

VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK SVJ VŮČI VLASTNÍKŮM JEDNOTEK

**Praktický průvodce
správou dluhů
a řešením
problematických
situací v SVJ**

JUDr. Kristýna Dolejšová Kabelová, Ph.D.
JUDr. Pavla Schödelbauerová
Vlasta Štochlová
Mgr. Pavel Řeháček

Ministerstvo pro místní rozvoj
2026



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



Ministerstvo
pro místní rozvoj





Tato publikace vznikla za finanční podpory Evropské unie prostřednictvím Národního plánu obnovy (NextGenerationEU), komponenty 2.10 Dostupné bydlení, v rámci projektu „Implementace a technické zajištění zákona o podpoře bydlení“, reg. č. projektu CZ.31.7.0/0.0/0.0/24_129/0011129.

Autoři:

JUDR. Kristýna Dolejšová Kabelová, Ph.D.

JUDr. Pavla Schödelbauerová

Vlasta Štochlová

Mgr. Pavel Řeháček

Vydalo a vytisklo:

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1

© Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2026

1. vydání 2026

ISBN: 978-80-7538-619-9

VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK SVJ VŮČI VLASTNÍKŮM JEDNOTEK

**Praktický průvodce správou dluhů
a řešením problematických situací v SVJ**

JUDr. Kristýna Dolejšová Kabelová, Ph.D.

JUDr. Pavla Schödelbauerová

Vlasta Štochlová

Mgr. Pavel Řeháček

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

2026



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



Ministerstvo
pro místní rozvoj

Obsah

Autorský tým	5
Předmluva.....	6
Seznam zkratk	7
Úvod	9
A. Úvod do pojmosloví bytového spoluvlastnictví a vymáhání pohledávek společenstvím vlastníků.....	10
A.1. Bytové spoluvlastnictví a jednotka	10
A.2. Společné části a podíl na společných částech	11
A.3. Společenství vlastníků jednotek.....	11
A.4. Správa domu a pozemku	12
A.5. Příspěvky na správu domu a zálohy na služby	12
A.6. Pohledávka, dluh, splatnost a prodlení	12
A.7. Základní procesní pojmy: žaloba, platební rozkaz, rozsudek, exekuce, insolvence ..	14
B. Řešení dluhů vlastníka bytové jednotky.....	16
1. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby.....	16
1.1. Povinnost vlastníků jednotek hradit příspěvky na správu domu a zálohy na služby ..	16
1.1.1. Příspěvky na správu domu a pozemku	16
1.1.2. Příspěvky na vlastní správní činnost	17
1.1.3. Zálohy na služby	17
2. Stanovení, rozúčtování a splatnost plateb vlastníka jednotky.....	19
2.1. Stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku	19
2.2. Stanovení záloh na služby	20
2.3. Rozúčtování nákladů a vyúčtování služeb	21
2.4. Nahlížení do podkladů a námitky proti vyúčtování	25
2.4.1. Nahlížení do podkladů	25
2.4.2. Námitky proti vyúčtování	25
2.4.3. Oznamovací povinnost příjemce služeb.....	26
2.5. Sankce podle zákona o službách.....	26
2.5.1. Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním.....	26
2.5.2. Sankce za prodlení s peněžitým plněním.....	27
Schéma řešení dluhu vlastníka jednotky.....	28
3. Mimosoudní a předžalobní postup při vymáhání dluhu vlastníka jednotky.....	29
3.1. Kontaktování dlužícího vlastníka a splátkový kalendář	29
3.2. Uznání dluhu, zajištění a notářský zápis se svolením k vykonatelnosti	29
3.3. Lustrace exekucí a insolvenčního rejstříku	31
3.4. Započtení částečných úhrad.....	31
3.5. K nemožnosti uplatnění přímé úhrady nákladů na bydlení společenstvím vlastníků z tzv. superdávky.....	32
4. Soudní uplatnění pohledávky v nalézacím řízení	33
4.1. Žaloba na zaplacení a návrh na vydání platebního rozkazu.....	33
4.2. Podání návrhu na vydání předběžného opatření – omezení dispozice s bytovou jednotkou.....	37
4.3. Průběh nalézacího řízení a důkazní břemeno.....	38
5. Dražba a insolvence v průběhu vymáhání.....	40
5.1. Přihlášení pohledávky do dražby	40

5.2.	Přihlášení pohledávky do insolvenčního řízení	41
5.3.	Zkrácení oddlužení na tři roky u nových insolvenčních řízení	42
5.3.1.	Tříleté oddlužení jako nový standard pro nová řízení	42
5.3.2.	Dopady na společenství vlastníků jako věřitele	43
5.3.3.	Nutnost rozlišovat staré a nové dluhy vůči SVJ	44
5.3.4.	Varování: Riziko nevymahatelnosti pohledávky	44
6.	Exekuce a soudní výkon rozhodnutí.....	46
6.1.	Exekuční řízení.....	46
6.2.	Exekuce správou nemovité věci.....	47
6.3.	Exekuce přikázáním jiné pohledávky	48
6.4.	Povinné zastavování bezvýsledných exekucí a procesní strategie společenství vlastníků	49
6.4.1.	Mechanismus zastavení exekuce pro bezvýslednost podle § 55 odst. 7 až 13 exekučního řádu	49
6.4.2.	Prodloužení exekuce – vyslovení nesouhlasu a složení zálohy.....	50
6.4.3.	Akceptace zastavení exekuce.....	50
6.5.	Soudní výkon rozhodnutí	51
6.5.1.	Výkon rozhodnutí správou nemovité věci.....	52
6.5.2.	Výkon rozhodnutí přikázáním jiné peněžitě pohledávky než z účtu povinného ..	52
6.6.	Souběh exekucí, dražba a insolvence	53
6.6.1.	Přihlášení pohledávky do dražby v případě souběhu exekucí	53
6.6.2.	Přihlášení pohledávky v rámci insolvenčního řízení (v případě probíhajícího exekučního řízení)	53
C.	Vybrané otázky související s vymáháním dluhů vlastníků jednotek a se společenstvím vlastníků.....	54
7.	Přechod dluhů při převodu jednotky a jejich vymáhání.....	54
7.1.	Okamžik převodu a princip přechodu dluhů	54
7.2.	Potvrzení podle § 1186 OZ.....	55
7.3.	Ručení původního vlastníka.....	57
7.4.	Specifika dlouhodobých úvěrů a splátek za revitalizace.....	57
7.5.	Zákaz vypořádání záloh při převodu	57
8.	Přerušování dodávek služeb dlužníkovi	59
8.1.	Rozhodovací praxe před účinností § 9a zákona o službách.....	59
8.2.	Nezbytnost rozhodnutí shromáždění	59
8.3.	Technická proveditelnost a ochrana práv třetích osob	60
8.4.	Výslovná právní úprava od 1. 1. 2026.....	61
8.5.	Přechod dluhů a změna vlastníka z hlediska přerušování dodávky služeb	61
9.	Datové schránky společenství vlastníků a dopady na vymáhání dluhů	62
9.1.	Doručení do datové schránky a fikce doručení	62
9.2.	Praktické dopady na vymáhání dluhů (krokově a konkrétně)	63
9.2.1.	Předžalobní fáze	63
9.2.2.	Nalézací řízení (žaloba, platební rozkaz)	63
9.2.3.	Exekuce / insolvence / dražby.....	64
9.3.	Organizační a interní nastavení ve společenství vlastníků.....	64
10.	Exkurz k právům a povinnostem vlastníka jednotky.....	66
10.1.	Práva a povinnosti vlastníka jednotky – základní přehled	66
10.2.	Základní práva vlastníka jednotky.....	67
10.3.	Základní povinnosti vlastníka jednotky.....	68

10.4.	Oznamovací a součinnostní povinnosti.....	69
10.5.	Finanční povinnosti.....	69
10.6.	Kontrolní a informační práva vlastníka.....	70
10.7.	Procesní ochrana práv vlastníka.....	70
10.8.	Shrnutí práv a povinností vlastníků jednotek.....	71
11.	Exkurz k povinnosti vlastníka jednotky udržovat byt v řádném stavu a k poškozování sousedních bytů a společných částí.....	72
11.1.	Možné reakce proti rušení, závadnému stavu a vzniklé škodě.....	74
12.	Exkurz k řešení problematiky šíření parazitů (např. štěnic).....	76
12.1.	Ochrana proti biologickým imisím ve světle judikatury.....	77
12.2.	Meze pravomocí společenství vlastníků a jeho aktivní legitimace.....	78
12.3.	Strategie dokazování a kauzální souvislosti.....	78
12.4.	Klíčové důkazní prostředky.....	78
12.5.	Procesní význam (ne)součinnosti.....	79
13.	Postavení a odpovědnost členů statutárního orgánu společenství vlastníků.....	80
13.1.	Typy a struktura orgánů společenství vlastníků.....	80
13.2.	Působnost statutárního orgánu.....	80
13.3.	Vymáhání pohledávek.....	81
13.4.	Povinnost péče řádného hospodáře.....	81
13.5.	Povinnost loajality.....	82
13.6.	Potřebné znalosti a pečlivost.....	82
13.7.	Odpovědnost a ručení členů statutárního orgánu.....	82
13.7.1.	Odpovědnost za škodu vůči společenství vlastníků.....	82
13.7.2.	Ručení věřiteli (tzv. zákonné ručení).....	83
13.8.	Jak se účinně chránit?.....	83
13.8.1.	Pravidelná kontrola veřejných rejstříků a evidencí a prevence ztrát.....	84
14.	Absence statutárního orgánu společenství vlastníků a řešení této situace soudem.....	85
14.1.	Kdy situace nastává.....	85
14.2.	Rizika pro společenství vlastníků.....	85
14.3.	Soudní řešení absence statutárního orgánu: jmenování chybějících členů nebo opatrovníka.....	86
14.3.1.	Jmenování chybějících členů.....	86
14.3.2.	Jmenování opatrovníka.....	86
14.3.3.	Jmenování opatrovníka při nečinnosti statutárního orgánu.....	87
14.3.4.	Jmenování opatrovníka pro střet zájmů.....	87
14.4.	Práva a povinnosti opatrovníka.....	87
D.	Přílohová část.....	89
	Příloha č. 1: Fáze předexekučního a exekučního vymáhání.....	90
	Příloha č. 2: Vzor žaloby o zaplacení.....	92
	Příloha č. 3: Vzor exekučního návrhu.....	97
	Příloha č. 4: Vzor přihlášky pohledávky do dražebního jednání.....	99
	Příloha č. 5: Příklad rozsudku na zaplacení.....	102
	Příloha č. 6: Příklad platebního rozkazu.....	106
	Příloha č. 7: Vzor výzvy vlastníkovi jednotky – výskyt štěnic.....	108
	Příloha č. 8: Návrh na úpravu stanov SVJ – výskyt štěnic.....	109

Autorský tým

JUDr. Kristýna Dolejšová Kabelová, Ph.D.

je advokátkou působící v Praze. Vystudovala právo na Univerzitě Karlově a dále své vzdělání rozšířila studiem na Univerzitě v Turku a ve Štrasburku. Dlouhodobě se věnuje zastupování klientů v civilních sporech. Řadu let působila jako ředitelka právního oddělení organizace Člověk v tísni, se kterou i nadále spolupracuje na strategických litigacích. Ve své advokátní praxi se zaměřuje mimo jiné i na problematiku bydlení, včetně právní pomoci společenstvím vlastníků jednotek. Této oblasti se věnuje jak při zastupování klientů v soudních řízeních, tak v rámci své přednáškové činnosti.

JUDr. Pavla Schödelbauerová

působí dlouhodobě ve státní správě v oblasti právních vztahů k nemovitostem. Od roku 1995 pracuje na Ministerstvu pro místní rozvoj, kde se podílí na tvorbě právních předpisů v oblasti bydlení, zejména nájmu bytů, nebytových prostor a právní úpravy vlastnictví bytů a podpory bydlení. Je členkou Jednoty českých právníků, kde jí byla udělena bronzová medaile rytíře Antonína Randy za zásluhy v oblasti práva, a Asociace pro rozvoj trhu s nemovitostmi. Působila také v Komisi pro rekodifikaci občanského práva. Je autorkou a spoluautorkou řady odborných publikací a článků zaměřených na problematiku bydlení a nájemního práva.

Vlasta Štochlová

má dlouholeté zkušenosti z oblasti školství, kde působila mimo jiné více než dvacet let ve funkci ředitelky mateřské školy. Následně rozšířila své profesní působení o oblast finančního poradenství. Již sedmnáct let zastává funkci předsedkyně společenství vlastníků jednotek, v rámci které získala rozsáhlé praktické zkušenosti s problematikou neplatičství, spekulativního jednání a tzv. obchodu s chudobou. Je iniciátorkou Petice za lepší bydlení, která přispěla k novelizaci zákona o pomoci v hmotné nouzi, a aktivně se podílí na odborné debatě o bydlení – účastní se kulatých stolů, jednání a seminářů, spolupracuje s veřejným ochráncem práv a věnuje se poradenství pro ohrožená společenství vlastníků jednotek.

Mgr. Pavel Řeháček

působí na Ministerstvu pro místní rozvoj v oblasti sociálního začleňování a bydlení, kde se věnuje problematice fungování společenství vlastníků jednotek, rezidenční segregace a stabilizace bytových domů v sociálně vyloučených lokalitách. V rámci této publikace se podílel na redakčním zpracování textu, sjednocení struktury metodiky a koordinaci přípravy její aktualizované verze.

Předmluva

Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

do rukou se vám dostává revidované a rozšířené vydání metodiky věnované problematice dluhů vlastníků bytových jednotek vůči společenstvím vlastníků. Původní metodika z roku 2018 byla jedním z prvních materiálů, který se této problematice systematicky věnoval a nabídl společenstvím vlastníků praktickou oporu při řešení obdobných situací. Od té doby však došlo k celé řadě legislativních změn i k významnému posunu zkušeností z praxe. Aktualizované vydání proto reaguje na současný vývoj a přináší nové poznatky, doporučení i praktické postupy.

Kvalitní a stabilní bydlení je jedním ze základních předpokladů pro spokojený a bezpečný život lidí i dobré fungování místních komunit. Významnou roli v tomto směru hrají také společenství vlastníků jednotek, která každodenně zajišťují správu bytových domů a podílejí se na vytváření dobrého prostředí pro bydlení.

Právě na jejich fungování však mohou mít zásadní dopad situace, kdy někteří vlastníci dlouhodobě nehradí příspěvky na správu domu a zálohy na služby. Takové případy představují pro společenství vlastníků nejen finanční zátěž, ale často i složité organizační a mezilidské problémy, které mohou negativně ovlivnit stav domu i kvalitu života jeho obyvatel.

Publikace propojuje odborný právní výklad se zkušenostmi z každodenní praxe a vznikla díky spolupráci odborníků z oblasti práva, veřejné správy i přímého fungování společenství vlastníků jednotek. Jejím cílem je nabídnout srozumitelnou a prakticky využitelnou pomoc všem, kteří se s problematikou dluhů ve společenství vlastníků setkávají.

Věřím, že tato metodika bude užitečným pomocníkem pro členy výborů společenství vlastníků, správce domů i další odbornou veřejnost a přispěje k posilování stabilního, odpovědného a dlouhodobě udržitelného bydlení.

Mgr. Pavlína Šťastnová
ředitelka odboru rozvoje bydlení a soudržnosti
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Seznam zkratek

OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OSŘ“)
IZ	zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „IZ“)
EŘ	zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „EŘ“)
NŘ	zákon č. 358/1992 Sb., notářský řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NŘ“)
zákon o službách	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 pozdějších předpisů (dále jen „zákon o službách“)
ZoVB	zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „ZoVB“)
CEE	Centrální evidence exekucí (dále jen „CEE“)

Úvod

Tato příručka je určena především členům orgánů společenství vlastníků jednotek, správcům domů a dalším osobám, které se v praxi setkávají s problematikou dluhů vlastníků bytových jednotek. Jejím cílem není podat vyčerpávající akademický výklad právní úpravy, ale nabídnout prakticky orientovaný přehled situací, se kterými se společenství vlastníků nejčastěji potýkají. Text proto propojuje základní právní rámec s doporučenými postupy a zkušenostmi z praxe.

Tato publikace navazuje na metodiku *Jak řešit (spekulativní) dluhy vlastníka bytové jednotky?*, vydanou v roce 2018 Agenturou pro sociální začleňování. Oproti původní verzi byla příručka obsahově aktualizována, rozšířena o nová témata a doplněna o poznatky vycházející z legislativních změn i zkušeností z aplikační praxe v oblasti fungování společenství vlastníků a vymáhání pohledávek.

Příručka je rozdělena do několika tematických částí:

- **Část a** uvádí základní pojmy a principy bytového spoluvlastnictví a seznamuje čtenáře se základní terminologií používanou v oblasti správy domu, pohledávek a jejich vymáhání.
- **Část B** tvoří hlavní část příručky a věnuje se samotnému procesu vzniku, evidence a řešení dluhů vlastníků jednotek – od nastavení příspěvků a záloh přes komunikaci s dlužníkem až po soudní řízení, exekuci a insolvenční.
- **Část C** doplňuje hlavní výklad o další praktické situace a související témata, která se v prostředí společenství vlastníků často objevují a mohou mít významný dopad na správu domu, vztahy mezi vlastníky i každodenní fungování společenství.
- **Část D** obsahuje praktické přílohy, vzory podání, schémata a další dokumenty využitelné při správě domu a řešení konkrétních situací popsanych v této příručce.

Jednotlivé části příručky jsou uspořádány tak, aby čtenáři umožnily snadnou orientaci jak v hlavním procesu řešení dluhů vlastníků jednotek, tak i v dalších souvisejících situacích, se kterými se mohou společenství vlastníků při správě domu v praxi setkávat.

A. Úvod do pojmosloví bytového spoluvlastnictví a vymáhání pohledávek společenstvím vlastníků

Úvodní část příručky seznamuje čtenáře se základními pojmy a vztahy, se kterými bude dále pracováno. Vysvětluje fungování bytového spoluvlastnictví, postavení společenství vlastníků jednotek a základní principy správy domu. Současně přibližuje klíčové pojmy související s pohledávkami, splatností dluhů a jednotlivými fázemi jejich vymáhání. Cílem této části je vytvořit společný základ pro lepší orientaci v navazujících kapitolách zaměřených na praktické řešení dluhů vlastníků jednotek.

A.1. Bytové spoluvlastnictví a jednotka

Právní úprava vlastnictví bytů existovala v českém právním řádu již od roku 1994. Současný občanský zákoník od roku 2014 tuto oblast upravuje pod **pojmem bytové spoluvlastnictví**. **Bytové spoluvlastnictví** je jeden z druhů spoluvlastnických vztahů (dalšími druhy jsou např. spoluvlastnictví – dříve nazývané podílové, či společné jmění manželů).

Charakteristickým rysem je pluralita subjektů na straně vlastníka. Bytové spoluvlastnictví je takové spoluvlastnictví nemovité věci, kde je tato věc rozdělena na jednotky (byty) a jsou též vymezeny části společné všem vlastníkům. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty.

V našem právním řádu existuje **jedno bytové spoluvlastnictví, ale ve dvou historicky odlišných právních režimech vymezení jednotky**.

Existuje jeden institut bytového spoluvlastnictví, který je dnes upraven v § 1158 OZ.

Současně však existují dva režimy jednotek (historická dualita).

V praxi tedy existují:

- a) **„Staré jednotky“** (podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlast, které vznikly do 31.12.2013)

Tzv. „staré jednotky“ se řídí původním vymezením jednotky, zapsaným do katastru nemovitostí a příslušnými přechodnými ustanoveními OZ. V rámci této úpravy jednotka je tvořena bytem a společnými částmi a k tomu obvykle přísluší samostatně příslušný podíl na pozemku, nebo jiné právo k pozemku.

- b) **„Nové jednotky“ (podle OZ – vzniklé od 1. 1. 2014)**

Tzv. „nové jednotky“ vznikají podle OZ od 1. 1. 2014. podle nové úpravy je jednotka nemovitá věc jako celek, tedy byt a podíl na společných částech tvoří jednu věc a jsou případně součástí pozemku.

Proč na tom záleží? Rozdíl má dopad např. na:

- výklad práv a povinností vlastníků,
- změny prohlášení vlastníka,
- právní jednání (převody, zástavy),
- některé otázky správy domu.

A.2. Společné části a podíl na společných částech

Společné části nemovité věci

Jsou to části domu určené pro společné užívání nebo nezbytné pro jeho existenci. Jejich určení je obvykle obsaženo v Prohlášení vlastníka. Po 1.1. 2014 platí též vymezení společných částí uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Společné části nemovité věci typicky zahrnují:

- konstrukční části (základy, střecha),
- společné prostory (chodby, schodiště),
- technická zařízení (rozvody vody, výtah, kotelna).

V případě pochyb platí, že to, co není v intencích zákona vymezeno v prohlášení jako jednotka, je společnou částí.

Podíl na společných částech

Podíl na společných částech je neoddělitelně spojen s jednotkou. Je určující pro

- míru účasti na správě domu,
- velikost příspěvků na správu,
- váhu hlasu.

A.3. Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek (SVJ nebo dále také jen „společenství vlastníků“) je právnická osoba vznikající při splnění zákonných podmínek. Vzniká za účelem správy domu a pozemku a v rámci této činnosti též zajišťuje poskytování služeb vlastníkům jednotek. Jeho právní osobnost je účelově omezena na správu domu a pozemku; společenství vlastníků nemá sloužit k podnikání ani k činnostem, které se správou domu a pozemku nespojují. Nemá vlastníkem domu.

Orgány společenství vlastníků

- **Shromáždění:**
 - nejvyšší orgán,
 - rozhoduje o zásadních otázkách.
- **Statutární orgán:**
 - výbor nebo předseda společenství vlastníků.
- **Další orgány, které jsou nepovinné, např. kontrolní orgán**

Stanovy společenství vlastníků – jsou vnitřním předpisem, kterým se řídí poměry společenství vlastníků. Stanovy schvaluje shromáždění vlastníků jednotek. Stanovy musí odpovídat § 1200 OZ. Proto musí obsahovat:

- **Vymezení orgánů** společenství vlastníků
- jasné určení statutárního orgánu (výbor / předseda), způsob jednání navenek;

- **Pravidla pro správu domu a pozemku**, je třeba rozlišit co je „správa“ a co již představuje zásah do vlastnických práv;
- **Práva a povinnosti vlastníků** zejména práva a povinnosti vlastníků jednotek jako členů společenství vlastníků, ve vztahu k této právnické osobě.

A.4. Správa domu a pozemku

Správa domu a pozemku zahrnuje údržbu a opravy společných částí, jejich rekonstrukce a modernizace, činnosti zajišťující provoz domu a poskytování služeb vlastníkům jednotek.

Osoba odpovědná za správu domu – osobou odpovědnou za správu domu je společenství vlastníků, pokud vzniklo, jinak je osobou odpovědnou za správu „správce“. Správcem se tedy pro účely bytového spoluvlastnictví rozumí osoba odpovědná za správu domu v případě, že nevzniklo společenství vlastníků. Správce vykonává správu domu podle pravidel určených v prohlášení, případně podle stanov, bylo-li společenství vlastníků již založeno, avšak dosud nevzniklo. Prvního správce určuje prohlášení; při volbě nového správce rozhodují vlastníci jednotek podle pravidel stanovených občanským zákoníkem. Správce v tomto zákonném smyslu je třeba odlišovat od tzv. **správcovské firmy**, tedy externí osoby, kterou si společenství vlastníků nebo správce smluvně pověří výkonem určitých administrativních, účetních, technických nebo provozních činností souvisejících se správou domu. Tzv. „správcovská firma“ tímto smluvním pověřením nenabývá postavení osoby odpovědné za správu domu podle občanského zákoníku; jedná pouze v rozsahu sjednaném smlouvou a odpovědnost za správu domu tím nepřechází ze společenství vlastníků, případně ze správce, na tuto firmu.

A.5. Příspěvky na správu domu a zálohy na služby

Příspěvky na správu domu – vlastníci mají povinnost podílet se na správě domu. Za tím účelem skládají ve prospěch společenství vlastníků příspěvky na správu domu.

Služby spojené s užíváním bytu – úprava je obsažena především v zákoně č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Je možné poskytovat i další služby na základě rozhodnutí SVJ.

A.6. Pohledávka, dluh, splatnost a prodlení

Pohledávka

Pohledávka je právo věřitele požadovat po dlužníkovi určité plnění. Jde o subjektivní majetkové právo, které vzniká v rámci závazkového právního vztahu.

Co může být obsahem pohledávky

Plnění může spočívat v:

- dání (např. zaplacení částky),
- konání (např. provedení opravy),
- zdržení se (např. nekonkurovat),
- strpění (např. umožnit vstup).

Vlastnosti pohledávky:

- je majetkovým právem,
- je zpravidla převoditelná (postoupení – cese),
- může být:
 - zajištěná (např. zástavním právem),
 - promlčitelná,
 - peněžitá / nepeněžitá.

Rozdíl mezi pohledávkou a dluhem

Základní princip – jde o dvě strany téhož právního vztahu (závazku):

Pohledávka – právo věřitele požadovat plnění od dlužníka

Dluh – povinnost dlužníka toto plnění poskytnout.

Terminologická poznámka

- v praxi se někdy „dluh“ používá i pro označení celé povinnosti v širším smyslu,
- OZ pracuje přesněji s pojmy:
 - pohledávka (věřitel)
 - dluh (dlužník)
 - závazek (celý vztah).

Splatnost

Splatnost je okamžik, kdy má být dluh splněn. Je-li čas plnění přesně určen dohodou, stanovami, zákonem nebo rozhodnutím příslušného orgánu, je dlužník povinen splnit dluh k tomuto okamžiku i bez výzvy věřitele. Není-li čas plnění takto určen, může věřitel požadovat plnění ihned a dlužník je povinen splnit bez zbytečného odkladu.

Prodlení

Dlužník, který svůj dluh nesplní řádně a včas, je v prodlení. Je-li v prodlení se splněním peněžitého dluhu, může věřitel požadovat úrok z prodlení. Nebyla-li sjednána jiná výše, použije se výše stanovená nařízením vlády.

A.7. Základní procesní pojmy: žaloba, platební rozkaz, rozsudek, exekuce, insolvence

Žaloba na zaplacení

Žaloba na zaplacení je procesní návrh na zahájení občanského soudního řízení (tzv. nalézacího řízení), kterým se žalobce (např. společenství vlastníků) domáhá u soudu uložení povinnosti dlužníkovi uhradit dlužnou částku. V tomto návrhu musí žalobce přesně vylíčit rozhodující skutečnosti o vzniku dluhu a označit důkazy, které jeho tvrzení prokazují. Před vlastním podáním žaloby je žalobce povinen zaslat dlužníkovi nejméně 7 dnů předem předžalobní výzvu k zaplacení

Návrh na vydání platebního rozkazu

Návrh na vydání platebního rozkazu je specifickým typem žaloby, kterým žalobce (např. společenství vlastníků) uplatňuje právo na zaplacení peněžitě částky na základě skutečností, které pokládá za nesporné. Tento nástroj umožňuje soudu rozhodnout ve zkráceném řízení bez slyšení žalovaného, což urychluje cestu k získání exekučního titulu. Pokud žalobce podá návrh na elektronickém formuláři, je s tímto úkonem spojen nižší soudní poplatek.

Platební rozkaz

Platební rozkaz je rozhodnutí vydané ve zkráceném řízení, ve kterém soud dlužníkovi ukládá, aby do 15 dnů od doručení zaplatil žalobci (např. společenství vlastníků) vymáhanou pohledávku a náklady řízení, nebo aby podal odpor u soudu, který platební rozkaz vydal. Musí být doručen žalovanému do vlastních rukou, přičemž náhradní doručení je zákonem vyloučeno, s výjimkou doručování do datové schránky. Pokud dlužník nepodal včasný odpor, má platební rozkaz účinky pravomocného rozsudku a žalobce jej může využít pro nucené vymožení dluhu.

Rozsudek

Rozsudek je základní formou rozhodnutí soudu o věci samé v rámci standardního nalézacího řízení, kde soud na základě dokazování rozhoduje o nároku na zaplacení. V rozsudku soud určí výši dlužné částky, úroky z prodlení a také povinnost k náhradě nákladů řízení, které musel žalobce (např. společenství vlastníků) vynaložit. Pro žalobce se rozsudek stává vykonatelným exekučním titulem po nabytí právní moci a marném uplynutí lhůty k plnění.

Notářský zápis

Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti je veřejná listina, kterou může žalobce (např. společenství vlastníků) s dlužníkem sjednat za účelem uznání dluhu a stanovení splátkového kalendáře. Tento dokument slouží jako přímý exekuční titul, který umožňuje žalobci při porušení splátek dlužníkem rovnou zahájit exekuci a vyhnout se tak podávání žaloby a zdoluhavému soudnímu sporu.

Exekuce

Exekuce představuje nucený výkon exekučního titulu, ke kterému žalobce (např. společenství vlastníků) přistupuje, pokud dlužník nesplnil povinnost zaplacení dobrovolně. Řízení provádí

soudní exekutor na základě exekučního návrhu, který podal žalobce, a to různými způsoby, jako jsou srážky ze mzdy, přikázání pohledávky z účtu nebo prodej majetku dlužníka. Cílem exekuce je zajistit úplné zaplacení pohledávky žalobce včetně jejího příslušenství a všech nákladů vzniklých v procesu vymáhání.

Insolvence

Insolvence neboli insolvenční řízení řeší úpadek dlužníka, který má více věřitelů a není schopen plnit své peněžité závazky. V takovém případě musí věřitel, například společenství vlastníků, přihlásit svou pohledávku ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o úpadku, zpravidla ve lhůtě 2 měsíců od jeho zveřejnění v insolvenčním rejstříku.

Označení subjektů ve fázích vymáhacím procesu:

Fáze	Společenství vlastníků	vlastník jednotky
předžalobní fáze	věřitel	dlužník
nalézací řízení	žalobce	žalovaný
exekuce / výkon rozhodnutí	oprávněný	povinný
insolvenční řízení	věřitel	dlužník

B. Řešení dluhů vlastníka bytové jednotky

1. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby

První kapitola se věnuje platbám, které tvoří základ fungování společenství vlastníků. Vysvětluje rozdíl mezi příspěvky na správu domu a pozemku, náklady vlastní správní činnosti a zálohami na služby spojené s užíváním bytů. Současně přibližuje povinnosti vlastníků jednotek vůči společenství vlastníků i roli, kterou v tomto systému samotné společenství plní. Tato část vytváří základ pro pochopení vzniku dluhů a jejich možného dopadu na řádné fungování domu.

1.1. Povinnost vlastníků jednotek hradit příspěvky na správu domu a zálohy na služby

1.1.1. Příspěvky na správu domu a pozemku

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech (dále také jen „příspěvky na správu domu a pozemku“). Prohlášení vlastníka však může určit jiná pravidla, a to zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.¹ Příspěvek na správu domu a pozemku představuje finanční účast vlastníka jednotky na správě domu a pozemku. Podíl na společných částech je logicky základním východiskem pro určení poměru výše příspěvků, ale je možné poměr výše příspěvků určit právě v prohlášení vlastníka i jiným způsobem, který zohledňuje specifické podmínky konkrétní nemovité věci.² V rámci prohlášení vlastníka lze pro konkrétní společné části výlučně užívané jen některými vlastníky zřídit režim individuální správy na náklad vlastníka jednotky, podmíněný souhlasem osoby odpovědné za správu domu. Tuto povinnost lze nahradit či doplnit finanční spoluúčastí těchto vlastníků na nákladech správy (tj. příspěvky na výlučně užívané části), přičemž je přípustná i vzájemná kombinace těchto variant.

Je však třeba rozlišovat, zda navrhovaná změna prohlášení vlastníka dopadá na práva a povinnosti všech vlastníků jednotek, nebo jen některých z nich. Neplatí proto bez dalšího, že by ke každé změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku byl vždy zapotřebí souhlas všech vlastníků jednotek. podle § 1169 OZ se vyžaduje písemný souhlas těch vlastníků jednotek, jejichž práv a povinností se změna dotkne; vedle toho je pro účinnost změny zásadně třeba souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže jde o změnu dotýkající se práv a povinností všech vlastníků jednotek. Posouzení potřebného

¹ K tomu blíže viz § 1180 odst. 1 OZ. Úplné znění zákonů je dostupné na různých webových stránkách např. na www.zakonyprolidi.cz. Doporučujeme se vždy pokusit zkontrolovat, zda se jedná o aktuální (novelizované) znění.

² § 1180 OZ bylo upraveno novelou – konkrétně zákonem č. 163/2020 Sb.

souhlasového režimu se tedy odvíjí od povahy konkrétní změny a od okruhu vlastníků, do jejichž právního postavení změna skutečně zasahuje.³

1.1.2. Příspěvky na vlastní správní činnost

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členům jejích orgánů na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti (dále také jen „příspěvky na vlastní správní činnost“). Příspěvky na vlastní správní činnost se rozvrhnou na každou jednotku stejně.⁴ I ohledně těchto příspěvků je možné si v prohlášení vlastníka stanovit jiný klíč k přispívání.⁵

1.1.3. Zálohy na služby

Vlastníci jednotek jsou dále povinni platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a mají právo, aby jim osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala.⁶ Jedná se primárně o služby, které jsou poskytovány hromadně všem vlastníkům jednotek, konkrétní rozsah služeb se v jednotlivých domech může lišit. Rozsah poskytovaných služeb přitom není v každém domě automaticky totožný. Závisí na tom, jaké služby jsou v konkrétním domě skutečně poskytovány, jak o jejich rozsahu rozhodne společenství vlastníků, a zčásti také na zvláštních právních předpisech upravujících poskytování či rozúčtování některých služeb. Téměř vždy se jedná o (studenou) vodu, v domech s ústředním vytápěním se jedná také o dodávky tepla, popř. teplé užitkové vody. Dále se může jednat např. o elektřinu ve společných prostorách, jejich úklid, poplatky za odvoz odpadu (pokud je poplatníkem vlastník nemovitosti) apod.

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 stanovuje pravidla a řeší klíčové otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále také jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby. Zákon o službách neplatí pro přímé vztahy, kde si vlastníci jednotek nebo uživatelé sami zajišťují služby bez účasti poskytovatele služeb např. dodávky elektřiny do bytu, plynu do bytu. Právo vlastníka na vyúčtování zaplacených záloh na úhradu služeb se tedy netýká těchto přímých vztahů a vlastníci jednotek je hradí přímo dodavatelům a osoba odpovědná za správu domu je pouze povinná pro jejich dodávku vytvořit podmínky.

Některé služby může zajišťovat společenství vlastníků vlastní činností (např. úklid, teplo domovní kotelny, elektřina z vlastní FVE apod.), ale častěji se ocitá právě ve funkci poskytovatele služeb, kdy je prostředníkem a zúčtovacím střediskem mezi dodavatelem služeb a vlastníky jednotek. Má za úkol sjednávat smluvní vztahy s dodavatelem služeb a zajišťovat dodávky těchto služeb pro vlastníky jednotek. Zároveň má povinnost vybírat peněžní prostředky (zálohy či úhrady) od vlastníků jednotek a provádět vyúčtování nákladů

³ K tomu blíže viz § 1169 OZ. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne; pro účinnost změny je zásadně třeba souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.

⁴ K tomu blíže viz § 1180 odst. 2 OZ.

⁵ podle důvodové zprávy pravidlo pro stanovení této části příspěvku je stejně jako u základní části příspěvku podle 1180 odst. 1 OZ také dispozitivní a napříště bude možné se od něho odchýlit pouze v prohlášení.

⁶ K tomu blíže viz § 1181 odst. 1 OZ.

a vypořádání případných rozdílů ve vyúčtování, tedy rozdílů mezi zálohami a skutečnými náklady.⁷

Mezi základní služby patří zejména:

- dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody,
- dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- provoz výtahu,
- osvětlení společných prostor v domě,
- úklid společných prostor v domě,
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
- provoz a čištění komínů,
- odvoz komunálního odpadu.

Dalšími službami může typicky být např. připojení k internetu, kabelové televizi, automatické hasicí systémy, vrátnice, ostraha objektu, kamerové a jiné bezpečnostní systémy, provoz schodišťových plošin apod.

⁷ K tomu blíže viz § 1181 odst. 1 OZ.

2. Stanovení, rozúčtování a splatnost plateb vlastníka jednotky

Navazující kapitola se zaměřuje na praktické nastavení plateb a jejich vyúčtování. Věnuje se způsobu stanovení příspěvků a záloh, pravidlům rozúčtování nákladů i povinností jednotlivých stran při vyúčtování služeb. Součástí jsou také otázky splatnosti plateb, uplatňování námitek proti vyúčtování a sankcí při nesplnění stanovených povinností. Kapitola zároveň upozorňuje na situace, které v praxi často vedou ke sporům mezi vlastníky jednotek a společenstvím vlastníků.

