

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

# Svěřenský fond - klidný přístav pro rodinné nemovitosti

Více než pět let po mnohdy kritizovaném zavedení institutu svěřenských fondů do českého právního systému spolu se zákonem č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník („občanský zákoník“) k 1. 1. 2014 můžeme říci, že svěřenský fond přežil úvodní neklidné období a dnes je již zavedeným institutem.[1] Výtky kritiků směřující k budoucímu využívání svěřenských fondů k praní špinavých peněz či skrývání skutečných vlastníků se nepotvrdily, naopak v návaznosti na tzv. technickou novelu občanského zákoníku[2] a zejména zavedení evidence svěřenských fondů se jejich počet za poslední půlrok více než zdvojnásobil.[3]

Svěřenské fondy nemusí najít své využití jenom při správě rozsáhlých majetků či v rámci korporátních struktur, ale i při řešení zcela obvyklých rodinných záležitostí a situací. Svěřenské mohou být využívány k zabezpečení rodinného majetku, mohou sloužit k předcházení možných konfliktů v rodině a přispět k jasnému rozdělení majetku a určení nástupnictví již za života rodičů.

## Proč svěřenský fond?

Jednou z výhod svěřenského fondu v pojetí v českém právním řádu je mimořádná flexibilita tohoto institutu a schopnost řešit zároveň množství situací, které by jinak vyžadovaly vícero dílčích kroků, případně by byly s využitím jiných právních institutů řešitelné pouze omezeně. Častým využitím svěřenského fondu je právě kombinace správy, ochrany a mezigeneračního předání rodinného majetku.

**PAVELKA**  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Níže jsou popsány některé dopady a praktická východiska situace, kdy zakladatel založí svěřenský fond a vyčlení do něj rodinnou nemovitost, se zaměřením právě na vklad nemovitosti do svěřenského fondu. V rámci statutu svěřenského fondu zakladatel určí, jakým způsobem bude s majetkem nakládáno, kdo a jak jej smí užívat a komu by měl tento majetek připadnout v budoucnu, např. v případě ukončení správy svěřenského fondu.

V uvedeném případě:

- vyčleněním majetku do svěřenského fondu je tento majetek vyčleněn z vlastnictví zakladatele a je tímto způsobem chráněn před jeho budoucími věřiteli;[4]
- majetek vyčleněný do svěřenského fondu nadále není součástí případné pozůstalosti zakladatele, nebude tedy předmětem dědického řízení s jeho omezeními a riziky;
- majetek vložený do svěřenského fondu tvoří celek, nedochází k možnému rozdrobení tohoto majetku jako v případě dědického řízení s vícero dědici; a

- zakladatel nastaví ve statutu svěřenského fondu jasná a transparentní pravidla pro nakládání s vyčleněným majetkem, čímž předchází budoucím konfliktům v rodině, současně má možnost tyto pravidla rodině sdělit a dohlížet na jejich dodržování.

Pečlivá příprava statutu umožňuje zakladateli svěřenského fondu dosáhnout všech výše uvedených cílů. Oproti závěti a jiným pořízením pro případ smrti je hlavní výhodou tohoto postupu možnost rozhodnout o osudu majetku již za života zakladatele. Zároveň si ovšem zakladatel zachovává značnou míru dohledu nad vloženým majetkem.

Obdobného výsledku je jistě možné dosáhnout i jiným způsobem, např. darováním rodinné nemovitosti dětem a současným zřízením výměnku jako věcného práva. Takovýto postup však řeší jenom malou část z výše uvedených cílů, navíc zatížení nemovitosti věcným právem může mít i další negativní dopady.[5]

Zakladatel svěřenského fondu má k dispozici dva hlavní způsoby, jak ovlivňovat dění a nakládání s majetkem vloženým do svěřenského fondu. Prvním způsobem je tvorba a vydání statutu svěřenského fondu, přičemž statut je zároveň tím hlavním vodítkem a mantinelem pro výkon funkce správce.[6] Druhým nástrojem zakladatele je zákonem daná pravomoc správce jmenovat a odvolávat, což je specifikum české právní úpravy a zároveň velice silná pravomoc v rámci dohledu zakladatele nad řádnou správou svěřenského fondu.

