

# Společenství vlastníků bytových jednotek

Odpovíme na **nejčastější dotazy**, které ombudsman dostává od 1. ledna 2014, kdy nabyl účinnosti „nový“ [občanský zákoník](#), tedy zákon č. 89/2012 Sb. Odkážeme i na použitá ustanovení občanského zákoníku, jehož aktuální znění najdete například na [www.zakonyprolidi.cz](http://www.zakonyprolidi.cz).



## Jak se určí podíly vlastníků jednotek na společných částech domu? [[§ 1161](#)]

Podíly na společných částech jsou dány **poměrem** velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Vlastníci se ale mohou dohodnout, že podíly budou **stejně**, **pokud se na tom shodnou všichni**.



## Jak společenství rozhoduje o nejdůležitějších věcech? [[§ 1206](#)]

Nejvyšší orgán společenství vlastníků je **shromáždění** vlastníků jednotek. Každý vlastník má **počet hlasů** odpovídající velikosti jeho **podílu na společných částech**. Kdyby některé jednotky vlastnilo společenství vlastníků, jeho hlasy by se nepočítaly.

Shromáždění se **může usnášet**, pokud se sejdou vlastníci jednotek, kteří mají **většinu všech hlasů**.

**K přijetí rozhodnutí** je potřeba souhlas **většiny hlasů přítomných** vlastníků jednotek, pokud stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů.

Pokud to připouštějí stanovy, může shromáždění rozhodovat i **mimo zasedání** (písemně). K přijetí rozhodnutí je potřeba **většina hlasů všech** vlastníků jednotek, pokud stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů. [[§ 1211–1214](#)]

Shromáždění by mělo zasedat nejméně jednou za rok. [[§ 1207](#)]



## Co když se na shromáždění nesejde dost vlastníků?

Lze svolat **náhradní shromáždění**, **pokud to stanovy připouštějí**. Náhradní shromáždění se může usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. [[§ 1210](#)] **K přijetí rozhodnutí** je potřeba souhlas **většiny hlasů přítomných** vlastníků jednotek, pokud stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů.

Pokud svolané shromáždění není usnášeníschopné, lze rozhodovat také **mimo zasedání** (písemně). Tehdy je zapotřebí **většina hlasů všech** vlastníků jednotek, pokud stanovy neurčují vyšší počet hlasů. [[§ 1211–1214](#)]



## Musejí s opravami společných částí domu souhlasit všichni? [[§ 1206](#)]

Podle občanského zákoníku stačí **většina hlasů přítomných** vlastníků jednotek (při hlasování mimo zasedání většina hlasů všech vlastníků). Stanovy společenství ale mohou vyžadovat vyšší počet hlasů. Pokud jste stanovy přijali před rokem 2014, je pravděpodobné, že podle stanov potřebujete souhlas tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.



## Neužívám některé služby v domě (např. výtah, kočárkárnu). Musím za ně platit? [§ 1180]

Na správu domu a pozemku (správu, provoz a opravy společných částí domu) vlastník jednotky přispívá v **poměru odpovídajícímu podílu** na společných částech. **Stanovy** (smlouva o výstavbě, prohlášení o rozdělení domu) **to mohou určit jinak** a zohlednit povahu, rozměry a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky.

Některé platby jsou **stejně** pro všechny: příspěvky na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady.



## Platí se z odměny člena orgánu společenství vlastníků zákonné odvody?

**Členové orgánů společenství** vlastníků (výbor a další orgány určené stanovami, např. kontrolní komise, dozorní komise), kteří pobírají odměnu, se považují za **zaměstnance bez ohledu na výši odměny** a platí **pojistné na zdravotní pojištění**. Společenství je jako zaměstnavatel plátcem části pojistného a musí přihlásit sebe i členy orgánů zdravotní pojišťovně, předkládat jí měsíční přehledy o platbě pojistného a odvádět pojistné.

Z odměny **od 4 000 Kč** měsíčně se platí také **pojistné na sociální zabezpečení**.

Z odměny se platí také **daň z příjmů** (15 %). Z měsíční odměny do 4 000 Kč daň srazí SVJ a není třeba podávat daňové přiznání. Jinak SVJ odvede zálohu na daň a pak provede roční zúčtování daně, pokud o to člen orgánu požádá, nebo člen může podat daňové přiznání (od určitého příjmu ho musí podat). Pokud člen orgánu podepíše u SVJ tzv. růžové prohlášení, ve kterém uplatní slevu na poplatníka a případné další slevy (jen pokud to neudělal u jiného zaměstnavatele), sníží SVJ srážky (zálohy). Podrobnosti v našem letáku [Daň z příjmů: Základní příručka](#).



## Potřebuji ke zřízení zástavního práva ke své jednotce souhlas společenství?

**Ne.** Zástavní právo ke své jednotce (tj. ke své vlastní věci) můžete zřídit **bez souhlasu** společenství.

Udělování předchozího souhlasu podle [§ 1208](#) občanského zákoníku se vztahuje na jiné situace, kdy společenství chce zajistit splacení svého dluhu zřízením zástavního práva k jednotce, která není jeho (zřizuje tedy zástavní právo k cizí věci se souhlasem jejího vlastníka).



## Pomůže mi ombudsman ve sporu se společenstvím vlastníků?

**Ne**, pokud nejde o diskriminaci. Tyto soukromoprávní spory přísluší rozhodnout jedině soudu. Právní poradenství, případně zastoupení před soudem, Vám poskytne **advokát**.

Podrobnosti najdete v letácích [Ombudsman](#), [Diskriminace](#) a [Právní pomoc](#) na [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz) v části [Nevím si rady se svou životní situací](#).