2.1. Stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku

Pokud jde o stanovení výše příspěvků na správu, o stanovení jejich výše pro příští období i o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, rozhoduje shromáždění podle § 1208 písm. c) OZ.

O výši příspěvků rozhoduje shromáždění prostou většinou, pokud stanovy nestanoví vyšší počet hlasů (k tomu blíže viz § 1206 odst. 2 OZ)⁸. Přehlasovaný vlastník má možnost přijaté rozhodnutí napadnout a požádat o soudní přezkum postupem podle § 1209 OZ.⁹

Pokud jde o zálohy na služby, společenství vlastníků jakožto osoba odpovědná za správu domu je povinno vlastníku jednotky vyúčtovat skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby.

Od účinnosti novely č. 163/2020 Sb. již zákon v rámci působnosti shromáždění výslovně neuvádí rozhodování o výši záloh na služby. Tato změna reagovala na potřeby praxe, kdy je pružnější, pokud výši záloh stanovuje statutární orgán (výbor nebo předseda). Shromáždění si však může tuto pravomoc ve stanovách vyhradit nebo si ji může k rozhodnutí pro konkrétní případ vyhradit svým usnesením. Shromáždění nadále rozhoduje o schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé jednotky, u kterých to zákon neurčuje jinak (pravidla pro rozúčtování cen některých služeb vyplývají z jiných právních předpisů - např. dodávky tepla).

Jinými slovy u služeb je nyní třeba odlišit dvě roviny. Do výslovné působnosti shromáždění patří schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky podle § 1208 písm. d) OZ. Naproti tomu rozhodování o konkrétní výši záloh na služby již OZ mezi výslovné pravomoci shromáždění nezařazuje. Kdo o výši záloh rozhoduje uvnitř společenství vlastníků, se proto odvíjí od stanov, případně od toho, zda si shromáždění tuto otázku vyhradí svým

⁸ K tomu blíže viz § 1206 odst. 2 OZ, které stanoví: Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

⁹ Soudní přezkum usnesení společenství vlastníků vyžaduje existenci legitimního opodstatnění. Občanský zákoník operuje s pojmem důležitý důvod, jenž je v rozhodovací praxi soudů spojován mimo jiné s intenzitou ekonomického dopadu na přehlasovaného vlastníka. Toto zákonné kritérium zpravidla nebude naplněno v situaci, kdy zvolený postup představuje ve srovnání s alternativami pouze zanedbatelnou peněžitou odchylku v řádu jednotek korun za měsíc. U schvalování způsobu rozúčtování služeb by se o tento důvod mohlo jednat tehdy, pokud by došlo k neobjektivnímu rozvržení výdajů, které by neopodstatněně znevýhodňovalo konkrétní vlastníky jednotek.

usnesením. Není-li tato pravomoc vyhrazena shromáždění, může ji v rámci běžné správy vykonávat orgán určený stanovami, typicky statutární orgán. To však nic nemění na tom, že samotný druh služeb a způsob jejich rozúčtování podléhají schválení shromážděním, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak.

2.2. Stanovení záloh na služby

Pokud jde o stanovení výše záloh, je třeba vybírat dostatečné finanční prostředky, aby bylo možné pokrýt platby vůči externím dodavatelům služeb i náklady na služby zajišťované vlastní činností. Při stanovení výše záloh na energie je zapotřebí vzít v úvahu obvyklou spotřebu v bytě či nebytovém prostoru, obvykle na základě historie spotřeby nebo očekávaného odběru v závislosti na intenzitě užívání jednotky.

V případě výpočtu výše záloh podle nákladů v předchozích obdobích se na základě kalkulace zahrnující předchozí spotřebu přidají příslušné cenové nárůsty.

Součástí stanov společenství vlastníků by měla být pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.¹⁰

Společenství vlastníků jakožto poskytovatel služeb podle zákona o službách (dále také i jen „poskytovatel služeb“) má právo požadovat na vlastníkově jednotky (dále také i „příjemci služeb“) placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu.¹¹ O výši záloh rozhodne společenství vlastníků. Společenství vlastníků se musí chovat jako řádný hospodář a vybírat dostatečné finanční prostředky, aby bylo možné pokrýt platby vůči externím dodavatelům služeb. Změnit v průběhu roku měsíční zálohu je možné pouze v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Nelze ji tedy navýšit o více než o částku, která by odpovídala částce vypočtené za použití nové ceny na předpokládanou spotřebu odebírané služby. Pokud se například změní cena služby o třetinu, lze zálohu na danou službu zvýšit o třetinu přepočítanou na příslušný počet měsíců. Vedle důvodů změny jako jsou změna rozsahu nebo kvality služby může jít i o jiné důvody, např. změna dodavatele služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změny není možné činit se zpětnou účinností. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.¹² Poskytovatel služeb musí uvést některý ze zákonem uznaných oprávněných důvodů (např. změna ceny, změna kvality nebo rozsahu služby). Pokud to neučiní, je změna neúčinná vůči příjemcům služeb a není vymahatelná.

Každá zálohová platba má stanovené datum splatnosti, které je určeno v rozhodnutí společenství vlastníků. Rozhodnutí výboru/předsedy o výši zálohy má zpravidla podobu

¹⁰ K tomu blíže viz § 1200 odst. 2 písm. f) OZ.

¹¹ K tomu blíže viz § 4 odst. 1 zákona o službách.

¹² K tomu blíže viz § 4 odst. 1 zákona o službách. podle zákona o službách dále platí, že není-li přijato rozhodnutí společenství, určí poskytovatel služeb příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Dále platí, že nedojde-li k ujednání o zálohách na dodávku vody a odvádění odpadních vod, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, měsíční zálohy se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.

vyhotoveného předpisu úhrad souvisejících s bytem, ve kterém je uveden i příslušný den v měsíci, do kterého jsou zálohy splatné. Pokud vlastník jednotky nedodrží stanovené datum splatnosti a dostane se do prodlení úhradou zálohy, může společenství vlastníků sankcionovat toto prodlení úrokem z prodlení podle § 1970 OZ.

V případě, že by společenství vlastníků neurčilo výši záloh, zákon o službách stanoví podpůrná pravidla pro určení výše záloh, a to pro jednotlivé druhy služeb.¹³

2.3. Rozúčtování nákladů a vyúčtování služeb

Po skončení zúčtovacího období provede společenství vlastníků rozúčtování a vyúčtování.

Rozúčtováním nákladů se rozumí rozdělení celkových nákladů vynaložených v daném zúčtovacím období na příslušnou poskytovanou a zálohově hrazenou službu a vyčíslení výše nákladů připadajících na jednotlivé vlastníky jednotek, a to buď na základě rozhodnutí společenství vlastníků, nebo podle kritéria stanoveného zákonem o službách.

Jak již bylo výše uvedeno, v domě v bytovém spoluvlastnictví, který je ve správě společenství vlastníků, rozhoduje o způsobu rozúčtování společenství vlastníků. Ve společenství vlastníků náleží rozhodování o způsobu rozúčtování cen služeb do působnosti shromáždění podle § 1208 písm. d) OZ. Pokud není přijato rozhodnutí o rozúčtování, zákon o službách stanoví podpůrný postup pro rozúčtování nákladů na služby. Podpůrný způsob rozúčtování nákladů na služby je stanoven pro vyjmenované druhy služeb.¹⁴ Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům je upraveno v § 6 zákona o službách.

Vzhledem k tomu, že některé služby bývají rozúčtovány podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, zákon o službách definuje, co se rozumí osobami rozhodnými pro rozúčtování. Konkrétně se jedná o:

1. nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,

¹³ K tomu blíže viz 4 odst. 2 a 3 zákona o službách:

„(2) Nedojde-li k ujednání, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, určí poskytovatel služeb příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

(3) Nedojde-li k ujednání o zálohách na dodávku vody a odvádění odpadních vod, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, měsíční zálohy se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.“

¹⁴ K tomu blíže viz 5 odst. 2 zákona o službách:

„(2) Nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí družstva, anebo společenství, rozúčtují se náklady na služby takto

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.“

2. vlastníky jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo
3. osoby, u nichž lze mít za to, že mohou užívat byt, je-li užíván k jinému účelu než k zajištění bytových potřeb, po dobu v souhrnu přesahující 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období (k tomu blíže viz § 2 odst. 1 písm. g zákona o službách). Soužití dalších osob v bytě s nájemcem, resp. vlastníkem nemusí být nepřetržité po dobu 2 měsíců, ale tato doba se nasčítá i z kratších časových úseků v průběhu zúčtovacího období. Klíčové pro řádné rozúčtování tedy je, aby příjemce služeb včas oznámil poskytovateli služeb změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Vyúčtováním se rozumí vyčíslení rozdílu mezi náklady, které na vlastníka jednotky po rozúčtování celkových nákladů připadly, a souhrnem jím zaplacených záloh v daném zúčtovacím období. Náležitosti vyúčtování stanoví zákon o službách v § 7 odst. 2. Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. S vyúčtováním se pojí povinnost poskytovatele služeb k jeho včasnému doručení příjemci služby (tj. povinnost společenství předložit je vlastníkově jednotky), a to do čtyř měsíců ode dne skončení zúčtovacího období.¹⁵

Vyúčtování je doklad o rozúčtování skutečných nákladů a zaplacených záloh za jednotlivé služby. Musí splňovat náležitosti stanovené zákonem o službách tak, aby bylo zřejmé a kontrolovatelné, jak byla určena výše případného přeplatku nebo nedoplatku.

Zákon o službách výslovně stanoví, že náklady na vyhotovení a doručení vyúčtování nelze zahrnout do nákladů na služby.

Vyúčtování musí obsahovat soupis všech přijatých záloh za služby za dané zúčtovací období. Za správnost vyúčtování včetně správného započtení přijatých plateb odpovídá poskytovatel služeb. Podstatnou vadou vyúčtování je neuvedení výše záloh, které zaplatil příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období. Bez této informace není možné dojít ke korektnímu výsledku přeplatku či nedoplatku, což znamená, že takové vyúčtování nelze považovat za řádné a nemůže na jeho základě vzniknout povinnost k úhradě dlužné částky. V situaci, kdy příjemce služeb během zúčtovacího období neprovede žádnou úhradu na zálohách, musí být tato skutečnost ve vyúčtování explicitně vyjádřena nulovou hodnotou. Pokud poskytovatel v dokladu neuvede výši záloh, byť nulovou, nesplní tím svoji povinnost provést vyúčtování správným způsobem.

V praxi se často objevují případy, kdy vlastníky jednotky neprovádí úhrady v pravidelných měsíčních intervalech, ale volí nepravidelné nebo souhrnné platby za delší časové úseky, popřípadě zasílá platby bez uvedení stanoveného variabilního symbolu či jiné specifikace platby. Takový postup značně komplikuje proces vyúčtování, neboť je obtížné jednoznačně přiřadit konkrétní finanční částku k odpovídajícím předpisům záloh na služby nebo příspěvkům na správu. I za těchto okolností je však poskytovatel služeb povinen přijaté platby řádně

¹⁵ K tomu blíže viz. § 7 odst. 1 zákona o službách, které stanoví: „Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.“

identifikovat a v dokumentu o vyúčtování uvést tak, aby bylo zřejmé, jakým způsobem a k jakým nákladovým položkám byly započteny. Správné přiřazení plateb je nezbytnou podmínkou pro stanovení korektního výsledku hospodaření u každé jednotky (k tomu blíže viz níže postup podle § 1933 OZ).

Nápravu chyb a nedostatků ve vyúčtování provádí poskytovatel služeb tak, že vystaví a doručí nové vyúčtování, které je již bez vad. Tento opravený doklad musí být doručen všem dotčeným příjemcům služeb a v plném rozsahu nahrazuje původní chybné vyúčtování. Je důležité zdůraznit, že poskytovatel služeb nemůže vady ve vyúčtování zhojit pouhým předložením podkladů, na jejichž základě byl výpočet proveden. Právo příjemce nahlížet do účetních dokladů a smluv slouží výhradně k tomu, aby si mohl příjemce služeb ověřit korektnost vyúčtování, nikoliv k automatické nápravě věcných chyb v samotném dokumentu. Pokud vyúčtování obsahuje vady, musí být vždy vystaven nový, formálně i věcně správný doklad.

Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. Zatímco splatnost přeplatku nastává bez ohledu na případné vady vyúčtování, splatnost nedoplatku není dotčena takovými vadami vyúčtování, které nemají přímý vliv na správnost výsledné výše nedoplatku.¹⁶

Pokud poskytovatel služeb nepředloží vyúčtování v zákonné čtyřměsíční lhůtě, ocitá se v prodlení. Takové zpoždění představuje porušení zákonných povinností, popřípadě vnitřních předpisů (stanov) společenství vlastníků. S tímto porušením jsou spojeny právní následky v podobě zákonných pokut (podle § 13 zákona o službách), případně dalších sankcí, které mohou definovat přímo stanovy společenství. V případě nečinnosti poskytovatele služeb má příjemce služeb právo domáhat se vystavení řádného vyúčtování cestou soudní žaloby na nepeněžitě plnění.

Námítka nesprávného vyúčtování bývá častou obranou vlastníka jednotky v situaci, kdy je po něm soudně vymáhána úhrada nedoplatku. podle ustáleného výkladu Nejvyššího soudu je soud v takových řízeních povinen vždy ex offo (z úřední povinnosti) prověřit, zda je vyúčtování po formální i obsahové stránce bezvadné a zda v důsledku toho nastala jeho splatnost. Tato přezkumná povinnost soudu trvá bez ohledu na to, zda vlastník jednotky jako příjemce služeb podal proti vyúčtování včasné námitky, protože samotná nečinnost vlastníka jednotky nemůže napravit věcné nedostatky nebo nesprávnosti v předloženém účetním dokladu.

V reakci na rozšířenou praxi, při níž příjemci služeb odmítali hradit nedoplatky s poukazem na libovolné chyby ve vyúčtování, a to i v případech, kdy šlo o nedostatky čistě formálního charakteru, doplnila novela č. 424/2022 Sb. s účinností od 1. ledna 2023 výše uvedené ustanovení (§ 7 odst. 3 zákona o službách), které specifikuje, jaký dopad mají vady vyúčtování na splatnost výsledných přeplatků a nedoplatků. Na vyúčtování obsahující určité vady nelze automaticky nahlížet jako na vyúčtování nesprávné nebo jako na vyúčtování, které nemá žádné právní účinky, jako tomu bylo doposud. Ze zákonné textace vyplývá, že je zapotřebí rozlišovat mezi vadami, které mají vliv na splatnost nedoplatku a které nemají vliv na jeho splatnost.

¹⁶ K tomu blíže viz § 7 odst. 3 zákona o službách.

Důvodová zpráva k citované novele uvádí příkladný výčet vad, které mají vliv na vypočtenou výši nedoplatku. Jedná se např. o:

- chybné uvedení podlahové plochy bytu příjemce služeb nebo chybný výpočet započitatelné podlahové plochy, které vedou k chybně vypočtené výši nedoplatku;
- chybné údaje o odečtech na měřidlech (ať už tepla nebo na vodoměrech), které vedou k chybně vypočtené výši nedoplatku;
- uvedení a použití chybných koeficientů pro přepočty odečtů měřidel, které vedou k chybně vypočtené výši nedoplatku;
- uvedení chybné částky nákladů na vytápění nebo na poskytování teplé vody za celou zúčtovací jednotku, která se rozúčtovává mezi příjemce služeb, vedoucí k chybně vypočtené výši nedoplatku;
- chybný výpočet průměrné výše spotřební složky nákladů na vytápění na 1 m² započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce (např. opomenutím údajů od některého z příjemců služeb), které vede ke špatnému určení limitních hodnot, a tedy chybnému určení výše spotřební složky nákladů u příjemců služeb, kteří vybočili z limitních hodnot, což vede samozřejmě k chybnému rozúčtování nákladů na vytápění v celé zúčtovací jednotce, a tedy i k chybně vypočtené výši nedoplatku;
- prosté matematické chyby při výpočtu, které vedou k chybně vypočtené výši nedoplatku.

Naopak vady, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku, jsou podle důvodové zprávy k citované novele např.:

- chybně uvedené číslo bytu;
- chybně uvedené jméno příjemce služeb (typicky v případech změn příjmení žen v souvislosti s uzavřením nebo rozvedením manželství během zúčtovacího období);
- neuvedení informace o použité skladbě zdrojů energie a o souvisejících ročních emisích skleníkových plynů za zúčtovací jednotku za poslední kalendářní rok v případech stanovených prováděcí vyhláškou;
- popis jednotlivých daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, které jsou zahrnuty v ceně tepelné energie dodané poskytovateli služeb ze soustav dálkového vytápění a které se přímo vztahují k množství dodané tepelné energie, v případech stanovených prováděcí vyhláškou;
- v grafické podobě vyhotovené srovnání náměru na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo instalovaných zařízeních pro rozdělování nákladů na vytápění u příjemce služeb za aktuální zúčtovací období a za stejné období předchozího roku upravené s ohledem na klimatické podmínky v těchto obdobích postupem podle přílohy č. 4 prováděcí vyhlášky;
- kontaktní údaje pro veřejnost nejméně jednoho energetického konzultačního a informačního střediska sídlícího ve vyšším územním samosprávném celku, v němž se nachází zúčtovací jednotka.

2.4. Nahlížení do podkladů a námitky proti vyúčtování

2.4.1. Nahlížení do podkladů

Aby byla zajištěna možnost kontroly ze strany příjemce služeb, do 30 dnů od doručení vyúčtování může příjemce služeb písemně požádat poskytovatele služeb o doložení nákladů na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a aby umožnil příjemci služeb pořízení kopie podkladů.¹⁷ Této žádosti poskytovatel služeb vyhoví do 30 dnů od jejího doručení. Právo příjemce služeb na informace je klíčové pro ověření správnosti vyúčtování. K doložení nákladů na jednotlivé služby mohou sloužit veškeré smlouvy a faktury s dodavatelem příslušných služeb. Poskytovatel služeb je povinen i doložit způsob, jakým o rozúčtování služeb pro příslušné období rozhodl, a to prostřednictvím relevantního dokladu, například usnesením shromáždění vlastníků. Pro prokázání výše a způsobu výpočtu záloh na služby jsou klíčové předpisy záloh vystavené pro dané účtovací období. Soubor povinných podkladů tvoří v obecné rovině veškerá dokumentace, která sloužila jako základ pro proces rozúčtování a konečné vyúčtování nákladů.

2.4.2. Námitky proti vyúčtování

Příjemce služeb má právo napadnout předložené vyúčtování podáním námitek. Námitky lze vznést ke způsobu a obsahu předloženého vyúčtování. Pokud jde o způsob, může příjemce služeb namítat, že nedošlo k řádnému vyhotovení a doručení vyúčtování. Pokud jde o obsah, může namítat, že vyúčtování neobsahuje všechny předepsané náležitosti nebo je nesprávné, protože vyúčtované položky za služby neodpovídají skutečnosti. Lhůta pro podání námitek činí 30 dnů od doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů k jeho žádosti. Nepředložili příjemce služeb námitky v této lhůtě, nastupuje zákonná domněnka, že proti způsobu a obsahu vyúčtování v této fázi nic nenamítá. Tato domněnka však neznamená, že by se i věcně nesprávné nebo vadné vyúčtování tímto stalo bezvadným, ani že by tím automaticky nastala splatnost nedoplatku. Nepodání námitek tedy nevylučuje, aby byla v následném soudním řízení přezkoumána formální i věcná správnost vyúčtování a dopad případných vad na splatnost vyúčtovaného nedoplatku. Včas uplatněné námitky musí poskytovatel služeb vyřídit do 30 dnů od jejich předložení.

Podle judikatury absence námitek nemůže zhojit případné nesprávnosti ve vyúčtování. V řízení o zaplacení nedoplatku (přeplatku) soud při vyúčtování služeb provedeného podle zákona o službách zkoumá, zda vyúčtování služeb bylo provedeno řádně a stalo se splatným,

¹⁷ K tomu blíže viz § 8 zákona o službách, který stanoví: „Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek (1) Do 30 dnů od doručení vyúčtování může příjemce služeb písemně požádat poskytovatele služeb, aby příjemci služeb doložil náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a aby umožnil příjemci služeb pořízení kopie podkladů. Této žádosti poskytovatel služeb vyhoví do 30 dnů od jejího doručení.

(2) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb do 30 dnů od doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 1. Nepředložili-li příjemce služeb námitky v této lhůtě, platí, že se způsobem a obsahem vyúčtování souhlasí. Včas uplatněné námitky musí poskytovatel služeb vyřídit do 30 dnů od jejich předložení.“

a to bez ohledu na to, zda proti vyúčtování podal příjemce služeb námitky. Není-li vyúčtování služeb věcně správné, trvá nejen povinnost poskytovatele vyúčtování provést (řádně), nýbrž (a to právě v důsledku nesplnění uvedené povinnosti) nenastala ani splatnost nedoplatku (popřípadě přeplatku) plynoucího z vyúčtování. Podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je tedy nejen skutečnost, že vyúčtování bylo řádně provedeno, ale že příjemce služeb s ním byl řádně seznámen.

2.4.3. Oznamovací povinnost příjemce služeb

Příjemci služeb je uloženo zákonem o službách oznámit poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování (k tomu blíže viz § 12 zákona o službách).¹⁸ Jde o specifickou informační povinnost, jejímž účelem je řádné nastavení záloh za poskytované služby. Cílem je reflektovat reálný počet osob užívajících byt, neboť tento parametr přímo ovlivňuje objem čerpaných služeb (zejména vodné, stočné či osvětlení společných prostor). Aktualizace počtu osob tak umožňuje pružně upravovat výši plateb a předcházet vzniku vysokých nedoplatků či zbytečné finanční zátěži příjemce i poskytovatele služeb. Oznámení nelze platně provést ústně, musí být provedeno písemně. Písemná forma je důležitá pro dokládání změn v počtu osob, k nimž docházelo v průběhu určitého období. Změny v počtu osob mají být oznámeny bez zbytečného odkladu poté, co nastanou. Vzhledem k tomu, že změna v počtu osob může bezprostředně ovlivnit spotřebu jednotlivých služeb a následné rozúčtování, je zpravidla namístě, aby oznámení bylo učiněno co nejdříve; posouzení, zda byla tato povinnost splněna včas, však vždy závisí na okolnostech konkrétního případu.

Neoznámí-li příjemce služeb změnu v počtu osob, porušuje tím tuto zákonnou povinnost, kterou je možné sankcionovat pokutou podle § 13 odst. 1 zákona o službách (k tomu blíže viz pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním).

2.5. Sankce podle zákona o službách

2.5.1. Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním

Zákon o službách zakotvuje pokutu za prodlení s nepeněžitým plněním, konkrétně pokud poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svou povinnost stanovenou zákonem o službách, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek. Povinnost zaplatit pokutu nevzniká tehdy, pokud by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Pokutu tedy nelze uložit za nesplnění peněžitě povinnosti, jak tomu bylo do 31. 12. 2015. Pokutu lze požadovat bez ohledu na to, zda mu porušením povinnosti vznikla škoda (podle § 2048 OZ) a její zaplacení nezbavuje dlužníka povinnosti splnit hlavní povinnost (podle § 2049 OZ).

Zákon o službách stanoví, že o výši pokuty rozhoduje společenství vlastníků; sjednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Touto formulací zákon

¹⁸ K tomu blíže viz § 12 zákona o službách, který stanoví: „Příjemce služeb oznámí poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.“

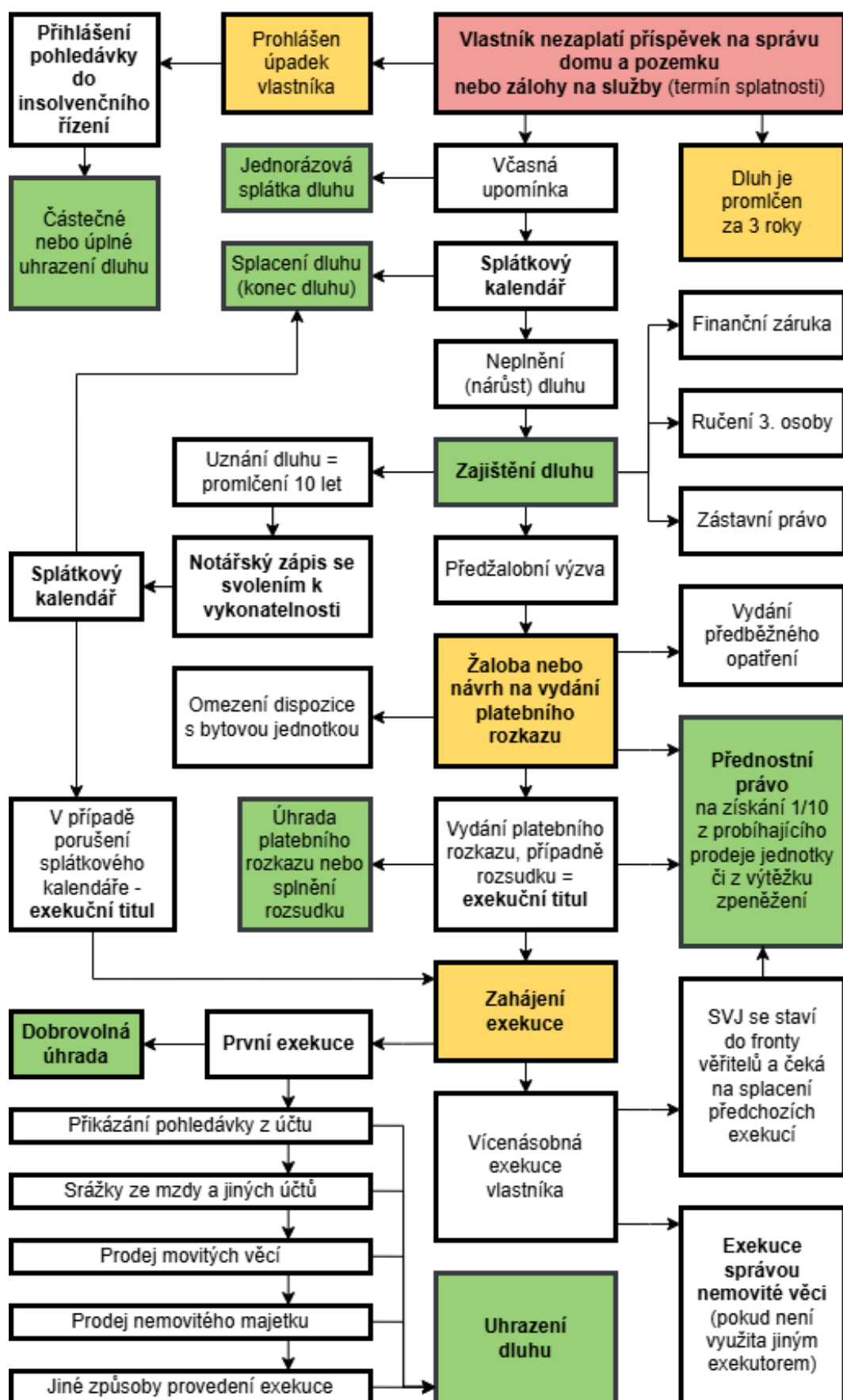
označuje společenství vlastníků jako poskytovatele služeb, nikoli bez dalšího konkrétní orgán uvnitř této právnické osoby. Kdo uvnitř společenství vlastníků o výši pokuty rozhoduje, je proto třeba posoudit podle stanov, popřípadě podle toho, zda si tuto pravomoc vyhradilo shromáždění. Není-li rozhodování o výši pokuty vyhrazeno shromáždění nebo upraveno odchylně ve stanovách, půjde zpravidla o záležitost statutárního orgánu v rámci správy domu. Nerozhodne-li společenství vlastníků o jiné výši pokuty, činí pokuta 50 Kč za každý započatý den prodlení. Stejný režim se uplatní jak při porušení povinností poskytovatele služeb, tak při porušení povinností příjemce služeb.

2.5.2. Sankce za prodlení s peněžitým plněním

V případě prodlení s peněžitým plněním je sankcí úrok z prodlení podle § 1970 OZ.¹⁹

¹⁹ podle § 1970 OZ platí: „Po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, požadovat zaplacení úroku z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. Výši úroku z prodlení a výši úroku z prodlení s placením pohledávky výživného pro nezletilé dítě, které nenabylo plné svéprávnosti, stanoví vláda nařízením; neujednají-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.“ Výši úroku z prodlení je určena v § 2 odst. 1 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. takto: „(1) Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.“

Schéma řešení dluhu vlastníka jednotky



3. Mimosoudní a předžalobní postup při vymáhání dluhu vlastníka jednotky

Ne každý dluh musí nutně skončit soudním sporem. Tato kapitola se zaměřuje na možnosti řešení situace ještě před zahájením soudního řízení, a to prostřednictvím komunikace s dlužníkem, sjednání splátkového kalendáře nebo využití dalších zajišťovacích nástrojů. Věnuje se také preventivním krokům, které mohou společenství vlastníků pomoci lépe vyhodnotit situaci dlužníka a připravit se na případné další vymáhání pohledávky. Smyslem této části je ukázat, že včasný a promyšlený postup může významně ovlivnit další vývoj celé situace.

V případě, že společenství vlastníků zjistí, že některý z vlastníků jednotek neuhradil příspěvky na správu domu a pozemku, dlužné zálohy na služby nebo nedoplatek z vyúčtování služeb, mělo by přijmout přiměřené kroky k uplatnění a vymáhání své pohledávky. Právě společenství vlastníků je oprávněno uplatňovat a vymáhat plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo které vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění vlastníků přijatých v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků.²⁰

3.1. Kontaktování dlužícího vlastníka a splátkový kalendář

Jakmile společenství vlastníků zjistí, že konkrétní vlastník jednotky neuhradil příspěvky na správu domu a pozemku, dlužné zálohy na služby nebo nedoplatek z vyúčtování služeb, mělo by vlastníka jednotky jako dlužníka bez zbytečného odkladu kontaktovat a pokusit se s ním dohodnout způsob úhrady, případně splácení dluhu. Prostřednictvím splátkového kalendáře je dlužníkovi umožněno, aby namísto jednorázové úhrady dluhu tento plnil dílčími platbami po delší dobu. Z problémů vznikajících v praxi lze doporučit, aby tato dohoda současně výslovně upravovala tzv. ztrátu výhody splátek (tj. možnost zesplatnění celého závazku). Podkladem pro tento postup je § 1931 OZ, který stanoví, že bylo-li ujednáno plnění ve splátkách a nesplnil-li dlužník některou splátku, má věřitel právo na vyrovnání celé pohledávky, pokud si to strany ujednaly. Společenství vlastníků toto může uplatnit nejpozději do splatnosti nejbližší příští splátky.

3.2. Uznání dluhu, zajištění a notářský zápis se svolením k vykonatelnosti

Dalším krokem, zejména při nárůstu dlužné částky, je pokusit se s vlastníkem jednotky sjednat uznání dluhu a případně zajistit pohledávku společenství vlastníků.²¹ Uznání dluhu by přitom mělo vždy směřovat ke konkrétně určenému a již existujícímu dluhu, a to co do jeho důvodu i

²⁰ K tomu blíže viz § 8 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

²¹ Občanský zákoník zná vícero druhů zajištění. Jedná se například o zástavní právo, zadržovací právo, ručení, finanční záruku, zajišťovací převod práva a srážky ze mzdy. Dále se jedná o smluvní pokutu a uznání dluhu, které splnění dluhu však pouze utvrzují. K tomu blíže viz § 2010 OZ a násl.

výše. V případě záloh na služby je proto vhodné, aby bylo uznání navázáno především na již provedené vyúčtování, je-li v dané době k dispozici. Nedoporučuje se formulovat uznání dluhu tak, aby mířilo pouze na dosud nevyúčtované zálohy za období, které teprve bude předmětem vyúčtování, protože takové vymezení může být z hlediska následné vymahatelnosti problematické.

Mezi nejpoužívanější způsoby zajištění patří zástavní právo (movité i nemovité věci), ručení třetí osoby nebo dohoda o srážkách ze mzdy. Motivací dlužníka poskytnout uvedené zajištění bývá možnost rozdělení dlužné částky do splátek i v rámci delšího časového úseku, možnost odpuštění určité výše smluvní pokuty a úroků z prodlení či odklad splátek.

V případě, že se podaří sjednat uznání dluhu a dohodu o splátkách, doporučujeme pokusit sjednat toto uznání dluhu a dohodu o splátkách se svolením k vykonatelnosti formou notářského zápisu. Tento notářský zápis²² je totiž exekučním titulem (tj. nahrazuje pravomocný rozsudek) a umožňuje se vyhnout vymáhání pohledávky žalobou u soudu v občanském soudním řízení a výrazně urychluje proces vymáhání. Tedy v případě, že se podaří dosáhnout uznání dluhu a dohody o splátkách se svolením k vykonatelnosti formou notářského zápisu a dlužník nesplní povinnost podle splátkového kalendáře (tj. řádně nesplácí), není třeba podávat žalobu na zaplacení; společenství vlastníků může na základě notářského zápisu jako exekučního titulu přistoupit přímo k výkonu rozhodnutí nebo exekuci. Sepis notářského zápisu je zpoplatněn,²³ nicméně i v případě, že by odměnu notáře muselo

²² K tomu blíže viz *Notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti – § 71a, 71b zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)*. § 71a NŘ stanoví: „(1) Notářský zápis o právním jednání, ve kterém se účastník zaváže splnit peněžitý dluh vyplývající ze zakládaného závazkového právního vztahu právním jednáním, o kterém je notářský zápis, může obsahovat svolení zavázaného účastníka, aby byl podle tohoto zápisu nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce) a aby byl takový notářský zápis exekučním titulem, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní. Obsahem právního jednání, o kterém je takový notářský zápis, musí být i výše dluhu a lhůta pro plnění.

(2) Notářský zápis o právním jednání, kterým je uznání peněžitého dluhu, může obsahovat svolení zavázaného účastníka, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce) a aby byl takový notářský zápis exekučním titulem, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní. Obsahem právního jednání, o kterém je takový notářský zápis, musí být vedle výše dluhu, označení právního důvodu dluhu a osoby věřitele také lhůta pro zaplacení dluhu a povinnost účastníka zaplatit dluh ve lhůtě.“

§ 71b NŘ stanoví: „(1) Notář sepíše na žádost notářský zápis o dohodě, kterou se účastník zaváže splnit pohledávku nebo jiný nárok druhého účastníka vyplývající ze závazkového právního vztahu, v níž svolí, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce) a aby byl takový notářský zápis exekučním titulem, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní.

(2) Dohoda účastníků musí obsahovat

- a) označení osoby, která se zavázala ke splnění pohledávky nebo jiného nároku (osoby povinné),
- b) označení osoby, jejíž pohledávka nebo jiný nárok mají být splněny (osoby oprávněné),
- c) skutečnosti, na nichž se pohledávka nebo jiný nárok zakládá,
- d) předmět plnění,
- e) dobu plnění,
- f) prohlášení povinné osoby o svolení k vykonatelnosti zápisu.

(3) Dohoda účastníků může obsahovat též podmínky nebo doložení času, popřípadě vzájemné povinnosti oprávněné osoby, na jejichž splnění je poskytnutí předmětu plnění vázáno.“

²³ Odměna notáře podle tarifní hodnoty Položka A

Za sepsání notářského zápisu o právním jednání, s výjimkou položky D, včetně vydání jednoho stejnopisu notářského zápisu

z prvních 100 000 Kč tarifní hodnoty.....	2,0 %
z přebývajících částky až do 500 000 Kč tarifní hodnoty.....	1,2 %
z přebývajících částky až do 1 000 000 Kč tarifní hodnoty.....	0,6 %
z přebývajících částky až do 3 000 000 Kč tarifní hodnoty.....	0,3 %
z přebývajících částky až do 20 000 000 Kč tarifní hodnoty.....	0,2 %

hradit společenství vlastníků, je toto výhodnější, neboť v rámci vymáhání dluhu v občanském soudním řízení by bylo nutné uhradit soudní poplatek a případné právní zastoupení.

Zde upozorňujeme, že pokud již došlo k vyúčtování záloh na služby, mělo by uznání dluhu směřovat k nedoplatku z řádného vyúčtování služeb, nikoli k nezaplaceným zálohám za totéž zúčtovací období.

3.3. Lustrace exekucí a insolvenčního rejstříku

V této souvislosti je dobré připomenout, že existuje možnost lustrace dlužníka v Centrální evidenci exekucí²⁴, kterou spravuje Exekutorská komora ČR. Pro ověření přítomnosti exekucí je třeba zadat u fyzických osob jméno, příjmení a datum narození (nebo rodné číslo) a u právnických osob identifikační číslo (IČO). Základní výpis z evidence stojí 60,- Kč. Zobrazení detailních informací o jednotlivých exekučních řízeních je pak za dalších 60,- Kč za každý jednotlivý případ.