### **Praktické aspekty vkladu nemovitosti do svěřenského fondu**

Občanský zákoník upravuje dva specifické způsoby vkladu majetku svěřenského fondu, a to vyčlenění majetku z vlastnictví zakladatele při vytváření fondu dle ust. § 1448 občanského zákoníku a zvýšení majetku svěřenského fondu po jeho vzniku dle ust. § 1468 občanského zákoníku. Z daňového hlediska jsou tyto způsoby rovnocenné a na straně svěřenského fondu se nejedná o příjem podléhající dani z příjmů dle zákona č. [586/1992](#) Sb., o daních z příjmů („ZDP“).[7] Při výplatě takto vloženého majetku obmyšleným se obecně o zdanitelný příjem jedná, za podmínek stanovených ZDP může být od daně z příjmů fyzických osob osvobozen.[8] Svěřenskému správci samozřejmě nic nebrání nabývat majetek i obecnými způsoby jako je koupě či darování.

### **Vyčlenit při založení nebo zvýšit?**

Z praktického hlediska bude ze strany zakladatele svěřenského fondu důležitý zejména počáteční náklad na vytvoření svěřenského fondu určeného pro rodinnou nemovitost. Pro vznik svěřenského fondu je nezbytný statut, který musí mít ze zákona formu notářského zápisu. Jednou z podstatných náležitostí statutu je rovněž označení majetku, který tvoří svěřenský fond při jeho vzniku.[9] Cena notářského zápisu se řídí notářským tarifem. Jelikož se tarifní hodnota úkonu notářské služby při sepisování statutu svěřenského fondu odvíjí právě od hodnoty majetku, který tvoří svěřenský fond, lze zpravidla doporučit při vzniku fondu vyčlenit pouze základní majetek a nemovitost vyčlenit až následně formou smlouvy o zvýšení majetku svěřenského fondu.

### **Vkladová listina a řízení před katastrálním úřadem**

Vznik správy svěřenského fondu se zapisuje do katastru nemovitosti v rámci vkladového řízení.[10] Vkladovou listinou bude v případě vyčlenění majetku zakladatele při založení zpravidla smlouva mezi správcem a zakladatelem, ve které zakladatel vyčleňuje majetek ze svého vlastnictví do správy správce a správce přijímá vyčleněný majetek do své správy, přičemž v praxi může být tato smlouva součástí notářského zápisu obsahující statut svěřenského fondu.

V případě zvýšení majetku svěřenského fondu za jeho trvání bude vkladovou listinou smlouva o zvýšení majetku svěřenského fondu, ve kterém vkladatel vkládá majetek do správy správce svěřenského fondu a tento správu majetku přijímá.

Vkladové listiny musí rovněž splňovat standardní náležitosti vkladových listin, tj. požadavky dle katastrálního zákona na označení nemovitostí. Vzhledem k požadavkům katastrální vyhlášky[11] na údaje evidované u majetku ve svěřenském fondu,[12] je nutné uvést i tyto údaje, přičemž lze doporučit k návrhu na vklad připojit i statut svěřenského fondu, který tyto údaje povinně obsahuje.[13] Účastníky řízení budou zakladatel/vkladatel a na straně svěřenského fondu jeho správce.

## Účetnictví, znalecký posudek

Svěřenský fond je dle zákona č. [563/1991](#) Sb., zákona o účetnictví („**zákon o účetnictví**“), účetní jednotkou[14]. Přitom není uveden mezi subjekty, kterým je umožněno vést jednoduché účetnictví[15] a vede tedy účetnictví v plném rozsahu. Při vkladu majetku do svěřenského fondu bude třeba tedy minimálně z důvodu jeho zaúčtování tento majetek ocenit. Toto jistě nebude činit potíže při vkladu peněz či majetku, jehož cena je známá.[16] V případě vkladu nemovitosti je však nutno vstupní účetní hodnotu určit a nemovitost ocenit.

Ocenění formou znaleckého posudku není zákonem vyžadováno, lze jej však doporučit. Správce jedná při správě majetku ve svěřenském fondu s péčí řádného hospodáře a je z titulu své funkce plně odpovědný. Je tedy v jeho zájmu, ale i v zájmu obmyšlených osob, znát hodnotu majetku ve svěřenském fondu. Znalecké ocenění může správci následně sloužit i jako podklad např. při určení hodnoty nemovitosti pro účely pojistných smluv, v případě nemovitostí určených k pronájmu k určení výše nájmu apod. Hodnota vloženého majetku má i daňové souvislosti.[17]

## Daňové aspekty

Daňová problematika týkající se svěřenských fondů je rozsáhlá a vzhledem k absenci relevantní judikatury či ustálené praxe ne vždy jednoznačná. S ohledem na zaměření tohoto článku se proto omezíme na daňové povinnosti svěřenského fondu u daně z pozemků a ze staveb a daně z nabytí nemovitých věcí.

