

29. 9. 2017

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

# Výnosy z pronájmu společných částí a prostor domů

Společenství vlastníků jednotek často pronajímají společné části domu za účelem umístění reklamy nebo společné prostory domu jakou jsou bývalé sušárny, prádelny a kočárkárny za účelem provozování podnikání nájemci. Jsou ale SVJ oprávněna pronajímat společné části a prostory domu?



Výnosy z těchto pronájmů SVJ buď vyplácejí jednotlivým členům společenství, nebo, a to je častější případ, je vkládají do tzv. „fondu oprav“, tedy do prostředků určených pro správu domu. To je výhodné jak pro členy SVJ, protože platí menší nebo žádné příspěvky do fondu oprav, tak pro SVJ, které nemusí vyplácet zisk z pronájmů všem členům a následně vybírat od všech členů příspěvky do fondu oprav. Je to praktické zvláště u velkých SVJ, které mají stovky členů, kde by výplata výnosů z nájmu jednotlivým členům SVJ byla velmi nákladná, nebo by ani nebyla možná, protože ne všichni hradí platby z účtu u banky, ale např. je vkládají v hotovosti či hradí poštovní poukázkou, řada vlastníků se na území ČR nezdržuje a nemá zde účet, za některé vlastníky hradí platby třetí osoby. Ve všech těchto případech by bylo velmi obtížné či nemožné vyplatit výnosy oprávněným osobám. Tím, že SVJ výnosy nevyplatí, ale převede je do fondu oprav, nevzniknou také případné náklady na vymáhání dlužných příspěvků do fondu oprav. Jsou však SVJ oprávněna rozhodovat o tom, jak bude naloženo s výnosy z pronájmů?

Podle starší právní úpravy, tedy zákona o vlastnictví bytů č. [72/1994](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů, jehož účinnost skončila spolu s novým občanským zákoníkem, tedy 31. 12. 2013, mohla SVJ uzavírat nájemní smlouvy na pronájem společných částí a prostor domu, a Nejvyšší soud z této úpravy dovodil, že SVJ jsou oprávněna také rozhodovat o tom, jak bude naloženo s výnosy z těchto nájmu.

V nové právní úpravě obsažené v novém občanském zákoníku č. [89/2012](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů, již není výslovně uvedeno oprávnění SVJ uzavírat nájemní smlouvy na společné prostory a části domu. Majitelem těchto prostor a částí není společenství vlastníků, ale jednotliví majitelé bytových i nebytových jednotek v domě jako spoluvlastníci společné věci. Jedině oni jsou oprávněni nakládat s touto společnou věcí – domem, tedy mimo jiné rozhodovat o jeho pronajmutí a o naložení s výnosy z pronájmů.

O běžném hospodaření se společnou věcí, tedy i o jejím pronajímání a nakládání s výnosy, rozhodují všichni spoluvlastníci většinou hlasů, počítáno podle velikosti spoluvlastnických podílů. Aby se nemuseli všichni spoluvlastníci společných částí a prostor domu scházet individuálně kvůli rozhodnutím o pronájmech a výnosech, doporučuji, aby spoluvlastníci využili k rozhodování shromáždění vlastníků jednotek, které se schází minimálně jednou do roka. Na tomto shromáždění nebudou spoluvlastníci hlasovat o otázkách hospodaření se společnými prostorami a částmi domu

jako členové SVJ, ale jako jednotliví spoluvlastníci, podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, přičemž pro rozhodnutí musí hlasovat nadpoloviční většina všech spoluvlastníků.

Spoluvlastníci však mohou také rozhodnout o tom, že svěří hospodaření s domem společnému zástupci, kterým může být např. SVJ. K takovému rozhodnutí je potřeba souhlas nadpoloviční většiny všech spoluvlastníků počítané podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů. SVJ pak bude mít postavení příkazníka, bude povinno předkládat spoluvlastníkům vyúčtování hospodaření se společnými částmi a prostory domu a může požadovat úhradu nákladů účelně vynaložených na správu společných částí a prostor. SVJ bude oprávněno uzavírat nájemní smlouvy, provádět dohled nad plněním těchto smluv, vymáhat dlužné částky nájemného apod. Podle mého názoru mohou spoluvlastníci také jednorázově rozhodnout, jak má SVJ každoročně naložit s výnosy z pronájmů, např. že je oprávněno je převést do fondu oprav, pokud nerozhodnou spoluvlastníci jinak. Pak není třeba, aby spoluvlastníci každý rok rozhodovali o naložení s výnosy, což je vhodné zvláště v případech, kdy se na shromáždění nesejde nadpoloviční většina všech spoluvlastníků, nebo pokud pro rozhodnutí o naložení s výnosy nehlasuje nadpoloviční většina všech spoluvlastníků počítáno podle velikosti spoluvlastnických podílů.

Pokud rozhodování o výnosech spoluvlastníci nesvěří SVJ, budou o něm rozhodovat každoročně sami, nejlépe na shromáždění SVJ. Souhlas se způsobem rozdělení výnosů musí vyslovit nadpoloviční většina všech spoluvlastníků podle velikosti spoluvlastnických podílů. Bez tohoto rozhodnutí není možné vyplatit výnosy jednotlivým členům SVJ, i když o to někteří požádají.

Pokud bude SVJ pověřeno jako správce domu k pronajímání společných prostor a částí, mělo by každoročně po skončení kalendářního roku rozeslat všem spoluvlastníkům výši výnosů z pronájmů připadající na jejich spoluvlastnický podíl, protože spoluvlastníci jsou povinni svoje příjmy z pronájmů zdaňovat, spolu s ostatními příjmy. SVJ by tak mělo učinit nejpozději v březnu, aby spoluvlastníci stihli podat řádné daňové přiznání.

**Ing. et Mgr. Markéta Hrabáková,**  
partner

[LEGALITÉ advokátní kancelář s.r.o.](#)

Václavská 12  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 200 700  
e-mail: [office@legalite.cz](mailto:office@legalite.cz)

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

## Další články:

- [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“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)