Klíčová je ovšem pravidelná lustrace insolvenčního rejstříku²⁵ vedeného Ministerstvem spravedlnosti, a to z důvodu, že pokud dlužník podá na sebe insolvenční návrh spojený s návrhem na povolení oddlužení (ať už sám nebo prostřednictvím k tomu určených subjektů), mají věřitelé včetně společenství vlastníků lhůtu 2 měsíců od rozhodnutí o úpadku na přihlášení svých pohledávek. K přihláškám podaným po uplynutí této dvouměsíční lhůty insolvenční soud nepřihlíží a takto uplatněné pohledávky se v insolvenčním řízení neuspokojují. Po marném uplynutí lhůty k přihlášení se k opožděné přihlášce zpravidla nepřihlíží a pohledávka vzniklá před rozhodnutím o úpadku nebude v insolvenčním řízení uspokojena. Bude-li dlužník následně osvobozen od placení dosud neuspokojených pohledávek, může se toto osvobození vztahovat i na pohledávku, kterou věřitel nepřihlásil, ač tak učinit měl. Samostatně je však třeba sledovat nové dluhy vznikající po rozhodnutí o úpadku.²⁶ Lustrace v insolvenčním rejstříku je na rozdíl od výpisu z CEE zdarma.

3.4. Započtení částečných úhrad

Pokud dlužník svůj dluh sice uhradí, avšak uhrazená částka nepostačuje na úhradu celého jeho dluhu, vzniká v praxi často problém, na které jeho závazky má být platba použita. podle § 1933 OZ platí, že neurčí-li dlužník při platbě, na který ze svých dluhů plní, započte se plnění nejprve na dluh, o jehož splnění společenství vlastníků dlužníka již upomenulo, jinak na závazek nejméně zajištěný (např. ručením, zástavním právem, směnkou). Při stejné míře zajištění několika závazků se plnění započte nejprve na závazek nejdříve splatný. Společenství vlastníků tedy může částečnou úhradu použít na závazek nejdříve splatný, neoznačil-li jednoznačně dlužník svůj dluh, na který úhradu provádí (např. tím, že takový dluh výslovně označil, či že k bezhotovostní platbě připojil identifikaci např. variabilním symbolem

z přebývajících částky až do 30 000 000 Kč tarifní hodnoty..... 0,1 %,
z přebývajících částky až do 100 000 000 Kč tarifní hodnoty..... 0,05 %.
Za sepsání notářského zápisu o dohodě se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu nebo o právním jednání o uznání peněžitého dluhu se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu dvě třetiny z částky vypočtené podle věty první a druhé a vždy nejméně 3 000 Kč

K odměně notáře bude dále připočteno DPH, pokud je notář plátcem DPH.

²⁴ Centrální evidence exekucí je dostupná na internetových stránkách <https://www.ceecr.cz/>.

²⁵ Insolvenční rejstřík je dostupný na <https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>

²⁶ K tomu blíže viz § 173 a násl. IZ.

nebo slovně v poznámce) a všechny závazky jsou zajištěny stejně. Není-li z platby nebo z doprovodné komunikace dlužníka zřejmé, na který konkrétní dluh plní, mělo by společenství vlastníků dlužníka bez zbytečného odkladu informovat, jakým způsobem byla přijatá částka na jednotlivé dluhy započtena.

3.5. K nemožnosti uplatnění přímé úhrady nákladů na bydlení společenstvím vlastníků z tzv. superdávky

V případě, že nájemce bytové jednotky čerpal dávku příspěvek na bydlení nebo doplatek na bydlení a tyto hradil vlastníkově jednotky jakožto pronajímateli na úhradu nájemného, možností, jak zajistit úhradu příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby ze strany vlastníka jednotky vůči společenství vlastníků do budoucna byla tzv. přímá úhrada této dávky nebo její části společenství vlastníků. Tento nástroj umožňoval preventivně působit proti narůstání dluhu vlastníka jednotky vůči společenství vlastníků. V souvislosti se zavedením dávky státní sociální pomoci (tzv. „superdávky“), jejíž součástí je složka na bydlení podle zákona č. 151/2025 Sb., o dávce státní sociální pomoci, byla tato možnost zrušena. Nový zákon sice počítá s přímou úhradou, ale pouze pro případ, kdy členům domácnosti, kterým vznikl nárok na dávku, hrozí ztráta bydlení (tj. typicky ve vztahu pronajímatel – nájemce, nikoliv společenství vlastníků – nájemce).²⁷

²⁷ Dávka státní sociální pomoci (tzv. superdávka) je účinná a funguje od 1. října 2025. U domácností, jejichž členové k 1. říjnu 2025 pobírali některou z dosavadních dávek a podali žádost o novou dávku v období od 1. října 2025 do 31. prosince 2025, musí Úřad práce vydat rozhodnutí nejpozději do 31. července 2026, není-li řízení ze zákonných důvodů přerušeno; v těchto případech vzniká nárok na dávku od 1. července 2026. MPSV současně uvádí, že v tomto přechodném režimu jsou původní dávky vypláceny do července 2026 a od srpna 2026 na ně navazuje výplata přiznané superdávky.

4. Soudní uplatnění pohledávky v nalézacím řízení

Pokud mimosoudní řešení nevede k úhradě dluhu, přichází na řadu soudní vymáhání pohledávky. Tato kapitola provádí čtenáře základními kroky nalézacího řízení – od podání žaloby přes průběh soudního řízení až po získání vykonatelného rozhodnutí. Přibližuje také situace, ve kterých může být vhodné využít platební rozkaz nebo předběžné opatření. Současně upozorňuje na význam správné přípravy podkladů a důkazů pro úspěšné uplatnění pohledávky před soudem.

4.1. Žaloba na zaplacení a návrh na vydání platebního rozkazu

Nalézací řízení představuje první stadium občanského soudního řízení. V případě, že se nepodaří sjednat notářský zápis se svolením k vykonatelnosti, se kterým je možné rovnou zahájit výkon rozhodnutí/exekuci (k tomu blíže viz níže), je nutné, aby společenství vlastníků podalo žalobu na zaplacení dlužných částek,²⁸ resp. návrh na vydání platebního rozkazu, popř. elektronického platebního rozkazu.²⁹

Z hlediska časového je třeba na prvním místě upozornit na možné promlčení pohledávky, resp. práva na zaplacení. Obecná promlčecí lhůta je tři roky.³⁰ Nejpozději je tedy nutné pohledávku uplatnit žalobou do tří let ode dne, kdy mohlo být právo uplatněno poprvé, zpravidla ode dne následujícího po splatnosti příslušné částky.³¹ Toto není komplikované v případě příspěvku na správu, nicméně je to složitější u záloh na služby. U splatných záloh na služby běží promlčecí lhůta od splatnosti jednotlivých záloh. Po okamžiku, kdy mělo být provedeno vyúčtování za příslušné zúčtovací období, však již nelze bez dalšího žalovat samotné zálohy jako samostatný hlavní nárok; žalovat lze zejména nedoplatek vyplývající z řádného vyúčtování, popřípadě příslušenství z dříve splatných záloh. V případě dluhu řádně uznaného se promlčecí doba prodlužuje na 10 let.³² Žalobu na úhradu záloh (před vyúčtováním) lze podat do okamžiku, kdy mělo dojít k jejich vyúčtování, poté je možné podat žalobu pouze na nedoplatek vyplývající z řádného vyúčtování služeb (popř. již podanou žalobu na dlužné zálohy je třeba změnit a doplnit tvrzení týkající se skutečnosti, že došlo k vyúčtování). Po vyhotovení vyúčtování za uplynulé zúčtovací období je nutné navrhnout změnu žaloby s ohledem na výsledek vyúčtování (přeplatek, nedoplatek) a zálohy již nelze v původní výši požadovat. Z tohoto důvodu se někdy žaloba na dlužné zálohy podává až po vyhotovení a doručení vyúčtování, pak již není nutné navrhnout změnu žaloby.

²⁸ Žalobu podle části třetí OSŘ.

²⁹ K tomu blíže viz § 172 OSŘ a násl.

³⁰ K tomu blíže viz § 609 OZ, které stanoví: „Nebylo-li právo vykonáno v promlčecí lhůtě, promlčí se a dlužník není povinen plnit. Plnil-li však dlužník po uplynutí promlčecí lhůty, nemůže požadovat vrácení toho, co plnil.“ K tomu blíže viz § 610 (1) OZ: „K promlčení soud přihlédne, jen namítne-li dlužník, že je právo promlčeno. Vzdá-li se někdo předem práva uplatnit námitku promlčení, nepřihlíží se k tomu.“ K tomu blíže viz § 629 odst. 1: „Promlčecí lhůta trvá tři roky.“

³¹ K tomu blíže viz § 609 OZ.

³² K tomu blíže viz § 639 OZ, které stanoví: „Uznal-li dlužník svůj dluh, promlčí se právo za deset let ode dne, kdy k uznání dluhu došlo. Určí-li však dlužník v uznání i dobu, do které splní, promlčí se právo za deset let od posledního dne určené doby.“

Vymáhání pohledávek je úkolem statutárního orgánu společenství vlastníků, tj. výboru nebo předsedy společenství.³³

Před podáním žaloby je vhodné, a pro účely přiznání náhrady nákladů řízení zpravidla nezbytné, zaslat dlužníkovi nejméně 7 dnů předem předžalobní výzvu k zaplacení. Účelem této povinnosti je informovat dlužníka o jeho povinnosti a vyzvat ho k dobrovolnému splnění. Výzva musí být prokazatelně zaslána nejméně 7 dnů před podáním žaloby na adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu dlužníka. V případě nezaslání předžalobní výzvy soud žalobci, který měl ve věci úspěch, náhradu nákladů řízení nepřizná, ledaže by dospěl k závěru, že pro přiznání náhrady nákladů řízení existují důvody hodné zvláštního zřetele.³⁴ Zákon nestanoví žádné náležitosti předžalobní výzvy k plnění, měla by však obsahovat minimálně identifikaci věřitele a dlužníka, identifikaci pohledávky a mělo by z ní být patrné, že jde o předžalobní výzvu. Výzva nemusí být doručena, stačí, aby ji společenství vlastníků zaslalo na adresu pro doručování,³⁵ tj. buď do datové schránky, na sdílenou elektronickou adresu, nebo na adresu pro doručování prostřednictvím doručovacího orgánu, účastníka řízení či jeho zástupce. Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků nemá přístup do Informačního systému evidence obyvatel a nemusí mu tedy být známa aktuální doručovací adresa dlužníka; proto zákon umožňuje společenství vlastníků jakožto žalobci zaslat výzvu i na poslední adresu, která mu je známa z jeho dřívější komunikace s dlužníkem (typicky adresa bytové jednotky ve vlastnictví dlužníka, pokud v ní například již nebydlí).

Podáním žaloby (návrhu na vydání platebního rozkazu) je zahájeno občanské soudní řízení, které je (až na výjimky) zpoplatněno. Tedy spolu s podáním žaloby nebo k výzvě soudu je třeba uhradit soudní poplatek. Soudní poplatky jsou upraveny v zákoně č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích. Výše soudního poplatku v řízení o zaplacení peněžitě částky za žalobu závisí na výši žalované částky (bez příslušenství), tzv. jistiny. Soudní poplatek činí 1.000,- Kč, pokud jde o žalovanou částku do 20.000,- Kč, 5 % z žalované částky, pokud jde o žalovanou částku v rozpětí od 20.000,- Kč do 40.000.000,- Kč. Soudní poplatek je nižší, pokud je podán návrh na vydání elektronického platebního rozkazu (k tomu blíže viz níže).³⁶ Soudní poplatek v případě elektronického platebního rozkazu do částky 10.000,- Kč včetně činí 400,- Kč, v částce vyšší než 10.000,- do 20.000,- Kč včetně činí 800,- Kč, v částce vyšší než 20.000,- Kč činí pouze 4 % z této částky.³⁷ V případech, ve kterých je žalobce nemajetný, může požádat soud, aby rozhodl o osvobození od soudních poplatků. Musí soudu doložit svou majetkovou

³³ K tomu blíže viz § 1205 OZ věta druhá, podle které je statutárním orgánem výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků.

³⁴ K tomu blíže viz § 142a OSŘ, který stanoví: „(1) Žalobce, který měl úspěch v řízení o splnění povinnosti, má právo na náhradu nákladů řízení proti žalovanému, jen jestliže žalovanému ve lhůtě nejméně 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení zaslal na adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu výzvu k plnění. (2) Jsou-li tu důvody hodné zvláštního zřetele, může soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo zčásti žalobci přiznat i v případě, že žalobce žalovanému výzvu k plnění za podmínek uvedených v odstavci 1 nezaslal.“

³⁵ K tomu blíže viz § 46, 46a, 46b o.s.ř.

³⁶ K tomu blíže viz informace k elektronickému platebnímu rozkazu uvedené na <https://epodatelna.justice.cz/ePodatelna/form>: Žalobce na internetových stránkách justice (sekce ePodatelna) vyplní elektronický formulář, podepíše zaručeným elektronickým podpisem a odešle soudu. Mezi podmínky pro vydání ePlatebního rozkazu patří např. bezchybné vyplnění formuláře a zaplacení soudního poplatku. Splní-li žalobce všechny náležitosti, může soud vydat ePlatební rozkaz. V něm žalovanému uloží, aby do 15 dnů od jeho doručení zaplatil žalobci uplatněnou pohledávku a náklady řízení, nebo aby v téže lhůtě podal odpor u soudu, který jej vydal. Elektronický platební rozkaz, proti němuž nebyl podán odpor, má účinky pravomocného rozsudku. Podá-li i jen jeden ze žalovaných včas odpor, ruší se tím ePlatební rozkaz v plném rozsahu a soud nařídí jednání.

³⁷ V případě, že by si žalobce (tj. společenství vlastníků) nebyl jist, kolik soudní poplatek činí, může podat žalobu bez zaplacení soudního poplatku a soud ho sám vyměří a vyzve žalobce, aby je zaplatil ve lhůtě, kterou mu určí v délce alespoň 15 dnů; výjimečně může soud určit lhůtu kratší.

situaci doložením listinných důkazů a vyplněním formuláře Potvrzení o osobních, majetkových a výtěžkových poměrech pro osvobození od soudních poplatků. Toto by přicházelo v úvahu u společenství vlastníků, které by evidovalo velké dluhy a nemělo by dostatek finančních prostředků na úhradu soudních poplatků.

Pokud jde o vlastní žalobu (resp. návrh na vydání platebního rozkazu³⁸ - k tomu blíže viz níže, dále také jen „žaloba“), v žalobě je nutné vedle identifikace žalobce a žalovaného vylicít, co se stalo a čeho se společenství vlastníků domáhá a navrhnout důkazy, které o věci vypovídají. Důkazy listinné (dokumenty), které má společenství vlastníků k dispozici, je třeba připojit v kopii k žalobě. V žalobě o zaplacení je nutné uvést všechna rozhodná tvrzení týkající se vzniku a splatnosti uplatněné pohledávky a dále doložit podklady, které vznik a výši této pohledávky prokazují.³⁹ Vzor žaloby je uveden níže. Způsoby doručení žaloby k soudu jsou upraveny v § 42 OSŘ;⁴⁰ zvláštní náležitosti žaloby jako návrhu na zahájení řízení stanoví § 79 OSŘ. Žalobu lze podat v listinné podobě, prostřednictvím datové schránky, v elektronické podobě opatřené uznávaným elektronickým podpisem, případně jiným zákonem přípustným způsobem. Není-li elektronické podání učiněno způsobem, s nímž zákon spojuje účinky vlastnoručního podpisu, musí být ve lhůtě podle OSŘ doplněno, jinak k němu soud nepřihlíží.

I bez výslovné žádosti žalobce (tj. věřitele – společenství vlastníků) a bez slyšení žalovaného (tj. dlužníka – vlastníka jednotky) může soud vydat platební rozkaz, je-li v žalobě uplatněno právo na zaplacení peněžité částky a vyplývá-li uplatněné právo ze skutečností uvedených žalobcem. V platebním rozkazu žalovanému uloží, aby do 15 dnů od doručení platebního rozkazu žalobci zaplatil uplatněnou pohledávku a náklady řízení nebo aby v téže lhůtě podal

³⁸ K tomu blíže viz 172 OSŘ, které stanoví: „(1) Soud může i bez výslovné žádosti žalobce a bez slyšení žalovaného vydat platební rozkaz, je-li v žalobě uplatněno právo na zaplacení peněžité částky a vyplývá-li uplatněné právo ze skutečností uvedených žalobcem. V platebním rozkazu žalovanému uloží, aby do 15 dnů od doručení platebního rozkazu žalobci zaplatil uplatněnou pohledávku a náklady řízení nebo aby v téže lhůtě podal odpor u soudu, který platební rozkaz vydal.

(2) Platební rozkaz nelze vydat,

a) není-li znám pobyt žalovaného;

b) má-li být platební rozkaz doručen žalovanému do ciziny;

c) je-li žalovaným ke dni zahájení řízení nebo ke dni vstupu do řízení nezletilý, který nenabyl plné svéprávnosti.

(3) Nevydá-li soud platební rozkaz, nařídí jednání.“

³⁹ V případě podání žaloby v listinné podobě je třeba samotnou žalobu datovat a podepsat a odeslat ji soudu v příslušném počtu vyhotovení tak, aby jedno vyhotovení žaloby zůstalo soudu a každý další účastník mohl získat také po jednom vyhotovení. Listinné důkazy doporučujeme zaslat soudu pouze v jedné kopii. Originály je třeba předložit soudu u ústního jednání v případě vyžádání k nahlédnutí.

⁴⁰ Pokud jde o vlastní postup při doručení žaloby soudu, OSŘ v § 42 stanoví obecné náležitosti podání k soudu:

(1) Podání je možno učinit písemně. Písemné podání se činí v listinné nebo elektronické podobě prostřednictvím veřejné datové sítě nebo telefaxem.

(2) Písemné podání obsahující návrh ve věci samé učiněné telefaxem nebo v elektronické podobě je třeba nejpozději do 3 dnů doplnit předložením jeho originálu, případně písemným podáním shodného znění. K těmto podáním, pokud nebyla ve stanovené lhůtě doplněna, soud nepřihlíží. Stanoví-li to předseda senátu, je účastník povinen soudu předložit originál (písemné podání shodného znění) i jiných podání učiněných telefaxem.

(3) V případě podání v elektronické podobě podepsaného způsobem, se kterým zvláštní právní předpis spojuje účinky vlastnoručního podpisu, se nevyžaduje doplnění podání předložením jeho originálu podle odstavce 2.

(4) Pokud zákon pro podání určitého druhu nevyžaduje další náležitosti, musí být z podání patrné, kterému soudu je určeno, kdo je činí, které věci se týká a co sleduje, a musí být podepsáno a datováno. Povinnost podpisu a datování se nevztahuje na podání v elektronické podobě podle zvláštního právního předpisu. Je-li účastník zastoupen advokátem, může být podpis advokáta nahrazen otiskem podpisového razítka, jehož vzor byl uložen u soudu, kterému je podání určeno. Podání v listinné podobě je třeba předložit s potřebným počtem stejnopisů a s přílohami tak, aby jeden stejnopis zůstal u soudu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis, jestliže je to třeba. Podání v jiných formách se činí pouze jedním stejnopisem. K podání učiněnému elektronicky lze připojit také všechny jeho přílohy v elektronické podobě.

odpor u soudu, který platební rozkaz vydal. Platební rozkaz představuje zkrácené řízení. Vedle platebního rozkazu existuje speciální institut elektronického platebního rozkazu, přičemž u návrhu na jeho podání je snížen soudní poplatek (k tomu blíže viz výše). V případě podání elektronického platebního rozkazu žalobce na internetových stránkách justice (sekce ePodatelna) vyplní elektronický formulář, podepíše zaručeným elektronickým podpisem a odešle soudu. Žalobce není omezen částkou, kterou takto vymáhá (dříve 1 mil. Kč), přičemž mezi podmínky pro vydání elektronického platebního rozkazu patří vedle řádného vyplnění formuláře i zaplacení soudního poplatku.

U elektronického platebního rozkazu je třeba dbát zvýšené procesní opatrnosti. Návrh musí být podán na předepsaném elektronickém formuláři a musí obsahovat všechny zákonem požadované údaje. Je-li návrh nesrozumitelný, neurčitý nebo neobsahuje-li všechny náležitosti, soud jej odmítne; postup podle § 43 OSŘ se zde nepoužije. Tento způsob podání proto není vhodný tam, kde je skutkový základ nároku složitější, je sporné vyúčtování služeb nebo je nutné podrobně rozlišovat více dílčích nároků s různou splatností.

Splní-li žalobce všechny náležitosti, může soud vydat elektronický platební rozkaz. V něm žalovanému uloží, aby do 15 dnů od jeho doručení zaplatil žalobci uplatněnou pohledávku a náklady řízení nebo aby v téže lhůtě podal odpor u soudu, který jej vydal. Elektronický platební rozkaz, proti němuž nebyl podán odpor, má účinky pravomocného rozsudku. Podá-li i jen jeden ze žalovaných včas odpor, ruší se tím elektronický platební rozkaz a soud nařídí jednání.⁴¹ Platební rozkaz je nutné doručit žalovanému do vlastních rukou, náhradní doručení (tj. např. vhození do schránky) je vyloučeno, to neplatí, doručuje-li se prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky.⁴² Nelze-li platební rozkaz doručit i jen jednomu ze žalovaných, soud jej usnesením zruší v plném rozsahu a ve věci bude nařízeno ústní jednání.

Pokud jde o formulaci vlastní žaloby, je třeba upozornit na komplikace spojené se zálohami, resp. vyúčtováním záloh. Jak je již uvedeno výše, v případě plateb záloh na služby je společenství vlastníků (resp. osoba odpovědná za správu domu) povinno vlastníkově jednotky vyúčtovat skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby. Tedy v případě, že vlastník jednotky je v prodlení s úhradami záloh na služby, je možné podat žalobu na zaplacení dlužných záloh. Dlužné zálohy je možné žalovat pouze do data, kdy mělo dojít k jejich vyúčtování. Vyúčtování je třeba doručit vlastníkově jednotky nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.⁴³ Vlastník jednotky má totiž právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy na služby včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od

⁴¹ K tomu blíže viz <https://epodatelna.justice.cz/ePodatelna/form>.

⁴² K tomu blíže viz § 173 OSŘ, které stanoví:

„(1) Platební rozkaz je třeba doručit žalovanému do vlastních rukou. Náhradní doručení je vyloučeno; to neplatí, doručuje-li se prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky

(2) Nelze-li platební rozkaz doručit i jen jednomu ze žalovaných, soud jej usnesením zruší v plném rozsahu.“

⁴³ K tomu blíže viz § 7 zákona o službách, které stanoví, že „(1) Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

(2) Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

(3) Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. Splatnost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku.

(4) Náklady na vyhotovení a doručení vyúčtování podle odstavce 1 nelze zahrnout do nákladů na služby.“

skončení zúčtovacího období. Po tomto datu je možné žalovat zásadně již jen nedoplatek z řádného vyúčtování služeb, případně příslušenství dříve splatných záloh. Dlužné zálohové platby se stávají položkou vyúčtování, z něhož mohou případně vzejít nedoplatky, jejichž zaplacení je možné vymáhat.⁴⁴ V případě, že společenství vlastníků podá žalobu na zaplacení pouze nedoplatku vyplývajícího z vyúčtování, je nutné doložit podklady prokazující vznik, výši a splatnost tohoto nedoplatku. V případě, že společenství vlastníků podá žalobu na zaplacení splatných záloh a v průběhu soudního jednání dojde k vyúčtování záloh, je nutné změnit žalobu v průběhu řízení tak, že bude společenství vlastníků vymáhat pouze nedoplatek vyplývající z vyúčtování.

4.2. Podání návrhu na vydání předběžného opatření – omezení dispozice s bytovou jednotkou

Za účelem zajištění pohledávky lze podat v rámci řízení o zaplacení návrh na vydání předběžného opatření, kterým by byl žalovanému (vlastníkovi jednotky) uložen zákaz předmětnou jednotku prodat nebo jinak zcizit nebo zatížit atd.⁴⁵ Budou-li splněny a prokázány všechny předpoklady vydání předběžného opatření, které zahrnují složení jistoty ve výši 10 000 Kč,⁴⁶ pokud soud dospěje k závěru, že je tato výše nedostatečná a že požaduje jistotu vyšší, nebo pokud u společenství vlastníků nejsou dány důvody k osvobození od soudních poplatků (to je důvod k osvobození od složení jistoty – k tomu blíže viz výše), soud žalovanému do 7 dnů uloží, aby s touto jednotkou nenakládal. V zákazu nakládat s jednotkou je obsažena nepřipustnost jakýchkoliv právních jednání, kterými by mohl být změněn

⁴⁴ K tomu blíže viz například rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 15 Co 170/2010–111 ze dne 31.8.2010, podle kterého „....povinnost k platbám záloh po skončení zúčtovacího období a provedení vyúčtování zaniká, o jejich zaplacení (o zaplacení záloh jako takových) s úspěchem žalovat nelze; dlužné zálohové platby se stávají položkou vyúčtování, z něhož mohou případně vzejít nedoplatky, k jejichž vymáhání je pak vlastník legitimován (skutečnost, že zálohové platby, pokud byly řádně stanoveny a předepsány, nebyly včas zaplacený, může po vyúčtování najít výraz již jen v otázce příslušenství takové platby).“ Je ustálenou judikaturou, že zaplacení samotných záloh na služby je možné domáhat se jen do doby, kdy má dojít k jejich vyúčtování. Pak už lze žalobou uplatnit jen případný nedoplatek (k tomu srov. stanovisko býv. Nejvyššího soudu ČSR z 16. 7. 1981, sp. zn. Cpj 164/80, uveřejněné pod č. 4/1983 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015, jež se sice týká nájemních vztahů, není však důvodu je neaplikovat i v poměru společenství vlastníků a jeho člena).

⁴⁵ K tomu blíže viz § 74, 76 odst. 1 písm. d) OSŘ. Obecné náležitosti předběžného opatření jsou vymezeny v § 75 odst. 2 OSŘ, které stanoví: „(2) Návrh na nařízení předběžného opatření podle § 76 musí kromě obecných náležitostí (§ 42 odst. 4) obsahovat jméno, příjmení a bydliště účastníků (obchodní firmu nebo název a sídlo právnické osoby, označení státu a příslušné organizační složky státu, která za stát před soudem vystupuje), popřípadě též jejich zástupců, vylíčení skutečností o tom, že je třeba, aby byly zatímne upraveny poměry účastníků, nebo že je tu obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen, vylíčení skutečností, které odůvodňují předběžné opatření, a musí být z něj patrné, jakého předběžného opatření se navrhovatel domáhá; ve věcech týkajících se vztahů mezi podnikateli vyplývajících z podnikatelské činnosti musí návrh dále obsahovat identifikační číslo osoby (dále jen „identifikační číslo“) právnické osoby, identifikační číslo fyzické osoby, která je podnikatelem, popřípadě další údaje potřebné k identifikaci účastníků řízení.“

⁴⁶ K tomu blíže viz § 75b odst. 1 OSŘ, které stanoví: „(1) K zajištění náhrady škody nebo jiné újmy, která by vznikla předběžným opatřením, je navrhovatel povinen složit nejpozději ve stejný den, kdy podal u soudu návrh na nařízení předběžného opatření, jistotu ve výši 10 000 Kč a ve věcech týkajících se vztahů mezi podnikateli vyplývajících z podnikatelské činnosti ve výši 50 000 Kč. Dospěje-li předseda senátu k závěru, že složená jistota zjevně nepostačuje k zajištění náhrady škody nebo jiné újmy, která by vznikla předběžným opatřením, anebo že jde o opětovný návrh na nařízení předběžného opatření, který ve věci týchž účastníků požaduje z obdobných důvodů stejnou nebo obdobnou zatímní úpravu poměrů, vyzve navrhovatele bezodkladně, aby do 3 dnů složil doplatek jistoty ve výši, kterou stanoví s přihlédnutím k okolnostem případu. Podalo-li návrh na předběžné opatření více navrhovatelů, jsou povinni jistotu a doplatek jistoty složit společně a nerozdílně.“

dosavadní právní stav jednotky.⁴⁷ Je však třeba zdůraznit, že v praxi půjde zpravidla o mimořádný instrument, nikoli o standardní postup využitelný v každém případě dlužného vlastníka jednotky. Samotná existence pohledávky zpravidla nepostačuje. Navrhovatel musí alespoň osvědčit konkrétní okolnosti svědčící pro závěr, že bez zatímní úpravy hrozí reálné zmaření nebo podstatné ztížení budoucího výkonu rozhodnutí. Současně je třeba posoudit i přiměřenost navrhovaného zásahu do dispozičního oprávnění vlastníka jednotky, tedy zda navržené omezení odpovídá povaze a intenzitě osvědčeného rizika. Pokud společenství vlastníků neuspěje se svou žalobou o zaplacení, nebo ji nepodá,⁴⁸ odpovídá vlastníkoví jednotky za škodu, která mu vznikne z předběžného opatření; to neplatí v případě, že žaloba není podána nebo je vzata zpět z důvodu, že vlastník jednotky zaplatil dobrovolně.⁴⁹

Odborná literatura⁵⁰ připouští i předběžné opatření, které ukládá povinnost třetí osobě. Za účelem zajištění pohledávky v rámci řízení o zaplacení lze ve specifických skutkových poměrech a po individuálním posouzení advokátem zvažovat i možnost podání návrhu na vydání předběžného opatření, kterým by bylo uloženo nájemcům hradit část nájemného odpovídající výši příspěvku na správu domu a záloh na služby na účet soudní úschovy.⁵¹ Uvažovat o předběžném opatření směřujícím vůči třetí osobě, například nájemci dlužícího vlastníka, lze však pouze skutečně výjimečně. Společenství vlastníků musí osvědčit nejen existenci a splatnost své pohledávky a obavu ze zmaření budoucího výkonu rozhodnutí, ale i to, že uložení povinnosti třetí osobě je vzhledem ke všem okolnostem spravedlivé.

4.3. Průběh nalézacího řízení a důkazní břemeno

V případě, že bude dlužníkem podán odpor proti platebnímu rozkazu nebo nebude-li platební rozkaz vydán (popř. se ho nepodaří doručit do vlastních rukou), nařídí soud ve věci ústní

⁴⁷ *Petit návrhu na vydání předběžného opatření je možné formulovat i tak, že je konkrétně uvedeno, jakého jednání je žalovaný povinen se zdržet.*

Petit může být formulován například takto: „Žalovaný je povinen

- *zdržet se převodu vlastnického práva a závazku k převodu vlastnického práva,*
- *zdržet se zřízení věcného břemene, a závazku ke zřízení věcného břemene,*
- *zdržet se zřízení zástavního práva a závazku ke zřízení zástavního práva, a to vše ohledně jednotky č. 1320/5 v budově č. p. 1380 na pozemku č. parc. 2045, přičemž k jednotce náleží podíl na společných částech budovy ve výši 22/2000 a podíl na pozemku č. parc. 2039 ve výši 27/2000, vše v obci Praha a k. ú. Vinohrady, přičemž budova č. p. 1380 a pozemek č. parc. 2045 jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 7156, jednotka č. 1320/5 je zapsána na LV č. 9984, vedených Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.“*

Popř. lze petit formulovat takto: „Žalovanému se zakazuje převést vlastnické právo k jednotce č. _____, vymezené v domě č. p. _____ na pozemku parc. č. _____, zapsané na LV č. _____ pro katastrální území _____, obec _____, zejména ji prodat, darovat, směnit, vložit do majetku právnické osoby, zatížit zástavním právem, věcným břemenem, zákazem zcizení nebo zatížení či jiným věcným právem, a to do pravomocného skončení řízení vedeného o zaplacení pohledávky žalobce.“

⁴⁸ *Toto platí pro případ, že návrh na vydání předběžného opatření bude podáván dříve než samotná žaloba o zaplacení.*

⁴⁹ *K tomu blíže viz § 77a odst. 1 OSŘ, které stanoví, že „(1) Zaniklo-li nebo bylo-li zrušeno nařízené předběžné opatření z jiného důvodu než proto, že návrhu ve věci samé bylo vyhověno, nebo proto, že právo navrhovatele bylo uspokojeno, je navrhovatel povinen nahradit škodu a jinou újmu každému, komu předběžným opatřením vznikla. Této odpovědnosti se navrhovatel nemůže zprostit, ledaže by ke škodě nebo k jiné újmě došlo i jinak.“*

⁵⁰ *K tomu blíže viz Svoboda, K., Smolík, P., Levý, J., Šínová, R. a kol: Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 241-244.*

⁵¹ *K tomu blíže viz § 74, 76 odst. 1 písm. c) OSŘ.*

jednání.⁵² V rámci řízení má společenství vlastníků jakožto žalobce povinnost, aby ke svým tvrzením včas navrhl potřebné důkazy, jinak může spor prohrát z důvodu neunesení důkazní povinnosti (důkazního břemene). Je tedy klíčové, aby všechny důkazy prokazující vznik pohledávky (např. stanovy, příslušná rozhodnutí orgánů společenství vlastníků, statutárního orgánu, předpis plateb, vyúčtování včetně dokladů prokazujících doručení vlastníkově či jiné důkazy k žalobě) byly dodány soudu ve stanovených lhůtách. Celé nalézací řízení končí v případě úspěchu společenství vlastníků vydáním platebního rozkazu, popř. rozsudku, který nabude právní moci⁵³ a vykonatelnosti⁵⁴ a bude představovat tzv. exekuční titul.

⁵² Prvním jednání ve věci může být tzv. přípravné jednání podle § 114c OSŘ. K tomu blíže viz. § 114c OSŘ, které stanoví: „Přípravné jednání

(1) Není-li možné o věci samé rozhodnout bez nařízení jednání, nebylo-li nebo nemůže-li být postupem podle § 114a odst. 2 jednání připraveno tak, aby bylo možné věc rozhodnout při jediném jednání, a nepostupoval-li podle § 114b, předseda senátu, s výjimkou sporů a jiných právních věcí, v nichž se takový postup jeví s ohledem na okolnosti případu neúčelným, nařídí a provede přípravné jednání.

(2) K přípravnému jednání předvolá předseda senátu účastníky a jejich zástupce, popřípadě též další osoby, jejichž přítomnosti je třeba. Předvolání k přípravnému jednání musí být doručeno do vlastních rukou. Náhradní doručení je vyloučeno; to neplatí, doručuje-li se prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky.

(3) Při přípravném jednání předseda senátu zejména

a) v součinnosti s účastníky objasní, zda jsou splněny podmínky řízení, a případně přijme opatření k odstranění zjištěného nedostatku podmínek řízení,

b) vyzve účastníky, aby do protokolu doplnili svá potřebná tvrzení o skutečnostech rozhodných pro věc a návrhy na provedení důkazů k jejich prokázání a aby splnili své další procesní povinnosti, a poskytne účastníkům potřebná poučení; § 118a zde platí obdobně,

c) pokusí se o smírné vyřešení věci (§ 99),

d) může účastníkům řízení nařídít první setkání s mediátorem podle § 100 odst. 2, je-li to účelné a vhodné,

e) uloží účastníkům řízení další procesní povinnosti potřebné k dosažení účelu řízení.

(4) Procesní povinnosti podle odstavce 3 jsou účastníci povinni splnit do skončení přípravného jednání. Z důležitých důvodů soud účastníkům poskytne na žádost některého z nich lhůtu k doplnění tvrzení o skutečnostech rozhodujících pro věc, k podání návrhů na provedení důkazů nebo ke splnění dalších procesních povinností; tato lhůta nesmí být delší než 30 dnů.

(5) Před skončením přípravného jednání předseda senátu poučí přítomné účastníky o tom, že ke skutečnostem uvedeným a k důkazům označeným po skončení přípravného jednání, popřípadě po uplynutí lhůty podle odstavce 4 věty druhé, může být přihlédnuto jen za podmínek uvedených v § 118b odst. 1.

(6) Nedostaví-li se žalovaný k přípravnému jednání, ačkoliv byl řádně a včas předvolán nejméně 20 dnů předem a řádně mu byla doručena žaloba, aniž by se včas a z důležitého důvodu omluvil, má se, s výjimkou věcí, v nichž nelze uzavřít a schválit smír (§ 99 odst. 1 a 2), nebo je-li žalovaným ke dni zahájení řízení nebo ke dni vstupu do řízení nezletilý, který nenabyl plné svéprávnosti, za to, že uznává nárok, který je proti němu uplatňován žalobou; o tomto následku (§ 153a odst. 3) musí být poučen v předvolání k přípravnému jednání. To neplatí, jsou-li splněny předpoklady pro zastavení řízení nebo odmítnutí žaloby.

