

6. 10. 2020

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## Byty, vlastníci, SVJ a jeden právní zlozvyk

V České republice máme okolo 6250 obcí, ve kterých žije několik set tisíc vlastníků bytů v bytových domech. Pro zajímavost a ilustraci, v Česku aktuálně existuje přes šedesát pět tisíc společenství vlastníků jednotek (SVJ), ve kterých je „zorganizováno“ okolo 1,6 milionu bytů.

Mnozí z Vás asi viděli skvělý český film Vlastníci, pojednávající o trablech vlastníků bytů ve společném domě. Ostatně i autor tohoto článku se u něj skvěle pobavil.

Jak by řekl klasik, je to prostě ze života. Vlastníků bytů je nyní v České republice přes jeden a půl milionu<sup>[1]</sup>, a již z povahy věci jsou (a musí být) mezi nimi různá specifická stvoření. Svět (nejen) vlastnického bydlení byl, je a bude holt pestrý.

Jelikož ovšem nejsem filmový kritik, ale právník, proto bych rád v následujících řádkách upozornil na jeden nešvar z oblasti společenství vlastníků jednotek (SVJ).

Rozmáhá se, že stanovy SVJ zavádějí povinnost členů společenství zaplatit smluvní pokutu, pakliže poruší stanovy. Někdo si řekne, když sousedi něco poruší, kupříkladu řádně neplatí do fondu oprav nebo „dělají nepořádek v kočárkárně či na dvoře“, tak ať zaplatí pokutu do společné kasy SVJ. Co je na tom špatného či dokonce protiprávního?

K jádru věci – teď asi mnohé čtenáře zklamou, ale podle dnešního českého práva, nemožno do stanov společenství vlastníků jednotek SVJ vkládat ustanovení o smluvních ani jiných pokutách.

A co je hlavní, taková pokuta je z právního pohledu „nevymožitelná“. Takže i když Vaši aktivní sousedé-spoluvlastníci do stanov Vašeho domu pro-aktivně (jak se dnes říká moderně) zařadili institut smluvní pokuty, je právně nevymahatelná, a tedy neúčinná. Jak by řekla legendární Máňa, která uklízela na OPBH ve svěrákovském filmu, taková pokuta není prostě směroplatná!

Řečeno odborněji, kolegům právníkům a kolegyním právníčkám se omlouvám za zjednodušení – výše zmíněnou smluvní pokutou možno z prapodstaty „trestat“ pouze a jen porušení smluvní povinnosti plynoucí ze smlouvy (kontraktu), a ne ze stanov či třeba vyhlášky. Ostatně ani obec či kraj nemůže v rámci svých obecně závazných vyhlášek vydávaných v rámci samostatné působnosti či nařízení obce (nebo kraje) vydávané v rámci jejich přenesené působnosti zavádět pro někoho smluvní pokuty. Smluvní pokuta, jak již její název naznačuje, vždy musí plynout z nějaké konkrétní smlouvy, ke které se strany svobodně, určitě a vážně zaváží.

Totožně to platí samozřejmě i pro SVJ, ani ony nemohou do stanov začleňovat smluvní pokuty, i když by se to třeba předsedům a výborům společenstev hodilo, jelikož s některými „Vlastníky“ je opravdu těžké pořízen, viz i výše připomenutý český film odrážející léta praktických zkušeností z „bytově-vlastnického“ terénu.

### **Důležitá výjimka, avšak netvořící pravidlo**

Do mozaiky nutno pro informační komplexnost ještě doplnit jeden aspekt, který též leckdy mate neprávníckou „vlastníkovskou“ veřejnost.

Podle ustanovení § 13 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 platí: Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem [\[2\]](#), 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, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

Výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou (!) [\[3\]](#) většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení. [\[4\]](#)

Zmíněný § 13 zákona č.67/2013 samozřejmě umožňuje ve výše citovaných případech, a zejména ve shora stanovené výši udělování pokut, nicméně to nemožno pokládat za klasickou smluvní pokutu a hlavně neotvírá pomyslná dvířka ke kreaci dalších pokut v rámci SVJ. Tedy nad rámec ustanovení § 13 zákona č.67/2013. Zjednodušeně napsáno jde o určitou výjimku, navíc stanovenou přímo zákonem, ze které nemožno dovozovat, že SVJ mají generální legislativní pravomoc ukládat smluvní pokuty. Kdyby tomu tak bylo, tak by se ustanovení § 13 stalo de facto obsoletním.

### **Závěrečné poučení**

Ponaučení z glosy je zřejmé: smluvní pokuty, nad rámec ustanovení § 13 zákona č.67/2013. Sb., do stanov SVJ nepatří, a pokud tam již jsou, jsou právně nevymahatelné.

Takže pokud Vás třeba na podzim čeká schůze vlastníků SVJ a nějaký snaživě aktivní soused [\[5\]](#) navrhne zařazení smluvní pokuty do Vašich stanov SVJ, tak mu to rozumně rozmluvte!



**JUDr. Petr Kolman, Ph.D.,**  
VŠ pedagog, právník a publicista

---

[\[1\]](#) Pravda někdo vlastní bytů více, ale tento fakt nyní neřešíme. Stejně tak jinde zase naopak jeden byt je ve vlastnictví více osob – klasicky manželského páru.

[\[2\]](#) Myšlen 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

[\[3\]](#) Nestačí tedy pouhá nadpoloviční většina vlastníků bytových jednotek.

[4] Viz § 13 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.

[5] Např. jakého výtečně hrála paní Tereza Ramba-Voříšková ve zmíněném filmu Vlastníci.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)