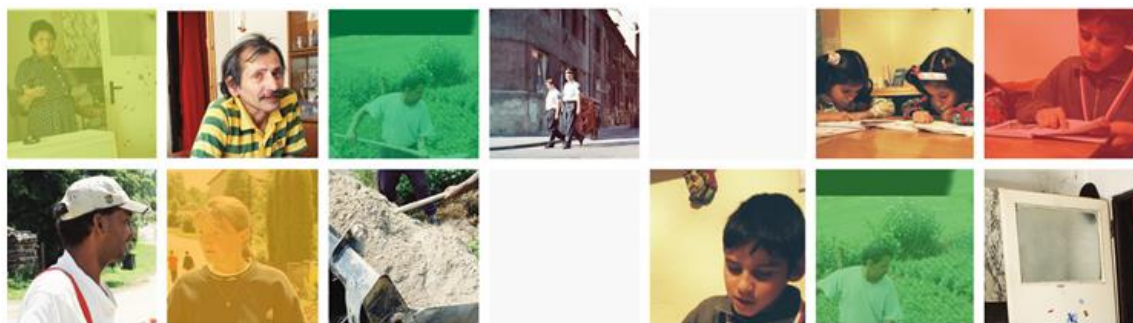




# Jak řešit (spekulativní) dluhy vlastníka bytové jednotky?

**Doporučený postup pro společenství vlastníků jednotek  
v případě nehrazení příspěvku na správu domu a  
pozemku a záloh na služby ze strany vlastníka jednotky  
(ze soukromoprávního hlediska)**



Agentura pro sociální začleňování

Úřad vlády ČR

JUDr. Kristýna Dolejšová Kabelová, Ph.D.

2018



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

Úřad vlády České republiky





## Obsah

Předmluva Agentury pro sociální začleňování .....	5
<b>Sociální vyloučení v severních Čechách a byznys s chudobou .....</b>	<b>4</b>
Příklad z praxe .....	5
<b>1. Příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby .....</b>	<b>10</b>
1.1 Povinnost vlastníků jednotek hradit příspěvky na správu domu a zálohy na služby .....	10
<b>2. Identifikace dluhu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na zálohách na služby .....</b>	<b>11</b>
2.1 Identifikace dluhu .....	11
2.2 Jednání s dlužícím vlastníkem jednotky .....	12
2.3 Přímá úhrada nákladů na bydlení společenství vlastníků jednotek z příspěvku nebo doplatku na bydlení .....	14
<b>3. Vymáhání dluhu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na zálohách na služby v občanském soudním řízení .....</b>	<b>20</b>
3.1 Nalézací řízení .....	20
3.1.1 Podání žaloby na zaplacení (resp. návrhu na vydání platebního rozkazu) .....	20
3.1.1.1 Podání návrhu na vydání předběžného opatření – omezení dispozice s bytovou jednotkou .....	26
3.2 Průběh řízení .....	27
3.2.2 Přihlášení pohledávky do dražby dle zákona č. 291/2017 Sb. (v případě probíhajícího nalézacího řízení) .....	29
3.2.3 Přihlášení pohledávky v rámci insolvenčního řízení (v případě probíhajícího nalézacího řízení) .....	30
3.3 Exekuční řízení /výkon rozhodnutí .....	31
3.3.1 Exekuční řízení .....	32
3.3.1.1 Provedení exekuce správou nemovité věci .....	34
3.3.1.2 Provedení exekuce příkázáním jiné pohledávky než z účtu povinného .....	37
3.3.2 Výkon rozhodnutí .....	37
3.3.2.2 Výkon rozhodnutí příkázáním jiné peněžité pohledávky než z účtu povinného .....	39
3.3.2.3 Přihlášení pohledávky do dražby v případě souběhu exekucí .....	39
3.3.2.4 Přihlášení pohledávky v rámci insolvenčního řízení (v případě probíhajícího exekučního řízení) .....	40
<i>Příloha 1: Fáze předexekučního a exekučního vymáhání .....</i>	<i>41</i>
<i>Příloha 2: Vzor žaloby o zaplacení .....</i>	<i>44</i>
<i>Příloha 3: Vzor exekučního návrhu na pověření soudního exekutora .....</i>	<i>51</i>
<i>Příloha 4: Vzor přihlášky pohledávky do dražebního jednání .....</i>	<i>54</i>