(7) Nedostaví-li se k přípravnému jednání žalobce nebo jiný navrhovatel, ačkoliv byl řádně a včas předvolán nejméně 20 dnů předem, aniž by se včas a z důležitého důvodu omluvil, soud řízení zastaví; o tomto následku musí být poučen v předvolání k přípravnému jednání.

⁵³ Právní moc rozhodnutí znamená, že rozhodnutí má závazné účinky na právní vztahy, o nichž se vyslovuje. K tomu blíže viz. § 159 OSŘ, který stanoví: „Doručený rozsudek, který již nelze napadnout odvoláním, je v právní moci.“ Rozsudek tedy nabývá právní moci dnem doručení tam, kde odvolání není přípustné uplynutím odvolací lhůty, kde odvolání nebylo podáno či nebylo podáno řádně či včas; dnem doručení rozsudku odvolacího soudu, kde odvolání bylo podáno.

⁵⁴ K vykonatelnosti rozhodnutí blíže viz. § 161 OSŘ, který stanoví:

„(1) Rozsudek je vykonatelný, jakmile uplyne lhůta k plnění.

(2) Není-li v rozsudku uložena povinnost k plnění, je rozsudek vykonatelný, jakmile nabyl právní moci.“

5. Dražba a insolvence v průběhu vymáhání

V některých případech se vymáhání dluhů propojuje s dražbou nemovitosti nebo insolvenčním řízením dlužníka. Tato kapitola se zaměřuje na situace, kdy musí společenství vlastníků reagovat na probíhající dražbu nebo úpadek vlastníka jednotky a chránit své pohledávky v rámci navazujících řízení. Zvláštní pozornost je věnována změnám v oblasti oddlužení a jejich dopadům na postavení společenství vlastníků jako věřitele. Kapitola zároveň upozorňuje na význam včasného postupu, aktivního sledování těchto řízení a správného uplatnění pohledávek.

5.1. Přihlášení pohledávky do dražby

Novelou občanského soudního řádu č. 291/2017 Sb., zákona o veřejných dražbách⁵⁵ a insolvenčního zákona,⁵⁶ účinnou ode dne 1. 12. 2017, bylo umožněno, aby se společenství vlastníků v případě prodeje jednotky v konkrétním domě mohlo domáhat uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky i v případě, že tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou na zaplacení (tj. žalobou podle části třetí OSŘ), nicméně dosud není vykonatelná.⁵⁷ Podmínkou je, že společenství vlastníků přihlásí svoji pohledávku nejpozději do zahájení dražebního jednání a přihláška bude obsahovat požadované náležitosti.⁵⁸ Toto představuje výjimku z jinak obecné úpravy, podle které jsou v dražbě uspokojovány pouze vymahatelné pohledávky. V případě, že pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky nebude vykonatelná při vydání rozvrhového usnesení, rozhodne o této pohledávce a o částce na ni připadající soud tak, že bude projednána dodatečně, jestliže na ni připadá alespoň zčásti úhrada z rozdělované podstaty; jestliže však v již pravomocně skončeném řízení o zaplacení této pohledávky nebylo

⁵⁵ Původní zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách byl s účinností od dne 1. 1. 2025 nahrazen novým právním předpisem, a to zákonem č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách. Tento nový zákon o veřejných dražbách v § 45 odst. 2 potvrzuje, že „Pro účely přihlášení pohledávek se za dražebního věřitele považuje také osoba odpovědná za správu domu a pozemku ve věci pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, je-li předmětem nucené dražby tato jednotka.“ § 45 odst. 3 zákona o veřejných dražbách, které stanoví: „Dražební věřitel v přihlášce vyčíslí pohledávku včetně příslušenství ke dni konání nucené dražby a doloží její vznik, výši a zajištění právem k předmětu nucené dražby a popřípadě pořadí zástavního práva listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise; v případě pohledávky související se správou domu a pozemku osoba odpovědná za správu domu a pozemku doloží vznik a výši pohledávky listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise a dále uplatnění pohledávky u soudu žalobou podle části třetí občanského soudního řádu. Podpis dražebního věřitele na přihlášce pohledávky musí být úředně ověřen.“

⁵⁶ K tomu blíže viz IZ.

⁵⁷ K tomu blíže viz § 336b odst. 4 písm. f) OSŘ, které stanoví: „f) osobu odpovědnou za správu domu a pozemku), jde-li o prodej jednotky v domě, že se může domáhat uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou podle části třetí a jestliže ji přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání a přihláška bude obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3, s poučením, že přihlášky, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, soud odmítne.“

⁵⁸ K tomu blíže viz § 336f odst. 2 a 3 OSŘ, které stanoví: „(2) Přihláška musí obsahovat

a) výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíž uspokojení se věřitel povinného domáhá,
b) vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby,
c) údaj o tom, do jaké skupiny pohledávka patří,
d) skutečnosti významné pro pořadí pohledávky.“

(3) K přihlášce podle odstavce 2 musí být připojeny listiny prokazující, že jde o vymahatelnou pohledávku, o pohledávku související se správou domu a pozemku, která byla uplatněna u soudu žalobou podle části třetí, nebo o pohledávku zajištěnou zástavním právem, ledaže tyto skutečnosti vyplývají z obsahu spisu.“

přiznáno právo na její zaplacení, rozhodne o ní soud v rozvrhovém usnesení tak, že nárok v přihlášeném rozsahu zanikl.⁵⁹

Klíčovou změnou, kterou přinesla tato novela, je skutečnost, že zakotvila přednostní uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, a to do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky.⁶⁰ Tato pohledávka se při rozvrhu uspokojuje ve druhé skupině podle § 337c odst. 1 písm. b) OSŘ, tedy po pohledávkách nákladů vzniklých státu v tomto řízení, avšak před pohledávkami z hypotečních úvěrů a dalšími pohledávkami zařazenými v nižších skupinách. Společenství vlastníků tak má zajištěno přednostní uspokojení zejména před hypotečními pohledávkami, a to však pouze do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky.

V případě, že společenství vlastníků zjistí, že má dojít k dražbě jednotek v domě, společenství vlastníků musí přihlásit pohledávku podle výše uvedené novely s tím, že přihlašovaná pohledávka za dlužníkem nemusí být v momentě přihlášení vykonatelná, postačí, že byla uplatněna žalobou u soudu. Skutečnost, že má dojít k dražbě jednotky, lze sledovat vedle úřední desky konkrétního exekutora (kde se zveřejňuje dražební vyhláška) i na Portálu dražeb (www.portaldrazeb.cz) a v Centrální evidenci exekucí (www.ceecr.cz).

Vzor přihlášky je uveden v příloze č. 4.

5.2. Přihlášení pohledávky do insolvenčního řízení

V případě, že je proti dlužníkovi (vlastníkovi jednotky) zahájeno insolvenční řízení⁶¹ je nutné, aby společenství vlastníků uplatnilo přihláškou v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky.

Skutečnost, zda proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, lze zjistit z insolvenčního rejstříku, který je vedený Ministerstvem spravedlnosti na stránkách <https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>. V tomto rejstříku lze vyhledat dlužníky, proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení.

Vzhledem k tomu, že pro společenství vlastníků je klíčové, aby jakožto věřitel nezmeškal poměrně krátké lhůty k uplatnění své pohledávky v insolvenčním řízení (podání přihlášky), je nutné pravidelně monitorovat insolvenční rejstřík. Na trhu jsou dostupné komerční subjekty,

⁵⁹ K tomu blíže viz § 336q odst. 5 OSŘ, které stanoví: „(5) Pokud pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky není při vydání rozvrhového usnesení vykonatelná, rozhodne o této pohledávce a o částce na ni připadající soud tak, že bude projednána dodatečně, jestliže na ni připadá alespoň zčásti úhrada z rozdělované podstaty; jestliže však v již pravomocně skončeném řízení o zaplacení této pohledávky nebylo přiznáno právo na její zaplacení, rozhodne o ní soud v rozvrhovém usnesení tak, že nárok v přihlášeném rozsahu zanikl. Rozhodne-li soud podle věty první, nerozhoduje zároveň o pohledávce související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky podle § 337e odst. 1 ani nevyzývá ostatní věřitele podle § 337e odst. 2.“

⁶⁰ K tomu blíže viz § 337c odst. 1 písm. b) OSŘ, které stanoví: „b) pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, a to do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky,“. K tomu blíže viz § 53 zákona o veřejných dražbách Rozvrh a uspokojení pohledávek, který stanoví: (1) Dražebník po vypořádání nákladů nucené dražby a odměny dražebníka rozvrhne cenu dosaženou vydražením na uspokojení pohledávek přihlášených a řádně doložených dražebními věřiteli postupně podle těchto skupin a) pohledávky zajištěné zadržovacím právem, b) pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky do výše jedné desetiny ceny dosažené vydražením...“

⁶¹ K tomu blíže viz IZ.

kteřé nabízejí službu sledování insolvenčního rejstříku. Přihlášku pohledávky lze podat pouze na předepsaném formuláři. Náležitosti přihlášky upravuje ustanovení § 174 a násl. insolvenčního zákona.⁶²

Formulář přihlášky i s pokyny pro vyplnění jsou dostupné na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti.⁶³

V případě, že je v rámci insolvenčního řízení zpeněžena jednotka v domě a společenství vlastníků uplatnilo v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojí se tato pohledávka obdobně z výtěžku zpeněžení jednotky před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů, a to do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení.⁶⁴

5.3. Zkrácení oddlužení na tři roky u nových insolvenčních řízení

S účinností od 1. října 2024 došlo zákonem č. 252/2024 Sb. k zásadní změně pravidel oddlužení, která má přímý dopad i na vymahatelnost pohledávek společenství vlastníků za dlužícími vlastníky. Tato novela reaguje na potřebu zrychlení návratu dlužníků do řádného ekonomického života, avšak pro věřitele, jakými jsou společenství vlastníků, přináší vyšší nároky na aktivitu a bdělost při správě pohledávek. Rozhodující je datum zahájení insolvenčního řízení. Nová pravidla se podle přechodných ustanovení novely uplatní zásadně v insolvenčních řízeních zahájených od 1. října 2024; řízení zahájená před tímto datem se zpravidla dokončí podle dosavadní právní úpravy, nestanoví-li přechodná ustanovení jinak.

5.3.1. Třileté oddlužení jako nový standard pro nová řízení

Hlavní změnou je zkrácení základní doby oddlužení z původních pěti let na tři roky u nových řízení, a to obecně pro fyzické osoby, s výjimkami stanovenými zákonem. Dlužník může být při splnění zákonných podmínek osvobozen od placení dosud neuspokojených pohledávek již po třech letech od schválení oddlužení. Uplynutí třileté doby však samo o sobě neznamená automatické osvobození; insolvenční soud posuzuje, zda dlužníkovi po tuto dobu nebylo

⁶² K tomu blíže viz § 174 IZ, které stanoví:

„(1) Přihlášky pohledávek a jejich přílohy se podávají dvojmo. Stejnopis přihlášky a její přílohy doručí insolvenční soud insolvenčnímu správci.

(2) Přihláška pohledávky musí kromě obecných náležitostí podání obsahovat důvod vzniku a výši přihlašované pohledávky. Důvodem vzniku přihlašované pohledávky se rozumí uvedení skutečností, na nichž se pohledávka zakládá.

(3) Jde-li o pohledávku zajištěnou, musí věřitel v přihlášce uvést, zda uplatňuje právo na její uspokojení ze zajištění a označit druh zajištění a dobu jeho vzniku; nestane-li se tak, má se za to, že právo na uspokojení přihlašované pohledávky ze zajištění v insolvenčním řízení uplatněno nebylo.

(4) Jde-li o pohledávku vykonatelnou, musí věřitel v přihlášce uvést i skutečnosti, o které vykonatelnost opírá.“

⁶³ Formulář je dostupný zde: <https://isir.justice.cz/isir/common/stat.do?kodStranky=FORMULAR>

⁶⁴ K tomu blíže viz § 298 odst. 8 IZ, který stanoví: „(8) V případě, že je zpeněžena jednotka v domě a osoba odpovědná za správu domu a pozemku¹ přihlásila do insolvenčního řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojí se tato pohledávka z výtěžku zpeněžení jednotky před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů podle odstavce 1, a to do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení po odečtení částek nákladů spojených se správou a zpeněžením podle odstavce 4, nestanoví-li insolvenční soud jinak, a po odečtení částky připadající na odměnu insolvenčního správce.“

oddlužení zrušeno, zda plnil všechny podstatné povinnosti a zda nejsou dány důvody pro prodloužení průběhu oddlužení nebo pro zrušení schváleného oddlužení. Má se za to, že tyto povinnosti plnil, jestliže dosáhl předpokládané míry uspokojení nezajištěných věřitelů určené insolvenčním soudem v rozhodnutí o schválení oddlužení.⁶⁵

Pro společenství vlastníků je důležité sledovat nejen to, zda byla jeho přihlášená pohledávka zahrnuta do oddlužení, ale i to, zda dlužník po schválení oddlužení plní své průběžné povinnosti. Pokud dlužník nehradí nové běžné platby související se správou domu a pozemku, může to být okolnost významná pro hodnocení řádného plnění oddlužení. Společenství vlastníků by proto mělo v odůvodněných případech informovat insolvenčního správce, případně insolvenční soud, že dlužník neplní své aktuální povinnosti vůči společenství vlastníků.

Tříletá doba se neuplatní bezvýjimečně. Bylo-li dlužníku v posledních 20 letech před podáním návrhu na povolení oddlužení již přiznáno osvobození podle § 414 insolvenčního zákona, činí doba potřebná ke splnění předpokladů pro osvobození 5 let.

Novela současně opustila dřívější pevnou hranici 30 % uspokojení nezajištěných věřitelů jako základní měřítko úspěšného oddlužení. Nově je rozhodující zejména to, zda dlužník po dobu oddlužení plnil své podstatné povinnosti a vynaložil veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, k plnému uspokojení pohledávek věřitelů. Při hodnocení této povinnosti se přihlíží ke schopnostem, možnostem a majetkovým poměrům dlužníka.

Pro společenství vlastníků to znamená, že již nelze mechanicky vycházet z předpokladu minimálního třicetiprocentního uspokojení nezajištěných pohledávek. Statutární orgán společenství vlastníků by měl po zveřejnění rozhodnutí o schválení oddlužení zkontrolovat, jakou předpokládanou míru uspokojení nezajištěných věřitelů insolvenční soud určil, a dále sledovat, zda dlužník tuto míru skutečně naplňuje.

5.3.2. Dopady na společenství vlastníků jako věřitele

Zkrácení standardní doby oddlužení z pěti let na tři roky znamená pro společenství vlastníků především tyto důsledky:

- **Kratší doba plnění:** Nebude-li pohledávka společenství vlastníků uspokojena ze zpeněžení jednotky nebo jiného majetku, bude se u oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty uspokojovat zpravidla po kratší dobu než podle předchozí právní úpravy. Celková částka připadající na nezajištěné věřitele tak může být nižší než v dřívějším pětiletém režimu.
- **Kritický význam včasné přihlášky:** Společenství vlastníků musí pohledávku přihlásit ve lhůtě stanovené rozhodnutím o úpadku. Přihláška je nutná i tehdy, pokud je pohledávka již přiznána soudním rozhodnutím, je vykonatelná nebo je vymáhána v

⁶⁵ K tomu blíže viz § 412a odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona: (1) V oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty jsou splněny předpoklady pro osvobození dlužníka od placení pohledávek zahrnutých do oddlužení v rozsahu, v němž dosud nebyly uspokojeny, jestliže
a) dlužník splatil nezajištěným věřitelům jejich pohledávky v plné výši, nebo
b) po dobu 3 let od schválení oddlužení nebylo dlužníku oddlužení zrušeno a plnil-li dlužník po tuto dobu všechny podstatné povinnosti vyplývající z oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty; má se za to, že tyto povinnosti plnil, jestliže dosáhl předpokládané míry uspokojení pohledávek nezajištěných věřitelů určené insolvenčním soudem v rozhodnutí o schválení oddlužení.

exekuci. Samotné vedení soudního nebo exekučního řízení nenahrazuje přihlášku do insolvenčního řízení.

- **Přednostní postavení SVJ při zpeněžení jednotky:** Zůstává zachována zvláštní úprava podle § 298 odst. 8 insolvenčního zákona. Je-li v insolvenčním řízení zpeněžena jednotka a společenství vlastníků přihlásilo pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojí se tato pohledávka z výtěžku zpeněžení jednotky před pohledávkami zajištěných věřitelů, nejvýše však do jedné desetiny výtěžku po zákonem stanovených odpočtech.⁶⁶

Je-li v insolvenčním řízení zpeněžována jednotka, mělo by společenství vlastníků sledovat také návrh insolvenčního správce na vydání výtěžku zpeněžení. Pokud by návrh nerespektoval přednostní postavení pohledávky společenství vlastníků podle § 298 odst. 8 insolvenčního zákona, je třeba včas zvážit podání námitek. Lhůta pro námitky proti návrhu na vydání výtěžku zpeněžení činí 7 dnů ode dne zveřejnění návrhu v insolvenčním rejstříku.

5.3.3. Nutnost rozlišovat staré a nové dluhy vůči SVJ

Společenství vlastníků musí rozlišovat pohledávky vzniklé před rozhodnutím o úpadku a pohledávky vznikající v průběhu insolvenčního řízení. Dluhy vzniklé před rozhodnutím o úpadku je třeba včas přihlásit do insolvenčního řízení. Vedle toho však může vlastník jednotky i po rozhodnutí o úpadku nadále dlužit běžné platby související se správou domu a pozemku. Tyto nové dluhy je nutné sledovat samostatně. Osvobození dlužníka od placení dosud neuspokojených pohledávek se na pohledávky vzniklé po rozhodnutí o úpadku nevztahuje; jejich nehrazení však může být významné i pro posouzení, zda dlužník řádně plní povinnosti v oddlužení. Společenství vlastníků by proto mělo nové dluhy průběžně evidovat a v odůvodněných případech na ně upozornit insolvenčního správce, případně insolvenční soud.

5.3.4. Varování: Riziko nevymahatelnosti pohledávky

Pokud společenství vlastníků nepřihlásí pohledávku ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o úpadku, zpravidla ve lhůtě 2 měsíců od jeho zveřejnění v insolvenčním rejstříku, insolvenční soud k opožděné přihlášce nepřihlíží a takto uplatněná pohledávka se v insolvenčním řízení neuspokojuje. U běžných pohledávek společenství vlastníků souvisejících se správou domu a pozemku pak po přiznání osvobození dlužníku zpravidla nastane stav, kdy pohledávku již nebude možné vůči dlužníkovi účinně vymáhat. Osvobození se totiž vztahuje i na věřitele, kteří svou pohledávku do insolvenčního řízení nepřihlásili, ač tak měli učinit.⁶⁷

Doporučení pro statutární orgány společenství vlastníků: U vlastníků jednotek, kteří jsou v prodlení s platbami vůči společenství vlastníků, doporučujeme provádět kontrolu insolvenčního rejstříku alespoň jednou měsíčně. Společenství vlastníků by mělo mít interně určeno, kdo kontrolu provádí, jakým způsobem se výsledek kontroly eviduje a kdo

⁶⁶ K tomu blíže viz § 298 odst. 8 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona: (8) V případě, že je zpeněžena jednotka v domě a osoba odpovědná za správu domu a pozemku přihlásila do insolvenčního řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojí se tato pohledávka z výtěžku zpeněžení jednotky před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů podle odstavce 1, a to do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení po odečtení částek nákladů spojených se správou a zpeněžením podle odstavce 4, nestanoví-li insolvenční soud jinak, a po odečtení částky připadající na odměnu insolvenčního správce.

⁶⁷ K tomu blíže viz § 414 odst. 5 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona: (5) Osvobození podle odstavce 1 se vztahuje také na věřitele, k jejichž pohledávkám se v insolvenčním řízení nepřihlíželo, a na věřitele, kteří své pohledávky do insolvenčního řízení nepřihlásili, ač tak měli učinit.

bezodkladně zajistí přípravu přihlášky pohledávky při zjištění zahájeného insolvenčního řízení nebo rozhodnutí o úpadku.

Prakticky by měl statutární orgán společnosti vlastníků po zjištění insolvence vlastníka zejména:

1. ověřit datum zveřejnění rozhodnutí o úpadku a konec lhůty pro přihlášení pohledávek;
2. vyčíslit všechny pohledávky společnosti vlastníků, které mají být do insolvenčního řízení přihlášeny, včetně příslušenství, a rozlišit, zda jde o dluhy vzniklé před rozhodnutím o úpadku, nebo o nové pohledávky vznikající až v průběhu insolvenčního řízení;
3. připravit a podat přihlášku pohledávky v zákonné lhůtě;
4. doložit právní důvod a výši pohledávky, zejména předpisy záloh, vyúčtování, rozhodnutí shromáždění, evidenci plateb, případně vykonatelný titul;
5. sledovat další průběh insolvenčního řízení, zejména zprávu pro oddlužení, rozhodnutí o schválení oddlužení, případné zpeněžení jednotky a návrhy insolvenčního správce týkající se výtěžku zpeněžení.

Zkrácení oddlužení na 3 roky zvyšuje význam včasné a aktivní správy pohledávek společnosti vlastníků.

Statutární orgán by neměl čekat až na dlouhodobé narůstání dluhu, ale měl by průběžně sledovat platební morálku vlastníků, u dlužících vlastníků pravidelně kontrolovat insolvenční rejstřík a při zveřejnění rozhodnutí o úpadku bezodkladně připravit přihlášku pohledávky. Jen včasná přihláška umožní společnosti vlastníků účastnit se insolvenčního řízení, uplatnit případné přednostní uspokojení při zpeněžení jednotky a minimalizovat riziko, že se pohledávka po skončení oddlužení stane vůči dlužníkovi nevymahatelnou.

6. Exekuce a soudní výkon rozhodnutí

Po získání vykonatelného rozhodnutí následuje fáze nuceného vymáhání dluhu. Tato kapitola přibližuje základní možnosti exekuce a soudního výkonu rozhodnutí, včetně jejich praktických dopadů na společenství vlastníků i samotného dlužníka. Věnuje se také problematice bezvýsledných exekucí, souběhu více řízení a situacím, kdy do procesu vstupuje dražba nebo insolvenční řízení. Smyslem této části je pomoci čtenáři zorientovat se v možnostech dalšího postupu po skončení soudního řízení a při následném vymáhání pohledávky.

Jakmile společenství vlastníků získá exekuční titul, tj. pravomocné a vykonatelné soudní rozhodnutí nebo notářský zápis se svolením k vykonatelnosti, a povinný dluh dobrovolně nesplní, může přistoupit k jeho nucenému vymožení. Má přitom na výběr mezi podáním exekučního návrhu vybranému soudnímu exekutorovi podle exekučního řádu a podáním návrhu na výkon rozhodnutí k příslušnému soudu podle občanského soudního řádu.

6.1. Exekuční řízení

V případě exekučního řízení se exekuční návrh podává přímo exekutorovi; exekutor následně požádá exekuční soud o pověření a soud při splnění zákonných podmínek toto pověření vydá.

Vedle exekučního řízení zůstává zachována i možnost výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu. V České republice tedy nadále existuje dvojkolejnost nuceného vymáhání, kdy výkon rozhodnutí může probíhat buď prostřednictvím soudu, nebo prostřednictvím soudního exekutora.

Exekuční řízení je zahájeno dnem, kdy je exekuční návrh doručen exekutorovi. Volba exekutora je na společenství vlastníků. Seznam exekutorů je uveden na stránkách Exekutorské komory ČR. S ohledem na skutečnost, že v rámci exekučního řízení doporučujeme využít nepříliš často používaný nástroj správy nemovité věci, je vhodné zvolit exekutora, který má s tímto způsobem provedení exekuce zkušenost.⁶⁸ V příloze je uveden vzorový exekuční návrh podávaný vybranému exekutorovi. Účastníky exekučního řízení jsou oprávněný, tj. v dané věci společenství vlastníků, a povinný – vlastník jednotky. Má-li povinný manželku, jejíž majetek může být rovněž postižen, je účastníkem i manželka povinného.

Exekuci ukládající zaplacení peněžitě částky lze provést základními způsoby provedení exekuce, tj. srážkami ze mzdy a jiných příjmů (např. peněžitá pomoc v mateřství či jiné dávky), příkázáním pohledávky (např. z bankovního účtu), prodejem movitých věcí a nemovitých věcí, postižením závodu, správou nemovité věci. Exekutor může provést exekuci v jednom exekučním řízení více způsoby současně, přičemž způsob provedení exekuce určuje exekutor. Způsoby provedení exekuce se realizují vydáním exekučního příkazu. Častými způsoby provedení exekuce jsou právě srážky ze mzdy a jiných příjmů, příkázáním pohledávky z bankovního účtu, prodejem movitých věcí (tzv. mobiliární exekuce) a prodej nemovitých věcí.

Níže popsané specifické postupy se vztahují na situaci, při které vlastník jednotky předmětnou jednotku pronajímá nájemci, od něj přijímá nájemné (tento čerpá dávku státní sociální

⁶⁸ Postup při využití institutu správy nemovité věci byl konzultován např. s Mgr. Ing. Jiřím Proškem, Exekutorský úřad Plzeň – město.

pomoci), přičemž ale vlastník jednotky nehradí příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby. Cílem je tak dosáhnout v rámci exekučního řízení postižení tohoto nájemného (tj. užitku z předmětné bytové jednotky), neboť se nedaří dosáhnout uspokojení společenství vlastníků jinými běžnými způsoby výkonu rozhodnutí, jelikož dlužník nemá mzdu či jiný postižitelný příjem ani bankovní účet s finančními prostředky či jiný jednoduše postižitelný majetek. Tyto postupy se navíc vztahují na častou situaci, kdy vlastník jednotky vlastní vícero bytových jednotek v jednom domě, zároveň též další jednotky v dalších domech, je dlužníkem vůči vícero společenstvím vlastníků a paralelně probíhá vícero exekučních řízení.

6.2. Exekuce správou nemovité věci

V případě, že na základě exekučního titulu získaného společenstvím vlastníků na pohledávku za vlastníkem jednotky – dlužníkem, bude zahájeno exekuční řízení, doporučujeme iniciovat v tomto řízení provedení exekuce správou nemovité věci.⁶⁹ Jedním z nepříliš známých a využívaných způsobů provedení exekuce je totiž tzv. správa nemovité věci, která spočívá v postižení užitků z věci – tj. v případě bytové jednotky v postižení nájmu z bytové jednotky. Podstata správy nemovité věci spočívá v tom, že exekutor (popř. určený správce nemovité věci) činí kroky k optimálnímu využití věci a k získání co nejvyšších užitků, které jsou pak v exekuci postiženy a vydány jako vymozžené oprávněnému.

V případě provedení exekuce správou nemovité věci exekutor vlastníkovi jednotky, resp. dlužníkovi zakáže, aby bytovou jednotku převedl na někoho jiného nebo ji zatížil, aby přijímal užitky či plody plynoucí z ní (tj. nájmy). Dále mu přikáže, aby sdělil, zda a kdo bytovou jednotku užívá, zda a kdo má uzavřenu nájemní či pachtovní smlouvu k bytové jednotce atd., aby sdělil, jak a kým jsou zajištěny dodávky služeb spojených s užíváním a správou bytové jednotky. Dále přikáže, aby exekutorovi umožnil kdykoliv nahlížet do účetních záznamů, smluv a dalších písemností týkajících se nemovité věci a bez omezení vstupovat do všech prostor. V rámci správy nemovité věci činí vhodná opatření, aby nemovitá věc byla řádně a úspěšně hospodářsky užívána, zejména přikáže dlužníkovi povinného (tzv. poddlužníkovi), aby plody a užitky plynoucí z nemovité věci skládal na jím určený účet, a zakáže mu, aby je poskytoval povinnému, provedl na ně započtení nebo s nimi jinak nakládal.

Obecně je to tak, že správu nemovité věci vykonává exekutor. Nicméně vyžaduje-li to charakter nemovité věci, ustanoví exekutor správce. Správce bude vhodné ustanovit v případě, že bude třeba správa obtížnější, tj. bude vyžadovat činit rozsáhlejší činnost (a to nejen faktické úkony – přijímání nájemného, ale i vyhledávání nájemců atd.), tj. právě v případě pronajímání vícera bytových jednotek. Správcem exekutor primárně ustanoví osobu zapsanou podle zvláštních předpisů v seznamu insolvenčních správců.⁷⁰ Výjimečně může soud správcem ustanovit i osobu do tohoto seznamu nezapsanou, splňuje-li podmínky pro zapsání do seznamu, jestliže s ustanovením správcem souhlasí. Komentář k OSŘ výslovně předpokládá i možnost, že by vhodným správcem mohla být i realitní agentura vykonávající správu realit.⁷¹ Lze doporučit dopředu předjednat ustanovení správcem nemovité věci s některou osobou, která splňuje podmínky pro výkon správce nemovité věci. Správce je

⁶⁹ Exekutor může podle § 59 odst. 1 písm. e) EŘ provést exekuci správou nemovité věci. Exekuční řád detailní úpravu tohoto způsobu exekuce neobsahuje, proto je třeba přiměřeně použít ustanovení občanského soudního řádu, která upravují výkon rozhodnutí správou nemovité věci, tj. § 320b až 320j OSŘ.

⁷⁰ K tomu blíže viz § 338i až 338l OSŘ o správcích závodů.

⁷¹ K tomu blíže viz Svoboda, Smolík, Levý, Doležilek a kol.: Občanský soudní řád.

povinen vykonávat svou funkci s odbornou péčí a odpovídá za škodu, jež způsobil zaviněným porušením svých povinností, které mu ukládá zákon nebo které mu uložil soud. Správce má nárok na odměnu a na náhradu hotových výdajů. Správce při výkonu své funkce postupuje podle právních předpisů a podle pokynů exekutora, přičemž výkon funkce správce je podřízen dohledu, zejména pokynům exekutora, přičemž tyto se týkají jak úkonů faktické správy, tak právních jednání ohledně spravované nemovité věci.

Jakmile je vydán exekuční příkaz na provedení exekuce správou nemovité věci, právní jednání související s nemovitou věcí provádí místo povinného exekutor (popř. správce nemovité věci), a to včetně úkonů v soudních a správních řízeních. Tedy exekutor (popř. správce nemovité věci) nadále uzavírá nájemní smlouvy či činí výpovědi těchto smluv, popř. uzavírá smlouvy související s údržbou nemovité věci. podle výslovného ustanovení OSŘ obdobně aplikovatelného na exekutora (popř. správce nemovité věci) místo povinného vydává exekutor potvrzení o splnění dluhu, tedy exekutor by v případě, že by nájemci čerpali dávku státní sociální pomoci, vydával příslušná potvrzení pro účely doložení splnění podmínek pro přiznání této dávky.⁷²

Klíčové je, že v rámci správy nemovité věci se nájemné (tj. užitky v podobě peněz) užijí přímo k uspokojení společenství vlastníků – oprávněného. Na tuto skutečnost nemá vliv, že jiný oprávněný dříve zahájil exekuční řízení a že bude případně nařízen prodej předmětné nemovitosti v rámci jiného předcházejícího exekučního řízení.⁷³ Z hlediska časového je do doby provedení prodeje nemovitosti možné provádět správu nemovitosti exekutorem.

Pokud jde o iniciaci využití tohoto postupu, doporučujeme po podání návrhu na pověření exekutora jej obratem telefonicky kontaktovat a projednat s ním návrh na provedení exekuce správou nemovité věci. Doporučujeme i vytipovat případného možného správce nemovité věci (např. důvěryhodnou fyzickou osobu či správcovskou společnost nebo realitní agenturu). Na základě konzultace s exekutorem tento bude dále činit jednotlivé kroky směřující k provedení exekuce správou nemovité věci.

6.3. Exekuce přikázáním jiné pohledávky

Další možností je v exekučním řízení iniciovat vydání exekučních příkazů, kterými exekutor rozhodne o provedení exekuce přikázáním jiné pohledávky než z účtu povinného.⁷⁴ Klíčové pro tento postup je, že exekutorovi musí být předložena identifikace dlužníka povinného (tj. nájemce – toho, vůči komu má povinný – vlastník jednotky – pronajímatel pohledávku). Pohledávka představuje právo na úhradu nájemného z titulu nájemní smlouvy. Obsahem exekučního příkazu je pak zákaz nájemci, aby povinnému vyplatil pohledávku (tj. nájemné) a zákaz povinnému, jakkoliv nakládat s pohledávkou, zejména z ní přijmout jakékoliv plnění.

Problémem tohoto nástroje je, že pro společenství vlastníků jakožto věřitele může být obtížné získat aktuální identifikační údaje nájemců v případě jejich časté fluktuace a zároveň pokud dochází k úhradě nájemného v hotovosti, je pro exekutora velmi obtížné v praxi donutit nájemce k úhradě nájemného přímo exekutorovi.

⁷² K tomu blíže viz § 320f odst. 4 OSŘ.

⁷³ K tomu blíže viz zákon č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí.

⁷⁴ K tomu blíže viz § 312 OSŘ ve spojení s § 59 odst. 1 písm. b) EŘ.

6.4. Povinné zastavování bezvýsledných exekucí a procesní strategie společenství vlastníků

S účinností od 1. ledna 2022 vnesla novela exekučního řádu do procesního práva zásadní změnu, která se bezprostředně dotýká efektivity vymáhání pohledávek společenství vlastníků. Zatímco dřívější úprava v praxi umožňovala věřitelům ponechat bezvýslednou exekuci dlouhodobě v běhu, současná právní úprava zavedla institut povinného zastavování dlouhodobě bezvýsledných exekucí. Pro společenství vlastníků to v roli oprávněného znamená nezbytnost opustit strategii pasivního vyčkávání a přejít k aktivnímu managementu exekučních řízení, založenému na průběžném vyhodnocování poměru mezi náklady na udržení exekuce v běhu a reálnou pravděpodobností vymožení plnění.

6.4.1. Mechanismus zastavení exekuce pro bezvýslednost podle § 55 odst. 7 až 13 exekučního řádu⁷⁵

Za bezvýslednou exekuci se pro tyto účely považuje exekuce, v níž po zákonem stanovenou dobu nedošlo ani k částečnému uspokojení vymáhané povinnosti a současně není exekucí postižena nemovitá věc povinného. Zákonný mechanismus proto míří především na řízení, která dlouhodobě nevedou k žádnému plnění a u nichž není zajištěna reálná perspektiva uspokojení z nemovité věci.

Soudní exekutor má nyní zákonnou povinnost vyzvat věřitele (tj. společenství vlastníků), zda souhlasí se zastavením exekuce na peněžitě plnění v momentě, kdy jsou kumulativně splněny následující podmínky:

- po dobu posledních 6 let, počítaných po vyznačení doložky provedení exekuce, nedošlo ani k částečnému uspokojení vymáhané povinnosti;
- v době posouzení podmínek není exekucí postižena nemovitá věc povinného.

Ačkoliv je zastavení exekuce pro bezvýslednost vyloučeno, je-li exekucí postižena nemovitá věc (což bude běžné, pokud dlužník bude dosud vlastníkem jednotky), v praxi společenství vlastníků nastává kritická situace zejména v případě ztráty vlastnického titulu dlužníka. Pokud dlužník jednotku v průběhu řízení zcizil (převod na třetí osobu a dluhy nepřešly na nového vlastníka jednotky) nebo o ni přišel v rámci jiného exekučního či insolvenčního řízení, exekuce spadá do režimu povinného zastavování.

⁷⁵ K tomu blíže viz. § 55 odst. 7 a 8 ex. řádu: (7) Nedošlo-li po dobu posledních 6 let počítaných po vyznačení doložky provedení exekuce ani k částečnému uspokojení vymáhané povinnosti a není-li exekucí postižena nemovitá věc, vyzve exekutor oprávněného, aby ve lhůtě 30 dnů sdělil, zda souhlasí se zastavením exekuce nebo, aby ve stejné lhůtě sdělil, že se zastavením exekuce nesouhlasí. Jestliže oprávněný vyjádřil souhlas se zastavením exekuce nebo lhůta podle věty první uplynula marně, exekutor exekuci zastaví. Pro účely rozhodnutí o zastavení exekuce podle věty druhé a odstavců 8, 10 nebo 11 se na řízení spojená ke společnému řízení hledí, jako by ke spojení řízení ke společnému řízení nedošlo.

(8) Nesouhlasil-li oprávněný, který není zproštěn od složení zálohy na další vedení exekuce podle odstavce 9, se zastavením exekuce podle odstavce 7, vyzve ho exekutor ke složení zálohy na další vedení exekuce. Ve výzvě exekutor oprávněného poučí o možnosti podat návrh na zproštění od složení zálohy na další vedení exekuce podle odstavce 10, o postupu podle věty třetí a o postupu podle odstavce 10 věty poslední. Nepodal-li oprávněný návrh na zproštění od složení zálohy na další vedení exekuce, je povinen složit zálohu do 30 dnů od doručení výzvy ke složení zálohy na další vedení exekuce. Nesložil-li oprávněný zálohu na další vedení exekuce ve lhůtě podle věty třetí, exekutor exekuci zastaví. Výši zálohy na další vedení exekuce stanoví prováděcí právní předpis.

