

28. 2. 2017

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

Příspěvek na správu domu

S novým občanským zákoníkem se poněkud změnila i pravidla pro společenství vlastníků jednotek, jejich fungování a také povinnosti jednotlivých vlastníků. Jednou z novinek je i zavedení nového pojmu „příspěvek na správu domu“. Teoreticky by měl v podstatě nahradit dřívější termín „platba do fondu oprav“, který je mezi laiky používán často i dnes, nicméně situace je o mnoho složitější.

První problém působí nesjednocená terminologie - v § 1180 občanského zákoníku, který je základním kamenem pro regulaci příspěvků, které hradí vlastník na účet společenství, nejsou tyto příspěvky zcela jednoznačně definovány; v prvním odstavci je uvedeno, že vlastník přispívá „na správu domu a pozemku“, v druhém odstavci jsou zmíněny příspěvky na odměňování osoby, která dům spravuje, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti.

V § 1186 občanského zákoníku je však již používán výslovně termín „příspěvek na správu domu“. Tentýž pojem je užíván i v náležitostech stanov v § 1200 odst. 2 písm. g) a dále u působnosti shromáždění společenství vlastníků v § 1208 písm. d). Nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb. však v ustanovení § 16 užívá termín „příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku“, což by svědčilo pouze pro první druh příspěvku, ovšem tento předpis odkazuje na celý § 1180 občanského zákoníku, který definuje oba typy příspěvků.

Jak vyplývá z výše uvedeného, příspěvky jsou dva - každý je určen k jinému účelu a výše každého z nich se vypočítává jiným způsobem. U prvního typu, platby na správu domu a pozemku (typicky opravy společných částí), by měla být jeho výše závislá na podílu jednotky na společných částech. U druhého typu - odměna správce, orgánů, účetnictví a podobně - je výše pro každou jednotku stejná. Co konkrétně patří do které skupiny příspěvků, určují § 7 a 8 nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb. Bohužel se v praxi mohou objevit výdaje, které nejsou ve zmíněném nařízení vlády vyjmenovány; pak je třeba, aby byly do správné skupiny zařazeny ve stanovách společenství. Vzhledem ke skutečnosti, že každý z typů příspěvků se hradí podle odlišného klíče, může být takové zařazení předmětem diskusí a pochopitelně se může některým vlastníkům jevit jako nespravedlivé. Otázkou například je, do jaké skupiny výdajů zařadit daně - přikláním se k první skupině, neboť například u daně z nemovitosti, kterou vlastní společenství, je podíl vlastníků na společenství daný podílem na společných částech, a proto i de facto každý z vlastníků má podíl na takové nemovitosti ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.

Další, tentokrát výraznější problém působí otázka charakteru příspěvků - jsou zálohové, či nikoliv? A pokud ano, je třeba je vyúčtovat a případný přeplatek vrátit?

V § 1186 občanského zákoníku je výslovně uvedeno, že „při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat“. To odpovídá i předchozí koncepci příspěvků podle zákona o vlastnictví bytů, který sice příspěvky nazýval zálohami, ale současně v § 15 odst. 4 poněkud krkolomně uváděl, že při zániku členství vlastníka jednotka ve společenství vlastníků jednotek nevznikala společenství povinnost tyto zálohové platby vrátit. Z výše uvedených důvodů by bylo možno uzavřít, že příspěvky se hradí stejným způsobem jako za účinnosti zákona o vlastnictví bytů a nevracejí se.

Jenže je zde několik dalších otázek: má stejný režim nevracení příspěvků i druhý typ příspěvků na vlastní správní činnost? Nevracení příspěvků je logické při tvorbě určité dlouhodobé rezervy na

opravy společných částí a podobně, ale žádný důvod nemá v případě příspěvků na činnost organizační povahy (správní činnosti). Tak například pokud společenství při tvorbě rozpočtu společenství počítá s určitým výdajem na účetnictví a v návaznosti na tento předpokládaný výdaj stanoví vyšší měsíčního příspěvku, ale v průběhu roku se mu podaří uzavřít smlouvu s levnějším účetním, má se v takovém případě rozdíl mezi předpokládaným a skutečným výdajem vrátit? Dle mého názoru by se tak stát mělo, ovšem pokud bychom se striktně drželi dikce zákona, pak nikoliv.

Ještě větší zmatek do celé věci vnáší nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb., které v § 8 písm. b) uvádí, že činnostmi z hlediska správní činnosti se rozumí mj. „stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku“. V podzákoném předpisu je tedy zmíněno, že jde o zálohu, zatímco ze zákona nic takového nevyplývá.

Další otázky přináší i § 1208 občanského zákoníku, který se zabývá oprávněními shromáždění. V ustanovení písm. d) je totiž uvedeno, že mezi oprávnění shromáždění patří i „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“.

Dle mého názoru lze toto oprávnění chápat tak, že má být rozhodnuto o vyúčtování příspěvků, což by v zásadě mělo zahrnovat přehled přijatých příspěvků a dále přehled výdajů, které společenství uskutečnilo v předchozím roce. Výsledkem by měl být určitý zůstatek, který by v zásadě měl být účetně převeden do dalšího roku, resp. prakticky by měl zůstat uložen na bankovním účtu společenství do dalších let na opravy společných částí a podobně.

Pokud by se však ukázalo, že příspěvků bylo vybráno příliš a současně nebudou v nejbližší budoucnosti potřeba na výdaje společenství (lze si představit situaci, kdy veškeré společné části domu byly nedávno opraveny a současně na účtu společenství je relativně vysoká částka, navýšená například o dotace na zateplení a podobně), pak je zřejmě shromáždění oprávněno rozhodnout o tom, že se určitá částka jednotlivým vlastníků vrátí. Nicméně v praxi si lze takovou situaci představit pouze výjimečně, neboť účelem platby prvního typu příspěvku tvorba rezervy na rozsáhlejší opravy či investice, navíc většina společenství bojuje spíše s nedostatkem prostředků než s jejich přebytkem.

V každém případě je třeba, aby do celé věci vnesla jasno soudní judikatura, případně novelizace příslušných částí občanského zákoníku.



JUDr. Michaela Balousová,
advokátka

[JUDr. Michaela Balousová, advokátka](#)

Anny Letenské 34/7
120 00 Praha 2

Tel.: +420 776 166 453
e-mail: office@pravniknemovitosti.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)