovením § 1204 OZ dnem zápisu do veřejného rejstříku** (jde o speciální rejstřík společenství vlastníků jednotek – viz § 1 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob). Tento zápis má konstitutivní charakter, což znamená, že bez zápisu do veřejného rejstříku ke vzniku společenství vlastníků vůbec nedojde. Až ode dne zápisu má tedy společenství vlastníků svoji právní osobnost.

S výjimkou bodů č. 2 a 3 přechodného ustanovení zavedeného zákonem č. 163/2020 Sb. Čl. II a § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb. (viz dále) není zákonem výslovně upravena lhůta pro to, kdy má být po založení společenství vlastníků podán návrh na zápis tohoto společenství do rejstříku společenství vlastníků. Tato lhůta je v podstatě „nahrazena“ institutem **blokáci převodů** dle ustanovení § 1198 odst. 2 OZ (jež je modifikováno výjimkami uvedenými v předchozí větě).

Podstatou blokáce převodů je povinnost vzniku společenství vlastníků nejpozději v okamžiku, kdy je v domě alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků a současně má být další jednotka převáděna dalšímu vlastníkovi. Katastr nemovitostí totiž její převod nepovolí, dokud mu není prokázán vznik SVJ. To ale také znamená, že v domech, kde není tato podmínka 5+4+4 naplněna (tj. v domech, kde není alespoň pět bytů, nebo nejsou alespoň čtyři jednotky ve vlastnictví čtyř různých vlastníků), je možný toliko dobrovolný vznik společenství vlastníků.

Jak již bylo výše naznačeno existují zde dvě výjimky:

- a) **§ 24 zákona č. 311/2013 Sb.** – u specifických SBD a LBD (viz konec předchozí kapitoly⁹) platí, že teprve v případě, že se po 1. 1. 2014 sníží jejich spoluvlastnický podíl na společných částech domu na méně než jednu polovinu, svolá toto bytové družstvo nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu, shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků. Návrh na zápis do veřejného rejstříku musí společenství podat nejpozději do 30 dnů ode dne takto provedeného založení společenství,
- b) **bodů č. 2 a 3 přechodného ustanovení zavedeného zákonem č. 163/2020 Sb. Čl. II** – toto ustanovení se týká situace, na niž se vztahovala ustanovení § 1202 a 1203 OZ platná do 30. 6. 2020. Zjednodušeně řečeno lze říci, že díky tomuto přechodnému ustanovení platí, že bylo-li společenství vlastníků založeno přijetím stanov před 1. 7. 2020 a zároveň jeden z vlastníků má stále většinu hlasů (tj. nadpoloviční spoluvlastnický podíl na společných částech domu) není nutné, aby účastníci při převodu jednotek prokazovali katastrálnímu úřadu vznik společenství vlastníků, dokud tento vlastník tuto svoji většinu neztratí. Tento vlastník tak do této doby i nadále vykonává správu domu a pozemku podle § 1191 až 1193 OZ¹⁰. Návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku se podá až když tento vlastník tuto svoji většinu ztratí, a to nejpozději do 60 dnů od tohoto dne (lhůta tedy běží až ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva, na základě kterého ztratil tento vlastník většinu svých hlasů).

⁸ Viz poznámka pod čarou č. 3.

⁹ Tj. v případě tzv. odloženého založení společenství.

¹⁰ Správa bez vzniku společenství vlastníků. Je zde však určité organizační omezení, dle kterého je shromáždění způsobilé usnášet se pouze za přítomnosti většiny všech vlastníků jednotek a zároveň přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů s tím, že a k přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek a zároveň souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší.

Samotný návrh na vklad do rejstříku společenství vlastníků pak musí obsahovat zejména následující informace, které se do tohoto rejstříku v souladu se zákonem č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, v platném znění, zapisují:

- a) název společenství vlastníků, který musí obsahovat slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který toto společenství vzniklo,
- b) sídlo společenství vlastníků, které musí být určené v domě, pro který toto společenství vzniklo – není-li to možné, pak na jiném vhodném místě,
- c) předmět činnosti nebo podnikání nebo vymezení účelu osoby, vyžaduje-li to jiný zákon – zde se má na mysli zřejmě předmět činnosti, jímž je správa domu a pozemku ve smyslu § 1194 OZ,
- d) právní forma, již je společenství vlastníků (jednotek),
- e) den vzniku společenství vlastníků, jímž je den zápisu daného společenství do rejstříku společenství vlastníků,
- f) identifikační číslo – toto přiděluje společenstvím sám rejstříkový soud,
- g) název statutárního orgánu, neplyne-li ze zákona, počet členů statutárního orgánu, jméno a sídlo nebo adresa místa pobytu, popřípadě také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu, osoby, která je členem statutárního orgánu, s uvedením způsobu, jak za právnickou osobu jedná, a den vzniku a zániku její funkce; je-li členem statutárního orgánu právnická osoba, také jméno a adresa místa pobytu, popřípadě také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu, osoby, která ji při výkonu funkce zastupuje,
- h) den, k němuž byl zápis proveden (viz § 94 zákona č. 304/2013 Sb.).