Při doručení výzvy exekutora podle § 55 odst. 7 exekučního řádu nesmí statutární orgán společenství vlastníků zůstat nečinný. Nevyjádří-li oprávněný ve lhůtě 30 dnů nesouhlas se zastavením exekuce, nastává stejný následek jako při výslovném souhlasu se zastavením: exekutor exekuci zastaví.

Po doručení výzvy by měl statutární orgán společenství vlastníků bezodkladně ověřit zejména: aktuální vlastnictví jednotky nebo jiné nemovité věci povinného, údaje z katastru nemovitostí, případné insolvenční řízení, informace o zaměstnání či podnikání povinného, dosavadní průběh exekuce, výši dosud vymoženého plnění, celkovou výši pohledávky včetně příslušenství a předpokládané náklady na další vedení exekuce. Teprve na základě těchto údajů lze zodpovědně rozhodnout, zda se zastavením souhlasit, nebo zda exekuci prodloužit.

6.4.2. Prodloužení exekuce – vyslovení nesouhlasu a složení zálohy

Pokud povinný již není vlastníkem jednotky, avšak existuje reálný předpoklad, že v dohledné době nabude postižitelný majetek nebo příjem, může být v zájmu společenství vlastníků nesouhlasit se zastavením exekuce. V takovém případě exekutor oprávněného vyzve ke složení zálohy na další vedení exekuce, ledaže je oprávněný od jejího složení zproštěn. Nebude-li záloha složena ve stanovené lhůtě a nepřichází-li v úvahu zproštění od jejího složení, exekutor exekuci zastaví. Záloha na další vedení exekuce činí podle prováděcí vyhlášky 500 Kč.

Složením zálohy se doba, po jejímž uplynutí se posuzuje bezvýslednost exekuce, prodlužuje o další 3 roky. Po jejím uplynutí lze postup za splnění zákonných podmínek ještě jednou zopakovat. Celková nepřerušená doba, po kterou nedošlo ani k částečnému uspokojení vymáhané povinnosti, však nesmí přesáhnout 12 let od vyznačení doložky provedení exekuce nebo od posledního vymoženého plnění, nastalo-li později.

6.4.3. Akceptace zastavení exekuce

Souhlas se zastavením exekuce může být ekonomicky racionální zejména tehdy, pokud dosavadní průběh řízení a dostupné informace nasvědčují tomu, že povinný dlouhodobě nemá postižitelný majetek ani příjem a reálná pravděpodobnost budoucího vymožení je nízká. Statutární orgán společenství vlastníků by měl přihlídnout také k výši pohledávky, dosavadním nákladům řízení, předpokládaným nákladům dalšího vymáhání a délce doby, po kterou byla exekuce bezvýsledná.

Rozhodnutí o tom, zda se zastavením exekuce souhlasit, nebo zda exekuci prodloužit, by mělo být vždy zachyceno v zápisu z jednání statutárního orgánu, včetně stručného odůvodnění. Ze zápisu by mělo být patrné, jaké informace měl statutární orgán k dispozici, jak vyhodnotil pravděpodobnost vymožení a proč považuje zvolený postup za hospodárný pro společenství vlastníků.

Souhlas se zastavením exekuce může mít pro společenství vlastníků negativní procesní dopad v tom, že nové exekuční řízení bude zahajováno znovu a společenství vlastníků již nebude těžit z procesního postavení, které mělo v dosavadní exekuci. Je proto nutné vždy ověřit, zda v původním řízení existují úkony nebo zajištění, jejichž zachování má pro společenství vlastníků praktický význam.

Následky opětovného zahájení exekuce: Pravomocné zastavení exekuce pro bezvýslednost netvoří překážku věci rozsouzené, tedy zastavení exekuce pro bezvýslednost nebrání podání nového exekučního návrhu v budoucnu. Společenství vlastníků tedy může pro stejnou pohledávku podat nový exekuční návrh. Podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu není oprávněný po zastavení předchozí bezvýsledné exekuce povinen při novém exekučním návrhu ani tvrdit ani prokazovat, že byl zjištěn nový majetek povinného. Povinnost vyhledávat majetek povinného nelze přenášet na oprávněného. Je však nutné počítat s tím, že soudní exekutor může požadovat složení zálohy na další vedení exekuce podle § 90 odst. 3 exekučního řádu.⁷⁶

Zároveň je třeba počítat s tím, že nově zahájená exekuce nemusí zůstat v běhu dalších 6 let. Nejvyšší soud upozornil, že v opětovně zahájené exekuci má soudní exekutor v přiměřené lhůtě prověřit majetkové poměry povinného a poté případně přistoupit k zastavení exekuce pro nemajetnost podle obecných pravidel. Nový exekuční návrh proto má smysl zejména tehdy, pokud společenství vlastníků předpokládá alespoň určitou reálnou možnost zjištění postižitelného majetku nebo příjmu povinného.

Z hlediska procesní strategie společenství vlastníků proto nelze doporučit paušální postup. Každou výzvu podle § 55 odst. 7 exekučního řádu je třeba posoudit individuálně podle výše dluhu, dosavadního průběhu řízení, dostupných informací o majetkových poměrech povinného, existence postiženého majetku a nákladů dalšího vymáhání. Je-li zde reálná perspektiva budoucího vymožení, bude zpravidla vhodné se zastavením nesouhlasit a složit zálohu. Je-li naopak další vedení exekuce zjevně nevhodné, může být odůvodněné se zastavením souhlasit a případně zvážit nový exekuční návrh až tehdy, objeví-li se informace o novém postižitelném majetku povinného.

6.5. Soudní výkon rozhodnutí

V případě, že společenství vlastníků zvolí výkon rozhodnutí exekučního titulu prostřednictvím soudu, podává se návrh na zahájení výkonu rozhodnutí k místně příslušnému okresnímu soudu (okresní soud místně příslušný podle trvalého pobytu dlužníka – vlastníka bytové jednotky, tj. obecný soud povinného). Soud nařizuje výkon rozhodnutí usnesením, tj. nepověřuje provedením svého rozhodnutí určitého exekutora, ale realizuje vlastní výkon rozhodnutí prostřednictvím soudních vykonavatelů (zaměstnanců soudu). V případě výkonu rozhodnutí ukládajícího zaplacení peněžitě částky musí společenství vlastníků jakožto věřitel navrhnout, jakým způsobem má být výkon rozhodnutí proveden, tj. věřitel je nucen sám označit postižitelný majetek dlužníka. Pro věřitele může být problematické zjistit majetkové poměry dlužníka a další nevýhodou je často pomalý postup soudu na rozdíl od exekutora, kterého si společenství vlastníků může vybrat a celý postup s ním neformálně předjednat.

⁷⁶ K tomu blíže viz. Právní věty rozhodnutí schválené na jednání občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu 11. února 2026: Oprávněný může podat nový exekuční návrh a vést exekuci podle exekučního titulu, na jehož základě byla předchozí exekuce vedena tímž oprávněným proti témuž povinnému zastavena pro bezvýslednost ve smyslu § 55 odst. 7 až 13 e. ř. Úspěšnost nového exekučního návrhu nelze podmiňovat uvedením nových skutečností o majetkových poměrech povinného, oprávněný je toliko povinen na žádost soudního exekutora zaplatit přiměřenou zálohu na náklady exekuce ve smyslu § 90 odst. 3 EŘ. (Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 07. 2025, sp. zn. 20 Cdo 1114/2025).

6.5.1. Výkon rozhodnutí správou nemovité věci

Nicméně pokud by z jiných zdrojů mělo společenství vlastníků ověřenou informaci (např. z jiného exekučního řízení), že dlužník nemá jiný majetek než předmětnou bytovou jednotku (resp. užitky z ní plynoucí), může podat návrh na výkon rozhodnutí správou nemovité věci. Výkon rozhodnutí správou nemovité věci může být nařízen, když společenství vlastníků jakožto oprávněný označí předmětnou bytovou jednotku/jednotky dlužícího vlastníka jednotky, jejíž správu navrhuje, přičemž v návrhu je třeba uvést, že správou bytové jednotky lze dosáhnout uspokojení jeho pohledávky a je třeba doložit, že bytová jednotka je majetkem povinného (výpisem z katastru nemovitostí).⁷⁷ O tom, že byl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovité věci, soud vyrozumí katastrální úřad, v jehož obvodu se nemovitá věc nachází. V případě, že bude návrhu vyhověno, v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud vlastníkovi jednotky – dlužníkovi zakáže, aby po doručení usnesení bytovou jednotku převedl na někoho jiného nebo ji zatížil. Dále mu zakáže, aby přijímal užitky či plody plynoucí z ní (tj. nájem), dále mu přikáže, aby sdělil, zda a kdo bytovou jednotku užívá, zda a kdo má uzavřenu nájemní či pachtovní smlouvu k bytové jednotce atd., aby sdělil, jak a kým jsou zajištěny dodávky služeb spojených s užíváním a správou bytové jednotky. Přikáže mu, aby soudu umožnil kdykoliv nahlížet do účetních záznamů, smluv a dalších písemností týkajících se nemovité věci a umožnil mu též bez omezení vstupovat do všech prostor.

Správa nemovité věci při výkonu rozhodnutí probíhá obdobně, jako je uvedeno výše v souvislosti s exekučním řízením s tím, že místo exekutora správu nemovité věci vykonává soud. Za stejných podmínek může místo soudu vykonávat správu nemovité věci správce nemovité věci.

6.5.2. Výkon rozhodnutí přikázáním jiné peněžité pohledávky než z účtu povinného

Stejně jako je uvedeno výše v souvislosti s exekučním řízením, lze postupovat v rámci výkonu rozhodnutí, kde je možné podat návrh na nařízení výkonu rozhodnutí přikázáním jiné pohledávky než pohledávky z účtu u peněžního ústavu. V nařízení výkonu rozhodnutí zakáže soud povinnému (vlastníkovi bytové jednotky) zejména, aby se svou pohledávkou jakkoli nakládal. Dlužníkovi povinného soud zakáže, aby od okamžiku, kdy mu bylo doručeno usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, povinnému jeho pohledávku vyplatil, provedl na ni započtení nebo s ní jinak nakládal.⁷⁸ Povinný ztrácí právo na pohledávku okamžikem, kdy bylo dlužníkovi povinného doručeno usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí.⁷⁹ Výkon rozhodnutí se pak provede tak, že dlužník povinného (tzv. poddlužník – nájemce) po právní moci usnesení o nařízení výkonu vyplatí oprávněnému pohledávku v rozsahu, v jakém byla nařízením výkonu postižena.

⁷⁷ K tomu blíže viz § 320b OSŘ.

⁷⁸ K tomu blíže viz § 313 odst. 1 OSŘ.

⁷⁹ K tomu blíže viz § 313 odst. 3 OSŘ.

6.6. Souběh exekucí, dražba a insolvence

6.6.1. Přihlášení pohledávky do dražby v případě souběhu exekucí

V praxi jsou časté situace, kdy vlastník jednotky vlastní vícero bytových jednotek v jednom domě, ale i další jednotky v dalších domech, a je dlužníkem vůči vícero společenství vlastníků a paralelně probíhá vícero exekučních řízení.

Pokud v rámci jiného exekučního řízení vedeného ve prospěch jiného věřitele je k uspokojení jeho pohledávky nařízena dražba nemovitosti, má společenství vlastníků možnost přihlásit svou pohledávku.

6.6.2. Přihlášení pohledávky v rámci insolvenčního řízení (v případě probíhajícího exekučního řízení)

V případě, že je proti dlužníkovi (vlastníkovi jednotky) zahájeno insolvenční řízení,⁸⁰ je nutné, aby společenství vlastníků uplatnilo přihláškou v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky. Jediným rozdílem je, že v tomto stadiu bude pohledávka společenství vlastníků přihlašována jako vykonatelná. V případě, že je v rámci insolvenčního řízení zpeněžena jednotka v domě a společenství vlastníků uplatnilo v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojí se tato pohledávka obdobně z výtěžku zpeněžení jednotky před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů, a to do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení.⁸¹

Při přihlášení pohledávky je třeba rozlišit dluhy vzniklé před rozhodnutím o úpadku a dluhy vznikající až po tomto rozhodnutí. Dluhy vzniklé před rozhodnutím o úpadku je nutné včas přihlásit. Nové běžné platby vznikající po rozhodnutí o úpadku je třeba sledovat samostatně; jejich nehrazení může být významné i pro posouzení řádného plnění povinností dlužníka v oddlužení.

Upozornění: Pohledávka osoby odpovědné za správu domu a pozemku má v insolvenčním řízení zvláštní postavení pouze v rozsahu stanoveném § 298 odst. 8 insolvenčního zákona, tedy při zpeněžení jednotky do výše jedné desetiny výtěžku po zákonem stanovených odpočtech. Ve zbývající části se pohledávka uspokojuje podle obecných pravidel insolvenčního řízení, zpravidla jako nezajištěná přihlášená pohledávka, není-li zajištěna jiným právním důvodem. Skutečnost, zda je pohledávka vykonatelná, má význam zejména pro její přezkum a popření, nikoli sama o sobě pro její pořadí uspokojení.

⁸⁰ K tomu blíže viz IZ.

⁸¹ K tomu blíže viz § 298 odst. 8 IZ.

C. Vybrané otázky související s vymáháním dluhů vlastníků jednotek a se společenstvím vlastníků

Vedle samotného vymáhání dluhů řeší společenství vlastníků v praxi také řadu dalších situací, které mohou významně ovlivnit správu domu, vztahy mezi vlastníky i každodenní fungování společenství. Tato část příručky proto přináší stručný přehled vybraných témat, se kterými se členové orgánů společenství vlastníků často setkávají. Nejde o ucelený výklad všech souvisejících oblastí, ale o praktické upozornění na problémy, které bývají s dluhy vlastníků nebo fungováním společenství vlastníků úzce propojeny. Jednotlivé kapitoly mohou zároveň sloužit jako orientační vodítko pro další řešení konkrétních situací.

7. Přechod dluhů při převodu jednotky a jejich vymáhání

Převod bytové jednotky často vyvolává otázky, jaký dopad bude mít změna vlastníka na existující dluhy vůči společenství vlastníků. Tato kapitola se zaměřuje na pravidla přechodu dluhů při převodu jednotky a na související dokumenty a povinnosti účastníků převodu. Současně upozorňuje na praktické komplikace, které mohou vzniknout například u dlouhodobých závazků, nedoplatků na službách nebo při převodech zatížených jednotek. Čtenář zde nalezne základní orientaci v situacích, které patří v praxi společenství vlastníků k nejčastějším.

V praxi společenství vlastníků často dochází k situaci, kdy dlužník svou jednotku prodá nebo daruje. Pro statutární orgán společenství vlastníků je klíčové vědět, zda má dlužnou částku vymáhat po původním vlastníku (převodci), nebo po novém vlastníku (nabyvateli). Tuto problematiku upravuje § 1186 OZ.⁸²

7.1. Okamžik převodu a princip přechodu dluhů

Pro určení, kdo je v danou chvíli vlastníkem a dlužníkem, je rozhodující den účinnosti převodu. U smluvního převodu jednotky je pro určení vlastníka rozhodující den, k němuž nastávají právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Není rozhodující samotný den podpisu smlouvy ani den faktického předání jednotky. Základním pravidlem je, že při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí na nabyvatele (nového vlastníka) dluhy převodce (původního vlastníka) vůči osobě odpovědné za správu domu, tedy vůči společenství vlastníků.

Nejedná se však o automatický přechod všech dluhů. Na nového vlastníka přecházejí pouze ty dluhy, které:

- souvisejí se správou domu a pozemku a s plněními spojenými s užíváním bytu (službami) a zálohami na tato plnění,
- a zároveň je nabyvatel měl a mohl zjistit.

⁸² Upozorňujeme, že ustanovení § 1186 občanského zákoníku bylo novelizováno zákonem č. 163/2020 Sb. s účinností od 1. 7. 2020.

V praxi to znamená, že potvrzení osoby odpovědné za správu domu má pro posouzení přechodu dluhů zásadní význam. Neuvede-li potvrzení určitý dluh, bude zpravidla obtížné dovodit, že jej nabyvatel mohl zjistit. Nelze však vyloučit přechod dluhu tehdy, bude-li prokázáno, že nabyvatel o dluhu věděl nebo jej mohl zjistit jiným spolehlivým způsobem, například z převodní dokumentace, z informací poskytnutých převodcem nebo z vlastního jednání se společenstvím vlastníků.

7.2. Potvrzení podle § 1186 OZ

Aby měl nabyvatel možnost zjistit výši dluhů, ukládá zákon převodci povinnost doložit nabyvateli potvrzení osoby odpovědné za správu domu o tom, jaké dluhy převodce související se správou domu a pozemku a s plněními spojenými nebo souvisejícími s užíváním bytu na nabyvatele při převodu přejdou, popřípadě že takové dluhy nejsou. Obsahem potvrzení je tedy informace o aktuální výši dluhů dosavadního vlastníka vůči společenství vlastníků, u nichž již nastala splatnost nebo uvedení informace, že takové dluhy neexistují.⁸³

Potvrzení by mělo obsahovat jistinu dluhu a vyčíslené příslušenství, zejména zákonné úroky z prodlení, jsou-li uplatňovány. Soudní judikatura⁸⁴ dovodila, že pokud nabyvatel nebyl o výši příslušenství informován (nebylo uvedeno v potvrzení), tato povinnost na něj nepřechází a zůstává u původního vlastníka.⁸⁵ Další náklady lze v potvrzení uvést pouze tehdy, existuje-li pro ně samostatný právní důvod a jsou-li vůči převodci již splatné nebo pravomocně přiznané. Potenciální budoucí náklady právního zastoupení nebo budoucí náklady řízení se jako existující dluh v potvrzení neuvádějí; lze na ně nanejvýš upozornit odděleně jako na možné budoucí náklady sporu.

Potvrzení je pro společenství vlastníků tedy zásadní. Pokud osoba odpovědná za správu domu vydá potvrzení, že u převodce neexistuje žádný dluh, nebo uvede dluh v nižší než skutečné výši, je tím významně ovlivněno posouzení, jaké dluhy nabyvatel mohl zjistit. Dluh neuvedený v potvrzení zpravidla na nabyvatele nepřejde, ledaže bude prokázáno, že nabyvatel o něm věděl nebo jej mohl zjistit jiným způsobem. V takovém případě zůstává dlužníkem pouze původní vlastník. Toto platí obdobně, pokud nebude potvrzení vystaveno bez zbytečného odkladu.⁸⁶ Pokud by však např. nabyvatel jednotky byl prokazatelně

⁸³ Specifickou kategorií jsou tzv. budoucí dluhy, které v okamžiku převodu a vydání potvrzení ještě nemusí být splatné. Jedná se typicky o situace, kdy společenství vlastníků schválilo přijetí úvěru na rekonstrukci domu. V okamžiku převodu nejde o "existující dluh po splatnosti", který by se uváděl v potvrzení o bezdlužnosti jako nedoplatek. Dluh vlastníka vůči SVJ vzniká až v momentě, kdy je schválena konkrétní výše příspěvku na splátku úvěru (např. v měsíčním předpisu plateb). Je na novém vlastníkovi (nabyvateli), aby nespolehl jen na potvrzení o aktuálních dlužích, ale měl by se aktivně seznámit se schváleným rozpočtem společenství vlastníků a posledními rozhodnutími shromáždění, aby zjistil, jaké závazky do budoucna (např. splácení úvěru) na něj s vlastnictvím jednotky přejdou.

⁸⁴ K tomu bližší viz např. rozsudek Krajského soudu v Plzni, sp. zn. 10 Co 39/2022.

⁸⁵ K tomu bližší viz rozsudek Krajského soudu v Plzni, sp. zn. 10 Co 39/2022, který uvádí: „...V posuzovaném případě je z obsahu kupní smlouvy zřejmý dluh žalovaného vůči žalobci, tento odpovídá potvrzení osoby správce o dlužích žalovaného a není tedy žádný důvod, proč by příslušenství z dluhu žalovaného, ke kterému se v kupní smlouvě přihlásil, mělo v tomto konkrétním případě samostatně a ze zákona přecházet na nabyvatele, kteří o dluhu z titulu příslušenství nebyli žalovaným vůbec informováni. Takový závěr by za dané skutkové situace byl proti smyslu uzavřené kupní smlouvy (dodržování smluv je základem soukromého práva), proti shora vysvětlenému smyslu § 1186 OZ a v neposlední řadě by takový závěr odporoval § 2 OZ. Na základě těchto závěrů je jasné, že povinnost zaplatit příslušenství dluhu žalovaného je jeho povinností, nikoli nabyvatelů...“

⁸⁶ Pojem „bez zbytečného odkladu“ nemá pevnou délku a posuzuje se vždy podle konkrétních možností společenství vlastníků v dané situaci. Ústavní soud potvrzuje, že je nutné brát v úvahu objektivní překážky bránící okamžitému splnění. V praxi je vystavení potvrzení často závislé na datech od externího správce či účetní; za

seznámen s tím, že existují také další dluhy převodce vůči společenství vlastníků, kromě těch, které jsou uvedeny v předaném potvrzení vydaném společenstvím vlastníků (například z informací od převodce), pak by přešly na nabyvatele také tyto další dluhy.⁸⁷ Rovněž je třeba upozornit na to, že bylo judikováno, že pokud se nabyvatel dozví o výši a dalších okolnostech dluhu původního vlastníka (převodce sdělí, že společenství eviduje dluh, který on neuznává, a nabyvatel sám zahájí jednání se společenstvím), aniž by následně bylo vydáno potvrzení, takový dluh přesto na nabyvatele přejde.⁸⁸

Potvrzení vydává společenství vlastníků žádost vlastníka jednotky. Může jej vydat i přímo nabyvateli, pokud s tím vlastník (převodce) souhlasí.⁸⁹

Pokud osoba odpovědná za správu domu potvrzení přes žádost nevydá bez zbytečného odkladu, může jít o porušení zákonné povinnosti. Náhrada škody však přichází v úvahu jen tehdy, pokud v příčinné souvislosti s tímto porušením vznikne konkrétní škoda a budou splněny obecné předpoklady odpovědnosti podle OZ (k tomu blíže viz § 2910 OZ).⁹⁰ Pokud by se nabyvatel z důvodu odepření vydání potvrzení nedozvěděl o existenci konkrétních dluhů, dluhy na nabyvatele vůbec nepřejdou.

Pokud by v potvrzení byl uveden dluh vyšší než skutečný, přechází na nabyvatele bezpochyby jen dluh ve skutečné výši. V případě potvrzení o neexistenci dluhu, případně existenci dluhu v nižší než skutečné výši, přejde na nabyvatele dluh pouze v „tvrzené“ výši. Dlužníkem ve zbývajících výších zřejmě zůstává dosavadní vlastník, protože dluh nepřešel ani z jiného důvodu nezanikl.

Vydání potvrzení může být spojeno s administrativními náklady. Pokud má společenství vlastníků požadovat jejich úhradu, měla by být tato pravidla stanovena předem, transparentně a přiměřeně, například ve stanovách nebo v rozhodnutí příslušného orgánu společenství vlastníků. Stanovy by dále měly určit i postup při realizaci požadavku na vydání potvrzení, mimo jiné například lhůtu, ve které bude správce povinen potvrzení vydat. Vydání potvrzení by však nemělo být svévolně zdržováno ani podmiňováno nepřiměřenou úhradou.

přiměřenou dobu lze proto považovat i termín krátce po skončení kalendářního měsíce nebo po splatnosti záloh, kdy jsou již k dispozici aktuální údaje o platbách.

⁸⁷ Toto je výslovně uvedeno v důvodové zprávě k novelizovanému § 1186, avšak je otázkou, zda by to takto i vyložil soud v případném sporu.

⁸⁸ K tomu blíže viz rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, pobočka Liberec, sp. zn. 30 Co 175/2021, který uvedl: „...Bylo sice zjištěno, že ‚potvrzení‘ o dluhu nabyvatele jednotky neobdrželi, avšak účelu tohoto potvrzení:

- bylo dosaženo. Před převodem bytové jednotky se nabyvatelům dostala informace o vymáhaném dluhu po žalované; poznatky o jeho výši a základu (důvodu) získali (budoucí) nabyvatelé z obsahu předmětné žaloby (jejímž autorem je správce domu), z průběhu jejího projednávání u soudu a ze sdělení poskytnutého
- žalovanou i žalobkyní. Protože tedy existovaly takové zdroje vědomostí nabyvatelů o dluhu, lze dospět k závěru o tom, že došlo ke změně v osobě dlužníka (dlužníků). Takový závěr podle odvolacího soudu reflektuje specifické
- okolnosti případu, v jejichž světle by byl ryze formalistickým opačný závěr soudu, postavený na skutečnosti, že žalovaným nebylo předloženo přímo ‚potvrzení o dluhu...‘“

⁸⁹ Pokud si nikdo o potvrzení nepožádá, dojde k převodu vlastnického práva bez potvrzení. Platnost ani účinnost převodní smlouvy není ze zákona s vystavením a předáním potvrzení nijak spojena. Například u darování bude toto obvyklé.

⁹⁰ K tomu blíže viz § 2910 OZ, které stanoví: „...Škůdce, který vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného, nahradí poškozenému, co tím způsobil. Povinnost k náhradě vznikne i škůdci, který zasáhne do jiného práva poškozeného zaviněným porušením zákonné povinnosti stanovené na ochranu takového práva...“

7.3. Ručení původního vlastníka

I v případě, že dluhy řádně přejdou na nového vlastníka (např. byly uvedeny v potvrzení), postavení společenství vlastníků se tím nehorší, naopak se zlepšuje. Původní vlastník (převodce) totiž ze zákona ručí za dluhy, které přešly na nabyvatele jednotky.

Pokud nový vlastník přešlý dluh neuhradí, může společenství vlastníků uplatnit pohledávku vůči nabyvateli jako dlužníku a vůči převodci z titulu zákonného ručení. Plnění jednoho z nich uspokojuje pohledávku v odpovídajícím rozsahu.

7.4. Specifika dlouhodobých úvěrů a splátek za revitalizace

Zvláštní pozornost musí statutární orgán společenství vlastníků věnovat situaci, kdy společenství splácí dlouhodobý úvěr. V praxi se často chybně předpokládá, že povinnost přispívat na splátky úvěru přechází na nového vlastníka automaticky.

V případě úvěrů je třeba vždy zvlášť pečlivě zvážit povahu úvěru, jeho účel a použití. V případě, že by se jednalo o úvěr na pořízení jednotky (např. postoupený z původního družstva na společenství), je tento dluh dluhem osobním, který nevázne na jednotce, ale na osobě původního vlastníka jednotky a při převodu nepřechází.

Jestliže by šlo o úvěr na opravy či údržbu (např. revitalizace), rozhodovací praxe⁹¹ například dovodila, že pokud byla oprava již provedena a původní vlastník tak již čerpal zhodnocení nemovitosti promítnuté do kupní ceny, závazek doplatit úvěr je jeho osobním dluhem a na nového nabyvatele automaticky nepřechází. Pokud není tento závazek explicitně ošetřen a převeden, společenství vlastníků riskuje, že jej nebude moci po novém vlastníkovi vymáhat.

Do potvrzení pro převod jednotky doporučujeme vždy výslovně uvádět nejen dlužné částky po splatnosti, ale i informaci o nesplacené části úvěru na revitalizaci (na opravu či modernizaci domu) připadající na danou jednotku, kterou bude muset vlastník v budoucnu hradit v rámci příspěvků na správu domu.

7.5. Zákaz vypořádání záloh při převodu

Podle § 1186 odst. 1 OZ při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu. Častým omylem vlastníků je požadavek, aby společenství vlastníků provedlo při prodeji bytu mimořádné vyúčtování a vrátilo prodávajícímu zaplacené zálohy. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na služby.

Platí následující pravidla:

- společenství vlastníků nemá povinnost vůči dosavadnímu vlastníkovi jakékoli příspěvky (tj. bez ohledu na jejich druh či jejich časové určení) vracet a vlastník nemá právo je požadovat;

⁹¹ K tomu blíže viz rozsudek Okresního soudu v Břeclavi, sp. zn. 5 C 272/2019.

- společenství vlastníků nevrací dosud zaplacené a nevyúčtované zálohy původnímu vlastníkovi, ani neprovádí mimořádné vyúčtování ke dni převodu;
- vyúčtování se provede až ve standardním termínu po skončení zúčtovacího období a předloží se tomu, kdo je v danou chvíli vlastníkem jednotky.

Finanční vyrovnání (např. na službách) si musí mezi sebou dohodnout převodce a nabyvatel v kupní smlouvě.⁹² Společenství vlastníků do tohoto vztahu nevstupuje.

Je třeba důsledně rozlišovat smluvní převod jednotky, veřejnou dobrovolnou dražbu a nucené zpeněžení jednotky v exekčním nebo insolvenčním řízení. U smluvního převodu se § 1186 OZ použije přímo. podle judikatury Nejvyššího soudu se pravidla § 1186 OZ uplatní i při nabytí jednotky ve veřejné dobrovolné dražbě⁹³, jsou-li splněny podmínky, že nabyvatel dluhy měl a mohl zjistit. Naproti tomu u nuceného zpeněžení jednotky v exekuci nebo insolvenční nelze automaticky dovozovat přechod dluhů podle § 1186 OZ; ochrana společenství vlastníků se zde prosazuje především prostřednictvím přihlášení pohledávky a zvláštních pravidel rozvrhu či insolvenčního uspokojení. Společenství vlastníků by mělo především včas přihlásit své pohledávky do insolvenčního řízení a sledovat průběh zpeněžení jednotky i rozdělení výtěžku.

⁹² Toto je výslovně uvedeno v důvodové zprávě k novelizovanému § 1186, avšak je otázkou, zda by to takto i vyložil soud v případném sporu.

⁹³ V současné době je problematika veřejných dražeb upravena zákonem č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách.

8. Přerušení dodávek služeb dlužníkovi

Jedním z citlivých témat při řešení dluhů je možnost omezení nebo přerušení některých služeb poskytovaných dlužníkovi. Tato kapitola se věnuje vývoji právní úpravy i praktickým podmínkám, za nichž lze o takovém postupu uvažovat. Zohledňuje přitom nejen postavení společenství vlastníků, ale také ochranu práv ostatních obyvatel domu, technické možnosti konkrétního objektu a limity vyplývající z veřejnoprávních předpisů. Současně upozorňuje na změny právní úpravy účinné od roku 2026 a na jejich možné dopady do praxe společenství vlastníků.

K problematice přerušení dodávek služeb je třeba na prvním místě upozornit, že přerušení poskytování služby lze zvažovat výlučně ve vztahu k neuhrazené platbě za konkrétní službu, dlužné záloze na tuto službu nebo nedoplatku z vyúčtování této služby. Nelze přerušit poskytování služby pouze proto, že vlastník jednotky dluží příspěvky na správu domu a pozemku podle § 1180 OZ. Pohledávku z titulu neuhrazených příspěvků na správu domu a pozemku je třeba vymáhat samostatně prostředky soukromého práva, zejména žalobou a následně exekucí.

8.1. Rozhodovací praxe před účinností § 9a zákona o službách

Problematika přerušení dodávek služeb (zejména tepla a teplé vody) vlastníkům jednotek, kteří neplní své platební povinnosti, byla dlouhodobě předmětem právních diskusí. Právní jistotu do této oblasti vnesl rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3535/2022 ze dne 20. 2. 2024, který vymezil podmínky, za nichž takový postup ze strany společenství vlastníků lze považovat za v souladu se zákonem.

Judikatura dovodila, že po společenství vlastníků nelze spravedlivě požadovat, aby zajišťovalo a hradilo služby neplátcímu vlastníkovu na úkor ostatních řádně platících vlastníků. Pokud je společenství vlastníků oprávněno rozhodovat o rozsahu poskytovaných služeb, je logickým důsledkem tohoto oprávnění i možnost rozhodnout o neposkytování těchto služeb těm vlastníkům, kteří za ně dlouhodobě neplatí. Takový postup není v rozporu se zásadou poctivosti ani dobrými mravy, neboť směřuje k ochraně majetkových zájmů celého společenství.

Nejvyšší soud dovodil, že přerušení poskytování služeb je možné jen za splnění určitých podmínek, zejména za předpokladu rozhodnutí shromáždění a technické proveditelnosti opatření bez zásahu do práv ostatních vlastníků.

8.2. Nezbytnost rozhodnutí shromáždění

Rozhodnutí o omezení dodávek služeb nepatří do běžné správy vykonávané statutárním orgánem (tj. výboru, předsedy), ale spadá do působnosti shromáždění jako nejvyššího orgánu společenství vlastníků. podle § 1208 písm. d) OZ náleží do působnosti shromáždění schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.⁹⁴ Statutární orgán (výbor či

⁹⁴ K tomu blíže viz § 1208 písm. d) OZ, který zní: „Do působnosti shromáždění patří (...) d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.“

předseda společenství vlastníků) nemohl o odpojení rozhodnout samostatně bez předchozího usnesení shromáždění, které by stanovilo konkrétní pravidla (např. definici dlužné částky, délku prodlení a proces varování).

8.3. Technická proveditelnost a ochrana práv třetích osob

Legitimita odpojení je podmíněna technickým řešením rozvodů v domě. Opatření lze aplikovat pouze v případech, kdy je možné přerušit dodávku konkrétní jednotce (např. uzavěrem na chodbě) bez toho, aby tím byla omezena dodávka služeb ostatním vlastníkům, kteří své povinnosti řádně plní. Fakticky technické řešení odpojení bude tedy pravděpodobně možné jen u malého množství domů, u domů s vertikálními rozvody (stoupačkami) je odpojení zpravidla technicky nemožné bez zásahu do bytů ostatních vlastníků. Odpojení je reálné primárně u moderních soustav s bytovými předávacími stanicemi nebo horizontálními rozvody.

Procesní postup při realizaci opatření

1. Schválení pravidel shromážděním: Základním předpokladem byla existence platného usnesení shromáždění, které explicitě upravovalo možnost přerušení dodávek. Pravidla měla specifikovat, že v případě prodlení s úhradou za poskytované služby nebo záloh na služby po určitou dobu, kterou judikatura považovala za přiměřenou například při prodlení v délce několika měsíců, může dojít k přerušení poskytování dotčených služeb. Případné pohledávky z neuhrazených příspěvků na správu domu a pozemku je třeba vymáhat samostatně; samy o sobě by neměly být uváděny jako důvod pro přerušení poskytování služeb.
2. Kvalifikovaná výzva k úhradě: Před samotným aktem odpojení měl být dlužník prokazatelně vyzván k úhradě. Výzva měla obsahovat nejen vyčíslení dluhu, ale také upozornění na konkrétní následek neuhrazení (odpojení), který vyplývá z přijatého usnesení shromáždění.
3. Realizace opatření: Pokud nedošlo k nápravě, přistupovalo společenství vlastníků k technickému zamezení dodávek.
4. Obnovení dodávek: Podmínkou pro obnovení poskytování služby byla úhrada splatného dluhu na dané službě nebo zálohách na tuto službu. Náklady spojené s technickým odpojením, znovupřipojením nebo nezbytnými administrativními úkony lze podle okolností uplatnit samostatně, zejména pokud vznikly v příčinné souvislosti s porušením platebních povinností vlastníka jednotky.

Jak upozorňují odborníci,⁹⁵ s odpojením vznikají i výdaje na administrativní a energetické úkony vyvolané změnou vytápění v domě. Jedná se zejména o náklady na přepočty polohových koeficientů a úpravu rozúčtování tepla pro celý dům podle vyhlášky

⁹⁵ K tomu blíže viz *Odpojení neplatícího vlastníka od služeb ze 11.3.2025*, JUDr. Pavla Schödelbauerová, Zdroj: Verlag Dashöfer, kde je k těmto nákladům uvedeno: „...Odpojení jednoho bytu, pokud nemá negativně postihnout jiné bydlící a má být zajištěn postup podle předpisů, zejména správnost vyúčtování nákladů po odpojení, by stálo nemalé dodatečné prostředky, odhadujeme v řádu 50–70 tis Kč na dům, které nelze připsat k tíži pouze onoho neplatce, ale rozdělit všem v domě....“

č. 269/2015 Sb., neboť odpojený byt se stává nevytápěným prostorem a mění se tím tepelná bilance objektu.