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

Úřad vlády České republiky





## Předmluva Agentury pro sociální začleňování

*Vážené čtenářky, vážení čtenáři,*

*v různých místech České republiky se společenství vlastníků jednotek (SVJ) potýkají s problémem, kdy některý z vlastníků dlouhodobě nehradí příspěvek na správu domu a pozemku a zálohy na služby.*

*Dluhy omezují možnosti společenství vlastníků jednotek udržovat nebo zlepšovat stav domu; v případě vyššího počtu neplatičů je ohrožen i výkon základních povinností společenství vlastníků jednotek. Obyvatelé těchto domů následně žijí v krajně nevyhovujících podmínkách, kdy jim je odpojen přívod elektřiny, plynu nebo vody. Takový stav se významně podílí na nárůstu a prohlubování sociálního vyloučení obyvatel, vede k migraci sociálně vyloučených rodin a ve svém důsledku se podílí na eskalaci problémů v mezilidských vztazích místních obyvatel.*

*Nezodpovědné jednání vlastníků bytových jednotek totiž jde často ruku v ruce s využíváním systému dávek státní sociální podpory a hmotné nouze, kdy majitel bytu pronajímá bytovou jednotku v bytovém domě domácnosti ohrožené sociálním vyloučením nebo jinak znevýhodněné. Úřad práce vyplácí nájemci nebo ve výjimečných případech přímo majiteli formou přímé úhrady dávku příspěvek, případně doplatek na bydlení. Majitel však správci domu (SVJ) dlouhodobě neodvádí předepsané příspěvky na správu domu, ani zálohy za společně odebírané služby. Pro toto chování se zažilo označení „obchod s chudobou“.*

*Je vůbec možné takovým situacím předcházet? Tato metodika přináší informace o právních nástrojích, které lze využít pro účinnou prevenci. Přeji si, aby vám byla praktickým pomocníkem do doby, než se podaří prosadit systémovou změnu, která profitování z chudoby druhých do budoucna zcela znemožní.*

*David Beňák*

*Ředitel Odboru (Agentura) pro sociální začleňování ÚV ČR*



## **Příklad z praxe**

### **Společenství vlastníků jednotek (SVJ) z nejmenovaného sídliště v severních Čechách**

#### **Charakteristika společenství vlastníků jednotek (SVJ)**

Jde o 3 vchody osmipodlažního panelového domu. Dům je zateplený, s rozbitými vchodovými dveřmi v prostředním vchodě, má vyměněná okna. V domě nefungují zámky, na což si obyvatelé opakovaně stěžují. Vchody jsou uvnitř čisté, uklizené. Byty velikosti 1+1, 2+1 a 3+1 prodávala společnost ČEZ od roku 2010 jednotlivým obyvatelům. V této době volné byty koupil Josef Císař (jméno je fiktivní), který žije v jiném kraji České republiky. Jednotlivé vchody se liší obsazeností bytů (vlastníky, nájemníky jednotlivých vlastníků, nájemníky p. Císaře), mírou čistoty a upravenosti vchodů i symbolickým označením jednotlivých vchodů.

**Struktura vlastníků** celkového počtu 73 bytů je k dubnu 2017 tato:

- 1) jde o vlastníka bytů Josefa Císaře, který vlastní celkem 15 bytů (na všechny byty je exekuce) - tyto byty pronajímá především nájemcům, kteří pobírají dávky státní sociální podpory a hmotné nouze,
- 2) jde o jednotlivé vlastníky, kteří v domě nebydlí, či dědice zemřelých vlastníků, kteří byty dále pronajímají – 23 bytů,
- 3) jde o vlastníky bytových jednotek, kteří v bytech bydlí – 34 bytů.