Svěřenský fond je poplatníkem daně z nabytí nemovitosti dle ust. § 1 odst. 1 a 2 zákonného opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí („**zákon o dani z nabytí nemovitosti**“) a poplatníkem daně z pozemků a staveb dle ust. § 3 odst. 2 písm. b) a § 8 odst. 2 písm. b) zákona č. [338/1992](#) Sb., o dani z nemovitých věcí.

Co se týče daně z pozemků a staveb je svěřenský fond standardním poplatníkem a platí pro něj srovnatelná pravidla jako pro ostatní daňové poplatníky.

Často řešenou otázkou je však vklad nemovitosti do svěřenského fondu z pohledu daně z nabytí nemovitých věcí. Jak je uvedeno výše, svěřenský fond je poplatníkem této daně. Předmětem daně je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že se při vyčlenění nemovitosti z majetku zakladatele či zvýšení majetku svěřenského fondu o nemovitost dle ust. § 1468 občanského zákoníku nejedná o úplatné nabytí vlastnického práva, není tento převod ani zatížen daní z nemovitých věcí. Nelze zde analogicky uplatňovat úpravu pro nepeněžitě vklady do obchodních korporací, neboť zakladatel/vkladatel nezískává podíl na svěřenském fondu ani obdobné protiplatební.[18] K tomuto závěru dochází i

## Závěrem

Využití svěřenského fondu pro řešení rozličných situací již nevyvolává údiv (ani úlek), nýbrž je akceptovaným a efektivním východiskem mnohých situací. Výše nastíněný scénář má za cíl ukázat, že i z praktického hlediska se nejedná o nic složitého.

**Mgr. Karel Rada, LL.M.,**  
advokát

[Pavelka s.r.o., advokátní kancelář](#)

Palác Valdek  
Jugoslávská 620/29  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 734 240 302  
e-mal: [office@pavelkapartners.cz](mailto:office@pavelkapartners.cz)

---

[1] K 18. 2. 2019 bylo v evidenci svěřenských fondů, dálkově přístupné >>> [zde](#) evidováno 1392 svěřenských fondů.

[2] Zákon č. [460/2016](#) Sb., kterým se mění zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, a další související zákony.

[3] Lhůta k registraci svěřenských fondů do evidence svěřenských fondů skončila 30. 6. 2018, k tomuto datu bylo evidováno přes 540 svěřenských fondů.

[4] Úprava ust. § 589 a násl. občanského zákoníku o relativní neúčinnosti právních jednání se nadále uplatní, není tedy možné tímto způsobem majetek „odklánět“ před současnými věřiteli dlužníka, nehledě na možné trestně právní dopady takového jednání.

[5] Ztížený přístup k hypotečním úvěrům, apod.

[6] Správci náleží plná správa majetku ve svěřenském fondu v souladu s ust. § 1409 občanského zákoníku.

[7] Srov. ust. § 21f ZDP.

[8] Ust. § 10 dost. 3 písm. c) ZDP.

[9] Ust. § 1452 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

[10] Naproti tomu následnou změnu v osobě správce svěřenského fondu zapisují katastrální úřady záznamem.

[11] Ust. § 15 dost. 2 vyhlášky č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

[12] Zejména trvání svěřenského fondu a údaje o zakladateli, srov. ust. § 15 odst. 2 katastrální vyhlášky.

[13] Před zřízením evidence svěřenských fondů neměly katastry jinou možnost a statut svěřenského fondu vyžadovaly vždy. V praxi je tento požadavek ze strany katastrálních úřadů častý i dnes.

[14] Ust. § 1 odst. 2 písm. i) zákona o účetnictví.

[15] Ust. § 1f odst. zákona o účetnictví.

[16] Např. veřejně obchodované akcie apod.

[17] Srov. ust. § 10 odst. 3 písm. c) bod 3. ZDP.

[18] Viz např. str. 23 zápisu Zápis z jednání Koordinačního výboru GFŘ s Komorou daňových poradců ČR ze dne 23. 4. 2014, k dispozici >>> [zde](#).

[19] SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a Ivan KOVÁŘ. Svěřenské fondy: příležitosti a rizika. V Praze: C. H. Beck, 2018. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-726-2, str. 56.

© EPRAVO.CZ - Sběrka 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](#)