8.4. Výslovná právní úprava od 1. 1. 2026

V návaznosti na judikaturu Nejvyššího soudu byla zákonem č. 176/2025 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o podpoře bydlení, do zákona č. 67/2013 Sb., o službách, vložena nová úprava rozhodnutí o neposkytování služeb. Nový § 9a zákona o službách s účinností od 1. 1. 2026 výslovně stanoví, že nejvyšší orgán společenství může rozhodnout, že služby nebo některé ze služeb nebudou poskytovány příjemci služeb, který je členem společenství, pokud je tento příjemce v prodlení s úhradou za poskytované služby nebo záloh za služby po dobu nejméně 3 měsíců. Dojde-li ke splnění splatného dluhu příjemce služeb, obnoví poskytovatel služeb bez zbytečného odkladu poskytování služeb v plném rozsahu.

Nová úprava navazuje na dosavadní judikaturu, zároveň však stanoví výslovné zákonné podmínky, zejména minimálně tříměsíční prodlení.

Oproti předchozímu stavu, který vycházel především z judikatury a z působnosti shromáždění podle § 1208 písm. d) OZ, nová úprava stanoví výslovnou zákonnou podmínku minimálně tříměsíčního prodlení s úhradou za služby nebo záloh za služby.

8.5. Přechod dluhů a změna vlastníka z hlediska přerušení dodávky služeb

Při převodu vlastnického práva k jednotce je nutné posoudit, zda na nabyvatele přešly dluhy původního vlastníka podle § 1186 OZ. Na nabyvatele přecházejí dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu, včetně záloh na tato plnění, pokud je nabyvatel měl a mohl zjistit. Potvrzení osoby odpovědné za správu domu má proto zásadní význam pro určení, jaké dluhy byly nabyvateli zjistitelné. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu. Pokud na nového vlastníka přešel i splatný dluh z titulu neuhrazených plateb za služby, dlužných záloh na služby nebo nedoplatku z vyúčtování služeb, který byl důvodem rozhodnutí o neposkytování služby, může být tato skutečnost významná i pro další trvání opatření. Vždy je však třeba individuálně posoudit, zda konkrétní dluh skutečně přešel na nabyvatele a zda jsou ve vztahu k novému vlastníkovi jako aktuálnímu příjemci služeb i nadále splněny podmínky pro neposkytování služby podle § 9a zákona o službách.

Uvedené závěry se týkají vztahu mezi společenstvím vlastníků jako poskytovatelem služeb a vlastníkem jednotky jako příjemcem služeb. Nelze je bez dalšího přenášet na vztah pronajímatele a nájemce, kde je třeba samostatně posoudit nájemní úpravu a ochranu užívacího práva k bytu.

9. Datové schránky společenství vlastníků a dopady na vymáhání dluhů

Digitalizace komunikace významně ovlivňuje fungování společenství vlastníků jednotek i samotný proces vymáhání pohledávek. Tato kapitola se zaměřuje na praktické dopady využívání datových schránek, zejména v oblasti doručování dokumentů a počítání běhu zákonných lhůt.

Dále se věnuje organizačním aspektům fungování SVJ, včetně nastavení interních procesů a odpovědnosti jednotlivých orgánů. Zvláštní pozornost je věnována rizikům, která vyplývají z nečinnosti, nedostatečné kontroly nebo nesprávně nastavené komunikace uvnitř společenství.

Cílem kapitoly je upozornit na situace, kdy mohou být problémy v praxi způsobeny pouze opomenutím nebo chybou v komunikaci, a přispět k jejich předcházení prostřednictvím správného nastavení procesů.

Od 1. 1. 2023 je pro společenství vlastníků datová schránka standardním komunikačním prostředkem vůči orgánům veřejné moci. Datová schránka je společenství vlastníků zřizována ze zákona automaticky (bez žádosti) a slouží zejména pro doručování písemností soudů, soudních exekutorů, insolvenčních soudů, správních orgánů a dalších orgánů veřejné moci.⁹⁶

Pro společenství vlastníků z toho plyne významná procesní odpovědnost: doručování do datové schránky je právně účinné a je spojeno s běhy lhůt, které mohou mít zásadní dopad na vymáhání pohledávek, jakož i na obranu společenství vlastníků v řízeních zahájených třetími osobami.

Zanedbání kontroly datové schránky může vést ke zmeškání lhůt, zejména:

- k podání vyjádření ve sporném řízení,
- k doplnění tvrzení či důkazů na výzvu soudu,
- k podání opravných prostředků,
- k uplatnění práv v insolvenčním řízení,
- k reakci na úkony soudního exekutora (např. dražební vyhlášky, rozvrh výtěžku).

9.1. Doručení do datové schránky a fikce doručení

Písemnost doručovaná do datové schránky je doručena:

- okamžikem přihlášení oprávněné osoby do datové schránky, nebo
- fikcí doručení uplynutím zákonné lhůty, i když se oprávněná osoba do datové schránky vůbec nepřihlásí.⁹⁷

⁹⁶ K tomu blíže viz zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů (zejm. ustanovení o zřizování datových schránek právnickým osobám zapsaným ve veřejných rejstřících a registru osob).

⁹⁷ K tomu blíže viz § 17 odst. 3 a 4 zákona č. 300/2008 Sb.; § 17 odst. 3 upravuje doručení přihlášením oprávněné osoby, § 17 odst. 4 fikci doručení uplynutím 10 dnů od dodání dokumentu do datové schránky.

Fikce doručení funguje tak, že nepřihlásí-li se oprávněná osoba do datové schránky do 10 dnů ode dne dodání dokumentu, považuje se dokument za doručený posledním dnem této desetidenní lhůty. podle judikatury platí, že připadne-li konec této desetidenní úložní lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, nastává doručení fikcí až nejbližší následující pracovní den.

Od okamžiku doručení (ať již skutečného, nebo fikcí) se následně odvíjí běh procesních lhůt (např. lhůta k podání odvolání, k doplnění podání, k podání vyjádření apod.).

Praktický dopad je, že společenství vlastníků se nemůže úspěšně bránit tím, že „se o doručení nedovědělo“, pokud bylo doručeno do datové schránky a nastala fikce doručení.

9.2. Praktické dopady na vymáhání dluhů (krokově a konkrétně)

9.2.1. Předžalobní fáze

Doporučený postup: předžalobní výzvu je nutné vždy odesílat prokazatelně.

Jak je výše uvedeno, před podáním žaloby je vhodné, a pro účely přiznání náhrady nákladů řízení zpravidla nezbytné, zaslat dlužníkovi předžalobní výzvu tak, aby bylo možné prokázat její odeslání.

Pokud má dlužník datovou schránku:

- doporučuje se předžalobní výzvu odeslat do datové schránky dlužníka,
- společenství vlastníků tím získá průkaznou evidenci o odeslání a doručení (včetně časových údajů).

Je třeba počítat s tím, že zasilání datových zpráv mezi soukromoprávními subjekty probíhá jako tzv. poštovní datová zpráva, která má odlišný režim než bezplatná komunikace s orgány veřejné moci a zpravidla je zpoplatněna. I tak jde o výrazně levnější a rychlejší variantu než doporučený dopis s dodejkou. Před odesláním je vhodné ověřit nejen to, zda má adresát datovou schránku, ale také zda mu lze poštovní datovou zprávu v konkrétním případě doručit.

Pokud dlužník datovou schránku nemá (typicky fyzická osoba):

- předžalobní výzvu je třeba odeslat na adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu dlužníka,
- doporučuje se volit takový způsob, který umožní doložit odeslání (typicky doporučená zásilka).

Alternativní postup (e-mail): Předžalobní výzvu lze podle okolností zaslat i e-mailem, zejména pokud s dlužníkem na dané e-mailové adrese dlouhodobě a prokazatelně komunikujete. Tento postup je však důkazně rizikovější než datová schránka nebo doporučená zásilka, protože může být obtížné prokázat doručení výzvy do dispoziční sféry dlužníka.

9.2.2. Nalézací řízení (žaloba, platební rozkaz)

Elektronická komunikace se soudem je pro společenství vlastníků v praxi výhodná, zejména z hlediska rychlosti, průkaznosti a procesní jistoty. Podání lze činit prostřednictvím datové

schránky; takové podání má účinky písemného podání bez nutnosti dodatečného „*doplňování originálu*“.⁹⁸

Současně je třeba vycházet z toho, že soud bude společenství vlastníků doručovat primárně do datové schránky. To znamená, že:

- doručením do datové schránky začne běžet lhůta k procesním úkonům,
- nečinnost (resp. nevyzvedávání datové schránky) vede k doručení fikcí a následkům zmeškání.

Z procesního hlediska je proto nezbytné, aby společenství vlastníků mělo nastavený režim kontroly datové schránky tak, aby nedocházelo k propadání lhůt.

9.2.3. Exekuce / insolvence / dražby

Datová schránka má zásadní význam i v navazujících řízeních, zejména v exekuci a insolvenčním řízení, kde se často rozhoduje o reálné vymahatelnosti pohledávky společenství vlastníků.

Nejkritičtější je včasná identifikace lhůt, zejména:

- lhůt pro přihlášení pohledávky v insolvenčním řízení,
- lhůt pro doplnění či opravu podání,
- lhůt pro podání opravných prostředků.

Checklist při doručení zásadní písemnosti do datové schránky společenství vlastníků

1. Ihned určit povahu písemnosti (soudní výzva, rozhodnutí, usnesení, exekuční úkon apod.).
2. Zjistit běh lhůt a vyznačit jejich konec (včetně určení okamžiku doručení).
3. Uložit datovou zprávu, přílohy a doručenkou do spisu domu (v elektronické podobě).
4. Bezodkladně předat správci domu a/nebo právnímu zástupci společenství vlastníků, pokud jde o soudní/exekuční/insolvenční agendu.
5. Nastavit interní kontrolní termín (např. nejpozději 48 hodin před uplynutím lhůty).

9.3. Organizační a interní nastavení ve společenství vlastníků

Řádná správa datové schránky je součástí řádného výkonu funkce orgánů společenství vlastníků. Vzhledem k tomu, že doručení do datové schránky je právně účinné a vyvolává běh lhůt, je nezbytné mít nastaveny vnitřní procesy tak, aby byla zajištěna včasná reakce na doručené písemnosti.

⁹⁸ K tomu blíže viz zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 42 odst. 1 a 3 (formy podání, elektronické podání prostřednictvím veřejné datové sítě/datové schránky).

Společenství vlastníků se doporučuje přijmout minimálně tato interní pravidla (např. formou usnesení statutárního orgánu, případně vnitřního předpisu schváleného shromážděním vlastníků):

- **Určení odpovědných osob**

- statutárním orgánem společenství vlastníků je **výbor**, nebo **předseda společenství** (podle stanov),
- je třeba určit, kdo je oprávněnou osobou k přístupu do datové schránky a kdo je pověřenou osobou, například správce domu, administrativní pracovník nebo právní zástupce.

Statutární orgán by měl pamatovat na to, že odpovědnost za zmeškání lhůty nese primárně statutární orgán, nikoliv externí správce. Doporučuje se ve smlouvě o správě výslovně upravit povinnost správce informovat statutární orgán o doručené poště (např. do 24 hodin) a stanovit odpovědnost správce za škodu způsobenou nečinností. Ani takové smluvní ujednání však nezabavuje statutární orgán povinnosti nastavit a průběžně kontrolovat funkční systém správy datové schránky.

- **Frekvence kontroly datové schránky**

- doporučuje se kontrola minimálně jedenkrát týdně,
- v době probíhajících řízení nebo při očekávání důležité písemnosti je vhodná kontrola podstatně častější, ideálně každý pracovní den.

- **Notifikace a zastupitelnost**

- nastavit notifikace (e-mail/SMS) jako podpůrný nástroj,
- současně nastavit zastupitelnost pro případ dovolené, nemoci nebo personální změny ve statutárním orgánu.

- **Archivace a evidence**

- archivovat obsah datových zpráv, přílohy a doručanky,
- vést evidenci doručených písemností a navazujících lhůt (agenda vymáhání, spis domu).

Pozor: Zprávy v datové schránce jsou bez zvláštní archivační služby standardně dostupné jen po omezenou dobu, typicky 90 dnů. Pouhé ponechání datové zprávy ve schránce nestačí. Datové zprávy je nutné neprodleně stáhnout a uložit do počítače či cloudu, a to ve formátu ZFO (pro právní účely a ověření podpisu) i PDF (pro běžné čtení). K automatizované archivaci a správě zpráv lze využít bezplatné softwary, jako je například open-source aplikace Datovka, případně služby typu Portál občana nebo Recomando.

10. Exkurz k právům a povinnostem vlastníka jednotky

Kapitola poskytuje stručný přehled práv a povinností vlastníka bytové jednotky vůči společenství vlastníků i ostatním obyvatelům domu. Zdůrazňuje, že vlastnictví bytu zahrnuje nejen práva, ale také odpovědnost za bezproblémové soužití a fungování společných částí domu. Zároveň popisuje možnosti, jak se vlastník může bránit v případě sporů nebo nesouhlasu s postupem společenství vlastníků. Celkově slouží jako praktický rámec pro orientaci ve vztazích v rámci bytového domu.

10.1. Práva a povinnosti vlastníka jednotky – základní přehled

Postavení vlastníka jednotky v rámci bytového spoluvlastnictví má dvojí rozměr. Vlastník jednotky má právo svůj byt svobodně spravovat, výlučně jej užívat a uvnitř stavebně upravovat. Současně je však spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku, a proto výkon jeho práv není neomezený.

Vlastník jednotky zejména nesmí ztížit jinému vlastníku výkon jeho práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Musí také respektovat pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, pokud s nimi byl seznámen nebo pokud je měl a mohl znát.

Tabulka: práva × povinnosti vlastníka jednotky

Práva vlastníka jednotky	Povinnosti vlastníka jednotky
Svobodně spravovat svůj byt	Zdržet se všeho, co ztěžuje jiným vlastníkům výkon jejich práv
Výlučně užívat svůj byt	Neohrožovat, nepoškozovat ani neměnit společné části
Užívat společné části v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému právu	Řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, pokud s nimi byl seznámen nebo je měl a mohl znát
Přenechat byt do užívání jinému (např. nájem), avšak jen v rozsahu práv, která má sám	Zajistit dodržování těchto pravidel i osobami, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu
Podílet se na správě společné věci a být včas a řádně informován o rozhodování	Spravovat a udržovat svůj byt tak, aby byl v nezávadném stavu a zachován dobrý vzhled domu
Domáhat se ochrany vlastnického práva (např. vyklizení bytu, negatorní žaloba, ochrana proti imisím)	Provádět a hradit údržbu a drobné opravy společných částí uvnitř bytu a těch, které má ve výlučném užívání
Seznámit se s hospodařením osoby odpovědné za správu domu	Neprovádět jiné než drobné opravy společných částí; větší opravy náleží správě domu

Nahlížet do smluv, účetních knih a dokladů a pořizovat si výpisy, opisy a kopie	Oznámit své jméno, bydliště, údaje o osobě, které byt přenechal, a počet osob v domácnosti, včetně změn
Mít vyúčtované zálohy na služby	Platit příspěvky na správu domu a pozemku
Požadovat od osoby odpovědné za správu domu sdělení jména a bydliště jiného vlastníka jednotky nebo osoby, které vlastník přenechal byt k užívání	Platit zálohy na služby
Upravovat svůj byt, pokud tím neohrozí, nepoškodí ani nezmění společné části	Předem oznámit osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř bytu
	Na předchozí výzvu umožnit ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, případně i přístupem do bytu
	Předem oznámit podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může dlouhodobě narušovat klid a pořádek
	Umožnit přístup do bytu či výlučně užívané společné části, pokud je to třeba pro schválené práce, opravy, údržbu nebo měření energií

10.2. Základní práva vlastníka jednotky

K bytu

Vlastník má zejména tato pozitivní oprávnění:

- **svobodně byt spravovat,**
- **výlučně byt užívat.**

Správa bytu je v textu chápána široce jako možnost s bytem nakládat, ale **ne absolutně**. Omezením je:

- povaha bytu jako součásti jednotky a domu,
- spoluvlastnický režim,
- práva ostatních vlastníků,
- ochrana společných částí.

Ke společným částem

Vlastník má jako spoluvlastník právo:

- **užívat společné části,**
- podílet se na správě společné věci,
- mít účast na rozhodování o správě domu.

Každý spoluvlastník má právo k celé věci, ale je omezen **stejným právem ostatních**.

K přenechání bytu jinému

Vlastník může byt přenechat do nájmu či jiného užívání. Současně ale platí, že:

- nemůže přenechat více práv, než sám má,
- užívání společných částí nájemcem je omezeno pravidly domu a rozsahem práv vlastníka.

10.3. Základní povinnosti vlastníka jednotky

Obecné negativní povinnosti

Vlastník se musí zdržet jednání, kterým by:

- **ztěžoval jiným vlastníkům správu a užívání jejich bytů nebo společných částí,**
- **měnil, poškozoval nebo ohrožoval společné části.**

To je základní limit jeho vlastnického oprávnění.

Povinnost respektovat pravidla domu

Nabytím vlastnického práva vzniká vlastníkově povinnost:

- řídit se pravidly pro správu domu,
- řídit se pravidly pro užívání společných částí,
- zajistit dodržování těchto pravidel také osobami, které do domu či bytu vpustí.

Typicky do této oblasti spadají:

- členové domácnosti,
- nájemci,
- návštěvy,
- další osoby, jimž umožnil přístup.

Povinnosti k bytu a ke společným částem ve výlučném užívání

Vlastník má povinnost:

- **spravovat svůj byt,**
- **udržovat jej tak, aby byl v nezávadném stavu,**
- **dbát i na dobrý vzhled domu.**

Vedle toho se jeho povinnost týká také:

- společných částí **uvnitř bytu,**
- společných částí, které má **ve výlučném užívání.**

Typicky jde např. o:

- nosné zdi,
- rozvody,
- radiátory,
- balkony,
- lodžie,
- terasy.

Konkrétní rozsah společných částí je však vždy nutné posuzovat podle prohlášení vlastníka a podle právních předpisů. Ne každá část nacházející se uvnitř bytu je automaticky ve výlučném vlastnictví vlastníka jednotky.

Rozsah této povinnosti

Vlastník:

- **provádí a hradí údržbu a drobné opravy** těchto částí,
- ale **není oprávněn provádět jiné než drobné opravy**.

Větší opravy všech společných částí zůstávají v působnosti osoby odpovědné za správu domu. Vlastník např. **není oprávněn vyměnit topení**, jde-li o společnou část.

10.4. Oznamovací a součinnostní povinnosti

Oznámení údajů osobě odpovědné za správu domu

Vlastník musí bez zbytečného odkladu oznámit osobě odpovědné za správu domu:

- své jméno,
- své bydliště,
- jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou,
- počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
- a každou změnu těchto údajů.

Stavební úpravy bytu

Vlastník musí:

- **předem oznámit stavební úpravy uvnitř bytu**,
- umožnit osobě odpovědné za správu domu ověřit, zda úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
- popřípadě umožnit i **přístup do bytu**.

Jiná činnost v bytě

Vlastník musí předem oznámit:

- podnikání nebo jinou činnost v bytě,
- pokud může na dobu nikoli přechodnou narušovat obvyklý klid a pořádek v domě.

10.5. Finanční povinnosti

Příspěvky na správu domu a pozemku

Vlastník je povinen přispívat na správu domu a pozemku:

- zpravidla podle velikosti podílu na společných částech,
- ledaže prohlášení určí jiný poměr.

U částí ve výlučném užívání může být zohledněno:

- jejich povaha,
- rozměry,
- umístění,

- rozsah povinnosti vlastníka starat se o ně na vlastní náklad.

Náklady vlastní správní činnosti

Náklady na:

- odměňování osoby odpovědné za správu domu nebo orgánů,
- vedení účetnictví,
- obdobné administrativní náklady,

se rozvrhují **na každou jednotku stejně**, pokud prohlášení neurčí jinak.

Zálohy na služby

Vlastník platí:

- zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu,
- a má právo na jejich včasné vyúčtování.

10.6. Kontrolní a informační práva vlastníka

Vlastník má právo:

- seznámit se s tím, **jak společenství vlastníků hospodaří**,
- zjistit, **jak je dům a pozemek spravován**,
- nahlížet do:
 - smluv uzavřených ve věcech správy,
 - účetních knih,
 - účetních dokladů,
- pořizovat si z nich:
 - výpisy,
 - opisy,
 - kopie.

Toto právo:

- nesmí být vykonáváno šikanózně,
- nemá správu domu paralyzovat,
- musí se týkat dostatečně určitého okruhu listin.

10.7. Procesní ochrana práv vlastníka

Vlastník má právo na soudní ochranu svého vlastnického práva, zejména:

- **žalobou na vyklizení bytu**, pokud jej někdo neoprávněně užívá,
- **negatorní žalobou**, pokud někdo jinak zasahuje do jeho práv,
- ochranou proti **imisím** (hluk, zápach apod.),
- ochranou držby.

Tato ochrana se vztahuje nejen na byt, ale i na postavení vlastníka jako spoluvlastníka společných částí.

Je však třeba rozlišovat, zda se vlastník domáhá ochrany svého vlastnického práva k jednotce, nebo zda jde o ochranu společných částí a správy domu. Některé nároky uplatňuje vlastník sám; jiné může uplatňovat osoba odpovědná za správu domu.

10.8. Shrnutí práv a povinností vlastníků jednotek

Hlavní práva

Vlastník jednotky může zejména:

- spravovat a užívat svůj byt,
- užívat společné části v rámci spoluvlastnictví,
- přenechat byt jinému k užívání,
- kontrolovat hospodaření a správu domu,
- chránit svá práva soudní cestou.

Hlavní povinnosti

Vlastník jednotky musí zejména:

- nezasahovat nepřípustně do práv ostatních,
- nepoškozovat ani neměnit společné části,
- spravovat a udržovat svůj byt,
- udržovat a drobně opravovat společné části uvnitř bytu či ve výlučném užívání,
- dodržovat pravidla domu a zajistit jejich dodržování i dalšími osobami,
- plnit oznamovací povinnosti,
- umožnit přístup a kontrolu v zákonem stanovených případech,
- hradit příspěvky na správu a zálohy na služby.

Upozornění

Opakované nebo závažné porušování povinností vlastníka jednotky může mít i krajní právní důsledky. Pokud vlastník i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem, který podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon práv ostatních vlastníků jednotek, může soud na návrh osoby odpovědné za správu domu nařídit prodej jeho jednotky. Podmínkou je předchozí písemná výstraha, poskytnutí přiměřené lhůty k nápravě v délce nejméně 30 dnů a souhlas většiny všech vlastníků jednotek; k hlasu dotčeného vlastníka se nepřihlíží.

Tento přehled shrnuje obecná práva a povinnosti vlastníka jednotky. V konkrétním domě je vždy třeba vycházet také z prohlášení vlastníka, stanov společenství vlastníků, rozhodnutí příslušných orgánů společenství vlastníků a z povahy konkrétní společné části.

11. Exkurz k povinnosti vlastníka jednotky udržovat byt v řádném stavu a k poškozování sousedních bytů a společných částí

Tato kapitola se zabývá situacemi, kdy nevhodný stav bytu nebo chování vlastníka narušuje práva ostatních obyvatel domu či zasahuje do společných částí. Popisuje možné způsoby řešení závad, škod a rušení, které vznikají mezi sousedy nebo ve vztahu ke společnému majetku. Zároveň přibližuje základní prostředky obrany a zdůrazňuje důležitost včasného řešení těchto problémů. Celkově navazuje na širší princip odpovědného výkonu vlastnického práva v bytovém spoluvlastnictví.

Podle § 1175 OZ⁹⁹ vlastník jednotky spravuje svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Při výkonu svého vlastnického práva nesmí ztížit jinému vlastníku výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Jde-li o společné části uvnitř bytu nebo společné části sloužící vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí vlastník jednotky pouze jejich údržbu a drobné opravy.

K zachování nezávadného stavu a dobrého vzhledu domu je vlastník jednotky povinen zdržet se zásahů, které by narušily společné části nebo jednotný vzhled domu. Bez příslušného souhlasu nebo rozhodnutí orgánu společenství vlastníků by proto neměl například vyměnit okna za jiná, odlišné barvy či typu, zasklít lodžii v rozporu s jednotným vzhledem domu nebo nainstalovat satelit či klimatizaci na fasádu.

Drobné opravy a běžná údržba se týkají zejména těch částí bytu, zařízení a instalací, které náleží k bytu nebo které vlastník jednotky užívá výlučně, pokud nejde o opravy náležející do správy domu. Vlastník je povinen byt užívat a udržovat tak, aby nedocházelo k poškození společných částí domu ani k ohrožení ostatních obyvatel.

U technických zařízení je nutné vždy rozlišit, zda jde o zařízení ve vlastnictví vlastníka jednotky, nebo o společnou část domu. Vlastník odpovídá za bezpečný provoz zařízení ve své jednotce, zatímco revize a údržba společných technických zařízení náleží do správy domu, pokud prohlášení vlastníka, stanovy nebo zvláštní předpisy neurčí jinak.

Dále vlastník jednotky musí ji užívat a udržovat tak, aby jeho stav nezpůsobil škodu na společných částech nebo v jiných jednotkách. To se může týkat i dlouhodobě neřešené vlhkosti nebo plísní, pokud vznikají v důsledku nesprávného užívání bytu a šíří se do společných částí nebo sousedních jednotek.

Vlastník jednotky není oprávněn bez příslušného právního důvodu, souhlasu nebo rozhodnutí zasahovat do společných částí domu, zejména do nosných konstrukcí, obvodových stěn, rozvodů, oken, fasády, lodžii, balkonů, teras nebo zařízení sloužících i jiným vlastníkům. Zamýšlenou stavební úpravu uvnitř bytu je povinen předem oznámit osobě odpovědné za

⁹⁹ K tomu blíže viz 1175 OZ, které stanoví: (1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(2) Vlastník jednotky spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy.

správu domu; ta je oprávněna ověřit, zda úprava neohrožuje, nepoškozuje nebo nemění společné části.

Ustanovení § 1175 OZ je součástí širšího rámce práv a povinností vlastníků jednotek ve společenství vlastníků jednotek, podle kterého vlastník rovněž nesmí ztížit výkon vlastnických práv jinému vlastníku. Vlastník jednotky nesmí rušit ostatní vlastníky v užívání jejich jednotek a společných částí domu imisemi. Občanský zákoník nevyjmenovává všechny možné imise. Jde v podstatě o nepříznivé působení vlastníka jednotky nebo jeho majetku na ostatní vlastníky, které omezuje výkon jejich práv. Typicky se jedná o rušení způsobené hlukem, zápachem, prachem, kouřem, vibracemi, vlhkostí nebo nepořádkem. Právní základ je dán v ustanoveních § 1013¹⁰⁰ a 1042 OZ¹⁰¹. Dotčený vlastník se může bránit negatorní žalobou podle § 1042 OZ, tedy žalobou proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje nebo jej ruší jinak než zadržováním věci.

Tabulka: Typické způsoby rušení

Kategorie	Příklady rušení (imise)	Poznámky
Hluk	Hlasité chování, hudba, hra na hudební nástroje, hlasité domácí kutilství (vrtání, rány kladivem), hlučné domácí spotřebiče v nevhodnou dobu	Judikatura uznává „rozumnou míru hluku“, např. během dne je určité hlukové zatížení tolerováno.
Zápach	Vaření s výraznými pachy, kouř z komínů, odpadní pachy	Měl by být v „rozumné míře“ – nadměrné zápachy mohou být důvodem pro žalobu.
Prach, kouř, plyny	Kouření v bytě, pečení, grilování, kouř z krbu nebo topení	Pokud proniká do sousedního bytu v nepřiměřené míře, může jít o porušení povinnosti.
Vlhkost a zatékání	Neudržované okno, špatná koupelna, prosakování vody do společných částí	Pokud zasahuje do sousedních jednotek nebo společných částí, může jít současně o rušení i o škodu.
Vibrace a otřesy	Vibrování silných praček, fitness stroje, stavební úpravy	Rozhodující je, zda překračují únosnou míru běžného bydlení
Biologické imise	Štěnice, mravenci, švábi, hlodavci apod.	Pokud se šíří do sousedních bytů, mohou podstatně omezovat jejich užívání a způsobit škodu

¹⁰⁰ K tomu blíže viz 1013 OZ, které stanoví: (1) Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.

(2) Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.

¹⁰¹ K tomu blíže viz 1042 OZ, které stanoví: Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.

11.1. Možné reakce proti rušení, závadnému stavu a vzniklé škodě

Prvním krokem by mělo být upozornění a pokus o dohodu; doporučuje se jednat písemně, aby byl průběh komunikace prokazatelný.

Pokud nedojde k nápravě, je vhodné zaslat písemnou výzvu, v níž bude popsán zdroj rušení nebo závadného stavu, požadovaný způsob nápravy a přiměřená lhůta k jejímu provedení.

V případě nečinnosti lze podat žalobu k soudu, zejména žalobu na zdržení se rušení, odstranění závadného stavu nebo provedení konkrétního opatření k odstranění zdroje rušení. Petit může být formulován například tak, že žalovaný je povinen zdržet se obtěžování žalobce hlukem, zápachem nebo vlhkostí v míře nepřiměřené poměrům, případně že je povinen odstranit zdroj zatékání, vlhkosti nebo zápachu.

Vedle odstranění rušení nebo závadného stavu je třeba odlišit nárok na náhradu škody. Ten přichází v úvahu tehdy, pokud v důsledku porušení povinností vlastníka jednotky vznikne majetková újma na společných částech domu, v jiné jednotce nebo na majetku jiného vlastníka.

Pokud vlastník jednotky poruší povinnost spravovat svůj byt tak, aby nedocházelo k ohrožení nebo poškození domu, společných částí nebo jiných jednotek, a v příčinné souvislosti s tím vznikne škoda, může se poškozený domáhat její náhrady. Právním základem takového nároku bude zpravidla § 2910 OZ¹⁰², podle něhož škůdce nahradí škodu způsobenou porušením zákonné povinnosti, pokud tím zasáhne do absolutního práva poškozeného. V případě vlastníka jednotky může porušená povinnost vyplývat zejména z § 1175 OZ, tedy z povinnosti spravovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, a neztížit jinému vlastníku výkon jeho práv ani neohrožit, nezměnit nebo nepoškodit společné části.

Pro vznik odpovědnosti za škodu musí být splněny základní předpoklady: porušení právní povinnosti, vznik škody, příčinná souvislost mezi porušením povinnosti a vznikem škody a zavinění. U porušení zákonné povinnosti se podle § 2911 OZ¹⁰³ má za to, že škoda byla zaviněna z nedbalosti; vlastník jednotky by tedy musel tvrdit a prokázat okolnosti, které jeho odpovědnost vylučují nebo omezují.

Vznikne-li škoda na společných částech domu, například na fasádě, stoupačkách, společné stěně, stropní konstrukci nebo jiném společném zařízení, bude nárok zpravidla uplatňovat společenství vlastníků jako osoba odpovědná za správu domu. Vznikne-li škoda přímo jinému vlastníku jednotky, například vytopením jeho bytu, poškozením omítek, podlah, vybavení bytu nebo movitých věcí, může nárok na náhradu škody uplatnit tento vlastník samostatně.

¹⁰² K tomu blíže viz 2910 OZ, které stanoví: Škůdce, který vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného, nahradí poškozenému, co tím způsobil. Povinnost k náhradě vznikne i škůdci, který zasáhne do jiného práva poškozeného zaviněným porušením zákonné povinnosti stanovené na ochranu takového práva.

¹⁰³ K tomu blíže viz 2911 OZ, které stanoví: Způsobí-li škůdce poškozenému škodu porušením zákonné povinnosti, má se za to, že škodu zavinil z nedbalosti.

Škoda se podle § 2951 OZ¹⁰⁴ nahrazuje především uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, nebo požaduje-li to poškozený, hradí se škoda v penězích. Poškozený tedy může podle okolností požadovat buď odstranění následků škodní události, například opravu poškozených částí, nebo peněžitou náhradu účelně vynaložených nákladů na jejich opravu. podle § 2952 OZ¹⁰⁵ se hradí skutečná škoda a také ušlý zisk, pokud vznikl a je v příčinné souvislosti s porušením povinnosti vlastníka jednotky.

V praxi může jít zejména o náklady na havarijní zásah, vysušení, sanaci vlhkosti, opravu omítek, výmalbu, výměnu poškozených podlah, opravu společných částí domu, náklady odborného posouzení nebo znaleckého posudku, případně o ušlý nájem, pokud byl byt v důsledku škodné události dočasně neobyvatelný nebo nepronajímatelný. Poškozený by měl vždy dbát na řádné zdokumentování vzniku a rozsahu škody, zejména fotografiemi, zápisem správce nebo výboru společenství vlastníků, zprávou havarijní služby, odborným vyjádřením nebo znaleckým posudkem.

Vedle náhrady již vzniklé škody lze podle okolností požadovat také umožnění přístupu do jednotky za účelem kontroly nebo opravy, případně provedení vhodného opatření k odvrácení hrozící újmy. Je proto třeba vždy rozlišit, zda se poškozený domáhá náhrady již vzniklé majetkové újmy, nebo zda požaduje odstranění zdroje rušení či ohrožení do budoucna.

¹⁰⁴ K tomu blíže viz 2951 OZ, které stanoví: (1) Škoda se nahrazuje uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, anebo žádá-li to poškozený, hradí se škoda v penězích.

(2) Nemajetková újma se odčiní přiměřeným zadostiucněním. Zadostiucnění musí být poskytnuto v penězích, nezajistí-li jeho jiný způsob skutečné a dostatečně účinné odčinění způsobené újmy.

¹⁰⁵ K tomu blíže viz 2952 OZ, které stanoví: Hradí se skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk). Záleží-li skutečná škoda ve vzniku dluhu, má poškozený právo, aby ho škůdce dluhu zprostil nebo mu poskytl náhradu.

12. Exkurz k řešení problematiky šíření parazitů (např. štěnic)

Kapitola se věnuje problematice výskytu štěnic a dalších parazitů v bytových domech, která může být pro společenství vlastníků i jednotlivé obyvatele velmi citlivá a náročná na řešení. Popisuje postupy, které lze při takových situacích uplatnit, a zdůrazňuje nutnost součinnosti všech dotčených osob. Zaměřuje se také na otázky dokazování a ochrany ostatních obyvatel před šířením problému. Současně vymezuje limity pravomocí společenství vlastníků a význam koordinovaného a včasného zásahu.

Šířením štěnic, švábů, mravenců, hlodavců apod. v domě je narušeno řádné užívání bytů a společných prostor v domě a jsou porušována pravidla sousedského soužití.

Základním východiskem jsou práva a povinnosti vlastníka jednotky. podle § 1175 odst. 1 OZ má vlastník jednotky právo svobodně spravovat, výlučně užívat a stavebně upravovat svůj byt, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu. Výskyt škůdců v jednotce, zejména pokud není včas řešen a šíří se do dalších jednotek nebo společných částí, může představovat porušení této povinnosti.

Ustanovení § 1176 OZ stanoví povinnost vlastníka dodržovat pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí. Výskyt štěnic, pokud je dlouhodobý a neřešený, lze považovat za závadný stav bytu a obtěžování ostatních vlastníků (imisní zásah).

Podle občanskoprávních povinností je vhodné upozornit také na zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. podle § 57 odst. 1 tohoto zákona je běžnou ochrannou dezinfekcí, dezinfekcí a deratizací povinná podle potřeby provádět každá osoba. Výskyt štěnic nebo jiných škůdců proto není pouze otázkou sousedského soužití, ale může mít i veřejnoprávní hygienický rozměr, zejména pokud se škůdci šíří v domě a ohrožují zdravé užívání bytů a společných prostor.

V důsledku výše uvedených skutečností vzniká povinnost odstranit závadný stav.

Společenství vlastníků nebo dotčení vlastníci mohou požadovat, aby vlastník jednotky bez zbytečného odkladu zajistil odborný zásah a poskytl potřebnou součinnost, zejména zpřístupnění jednotky, umožnění kontroly a koordinaci zásahu s ostatními dotčenými jednotkami. Jedná se o naplnění prevenční povinnosti, aby nedošlo k ohrožení majetku ostatních uživatelů prostor v domě. (k tomu blíže viz § 1013 OZ (imise) a § 2900 OZ (prevence škody).

Postup společenství vlastníků – Praktický rámec

- a) **Výzva vlastníku**, která by s ohledem na důkazní břemeno měla být písemná, by měla obsahovat popis problémů včetně důkazů (např. nutnost zásahů v okolních bytech) a stanovení lhůty k nápravě.
- b) **Zajištění zásahu v domě** – koordinovaná dezinfekce, často nutná plošně, za účelem zamezení reinfekce.

- c) **Náhrada nákladů** – pokud vlastník nespolupracuje, společenství vlastníků může zásah zajistit a požadovat náhradu nákladů a případně i náhradu škody, pokud by vznikla.