Vlastník, p. Císař, dlužil na jaře 2017 do fondu oprav celkem cca 1,3 mil. Kč a nadále do bytového fondu neplatil. V této době měli členové společenství vlastníků jednotek (SVJ) stanoveny platby do fondu oprav ve výši 25 Kč/m<sup>2</sup> na měsíc. Měsíční příjmy do fondu oprav by tak podle předsedy společenství vlastníků jednotek měly činit přibližně 109 tisíc korun, přičemž pouze náklady na splátku úvěru za zateplení a výměnu plastových oken činí měsíčně 75 tisíc korun. V současné době již společenství vlastníků jednotek vyčerpalo finanční rezervu a „jede na doraz“.

Společenství vlastníků jednotek vede s p. Císařem občansko-právní soudní spor o dluhy do fondu oprav. Uznání dluhu již p. Císař podepsal, a pohledávky



společenství vlastníků jednotek tak jsou právně vymahatelné po dobu dalších 10 let. Předseda společenství vlastníků jednotek ale pochybuje o tom, že na umoření dluhu vůči společenství vlastníků jednotek v případě dražby bytů p. Císaře vůbec zůstanou nějaké finanční prostředky.

### **Klíčové problémy:**

- Dluhy p. Císaře a pomalé vymáhání pohledávek. Společenství vlastníků jednotek získalo od p. Císaře uznání dluhu až v průběhu soudního procesu. Dluhy p. Císaře vůči společenství vlastníků jednotek stále narůstají, p. Císař do fondu neplatí.
- Zadlužování společenství vlastníků jednotek a zvýšené výdaje za teplo a teplou vodu, které p. Císař za své byty nehradí, vedou k úpadku společenství vlastníků jednotek.
- Snížení výkupní hodnoty bytů a omezené možnosti současných obyvatel na prodej bytů.
- Zdlouhavé řešení exekucí a dražeb majetku dlužících vlastníků nemovitostí.
- Potenciální řešení situace (změna vlastníka) se tak prodlužuje a společenství vlastníků jednotek narůstají další náklady.
- Nemožnost vstupu společenství vlastníků jednotek do soudní dražby. Společenství vlastníků jednotek nemají zajištěna rovná práva s dalšími právními subjekty na trhu s bydlením. Nakupovat majetek mohou jakékoliv další instituce (a.s., o.p.s. atd.) i jednotlivci, tedy většinou vnější aktéři, kteří v domě nebydlí a nemusí mít zájem na udržitelnosti bydlení.



*Leden 2016: Byl vynesena rozsudek ve znění „Žalovaný (p. Císař) je povinen zaplatit žalobci částku (cca) 650 000,- Kč s úrokem z prodlení...“*

*Srpen 2016: Vzhledem k tomu, že povinný (p. Císař) dobrovolně nezaplatil, byl oprávněný (SVJ) nucen podat návrh na nařízení exekuce - Návrh na nařízení exekuce dle § 35 z.č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád).*