Je v praxi často diskutovanou otázkou, zda do předmětného rejstříku musí společenství zapsat i kontrolní orgán v případě, kdy je tento fakultativně upraven stanovami společenství. V případě kladné odpovědi na tuto otázku se do rejstříku společenství vlastníků zapisuje i jeho název, počet členů kontrolního orgánu, jméno a adresa místa pobytu, popřípadě také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu, nebo sídlo osoby, která je členem kontrolního orgánu, a den vzniku a zániku její funkce; je-li členem kontrolního orgánu právnická osoba, také jméno a adresa místa pobytu, popřípadě také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu, osoby, která ji při výkonu funkce zastupuje.

4. Společenství vlastníků jako účetní jednotka

Jak již bylo řečeno v předchozí kapitole, až ode dne zápisu do rejstříku společenství vlastníků má společenství vlastníků svoji právní osobnost. Od tohoto data společenství vykonává (případně má povinnost vykonávat) zejména provozně technické a administrativně správní činnosti spojené se správou domu a pozemku, které byly uvedeny na počátku této publikace (viz kapitola č. 1). Jednou z těchto činností je i **vedení účetnictví**, tj. společenství vlastníků vede své účetnictví od tohoto data. Vedení účetnictví společenství vlastníků je upraveno vedle zákona o účetnictví i **vyhláškou č. 504/2002 Sb.** (viz § 2 odst. 1 písm. g) této vyhlášky) a dále i Českými účetními standardy (ČUS) č. 401–414. Společenství vlastníků rovněž musí věnovat pozornost tvorbě interních účetních předpisů, které upravují zejména způsob účtování nákladů na opravy a údržbu společných částí (viz kapitola 6.1), účetní dopady dluhů vlastníků (viz kapitola 10.1), majetek společenství (viz kapitola 9), inventarizaci (viz kapitola 12.2) atd.

S účinností od 1. 1. 2016 se do českého účetního práva opět zavedl systém jednoduchého účetnictví, který oproti systému podvojného účetnictví sleduje (velmi zjednodušeně řečeno) místo nákladů a výnosů dané účetní jednotky toliko její příjmy a výdaje. Zákon o účetnictví ve svém § 1f výslovně jmenuje typy účetních jednotek, které mohou tento systém využívat, s tím, že tento výčet je úplný. Vzhledem k tomu, že v tomto výčtu se společenství vlastníků nenalézá, nemohou tento účetní systém využívat, tj. stejně jako do konce roku 2015 **musí povinně účtovat pouze v systému podvojného účetnictví** (v daném výčtu se sice nalézají spolky s tím, že dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku je společenství vlastníků ve své podstatě species spolku, nicméně spolkem v pravém slova smyslu v žádném případě není – jedná se o samostatný typ právnické osoby).

Ohledně **kategorizace účetních jednotek** dle § 1b ZoUCE bude společenství vlastníků v drtivé většině spadat do kategorie mikro či maximálně malých účetních jednotek, tj. nebude překračovat alespoň dvě z následujících hodnot:

- aktiva celkem u mikro účetní jednotky 11 mil. Kč (120 mil Kč u malé účetní jednotky),
- roční úhrn čistého obrátu u mikro účetní jednotky 22 mil. Kč (240 mil Kč u malé účetní jednotky),
- průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období 10 u mikro účetní jednotky (50 u malé účetní jednotky).

Díky tomuto zařazení mezi mikro či malé účetní jednotky, dále díky tomu, že společenství vlastníků zpravidla nemá povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem (viz dále) a konečně i díky výslovnému uvedení společenství vlastníků v seznamu účetních jednotek uvedeném v § 9 odst. 4 ZoUCE má společenství vlastníků teoreticky možnost vést podvojně účetnictví nejen v plném, ale též v tzv. **zjednodušeném rozsahu** (nezaměňovat s jednoduchým účetnictvím – viz výše). Jeho podstatou je, že účetní jednotky v takovém případě:

- sestavují účtový rozvrh, v němž mohou uvést pouze účtové skupiny, nevyžaduje-li zvláštní právní předpis členění podrobnější (např. daňové předpisy),
- mohou spojit účtování v deníku s účtováním v hlavní knize,
- nepoužijí ustanovení § 25 odst. 3 týkající se „zásady opatrnosti“, s výjimkou odpisů,
- nepoužijí ustanovení § 26 odst. 3 týkající se rezerv a opravných položek, s výjimkou rezerv a opravných položek podle zvláštních právních předpisů,
- nepoužijí ustanovení § 27 týkající se oceňování reálnou hodnotou,
- nevedou knihy analytických a dále podrozvahových účtů.