Soudní ochrana

V případě, že vlastník jednotky nereaguje na výzvy nebo neposkytuje potřebnou součinnost, lze podat žalobu k soudu. podle okolností může jít zejména o žalobu na zdržení se rušení, žalobu na odstranění závadného stavu nebo žalobu na provedení konkrétního opatření k zamezení dalšího šíření škůdců. Pokud vlastník odmítá zpřístupnit jednotku, může být namísto také žaloba na umožnění přístupu do jednotky za účelem kontroly nebo provedení nezbytného odborného zásahu. V naléhavých případech, kdy hrozí rychlé šíření škůdců do dalších jednotek nebo společných částí, lze zvážit návrh na předběžné opatření.

Krajním řešením může být návrh na nařízení prodeje jednotky podle § 1184 OZ. Přichází však v úvahu pouze tehdy, porušuje-li vlastník své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, a to i přes předchozí písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu. Výstraha musí vlastníka upozornit na možnost podání návrhu na prodej jednotky a poskytnout mu přiměřenou lhůtu k nápravě. U výskytu štěnic by tento postup připadal v úvahu až při dlouhodobém, závažném a prokazatelně neřešeném stavu.

Podle aktuální judikatury soud při rozhodování o návrhu na nařízení prodeje jednotky podle § 1184 OZ vždy zvažuje konkrétní okolnosti věci, včetně poměrů vlastníka, jehož jednotka má být prodána, jeho dlouhodobého postoje k plnění povinností, délky a intenzity porušování povinností, jakož i skutečností na straně ostatních vlastníků jednotek nebo osoby odpovědné za správu domu, pokud mohly mít vliv na závadné jednání dotčeného vlastníka (k tomu blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2025, 26 Cdo 3431/2024).

Preventivní nástroje společenství vlastníků:

Doporučuje se upravit ve stanovách / domovním řádu:

- povinnost hlásit výskyt škůdců
- povinnost umožnit zásah
- pravidla pro koordinované dezinsekce.

Klíčové je jednat rychle a koordinovaně a uchovávat dokumentaci (např. dokumentaci k zásahům a stížnostem). Vzor výzvy vlastníkoví jednotky naleznete v Příloze č. 8., návrh na úpravu stanov v ohledu výskytu štěnic pak v Příloze č. 9.

12.1. Ochrana proti biologickým imisím ve světle judikatury

Šíření štěnic či jiných parazitů v bytovém domě lze z právního hlediska posuzovat jako tzv. biologické imise. Dotčený vlastník se může bránit zejména žalobou na zdržení se rušení, případně žalobou na odstranění závadného stavu, je-li prokázáno, že imise přesahují míru přiměřenou poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání jednotky. podle aktuální judikatury

Nejvyššího soudu¹⁰⁶ má vlastník jednotky právo bránit se proti takovému zásahu negatorní (zdržovací) žalobou podle § 1013 OZ. Tato ochrana se vztahuje nejen na vztahy mezi sousedy, ale žaloba může směřovat i proti samotnému společenství vlastníků, pokud zdroj imisí prokazatelně pochází ze společných částí domu. Soud v takovém případě zkoumá, zda imise přesahují míru přiměřenou poměrům a zda podstatně omezují obvyklé užívání bytu.

12.2. Meze pravomocí společenství vlastníků a jeho aktivní legitimace

Při řešení těchto situací musí společenství vlastníků respektovat meze zásahů do vlastnického práva. Jak dovodil Nejvyšší soud v tzv. „Airbnb rozhodnutí“, ¹⁰⁷ společenství vlastníků nemůže ve svých stanovách omezovat užívání bytu jako takového nebo zakazovat určitý způsob bydlení. Působnost společenství je omezena na správu domu a společných částí. Při řešení výskytu štěnic je třeba rozlišit, zda je dotčena správa domu a společných částí, nebo zda jde primárně o zásah do práv konkrétního vlastníka jednotky. Společenství vlastníků bude zpravidla aktivně legitimováno k uplatnění nároků souvisejících se správou domu, ochranou společných částí a náhradou nákladů, které vynaložilo na koordinovaný zásah v domě. Jednotlivý vlastník jednotky bude samostatně aktivně legitimován k ochraně svého vlastnického práva, zejména pokud se štěnice šíří do jeho bytu, omezují jeho užívání nebo mu vznikla škoda. V některých případech může společenství vlastníků vystupovat vlastním jménem na účet vlastníků podle § 1196 odst. 2 OZ, avšak vždy je třeba posoudit povahu konkrétního nároku.

12.3. Strategie dokazování a kauzální souvislosti

Nejnáročnější částí soudního sporu je prokázání původu zamoření. Praxe ukazuje, že soudy nevyžadují absolutní biologickou jistotu, ale postačuje jim dostatečně přesvědčivý řetězec nepřímých důkazů, který prokáže kauzální souvislost. Úspěšná procesní strategie by neměla stát pouze na označení viníka, ale především na doložení porušení prevenční povinnosti, nesoučinnosti vlastníka a šíření imisí z jeho prostoru. Žalující strana musí prokázat, že v domě k výskytu štěnic došlo, že konkrétní byt je pravděpodobným zdrojem a že jeho vlastník o problému věděl (nebo vědět měl), ale neučinil potřebná opatření k nápravě.

12.4. Klíčové důkazní prostředky

Základním pilířem dokazování jsou odborné zprávy dezinfekčních společností. Tyto zprávy by měly obsahovat lokalizaci ohniska největšího zamoření a identifikaci cest šíření, typicky skrze instalační šachty, stoupačky či mezi sousedními byty. Pro soud je zásadní chronologický sled událostí – tedy určení, který byt byl zasažen jako první. K tomu slouží svědectví sousedů, dokumentace komunikace výboru společenství vlastníků s vlastníkem a případně znalecké posudky hodnotící mechanismus migrace hmyzu.

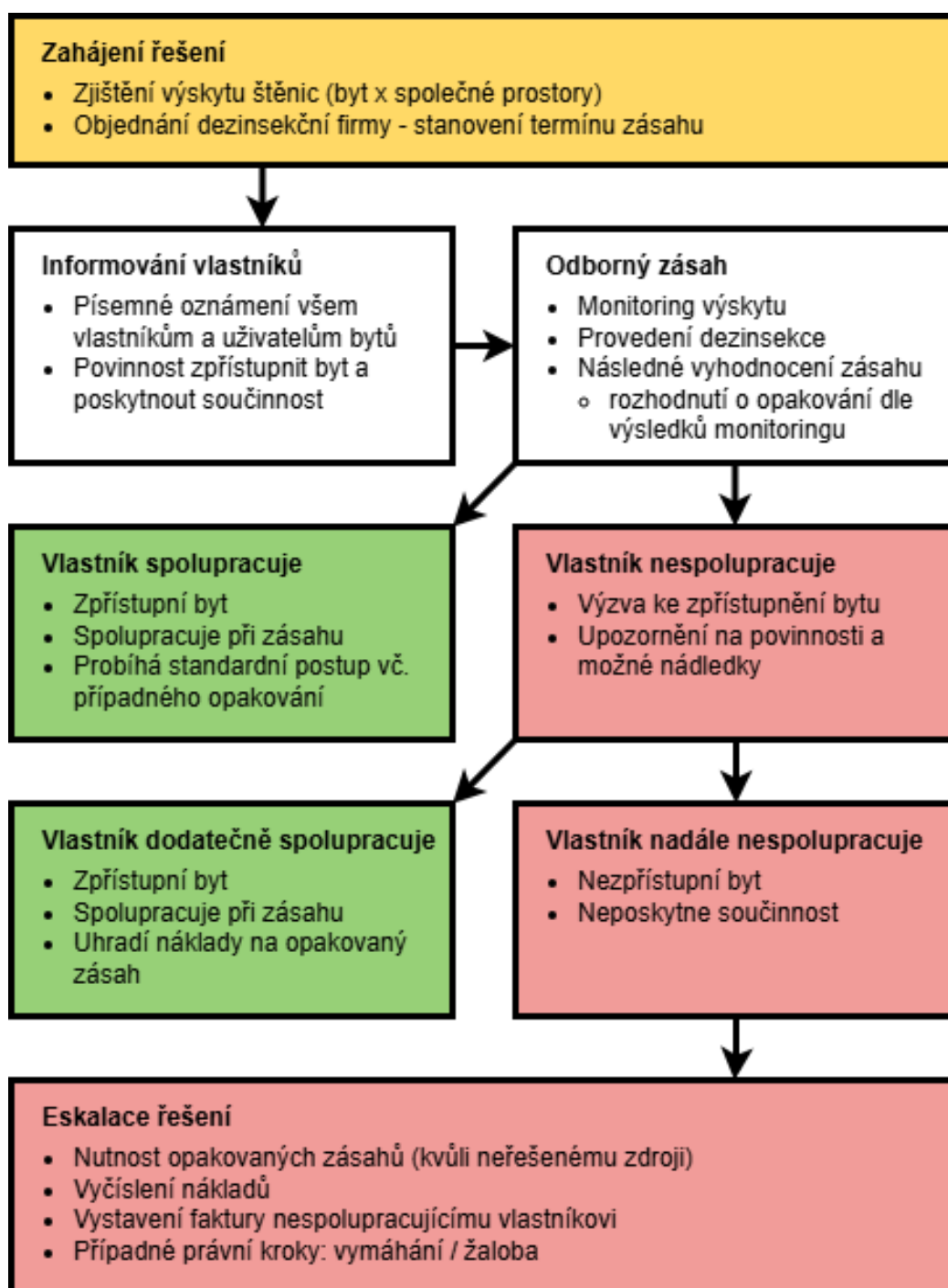
¹⁰⁶ K tomu blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2023, sp. zn. 26 Cdo 854/2022.

¹⁰⁷ K tomu blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 2. 2021, sp. zn. např. 26 Cdo 1811/2020.

12.5. Procesní význam (ne)součinnosti

Zásadním prvkem, ke kterému soudy přihlížejí, je intenzita zamoření a míra součinnosti vlastníka. Pokud vlastník odmítá umožnit vstup do bytu pro provedení kontroly či zásahu, nebo nereaguje na výzvy, lze na takovém chování stavět žalobu z titulu porušení prevenční povinnosti i bez zcela jednoznačného důkazu o biologickém původu primárního zdroje. Z praktického hlediska musí společenství vlastníků vždy pečlivě evidovat data všech zásahů, protokoly odborných společností a veškerou dokumentaci komunikace s dotčenými vlastníky.

Schéma postupu společenství vlastníků při výskytu štěnic



13. Postavení a odpovědnost členů statutárního orgánu společenství vlastníků

Fungování společenství vlastníků je přímo navázáno na činnost jeho statutárního orgánu. Kapitola popisuje roli členů výboru nebo předsedy společenství, jejich základní povinnosti a odpovědnost při správě domu i při vymáhání pohledávek. Zdůrazňuje význam aktivního a odpovědného výkonu funkce a upozorňuje na rizika spojená s nečinností. Zároveň nabízí doporučení, která mohou pomoci předcházet praktickým problémům při výkonu této funkce.

V rámci správy domu a pozemku hraje statutární orgán společenství vlastníků klíčovou roli. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; tomuto účelu musí odpovídat i činnost jeho orgánů. Statutární orgán odpovídá za každodenní správu záležitostí společenství vlastníků v rozsahu, v němž tato působnost nenáleží shromáždění nebo jinému orgánu podle zákona či stanov. Do této agendy patří i sledování a vymáhání příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby od dlužících vlastníků jednotek.

13.1. Typy a struktura orgánů společenství vlastníků

Společenství vlastníků povinně vytváří dva základní orgány (tzv. obligatorní orgány):

- **Shromáždění:** Nejvyšší orgán společenství vlastníků, který tvoří všichni vlastníci jednotek. Není orgánem voleným; členství v něm vzniká přímo ze zákona nabytím vlastnického práva k jednotce.
- **Statutární orgán:** Tím je výbor (kolektivní orgán), ledaže stanovy určí, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků (individuální orgán).¹⁰⁸

Stanovy mohou zřídit i další, fakultativní orgány (např. kontrolní komisi nebo revizora), kterým však nelze svěřit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.

Členem voleného orgánu společenství vlastníků, případně zástupcem právnické osoby, která je členem takového orgánu, může být jen osoba plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

13.2. Působnost statutárního orgánu

Působnost statutárního orgánu je třeba vždy vymezovat negativně vůči působnosti shromáždění. Záležitosti, které zákon nebo stanovy svěřují shromáždění, nemůže statutární orgán rozhodnout samostatně. Statutární orgán je proto zejména výkonným a zastupujícím orgánem, zatímco shromáždění rozhoduje o zásadních otázkách správy domu a pozemku, hospodaření a vnitřních poměrů společenství vlastníků. Statutárnímu orgánu náleží veškerá

¹⁰⁸ K tomu blíže viz § 1205 odst. 1 OZ, které stanoví, že „(1) Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Zřídí-li stanovy další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.“

působnost, kterou zákon nebo statuty nesvěřují jinému orgánu společenství vlastníků; jde o tzv. zbytkovou působnost. V praxi se jedná zejména o:

- **vnější zastupování:** Statutární orgán zastupuje společenství vlastníků navenek vůči třetím osobám, soudům, správním orgánům, dodavatelům a vlastníkům jednotek. Konkrétní způsob jednání za společenství vlastníků je třeba posuzovat podle stanov a zápisu ve veřejném rejstříku; může jít například o samostatné jednání předsedy nebo společné jednání více členů výboru.
- **vnitřní správa:** Zajišťování běžné agendy, vedení seznamu vlastníků, příprava podkladů pro shromáždění a výkon jeho usnesení.

13.3. Vymáhání pohledávek

Statutární orgán je povinen průběžně sledovat platební morálku vlastníků jednotek, evidovat neuhrazené příspěvky na správu domu a pozemku, dlužné zálohy na služby a nedoplatky z vyúčtování služeb a činit přiměřené kroky k jejich vymožení. Typicky půjde o zaslání upomínky, předžalobní výzvy, podání žaloby a následně případně návrhu na výkon rozhodnutí nebo exekučního návrhu.

13.4. Povinnost péče řádného hospodáře

Kdo přijme funkci člena voleného orgánu,¹⁰⁹ zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.¹¹⁰ Tento standard jednání se souhrnně označuje jako péče řádného hospodáře.

Péče řádného hospodáře se v praxi neomezuje na pouhé formální plnění funkce. Jde o rozhodování učiněné na základě dostatečných informací, v dobré víře, ve prospěch společenství vlastníků a bez upřednostnění vlastních soukromých zájmů nebo zájmů třetích osob. Člen voleného orgánu má postupovat racionálně, obezřetně a s přiměřenou odborností odpovídající povaze konkrétní věci.

Funkce člena voleného orgánu se vykonává osobně. To nebrání tomu, aby si člen orgánu vyžádal odbornou pomoc, právní stanovisko, účetní podklady nebo technické posouzení; odpovědnost za rozhodnutí a za řádný výkon funkce tím však nepřechází na odborníka.

Povinnost péče řádného hospodáře se netýká pouze členů statutárního orgánu. Dopadá obecně na členy volených orgánů právnické osoby, tedy podle okolností také na členy kontrolní komise, revizora nebo členy jiného voleného orgánu zřízeného statuty.

¹⁰⁹ K tomu blíže viz § 152 odst. 2 OZ, které stanoví, že „(2) Fyzická osoba, která je členem orgánu právnické osoby a která je do funkce volena, jmenována či jinak povolána (dále jen „člen voleného orgánu“), musí být plně svéprávná. To platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu jiné právnické osoby.“ a dále zvláštní úpravu viz § 1205 odst. 2 OZ, které stanoví, že „(2) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.“

¹¹⁰ K tomu blíže viz 159 odst. 1 OZ, které stanoví, že „Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.“

13.5. Povinnost loajality

Zahrnuje povinnost upřednostňovat zájmy společenství vlastníků před zájmy vlastními či zájmy třetích osob. Z povinnosti loajality vyplývá také povinnost zacházet obezřetně s důvěrnými a neveřejnými informacemi získanými při výkonu funkce, zejména s údaji o hospodaření, pohledávkách, osobních údajích vlastníků jednotek, probíhajících sporech a připravovaných právních či ekonomických krocích společenství vlastníků.

Součástí řádného výkonu funkce je i informační povinnost vůči vlastníků jednotek. Statutární orgán by měl vlastníků jednotek poskytovat pravdivé, úplné a srozumitelné informace potřebné pro rozhodování shromáždění, zejména podklady k hospodaření, správě domu a pozemku, plánovaným opravám, výši příspěvků a významným právním krokům. Nedostatečné nebo zavádějící informování vlastníků může být podle okolností posouzeno jako porušení povinností při výkonu funkce.

13.6. Potřebné znalosti a pečlivost

Péče řádného hospodáře nevyžaduje, aby člen výboru disponoval všemi odbornými znalostmi (např. právními či účetními), ale vyžaduje schopnost rozpoznat hrozící újmu a v případě potřeby zajistit pomoc odborníka (např. advokáta při vymáhání složitých pohledávek).

Člen statutárního orgánu se nemůže spoléhat pouze na formální existenci účetnictví nebo správce domu. Musí mít přiměřený přehled o hospodaření společenství vlastníků, zejména o stavu účtů, závazcích, pohledávkách, výši nedoplatků jednotlivých vlastníků jednotek a o rizicích spojených s jejich nevymáháním.

Důležité upozornění: Má se za to, že jedná nedbale ten, kdo není této péče schopen (např. pro nedostatek znalostí), ač to musel zjistit při přijetí funkce, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky (např. funkci nepřijme nebo se jí vzdá).

13.7. Odpovědnost a ručení členů statutárního orgánu

Porušení povinnosti péče řádného hospodáře může mít pro člena statutárního orgánu vážné následky.

13.7.1. Odpovědnost za škodu vůči společenství vlastníků

Pokud člen statutárního orgánu způsobí společenství vlastníků škodu porušením povinností při výkonu funkce, například tím, že bez rozumného důvodu nechá promlčet významnou pohledávku za dlužícím vlastníkem jednotky, může být povinen tuto škodu společenství vlastníků nahradit. Jde o odpovědnost za porušení zákonné povinnosti při výkonu funkce.

V případném sporu bude třeba posuzovat zejména to, jakou povinnost měl člen orgánu v konkrétní situaci splnit, zda tuto povinnost porušil, zda společenství vlastníků vznikla škoda a zda je mezi porušením povinnosti a vznikem škody příčinná souvislost. Člen orgánu se bude zpravidla bránit tím, že postupoval informovaně, loajálně, racionálně a s potřebnou pečlivostí.

Porušilo-li povinnost více členů statutárního orgánu, může přicházet v úvahu jejich společná a nerozdílná odpovědnost. Odpovědnost za škodu nezaniká jen proto, že členovi orgánu mezitím zanikla funkce.

13.7.2. Ručení věřiteli (tzv. zákonné ručení)

Nenahradil-li člen statutárního orgánu společenství vlastníků škodu, kterou společenství vlastníků způsobil, ačkoli byl povinen ji nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel nemůže plnění na společenství vlastníků domoci.¹¹¹ Toto ručení je klíčové v situacích, kdy společenství vlastníků nemá v důsledku porušení povinností při správě záležitostí společenství vlastníků prostředky na úhradu svých závazků vůči dodavatelům. Toto ručení je třeba odlišovat od zákonného ručení vlastníků jednotek za dluhy společenství vlastníků. Vlastníci jednotek ručí za dluhy společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Naproti tomu člen voleného orgánu ručí věřiteli společenství vlastníků jen za podmínek § 159 odst. 3 OZ, tedy tehdy, pokud společenství vlastníků způsobil porušením povinnosti škodu, tuto škodu nenahradil a věřitel se nemůže plnění na společenství vlastníků domoci.

13.8. Jak se účinně chránit?

Výkon funkce statutárního orgánu společenství vlastníků je rizikový, existují však zákonné a smluvní mechanismy k omezení těchto rizik:

- **Informační základna:** Statutární orgán by měl rozhodovat na základě dostatečných informací a podkladů (účetní závěrky, právní stanoviska).
- **Zajištění odborné pomoci:** V případě složitých právních, účetních, technických nebo exekučních otázek je zpravidla v souladu s péčí řádného hospodáře vyžádat si pomoc odborníka, například advokáta, účetního, daňového poradce, technika nebo profesionálního správce. Zajištění odborné pomoci však neznamená přenesení odpovědnosti za výkon funkce; statutární orgán musí i nadále posoudit zadání, výsledek a přiměřenost navrženého postupu.
- **Pojištění odpovědnosti:** Doporučuje se zvážit sjednání pojištění odpovědnosti členů statutárního orgánu společenství vlastníků, případně obdobného pojištění, které může podle konkrétních pojistných podmínek krýt některé škody způsobené z nedbalosti při výkonu funkce.
- **Zápis odchylného názoru:** Pokud člen kolektivního orgánu nesouhlasí s určitým rozhodnutím, které považuje za rizikové, měl by požadovat, aby byl jeho odchylný názor uveden v zápisu z jednání. Takový zápis může mít význam při pozdějším posuzování, zda postupoval s péčí řádného hospodáře.
- **Předložení významné věci shromáždění k rozhodnutí:** V případě koncepčních, ekonomicky náročných nebo právně rizikových kroků, například schválení nestandardního splátkového kalendáře, dohody o narovnání, prominutí části příslušenství nebo významného vymáhacího postupu, může statutární orgán předložit věc shromáždění k rozhodnutí. Shromáždění si může vyhradit rozhodování i v

¹¹¹ K tomu blíže viz 159 odst. 3 OZ, které stanoví, že „(3) Nenahradil-li člen voleného orgánu právnické osobě škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli právnické osoby za její dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci.“

záležitostech, které jinak nejsou výslovně uvedeny v jeho zákonné působnosti, stanoví-li tak zákon nebo stanovy, případně pokud si konkrétní záležitost k rozhodnutí vyhradí. Statutární orgán však ani v takovém případě není zbaven své odpovědnosti. Nadále odpovídá za řádnou přípravu podkladů, pravdivé a úplné informování vlastníků jednotek a odborně správné provedení přijatého usnesení.

13.8.1. Pravidelná kontrola veřejných rejstříků a evidencí a prevence ztrát

V rámci péče řádného hospodáře by měl statutární orgán společenství vlastníků pravidelně sledovat insolvenční rejstřík a Centrální evidenci exekucí. Včasné přihlášení pohledávky do insolvenčního řízení ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o úpadku, zpravidla ve lhůtě 2 měsíců od jeho zveřejnění v insolvenčním rejstříku, je nezbytným krokem k ochraně majetku společenství vlastníků. Jeho zmeškání může být posouzeno jako zanedbání povinností s přímým dopadem na odpovědnost členů statutárního orgánu společenství vlastníků. Aby se předešlo lidskému pochybení či administrativní náročnosti, lze pro tyto účely využít placenou službu automatického monitoringu. Automatický monitoring může statutární orgán upozornit na změny v insolvenčním rejstříku, Centrální evidenci exekucí nebo jiných sledovaných registrech, a tím významně snížit riziko zmeškání důležitých lhůt. Nenahrazuje však právní posouzení konkrétní věci ani povinnost statutárního orgánu rozhodnout o dalším postupu.

V krajních případech je třeba pamatovat také na povinnosti statutárního orgánu při úpadku samotného společenství vlastníků. Pokud by se společenství vlastníků dostalo do úpadku ve smyslu insolvenčního zákona, musí statutární orgán bez zbytečného odkladu posoudit povinnost podat insolvenční návrh. Opomenutí této povinnosti může založit odpovědnost členů statutárního orgánu vůči věřitelům.

14. Absence statutárního orgánu společenství vlastníků a řešení této situace soudem

V některých případech se společenství vlastníků může ocitnout bez funkčního statutárního orgánu nebo s dlouhodobě nečinným vedením. Kapitola se věnuje dopadům této situace na fungování domu a možnostem jejího řešení prostřednictvím soudu. Popisuje zejména institut jmenování chybějících členů orgánu nebo opatrovníka a vysvětluje podmínky, za nichž je takový zásah nezbytný. Zároveň upozorňuje na rizika spojená s nefunkčností orgánů, která mohou ohrozit běžnou správu domu i vymáhání pohledávek.

Společenství vlastníků je právnickou osobou, která ke svému fungování nezbytně potřebuje statutární orgán (výbor nebo předseda společenství vlastníků). Statutární orgán zastupuje společenství navenek a zajišťuje jeho běžný chod. V praxi však může dojít k situaci, kdy v důsledku zániku funkce členů statutárního orgánu zůstane společenství vlastníků bez osob oprávněných je zastupovat navenek. Tato kapitola popisuje, kdy taková situace nastává, jaká přináší rizika a jak ji lze řešit prostřednictvím soudu a jmenovaného opatrovníka.

14.1. Kdy situace nastává

Podle § 1205 OZ je statutárním orgánem společenství vlastníků výbor, ledaže stanovy určí, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků. Společenství vlastníků tedy musí mít statutární orgán, jehož prostřednictvím bude zajištěno jeho zastupování a výkon běžné správy. Situace, kdy společenství vlastníků nemá funkční statutární orgán, může nastat zejména uplynutím funkčního období členů výboru nebo předsedy společenství vlastníků, jejich odstoupením z funkce, odvoláním, úmrtím, zánikem způsobilosti funkci vykonávat nebo tím, že shromáždění není schopno zvolit nový statutární orgán. Nejčastějším důvodem je uplynutí funkčního období. Funkční období členů výboru nebo předsedy společenství vlastníků určují stanovy. Neurčí-li stanovy jinak, uplatní se na základě § 1221 OZ přiměřeně § 246 odst. 1 OZ, podle něhož činí funkční období členů volených orgánů pět let. Pokud shromáždění vlastníků včas nezvolí nové členy, funkce původním členům zaniká uplynutím času a společenství vlastníků nemá, kdo by je zastupoval navenek.

Odlišnou situací je střet zájmů člena statutárního orgánu se zájmy společenství vlastníků. Typicky může jít o případ, kdy má společenství vlastníků vymáhat pohledávku právě za jediným členem statutárního orgánu. V takovém případě nejde o absenci statutárního orgánu, ale o nemožnost zastoupení společenství vlastníků konkrétní osobou pro rozpor zájmů; postupuje se podle § 165 odst. 2 OZ.

14.2. Rizika pro společenství vlastníků

Absence statutárního orgánu představuje pro společenství vlastníků vážné ohrožení. Společenství vlastníků v takové situaci zpravidla nemá osobu s obecným oprávněním zastupovat je navenek, což může paralyzovat běžnou správu domu a pozemku. V praxi může být problematické zejména uzavírání smluv, zadávání oprav, jednání s bankou, udělení plné moci advokátovi, podávání žalob nebo přijímání rozhodnutí nezbytných k ochraně majetku společenství vlastníků. Taková situace může vést ke škodám nebo k prodlení při plnění povinností společenství vlastníků. podle okolností může být následně významné, zda osoby

odpovědné za správu záležitostí společenství vlastníků včas učinily kroky k obnovení řádného fungování jeho orgánů.

14.3. Soudní řešení absence statutárního orgánu: jmenování chybějících členů nebo opatrovníka

Pokud statutární orgán chybí nebo nemá dostatečný počet členů k rozhodování, nastupuje zákonné řešení formou zásahu soudu.

14.3.1. Jmenování chybějících členů

Soud může na návrh osoby, která osvědčí právní zájem (typicky kteréhokoli vlastníka jednotky, ale i věřitele či dodavatele služeb), jmenovat chybějící členy statutárního orgánu. Toto opatření je dočasné, než budou řádně zvoleni noví členové.¹¹² K řízení je věcně příslušný krajský soud.¹¹³

Jmenování chybějících členů statutárního orgánu je primárním řešením. K jmenování opatrovníka má soud přistoupit až tehdy, nelze-li jmenováním chybějících členů dosáhnout toho, aby statutární orgán byl způsobilý rozhodovat a společenství vlastníků mělo osobu oprávněnou je zastupovat.

14.3.2. Jmenování opatrovníka

Nelze-li obnovit schopnost statutárního orgánu rozhodovat jmenováním chybějících členů, jmenuje soud společenství vlastníků opatrovníka. Opatrovník tak nastupuje jako subsidiární řešení tam, kde by společenství vlastníků jinak zůstalo bez osoby oprávněné za ně právně jednat. Soud může opatrovníka jmenovat i bez návrhu, dozví-li se při své činnosti, že společenství vlastníků nemá statutární orgán schopný rozhodovat a že situaci nelze řešit jmenováním chybějících členů statutárního orgánu (např. z rejstříkového soudu, od notáře či banky).¹¹⁴ Soud jmenuje opatrovníkem vhodnou osobu, která splňuje podmínky způsobilosti být členem statutárního orgánu společenství vlastníků a se jmenováním souhlasí. V praxi může být vhodné, aby šlo o osobu znalou poměrů domu, například některého z vlastníků jednotek nebo jinou osobu určenou stanovami, není to však bez dalšího zákonná podmínka. Náklady spojené s výkonem funkce opatrovníka zpravidla zatěžují společenství vlastníků. Je-li opatrovníkem jmenován advokát nebo jiná externí osoba, může to pro společenství vlastníků znamenat další finanční zátěž. Předcházet rizikům spojeným se jmenováním cizí osoby (např. advokáta) lze úpravou stanov. Stanovy mohou určit osobu, která má být v případě potřeby jmenována opatrovníkem společenství vlastníků. Soud takovou osobu zpravidla jmenuje, pokud je způsobilá funkci vykonávat a se jmenováním souhlasí. Tento závěr však neplatí bezvýjimečně; soud by takovou osobu neměl jmenovat, pokud by to bylo v příkrém rozporu

¹¹² K tomu blíže viz § 165 odst. 1 OZ, které stanoví: „...Nemá-li statutární orgán dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným v zakladatelském právním jednání;“.

¹¹³ Řízení o jmenování člena orgánu právnické osoby je řízením ve statusové věci právnické osoby; v prvním stupni je věcně příslušný krajský soud podle § 3 odst. 2 písm. a) zákona o zvláštních řízeních soudních. V řízení ve věcech opatrovnictví právnických osob je věcně příslušný krajský soud podle § 3 odst. 2 písm. d) téhož zákona. Místně příslušný je soud, u něhož je společenství vlastníků zapsáno ve veřejném rejstříku.

¹¹⁴ K tomu blíže viz § 165 odst. 1 část věty za středníkem OZ: „...jinak soud jmenuje právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.“

se zájmem společenství vlastníků nebo s veřejným zájmem. Vlastníkům se proto důrazně doporučuje začlenit do stanov ustanovení o určení opatrovníka, čímž společenství vlastníků v případě krize předejde jmenování cizí osoby. Takové opatření může snížit riziko jmenování zcela cizí osoby a usnadnit překlenutí krizového období osobou, která zná poměry konkrétního domu.

14.3.3. Jmenování opatrovníka při nečinnosti statutárního orgánu

Vedle situace, kdy statutární orgán chybí nebo nemá dostatečný počet členů k rozhodování, může nastat i případ, kdy společenství vlastníků formálně statutární orgán má, avšak ten je fakticky nečinný a neplní svou funkci. V takové situaci může přicházet v úvahu jmenování opatrovníka podle § 486 odst. 1 OZ, jestliže je to potřebné k tomu, aby mohly být spravovány záležitosti společenství vlastníků nebo hájena jeho práva.

14.3.4. Jmenování opatrovníka pro střet zájmů

Samostatným důvodem pro jmenování opatrovníka je střet zájmů člena statutárního orgánu se zájmy společenství vlastníků. Může jít například o situaci, kdy má společenství vlastníků vymáhat pohledávku za předsedou společenství vlastníků jako jediným členem statutárního orgánu, případně za členem výboru, pokud zde není jiný člen orgánu, který by mohl společenství vlastníků v dané věci zastoupit. podle § 165 odst. 2 OZ soud jmenuje právnické osobě opatrovníka, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy právnické osoby a nemá-li právnická osoba jiného člena orgánu schopného ji zastupovat. Tento postup je však krajní; nelze jej použít, pokud je zde jiný člen orgánu, který může společenství vlastníků zastoupit.

14.4. Práva a povinnosti opatrovníka

Opatrovník není orgánem společenství vlastníků, ale jeho zástupcem, jehož postavení se členu statutárního orgánu blíží. Pro jeho práva a povinnosti platí obdobně ustanovení o členech statutárního orgánu. To znamená, že i opatrovník musí jednat s péčí řádného hospodáře.

Přestože se působnost opatrovníka přiměřeně řídí ustanoveními o působnosti statutárního orgánu, jde o dočasné soudní řešení krizové situace. Soud může působnost opatrovníka vymezit užším způsobem, zejména tak, aby opatrovník zajistil nezbytný chod společenství vlastníků a usiloval o obnovení řádné činnosti statutárního orgánu.

Působnost opatrovníka vymezuje soud v rozhodnutí o jeho jmenování. Obvykle soud opatrovníkovi uloží především, aby s odbornou péčí usiloval o to, aby si společenství vlastníků co nejdříve zvolilo řádný výbor nebo předsedu (tj. svolat shromáždění a organizovat volby) a do doby zvolení řádných orgánů opatrovník zajišťuje nezbytný chod společenství (platby faktur, řešení havárií).

Po zvolení nového výboru nebo předsedy společenství vlastníků je třeba dbát také na ukončení opatrovnictví. Nekončí-li opatrovnictví přímo podle vymezení v rozhodnutí soudu, je namístě navrhnout soudu odvolání opatrovníka. Typicky tak učiní nově zvolený statutární orgán, případně jiná osoba, která osvědčí naléhavý právní zájem.

Praktickou prevencí je zejména průběžná evidence funkčního období členů statutárního orgánu, včasné zařazení volby nového výboru nebo předsedy společenství vlastníků na pořad shromáždění, příprava kandidátů předem a úprava stanov tak, aby umožňovaly efektivní rozhodování i při nižší účasti vlastníků, pokud to zákon připouští. Stanovy mohou také určit osobu, která má být v krizové situaci navržena jako opatrovník společenství vlastníků.

Je nutné zdůraznit, že jmenování opatrovníka je krajním řešením, které má překlenout krizové období. Vlastníci by měli vyvinout maximální úsilí, aby k této situaci nedošlo, a včas si zvolit své zástupce.

D. Přílohová část

Závěrečná část příručky obsahuje praktické přílohy a vzorové dokumenty, které mohou společenství vlastníků využít při řešení situací popsanych v předchozích kapitolách. Jejich cílem je usnadnit orientaci v jednotlivých fázích vymáhání dluhů a poskytnout základní podklady pro běžné úkony, se kterými se orgány společenství v praxi setkávají.

Součástí příloh jsou zejména přehledy postupů předžalobního a exekučního vymáhání, vzory podání používaných v soudním a exekučním řízení, ukázky soudních rozhodnutí i další dokumenty související se správou domu a řešením sporů mezi vlastníky jednotek. Zařazeny jsou také příklady dokumentů využitelných při řešení praktických problémů, například při výskytu štěnic v domě.

Přílohy nejsou určeny jako univerzální řešení pro všechny situace, ale jako orientační pomůcka, kterou je vždy nutné přizpůsobit konkrétním okolnostem, stanovám společenství a povaze daného případu. V komplikovanějších nebo sporných situacích je vhodné zvážit konzultaci s odborníkem.

Cílem této části je nabídnout nejen teoretický výklad, ale i prakticky využitelné nástroje pro každodenní správu domu a řešení problémů v prostředí bytového spoluvlastnictví.

Příloha č. 1: Fáze předexekučního a exekučního vymáhání¹¹⁵

Předexekuční fáze vymáhání dluhu

V předexekuční fázi by mělo společenství vlastníků zejména:

- řádně identifikovat a vyčíslit neuhrazené částky,
- ověřit splatnost jednotlivých pohledávek a běh promlčecích lhůt,
- zaslat dlužníkovi výzvu k úhradě, předžalobní výzvu,
- pokusit se o mimosoudní řešení, zejména o dohodu o splátkách, uznání dluhu nebo sjednání notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti,
- není-li dluh dobrovolně uhrazen a není-li k dispozici přímo vykonatelný titul, uplatnit pohledávku v nalézacím řízení,
- po získání exekučního titulu přistoupit k nucenému vymáhání.

Posloupnost exekučního řízení

Typická posloupnost exekučního řízení je tato:

- existence vykonatelného exekučního titulu,
- podání exekučního návrhu vybranému soudnímu exekutorovi,
- žádost exekutora exekučnímu soudu o pověření,
- vydání pověření soudem,
- zaslání vyrozumění o zahájení exekuce a výzvy ke splnění vymáhané povinnosti,
- dobrovolné splnění ve lhůtě uvedené ve výzvě; není-li povinnost splněna, následuje vlastní provedení exekuce,
- vydání jednoho nebo více exekučních příkazů podle zvoleného způsobu provedení exekuce,
- provedení exekuce jedním nebo více zákonnými způsoby,
- skončení exekuce vymožením, zastavením nebo jiným zákonem předvídaným způsobem.