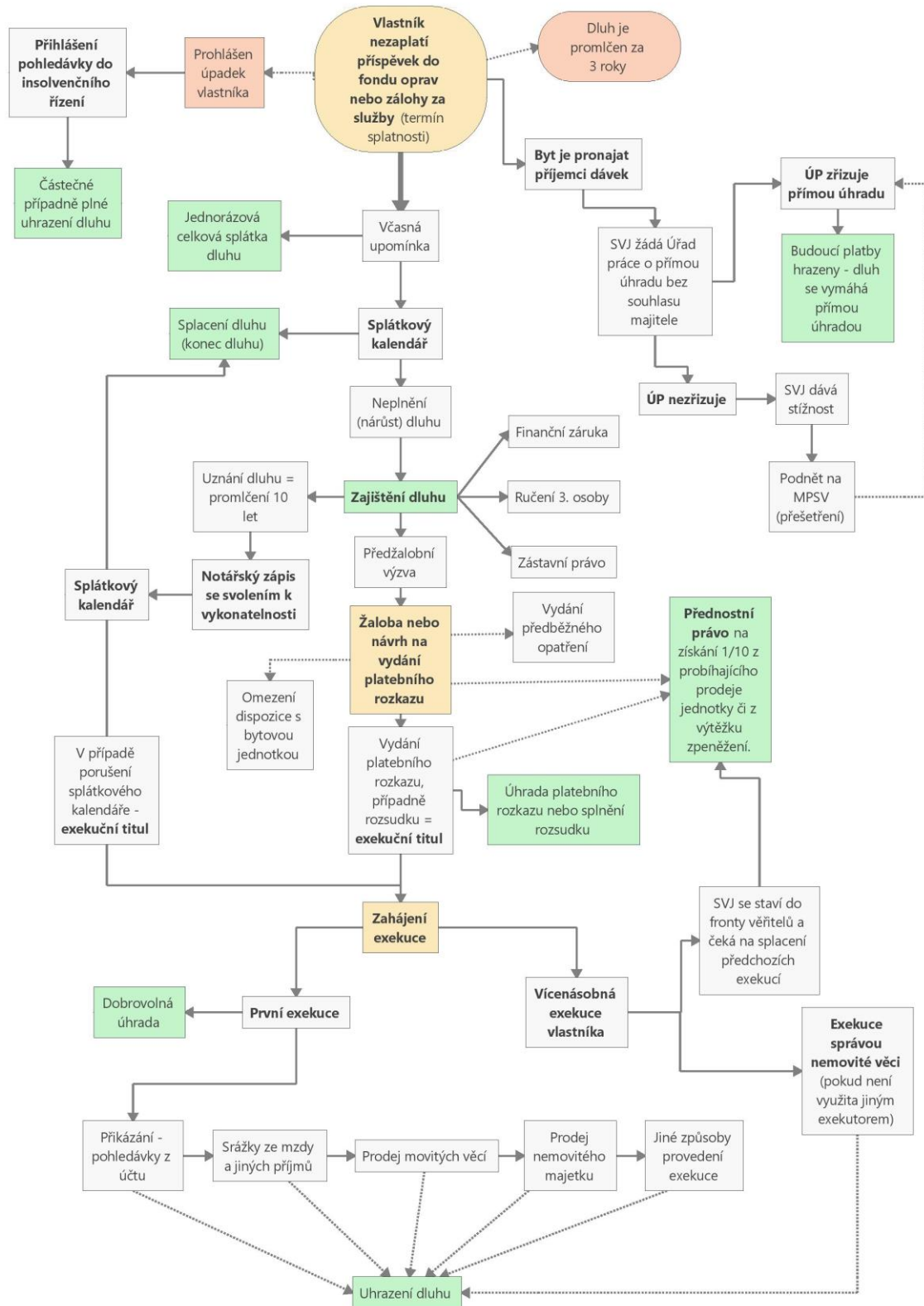
*Říjen 2016: Společenství vlastníků jednotek podalo přihlášky pohledávek do dražeb.*

*Leden 2018: Proběhla dražba 15 bytů. Vzhledem k tomu, že předmětné Společenství vlastníků jednotek nebylo v exekučních řízeních na prvním místě, dá se očekávat, že získá pouze zákonných 10 % z výtěžku zpeněžení jednotek. Vydražitelé v době zpracování tohoto materiálu nebyli zjištěni.*





## Schéma řešení dluhu vlastníka jednotky:





## **1. Příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby**

### **1.1 Povinnost vlastníků jednotek hradit příspěvky na správu domu a zálohy na služby**

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídajícím jejich podílu na společných částech.<sup>1</sup> Dále jsou povinni přispívat na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členům jejích orgánů na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“).<sup>2</sup> Vlastníci jednotek jsou dále povinni platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a mají právo, aby jim osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala.<sup>3</sup> Jedná se primárně o služby, které jsou poskytovány hromadně všem vlastníkům jednotek, konkrétní rozsah služeb se v jednotlivých domech může lišit. Téměř vždy se jedná o (studenou) vodu, v domech s ústředním vytápěním se jedná také o dodávky tepla, popř. teplé užitkové vody. Dále se může jednat např. o elektřinu ve společných prostorech, jejich úklid, poplatky za odvoz odpadu (pokud je poplatníkem vlastník nemovitosti) apod.