Upřesnění: Exekutor žádá soud o pověření nejpozději do 15 dnů od doručení exekučního návrhu. Vyrozumění o zahájení exekuce zasílá exekutor oprávněnému nejpozději do 15 dnů od doručení pověření; povinnému je zasílá nejpozději s prvním exekučním příkazem, který mu v řízení doručuje. Součástí vyrozumění je i výzva ke splnění vymáhané povinnosti.

Standardní průběh exekuce

V praktické rovině exekuce typicky zahrnuje tyto kroky:

- zjištění majetkových poměrů povinného, zejména jeho účtů, příjmů, zaměstnavatele, nemovitých věcí, movitého majetku a případně dalších majetkových práv,
- posouzení, který způsob nebo kombinace způsobů provedení exekuce je v konkrétní věci účelná,
- doručení vyrozumění o zahájení exekuce a výzvy ke splnění vymáhané povinnosti,
- vydání exekučního příkazu nebo více exekučních příkazů,
- vlastní provádění exekuce zvoleným způsobem nebo souběhem více způsobů,

¹¹⁵ Níže uvedená posloupnost a terminologie se vztahují k exekučnímu řízení podle exekučního řádu. Výkon rozhodnutí podle občanského soudního řádu má odlišný procesní režim i dílčí terminologii. Exekuční řízení se zahajuje doručením exekučního návrhu exekutorovi; exekutor poté žádá exekuční soud o pověření a soud toto pověření vydává při splnění zákonných podmínek.

- průběžné vymáhání a vyplacení vypořádaného plnění oprávněnému podle zákonných pravidel,
- skončení exekuce po uspokojení vymáhané pohledávky, zastavení exekuce nebo jiném zákonném důvodu jejího skončení.

Standardní způsoby provedení exekuce

Exekuci ukládající zaplacení peněžité částky lze podle exekučního řádu provést těmito způsoby:

- srážkami ze mzdy a z jiných příjmů,
- příkázáním pohledávky,
- prodejem movitých věcí a nemovitých věcí,
- postižením závodu,
- správou nemovité věci,
- pozastavením řidičského oprávnění.

Pro potřeby společenství vlastníků budou v praxi nejčastěji relevantní zejména:

- příkázání pohledávky, typicky z účtu povinného nebo z jiné peněžité pohledávky,
- srážky ze mzdy a z jiných příjmů,
- prodej movitých věcí,
- prodej nemovitých věcí,
- správa nemovité věci. Exekutor přitom může v jednom exekučním řízení použít i více způsobů současně nebo postupně; způsob provedení exekuce určuje exekutor.

Příloha č. 2: Vzor žaloby o zaplacení

Okresní soud v _____

ID datové schránky

Sp. zn.: *nepředchází*

V ____ dne ____

Žalobce: Společenství vlastníků jednotek _____
IČ: _____
se sídlem _____
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném _____ soudem v
_____, oddíl S,
vložka _____
ID datové schránky _____

Žalovaný: (jméno/příjmení) _____
datum narození ____/RČ ____
bytem _____
ID datové schránky _____

o zaplacení _____,- Kč s příslušenstvím¹¹⁶

Přílohy dále podle textu

Soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu

¹¹⁶ Tato žaloba představuje zjednodušený vzor, který nezahrnuje všechny možné situace, které mohou v konkrétním případě vyvstat.

I.

1.1 Žalovaný je vlastníkem bytové jednotky - byt č. ___/___ (dále jen „Jednotka“) nacházející se v budově čp. ___, byt. dům (dále jen „Dům“), postaveném na pozemku č. parc. ___/___, zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „Pozemek“), vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a dále se spoluvlastnickým podílem o velikosti ___/___ na společných částech Domu postaveném na Pozemku a dále spoluvlastnického podílu o velikosti ___/___ na Pozemku, to vše v katastrálním území ___, obec ___, část obce ___, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro ___, Katastrální pracoviště ___.

/Alternativně – jednotka vymezená podle občanského zákoníku

1.1 Žalovaný je vlastníkem jednotky č. ___/___ – byt (dále jen „Jednotka“), vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. ___, zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „Pozemek“), jehož součástí je budova č. p. ___, bytový dům (dále jen „Dům“), v obci ___, část obce ___; Jednotka se skládá z bytu a z podílu na společných částech nemovité věci o velikosti ___/___, přičemž společnými částmi nemovité věci je Pozemek, jehož součástí je Dům, vše v katastrálním území ___, v obci ___, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro ___, Katastrální pracoviště ___, na listech vlastnictví č. ___

1.2 Žalobce je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“) založenou za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku.

1.3 Žalovaný je členem žalobce (společenství vlastníků), neboť je vlastníkem Jednotky.

Důkaz:

- výpisem z katastru nemovitostí k Jednotce
- výpisem z katastru nemovitostí k Pozemku (jehož součástí je Dům)
- stanovami žalobce ze dne _____

II.

2.1 Podle stanov žalobce ze dne _____ (článek _____. odst. _____ jako člen žalobce) má žalovaný povinnost platit mimo jiné:

- stanovené příspěvky na správu Domu a Pozemku,
- zálohy na služby,
- nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh.

2.2 Shromáždění vlastníků jednotek žalobce konané dne _____ rozhodlo, že příspěvek na správu domu a pozemku činí _____,- Kč/m² plochy každé jednotky v budově s účinností od _____. V souladu se stanovami výbor žalobce rozhodl dne _____ o výši záloh na služby. Předpis

úhrad souvisejících s Jednotkou specifikující i splatnost byl žalovanému doručen dne _____, a to [způsobem: např. prostřednictvím provozovatele poštovních služeb / datovou schránkou]. Žalovaný byl tedy s výší své platební povinnosti řádně seznámen.

Důkaz:

- *stanovami žalobce ze dne _____*
- *rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek žalobce ze dne _____*
- *rozhodnutím výboru žalobce ze dne _____*
- *předpisem úhrad ze dne _____ včetně dokladu o doručení*

III.

3.1 Žalovaný neuhradil žalobci příspěvky na správu domu a pozemku podle § 1180 OZ za období od _____ do _____ v celkové výši _____ Kč. Výše jednotlivých měsíčních příspěvků, jejich splatnost a právní důvod vyplývají z rozhodnutí shromáždění / stanov / předpisu úhrad ze dne _____.

3.2 Žalovaný dále neuhradil zálohy na služby podle § 1181 OZ a zákona č. 67/2013 Sb., o službách za období od _____ do _____ v celkové výši _____ Kč, a to v rozsahu, v němž jde o zálohy splatné před provedením vyúčtování za příslušné zúčtovací období.

3.3 Za zúčtovací období od _____ do _____ vznikl žalovanému na základě řádného vyúčtování služeb doručeného dne _____ nedoplatek ve výši _____ Kč, splatný dne _____. Vyúčtování obsahuje skutečnou výši nákladů na jednotlivé služby, celkovou výši přijatých záloh a výši výsledného nedoplatku.

3.4 Žalobce pro přehlednost vyčísluje uplatněný nárok následovně:

- a) příspěvky na správu domu a pozemku: _____ Kč, splatné dne / v období _____;
- b) neuhrazené zálohy na služby do provedení vyúčtování: _____ Kč, splatné dne / v období _____;
- c) nedoplatek z vyúčtování služeb: _____ Kč, splatný dne _____;
- d) úroky z prodlení: podle specifikace v čl. V této žaloby.“

Důkaz:

- *vyúčtováním za období _____ včetně dokladu o doručení*
- *přehledem plateb žalovaného*

IV.

4.1 Žalovaný také nijak nereagoval na předžalobní výzvu k zaplacení dlužné částky zaslanou mu žalobcem dne ____ na adresu žalovaného/ do datové schránky.

Důkaz:

- *předžalobní výzvou žalobce adresovanou žalovanému včetně dokladu o odeslání*

V.

5.1 Žalovaný je v prodlení s úhradou jednotlivých dílčích peněžitých dluhů specifikovaných v čl. III této žaloby. V důsledku tohoto žalovanému rovněž vzniká ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., povinnost uhradit úroky z prodlení z částky ____, - Kč od ____ ve výši repo sazby zvýšené o osm procentních bodů ročně do zaplacení. Žalobce proto požaduje zákonný úrok z prodlení vždy z jednotlivé dlužné částky ode dne následujícího po její splatnosti do zaplacení, a to v rozsahu uvedeném v petitu této žaloby.

VI.

6.1 Vzhledem k výše uvedenému žalobce navrhuje, aby soud vydal tento

platební rozkaz:

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci¹¹⁷:

a) částku ____ Kč představující neuhrazené příspěvky na správu domu a pozemku za období od ____ do ____, spolu se zákonným úrokem z prodlení z částky ____ Kč od ____ do zaplacení, z částky ____ Kč od ____ do zaplacení a z částky ____ Kč od ____ do zaplacení;

b) částku ____ Kč představující neuhrazené zálohy na služby za období od ____ do ____, spolu se zákonným úrokem z prodlení z částky ____ Kč od ____ do zaplacení; z částky ____ Kč od ____ do zaplacení a z částky ____ Kč od ____ do zaplacení; z částky ____ Kč od ____ do zaplacení a z částky ____ Kč od ____ do zaplacení;

c) částku ____ Kč představující nedoplatek z řádného vyúčtování služeb za zúčtovací období od ____ do ____, splatný dne ____, spolu se zákonným úrokem z prodlení od ____ do zaplacení,

to vše do 15 dnů ode dne doručení platebního rozkazu.

II. Žalovaný je povinen uhradit náklady řízení k rukám žalobce do 15 dnů ode dne doručení platebního rozkazu.

¹¹⁷ Jak je zřejmé z anonymizovaných rozhodnutí, ve výrocích rozsudků nebývá částka specifikovaná svým titulem (tj. zda jde např. o dluh na zálohách na služby či na příspěvcích na správu domu a pozemku), nicméně pro účely tohoto dokumentu to uvádíme do návrhu petitu kvůli lepší srozumitelnosti.

Pokud by soud dospěl k závěru, že nejsou splněny podmínky pro vydání platebního rozkazu, resp. pokud by se platební rozkaz nepodařilo žalovanému doručit nebo pokud by byl podán odpor žalovaným, žalobce navrhuje, aby soud vydal rozsudek stejného znění jako je výše uvedený návrh na vydání platebního rozkazu s tím, že lhůta k plnění bude do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Vzhledem ke skutečnosti, že žalovaný se vyhýbá své povinnosti plnit své výše uvedené splatné závazky, žalobce rovněž navrhuje, aby soud rozhodl usnesením v souladu s ustanovením § 114b OSŘ a žalovanému uložil, aby se ve věci písemně vyjádřil a aby v případě, že nárok uplatněný touto žalobou zcela neuzná, v tomto svém vyjádření vylíčil rozhodující skutečnosti, na nichž staví svoji obranu, a k vyjádření připojil listinné důkazy, jichž se dovolává. Vydání výše uvedeného usnesení žalobce navrhuje v souladu s ustanovením § 114b odst. 2 o.s.ř.

Společenství vlastníků jednotek _____
zastoupené

Příloha č. 3: Vzor exekučního návrhu

Soudní exekutor _____

ID datové schránky

Sp. zn.: *nepředchází*

V ____ dne ____

Oprávněný: Společenství vlastníků jednotek _____

IČ: _____

se sídlem _____

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném _____ soudem v

_____, oddíl S,

vložka _____

ID datové schránky _____

bankovní spojení _____

Povinný: *(jméno/příjmení)* _____

trvale bytem _____

datum narození ____ /RČ ____ /IČ ____

ID datové schránky _____

Exekuční návrh

podle § 37 a násl. exekučního řádu

Přílohy dále podle textu

I.

1.1 Platebním rozkazem¹¹⁸ Okresního soudu v ____ ze dne ____, č.j. ____ byla povinnému uložena povinnost zaplatit oprávněnému do 15 dnů ode dne doručení platebního rozkazu pohledávku ve výši ____, - Kč s ____ % úrokem z prodlení p.a. od ____ do zaplacení. Dále byla povinnému stanovena povinnost zaplatit náhradu nákladů soudního řízení oprávněného ve výši ____, - Kč, a to do 15 dnů od doručení platebního rozkazu.

1.2 Předmětný platební rozkaz nabyl právní moci dne ____ a stal se vykonatelný dne ____.

Důkaz:

- *originálem či ověřenou kopií platebního rozkazu Okresního soudu v ____ ze dne ____, č.j. ____ s vyznačenou doložkou právní moci a vykonatelnosti*

II.

2.1 Povinný dobrovolně nezaplatil nic podle výše uvedeného platebního rozkazu.

III.

3.1 S ohledem na výše uvedené oprávněný navrhuje, aby soudní exekutor po přezkoumání tohoto exekučního návrhu požádal příslušný exekuční soud o pověření a nařízení exekuce a po jeho vydání provedl exekuci k vymožení:

- a) jistiny ve výši ____ Kč;
- b) příslušenství specifikovaného v exekučním titulu;
- c) nákladů nalézacího řízení přiznaných exekučním titulem;
- d) nákladů exekuce a nákladů oprávněného v exekučním řízení.

Společenství vlastníků jednotek ____
zastoupené

¹¹⁸ Exekučním titulem může být rozsudek, elektronický platební rozkaz či notářský zápis.

Příloha č. 4: Vzor přihlášky pohledávky do dražebního jednání¹¹⁹

Soudní exekutor _____

ID datové schránky

Ke sp. zn.: _____

V _____ dne _____

Věřitel: **Společenství vlastníků jednotek** _____
IČ: _____
se sídlem _____
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném _____ soudem v
_____, oddíl S,
vložka _____
ID datové schránky _____

Povinný: *(jméno/příjmení)* _____
trvale bytem _____
datum narození _____
ID datové schránky _____

**Přihláška pohledávky do dražebního jednání
podle ustanovení § 336f zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního
řádu¹²⁰**

Přílohy dále podle textu

¹¹⁹ Ve vzoru se na několika místech uvádějí alternativní formulace; při použití vzoru je vždy nutné ponechat jen variantu odpovídající konkrétnímu procesnímu stavu pohledávky a ostatní text vypustit.

¹²⁰ Tato přihláška představuje zjednodušený vzor, který nezahrnuje všechny možné situace, které mohou v konkrétním případě vyvstat.

I.

1.1 Pověřením Okresního soudu v ____ ze dne ____, č.j. ____, byl pověřen soudní exekutor provedením exekuce na majetek povinného. Soudní exekutor rozhodl mj. o provedení exekuce prodejem nemovitostí, a to: bytové jednotky č. ____ / ____ (dále také „Jednotka“) nacházející se v domě č.p. ____ (dále také „Dům“) stojícím na pozemku parc. č. ____ / ____ (dále také „Pozemek“) v katastrálním území ____, obec ____.

1.2 Věřitel je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku založenou za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku.

II.

2.1 Věřitel tímto přihlašuje do exekučního řízení svoji pohledávku za povinným, která je tvořena:

- jistinou ve výši ____, - Kč
- příslušenstvím sestávajícím se z úroku z prodlení ve výši ____% z částky ____, - Kč od ____ do zaplacení; vyčísleném ke dni konání dražby, tj. k ____, částkou ve výši ____, - Kč
- náklady nalézacího řízení ve výši ____, - Kč
- náklady oprávněného v exekučním řízení ____, - Kč.

2.2 Shora uvedená pohledávka vyplývá ze žaloby/návrhu na vydání platebního rozkazu podané/mu k Okresnímu soudu v ____ dne ____ /platebního rozkazu/rozsudku vydaného Okresním soudem v ____ dne ____, č.j. ____¹²¹ Povinný k dnešnímu dni na výše uvedený dluh nic neuhradil/uhradil částku ve výši ____ Kč.

2.3 Věřitel žádá, aby jeho pohledávka byla v souladu s § 337c odst. 1 písm. b) OSŘ zařazena do druhé skupiny, a to do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky.

Ve zbývajících částech věřitel navrhuje zařazení pohledávky [vyberte jednu variantu a druhou vypusťte]:

a) do čtvrté skupiny podle § 337c odst. 1 písm. d) OSŘ, je-li věřitel v daném řízení oprávněným, dalším oprávněným, nebo jde-li o pohledávku zajištěnou zástavním právem nebo zajišťovacím převodem práva;

nebo

b) do osmé skupiny ostatních pohledávek podle § 337c odst. 1 písm. h) OSŘ, nejde-li o pohledávku oprávněného, dalšího oprávněného ani o pohledávku zajištěnou zástavním právem nebo zajišťovacím převodem práva.

¹²¹ Toto je odvislé od toho, zda byla pouze podána žaloba či byl již vydán exekuční titul. Použije se pouze jedna odpovídající varianta. Nebyl-li dosud vydán vykonatelný exekuční titul, uveďte se pouze varianta žaloby nebo návrhu na vydání platebního rozkazu; v takovém případě musí být ze spisu nebo z připojených listin skutečně doloženo, že pohledávka byla u soudu uplatněna žalobou podle části třetí OSŘ.

Důkaz:

- *originál nebo úředně ověřená kopie exekučního titulu s vyznačenou doložkou právní moci a vykonatelnosti /žalobou ze dne ____ podanou k Okresnímu soudu v ____ včetně doručení*
- *exekučním návrhem včetně doručení/návrhem na výkon rozhodnutí¹²²*
- *exekučním příkazem k prodeji nemovitosti¹²³*
- *pravomocným příkazem k úhradě nákladů exekuce¹²⁴*

Společenství vlastníků jednotek ____
zastoupené

¹²² Předkládá se v případě, že byl podán exekuční návrh.

¹²³ Předkládá se v případě, že byl v jiném exekučním řízení vydán.

¹²⁴ Předkládá se v případě, že jsou vymáhány náklady jiného exekučního řízení.

Příloha č. 5: Příklad rozsudku na zaplacení

Číslo jednací: 40 C 194/2024-35



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Obvodní soud pro Prahu 4 rozhodl samosoudkyně JUDr. Hanou Berglovou ve věci

žalobce: Společenství vlastníků jednotek domu [Anonymizováno]

proti

žalovanému: [Jméno žalovaného], narozený [Datum narození žalovaného] bytem [Adresa žalovaného]

pro zaplacení částky 49 144 Kč s příslušenstvím

takto:

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 49 144 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 11 156 Kč od 26. 1. 2024 do zaplacení, z částky 11 156 Kč od 26. 2. 2024 do zaplacení, z částky 11 156 Kč od 26. 3. 2024 do zaplacení, z částky 11 156 Kč od 26. 4. 2024 do zaplacení a z částky 4 520 Kč od 26. 5. 2024 do zaplacení, a to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení v částce 2 266 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou ke zdejšímu soudu domáhal zaplacení částky 49 144 Kč s příslušenstvím s odůvodněním, že žalovaný je vlastníkem bytu č. [hodnota] na adrese [adresa] a bytu č. [hodnota] na adrese [adresa]. Stanovami společenství vlastníků jednotek, tedy stanovami žalobce a žalovaného, je podle článku X, odst. 3, písmeno d), uložena povinnost každému členu společenství hradit zálohy na úhradu služeb a energie, a to vždy nejdéle k 25. dni daného měsíce. Žalovaný žalobci zálohy na úhradu služeb a energie neplatí a dostal se do prodlení. Celkově dluží k 31. 5. 2024 za oba byty, za období 1-5 měsíc 2024 částku ve výši 49 144 Kč (34 596 Kč za byt

[Anonymizováno] u č.p. [Anonymizováno] a 14 546 Kč za byt [Anonymizováno] u č.p. [Anonymizováno]). Žalovaný nereagoval na výzvy žalobce, ani na návrh na smír ze dne [datum].

2. Soud nařídil jednání na den 7. 11. 2024, ke kterému se žalovaný nedostavil. Žalovaný se tedy bez omluvy nedostavil, ačkoliv předvolání k jednání mu bylo doručeno do datové schránky. Dostatečná lhůta k přípravě jednání dle § 115 o. s. ř. tedy byla zachována, a soud proto věc projednal a rozhodnul dle § 101 odst. 3 bez přítomnosti žalovaného.

3. Soud provedl dokazování na základě, kterého došel k následujícím skutkovým zjištěním.

4. Žalovaný k 7. 10. 2024 provedl platby na účet žalobkyně s označením VS [var. symbol] [Anonymizováno] v celkové výši 33 368 Kč (výpis z účtu žalobce od [datum]). K tomuto žalobce uvedl, že platby se započítaly na dluh měsíce 8,9,10.2024, neboť pokud člen zaplatí v určitém měsíci, vztahuje se platba k tomu měsíci, který dluží a od toho měsíce zpětně. Tento způsob funguje proto, aby vlastník netlačil dluhy před sebou.

5. Žalovaný k bytu č. [hodnota] na adrese [adresa] vykazuje za období od 31. 1. 2024 do 31. 5. 2024 negativní zůstatek ve výši - 14 545,82 Kč, představující předpis částka 6 276 Kč za leden až duben 2024 a částkou 8 876 Kč za květen 2024 spolu se započtením úroku z prodlení 2 195 Kč a odečtem 20 929 Kč (vývoj plateb za byt [adresa] za období od 31. 1. 2024 do 31. 5. 2024).

6. Žalovaný k bytu č. [hodnota] na adrese [adresa] vykazuje za období od 31. 1. 2024 do 31. 5. 2024 negativní zůstatek ve výši - 34 595 Kč, představující předpis částka 4 880 Kč za leden až únor 2024 a částkou 6 180 Kč za březen až duben 2024 a částkou 9 030 Kč za květen 2024 spolu se započtením úroku z prodlení ve výši 2 195 Kč a částek 1 951 Kč a 1 495 Kč (vývoj plateb za byt [adresa] za období od 31. 1. 2024 do 31. 5. 2024).

7. Předpis záloh na úhradu služeb a energie k bytu č. [hodnota] na adrese [adresa], činilo 6 276 Kč měsíčně (výpočtový list úhrady platný od 1. 10. 2023 pro byt č. [hodnota] na adrese [adresa]).

8. Předpis záloh na úhradu služeb a energie k bytu č. [hodnota] na adrese [adresa], činilo 8 876 Kč měsíčně (výpočtový list úhrady platný od 1. 5. 2024 pro byt č. [hodnota] na adrese [adresa]).

9. Předpis záloh na úhradu služeb a energie k bytu č. [hodnota] na adrese [adresa], činilo 4 880 Kč měsíčně (výpočtový list úhrady platný od 1. 10. 2023 pro byt č. [hodnota] na adrese [adresa]).

10. Předpis záloh na úhradu služeb a energie k bytu č. [hodnota] na adrese [adresa], činilo 6 180 Kč měsíčně (výpočtový list úhrady platný od 1. 3. 2024 pro byt č. [hodnota] na adrese [adresa]).

11. Předpis záloh na úhradu služeb a energie k bytu č. [hodnota] na adrese [adresa], činilo 9 030 Kč měsíčně (výpočtový list úhrady platný od 1. 5. 2024 pro byt č. [hodnota] na adrese [adresa]).

12. Součet celkových nákladů na byt za rok 2023 u bytu č. [hodnota] na adrese [adresa] činil 40 570,70 Kč (vyúčtování služeb za 1. 1. 2023 až 31. 12. 2023).

13. Součet celkových nákladů na byt za rok 2023 u bytu č. [hodnota] na adrese [adresa] činil 44 491,10 Kč (vyúčtování služeb za 1. 1. 2023 až 31. 12. 2023).

14. Dle stanov článku X, odst. 3, písmeno d), uložena povinnost každému členu společenství hradit zálohy na úhradu služeb a energie (výpis ze stanov SVJ domu [Anonymizováno]).

15. Žalovaný je vlastníkem jednotek na č. LV [Anonymizováno] (výpis z katastru nemovitostí).

16. Soud hodnotil důkazy v jednotlivě i v jejich vzájemném souhrnu a učinil následující závěr o skutkovém stavu.

17. Žalovaný je vlastníkem bytů č. [hodnota] na adrese [adresa] a č. p. [Anonymizováno], a z tohoto titulu je členem SVJ. Jakožto vlastník jednotek a člen SVJ má žalovaný povinnost přispívat na služby spojené s užíváním bytu a na údržbu a opravy domu. Žalovaný tuto svou povinnost porušil, když nehradil předepsané zálohy řádně a včas. Nedoplatek za měsíc leden 2024 až květen 2024 činí

částku 14 546 Kč za byt č. p. 1125 a 34 596 Kč za byt č. p. 1124. Žalobce žalovaného vyzýval k úhradě, navrhl mu před podáním žaloby schválit ve věci smír.

18. Po právní stránce soud věc posoudil následovně.

19. Dle § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z.“), vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

20. Dle § 1181 o. z. vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala.

21. Dle § 1208 o. z. do působnosti shromáždění patří: d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků; e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.

22. Dle § 4 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoS“) poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh si poskytovatel služeb s příjemcem služeb ujednají, nebo o ní rozhodne družstvo, nebo společenství.

23. Podle § 5 odst. 1 ZoS způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.

24. Po právní stránce posoudil soud věc tak, že žalovaný jako člen společenství vlastníků (žalobce) nehradil v rozporu s § 1180 o. z. a násl. příspěvky na správu domu odpovídajícím velikosti podílu na společných částech domu a zálohy spojené nebo související s užíváním jednotek ve vlastnictví žalovaného (§ 1181 o. z. a násl.), a to za období ledna 2024 do května 2024. Celková dlužná částka tak činí v případě bytu č. [hodnota] na adrese [adresa] částku 14 546 Kč a v případě bytu č. [hodnota] na adrese [adresa] pak částku 34 596 Kč, celkově tedy 49 144 Kč. Žalovaný ničeho nezaplátil ani přes výzvy žalobce. Soud proto podané žalobě vyhověl a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.

25. Soud uložil žalovanému ve smyslu § 1970 o. z. rovněž zaplacení zákonných úroků z prodlení z žalovaných částek, a to v případě neuhrazených příspěvků za služby ode dne následujícího po splatnosti, tj. ode dne následujícího po 25. dni daného měsíce, za nějž se příspěvek hradí. Výše úroku z prodlení byla stanovena dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a k plnění byla stanovena v souladu s § 160 odst. 1 o. s. ř.

26. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 2 266 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 1 966 Kč a nákladů řízení uplatněných v souladu s § 151 odst. 3 o. s. ř. za použití vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 254/2015 Sb., dle které účastníkovi řízení, jenž nebyl zastoupen zástupcem podle § 151 odst. 3 o. s. ř. a nedoložil výši hotových výdajů, náleží částka 300 Kč představující 100 Kč za každý ze tří úkonů dle § 2 odst. 1 uvedené vyhlášky neboť bylo rozhodnuto o návrhu podaném na ustáleném vzoru uplatněném opakovaně týměž účastníkem ve skutkově i právně obdobných věcech, v nichž je předmětem řízení peněžité plnění a hodnota sporu nepřevyšuje 50 000 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 4. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Praha 7. listopadu 2024

JUDr. Hana Berglová
samosoudkyně

Příloha č. 6: Příklad platebního rozkazu

Číslo jednací: 18 C 316/2025-9

PLATEBNÍ ROZKAZ

(anonymizovaný opis)

Obvodní soud pro Prahu 4 rozhodl samosoudcem JUDr. Ladislavem Nevole ve věci

žalobce: Společenství vlastníků jednotek domu [Anonymizováno]

[Anonymizováno]

proti

žalovanému: [Jméno žalovaného], narozený [Datum narození žalovaného] bytem [Adresa žalovaného],

o zaplacení částky 32 772 Kč s příslušenstvím,

takto:

I. Soud ukládá žalovanému, aby do 15-ti dnů, ode dne doručení tohoto platebního rozkazu, zaplatil žalobci:

- a) částku ve výši 32 772 Kč, spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 11,50 % p. a., z částky 16 386 Kč, od 1. 10. 2025 do zaplacení, a dále i se zákonným úrokem z prodlení ve výši 11,50 % p. a., z částky 16 386 Kč, od 1. 11. 2025 do zaplacení,
- b) náhradu nákladů řízení ve výši 1 939 Kč

nebo

aby podal proti tomuto platebnímu rozkazu do 15-ti dnů, ode dne jeho doručení u podepsaného soudu odpor.

II. Žalovaný, který podal odpor, je povinen se, ve lhůtě 30-ti dnů, ode dne uplynutí lhůty k podání odporu proti platebnímu rozkazu, písemně, v listinné nebo v elektronické podobě, vyjádřit ve věci samé k žalobě, která mu byla doručena spolu s platebním rozkazem.

Ve svém vyjádření je žalovaný povinen uvést, zda nárok uplatněný v žalobě uznává, popřípadě, zda nárok uznává jen zčásti nebo co do základu. Uzná-li nárok, rozhodne soud na tomto základě o věci samé (o její části nebo o jejím základu) rozsudkem pro uznání dle § 153a odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“).

Jestliže žalovaný nárok uplatněný v žalobě zcela neuzná, je povinen ve svém vyjádření vylicit rozhodující skutečnosti o věci samé, na nichž staví svoji obranu proti žalobě, a označit důkazy k prokázání svých tvrzení. K vyjádření musí připojit listiny, na něž se ve svém vyjádření odvolává.

Pokud vyjádření není podáno v elektronické podobě (např. prostřednictvím datové schránky nebo aplikace e-Podatelný), je třeba je předložit soudu ve dvou vyhotoveních.

Nemůže-li žalovaný podat ve stanovené lhůtě písemné vyjádření ve věci samé, je povinen, před uplynutím stanovené lhůty, sdělit soudu, jaký vážný důvod mu v tom brání. Na výzvu soudu je povinen tvrzený vážný důvod prokázat.

Poučení:

Včas podaným odporem se platební rozkaz v plném rozsahu ruší a soud k projednání a rozhodnutí věci nařídí jednání. Opožděně podaný odpor nebo odpor podaný tím, kdo k němu není oprávněn, soud usnesením odmítne.

Platební rozkaz, proti němuž nebyl podán odpor nebo proti němuž podaný odpor byl soudem odmítnut, má účinky pravomocného rozsudku.

Proti výroku, kterým bylo žalovanému uloženo, aby se ve věci samé písemně vyjádřil, není odvolání přípustné. Podle § 9, odst. 2, zákona č. 121/2008 Sb., lze podat námitky, a to do patnácti dnů ode dne doručení tohoto usnesení k Obvodnímu soudu pro Prahu 4. V námitkách nelze uplatnit nové skutečnosti nebo důkazy. O těchto námitkách rozhodne předseda senátu, který rozhodnutí bez jednání potvrdí nebo změní. Doručené rozhodnutí, proti kterému již není možné podat námitky, je v právní moci.

Podá-li žalovaný proti platebnímu rozkazu včas odpor, a jestliže se, bez vážného důvodu, ve věci samé, včas písemně nevyjádří a ani ve stanovené lhůtě soudu nesdělí, jaký vážný důvod mu v tom brání, pak bude mít soud za to, že nárok, který je proti němu žalobou uplatňován, uznává. Soud proto ve věci samé rozhodne rozsudkem pro uznání (§ 153a, odst. 3, o. s. ř.).

Podá-li žalovaný proti platebnímu rozkazu včas odpor a nebudou-li splněny podmínky pro vydání rozsudku pro uznání, soud k projednání a rozhodnutí věci nařídí jednání.

Proti výroku o náhradě nákladů řízení je možno podat odvolání do 15-ti dnů ode dne jeho doručení, a to k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím podepsaného soudu.

Nesplní-li žalovaný dobrovolně, tímto platebním rozkazem uložené, povinnosti, může se žalobce domáhat nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

Praha 29. prosince 2025

JUDr. Ladislav Nevole
samosoudce

Příloha č. 7: Vzor výzvy vlastníkov jednotky – výskyt štěnic

Společenství vlastníků jednotek _____

se sídlem: _____

IČ: _____

Zastoupený _____

Vlastník jednotky č. _____

[adresa / jméno]

Věc: Výzva k odstranění závadného stavu – výskyt štěnic v bytě

Vážený/á pane/paní,

Společenství vlastníků jednotek [název SVJ] tímto reaguje na zjištěný výskyt štěnic ve Vaší jednotce č. [číslo], nacházející se v domě na adrese [adresa].

Tento stav již prokazatelně zasahuje i do dalších jednotek a společných částí domu, čímž dochází k porušení Vašich povinností podle § 1175 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), zejména povinnosti zdržet se všeho, co brání výkonu práv ostatních vlastníků, a povinnosti předcházet vzniku škod (k tomu blíže viz § 2900 OZ).

Tímto Vás vyzýváme:

1. k neprodlenému zajištění odborné dezinsekce ve Vaší jednotce,
2. ke spolupráci při koordinovaném zásahu v domě, včetně zpřístupnění bytu,
3. k doložení provedení zásahu (např. protokolem odborné firmy).

Lhůta k nápravě: do [konkrétní datum, obvykle 7–14 dní].

V případě, že nedojde k nápravě ve stanovené lhůtě, bude společenství vlastníků nuceno:

- zajistit nezbytný zásah v rozsahu potřebném k ochraně společných částí domu a ostatních jednotek a následně po Vás požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů, budou-li pro to splněny zákonné podmínky
- vymáhat vzniklé náklady a případnou škodu,
- případně uplatnit ochranu práv soudní cestou, včetně návrhu na předběžné opatření.

Současně Vás žádáme o sdělení termínu, ve kterém umožníte přístup do jednotky odborné dezinsekční společnosti a zástupci osoby odpovědné za správu domu, bude-li to nezbytné pro koordinaci zásahu.

Na závěr upozorňujeme, že dlouhodobé neřešení tohoto stavu může být posouzeno jako závažné porušení povinností vlastníka jednotky.

S pozdravem

Společenství vlastníků jednotek _____
zastoupené

Příloha č. 8: Návrh na úpravu stanov SVJ – výskyt štěnic

Návrh úpravy stanov SVJ

Článek [X] – Povinnosti vlastníků při výskytu škůdců (zejména štěnic)

1. Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu oznámit společenství vlastníků výskyt škůdců (zejména štěnic, švábů apod.) ve své jednotce nebo podezření na jejich výskyt.
2. Vlastník jednotky je povinen:
 - a) neprodleně zajistit odborný zásah k odstranění škůdců,
 - b) umožnit přístup do jednotky za účelem kontroly a provedení zásahu,
 - c) poskytnout součinnost při koordinovaném zásahu v domě.
3. V případě, že vlastník nesplní své povinnosti podle tohoto článku ani na základě výzvy SVJ, je SVJ oprávněno zajistit potřebný zásah samo, a to na náklady tohoto vlastníka.
4. Vlastník odpovídá za škodu vzniklou ostatním vlastníkům nebo SVJ v důsledku neřešení výskytu škůdců.
5. Náklady na zásah se považují za náklady spojené se správou domu, pokud byl zásah proveden v zájmu ochrany ostatních jednotek; tím není dotčeno právo SVJ na jejich regres vůči konkrétnímu vlastníku.

Alternativní návrh úpravy stanov

Článek [X] – Odpovědnost za náklady při porušení povinností vlastníka

1. Vlastník jednotky je povinen užívat jednotku tak, aby nedocházelo k šíření škůdců (zejména štěnic) do dalších jednotek nebo společných částí domu, a bez zbytečného odkladu přijmout opatření k jejich odstranění.
2. V případě výskytu škůdců je vlastník povinen:
 - a) bezodkladně zajistit odborný zásah,
 - b) umožnit přístup do jednotky za účelem kontroly a provedení zásahu,
 - c) poskytnout součinnost při koordinovaném zásahu v domě.
3. Poruší-li vlastník povinnosti podle tohoto článku, zejména nezajistí-li včas odstranění škůdců nebo neposkytne-li potřebnou součinnost, odpovídá za veškeré náklady, které v důsledku toho vzniknou společenství nebo ostatním vlastníkům.
4. Těmito náklady se rozumí zejména:
 - a) náklady na opakované nebo rozšířené dezinsekční zásahy,
 - b) náklady na zásahy ve společných částech domu a dalších jednotkách, pokud byly vyvolány tímto porušením,
 - c) náklady na administraci, organizaci a kontrolu zásahů.
5. Pro účely náhrady nákladů podle odst. 3 se má za to, že minimální náklady spojené s jedním zásahem a jeho administrací činí částku [např. 2 000 Kč]; tím není dotčeno právo společenství požadovat náhradu skutečně vyšších nákladů.
6. Společenství je oprávněno zajistit potřebný zásah i bez souhlasu vlastníka, pokud to vyžaduje ochrana ostatních jednotek; vlastník je v takovém případě povinen tyto náklady uhradit.
7. Ustanovení tohoto článku se nedotýká práva na náhradu škody v plném rozsahu.



Ministerstvo pro místní rozvoj
2026



**Financováno
Evropskou unií**
NextGenerationEU



**NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY**



Ministerstvo
pro místní rozvoj

Tato publikace vznikla za finanční podpory Evropské unie prostřednictvím Národního plánu obnovy (NextGenerationEU), komponenty 2.10 Dostupné bydlení, v rámci projektu „Implementace a technické zajištění zákona o podpoře bydlení“, reg. č. projektu CZ.31.7.0/0.0/0.0/24_129/0011129.

ISBN: 978-80-7538-620-5



9 788075 386205