---

<sup>1</sup> K tomu blíže viz ust. § 1180 odst. 1 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen („OZ“). Plné znění zákonů je dostupné na různých webových stránkách např. na [www.zakonyprolidi.cz](http://www.zakonyprolidi.cz).  
Doporučujeme se vždy pokusit zkontrolovat, zda se jedná o aktuální (novelizované) znění.

<sup>2</sup> K tomu blíže viz ust. § 1180 odst. 2 OZ.

<sup>3</sup> K tomu blíže viz ust. § 1181 odst. 1 OZ.



## **2. Identifikace dluhu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na zálohách na služby**

### **2.1 Identifikace dluhu**

Pokud jde o stanovení výše příspěvků na správu, o stanovení jejich výše pro příští období i o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, rozhoduje shromáždění společenství vlastníků jednotek.<sup>4</sup>

Pokud jde o zálohy na služby, společenství vlastníků (resp. osoba odpovědná za správu domu) je povinno vlastníku jednotky vyúčtovat skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby.<sup>5</sup> Součástí stanov společenství vlastníků by měla být jak pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, tak pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.<sup>6</sup>

V případě, že společenství vlastníků jednotek zjistí, že některý z vlastníků jednotek má dluh na příspěvcích na správu domu a pozemku nebo na zálohách na služby, popř. na vyúčtování těchto služeb, mělo by realizovat kroky k vymáhání těchto dluhů. Právě společenství vlastníků jednotek je oprávněno uplatňovat a vymáhat plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo které vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek.<sup>7</sup>

4

*K tomu blíže viz ust. § 1208 písm. d) OZ.*

5

*K tomu blíže viz ust. § 1181 OZ, § 7 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.*

6

*K tomu blíže viz ust. § 1200 odst. 2 písm. f), g) OZ.*

7

*K tomu blíže viz ust. § 8 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.*



## 2.2 Jednání s dlužcím vlastníkem jednotky

Jakmile společenství vlastníků jednotek zjistí existenci dluhu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na zálohách na služby ze strany konkrétního vlastníka, mělo by okamžitě kontaktovat vlastníka jednotky – dlužníka a pokusit se s ním domluvit splácení dluhu (tj. sjednat s ním splátkový kalendář). Dalším krokem (v případě nárůstu dluhu) je pokusit se smluvit uznání dluhu<sup>8</sup> a případně jiné zajištění této pohledávky<sup>9</sup>.

Mezi nejpoužívanější způsoby zajištění patří zástavní právo (movité i nemovité věci), ručení třetí osoby nebo dohoda o srážkách ze mzdy. Motivací dlužníka poskytnout uvedené zajištění bývá možnost rozdělení dlužné částky do splátek i v rámci delšího časového úseku, možnost odpuštění určité výše smluvní pokuty a úroků z prodlení či odklad splátek.

V případě, že se podaří sjednat uznání dluhu a dohodu o splátkách, doporučujeme pokusit sjednat toto uznání dluhu a dohodu o splátkách se svolením k vykonatelnosti formou notářského zápisu. Tento notářský zápis<sup>10</sup> je

8

*K tomu blíže viz ust. § 639 a násl. OZ. ust. § 639 OZ stanoví: „Uznal-li dlužník svůj dluh, promlčí se právo za deset let ode dne, kdy k uznání dluhu došlo. Určí-li však dlužník v uznání i dobu, do které splní, promlčí se právo za deset let od posledního dne určené doby.“ V případě uznání dluhu doporučujeme uznávat dluh z vyúčtování (pokud již bylo provedeno), v případě uznání dluhu vyplývajícího z dosud nevyúčtovaných záloh, toto uznání nemusí být totiž akceptováno soudem po vyúčtování uznaných splatných záloh, resp. ve výši přesahující vyúčtování.*

9

*Občanský zákoník zná vícero druhů zajištění. Jedná se například o zástavní právo, zadržovací právo, ručení, finanční záruku, zajišťovací převod práva a srážky ze mzdy. Dále se jedná o smluvní pokutu a uznání dluhu, které splnění dluhu však pouze utvrzují. K tomu blíže viz ust. § 2010 OZ a násl.*

10

*K tomu blíže viz Notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti – ust. § 71a, 71 b zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád). Ust. § 71a 71b NŘ stanoví: „(1) Notářský zápis o právním jednání, ve kterém se účastník zaváže splnit peněžitý dluh vyplývající ze zakládaného závazkového právního vztahu právním jednáním, o kterém je notářský zápis, může obsahovat svolení zavázaného účastníka, aby byl podle tohoto zápisu nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce) a aby byl takový notářský zápis exekučním titulem, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní. Obsahem právního jednání, o kterém je takový notářský zápis, musí být i výše dluhu a lhůta pro plnění. (2) Notářský zápis o právním jednání, kterým je uznání peněžitého dluhu, může obsahovat svolení zavázaného účastníka, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce) a aby byl takový notářský zápis exekučním titulem, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní. Obsahem právního jednání, o kterém je takový notářský zápis, musí být vedle výše dluhu, označení právního důvodu dluhu a osoby věřitele také lhůta pro zaplacení dluhu a povinnost účastníka zaplatit dluh ve lhůtě. § 71b (1) Notář sepíše na žádost notářský zápis o dohodě, kterou se účastník zaváže splnit pohledávku nebo jiný nárok druhého účastníka vyplývající ze závazkového právního vztahu, v níž svolí, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden*



totiž exekučním titulem (tj. nahrazuje pravomocný rozsudek) a umožňuje se vyhnout vymáhání pohledávky žalobou u soudu v občanském soudním řízení a výrazně urychluje proces vymáhání. Tedy v případě, že se podaří dosáhnout uznání dluhu a dohody o splátkách se svolením k vykonatelnosti formou notářského zápisu a dlužník nesplní povinnost dle splátkového kalendáře (tj. řádně nesplácí), není třeba podávat žalobu na zaplacení dluhu (k tomu blíže část 3) a je možné rovnou přejít do fáze vymáhání dluhu prostřednictvím výkonu rozhodnutí/exekuce. Sepis notářského zápisu je zpoplatněn<sup>11</sup>, nicméně i v případě, že by odměnu notáře muselo hradit společenství vlastníků jednotek, je toto výhodnější, neboť v rámci vymáhání dluhu v občanském soudním řízení by bylo nutné hradit soudní poplatek a případné právní zastoupení.

Zde upozorňujeme, že pokud jde o uznání dluhu, v případě, že došlo k vyúčtování záloh na služby, je nutné, aby dlužník uznával již vyúčtovaný dluh, nikoliv nezaplacené zálohy za tentýž rok (k tomu blíže viz níže).

V této souvislosti je dobré připomenout, že existuje možnost lustrace dlužícího majitele nemovitosti v Centrální evidenci exekucí<sup>12</sup> (dále jen CEE), kterou spravuje Exekutorská komora ČR. Pro ověření přítomnosti exekucí je třeba zadat

---

*výkon rozhodnutí (vedena exekuce) a aby byl takový notářský zápis exekučním titulem, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní. (2) Dohoda účastníků musí obsahovat a) označení osoby, která se zavázala ke splnění pohledávky nebo jiného nároku (osoby povinné), b) označení osoby, jejíž pohledávka nebo jiný nárok mají být splněny (osoby oprávněné), c) skutečnosti, na nichž se pohledávka nebo jiný nárok zakládá, d) předmět plnění, e) dobu plnění, f) prohlášení povinné osoby o svolení k vykonatelnosti zápisu. (3) Dohoda účastníků může obsahovat též podmínky nebo doložení času, popřípadě vzájemné povinnosti oprávněné osoby, na jejichž splnění je poskytnutí předmětu plnění vázáno.“*

11

*Odměna notáře podle tarifní hodnoty*

*Položka A*

*Za sepsání notářského zápisu o právním jednání, s výjimkou položky D, včetně vydání jednoho stejnopisu notářského zápisu*

<i>z prvních 100 000 Kč tarifní hodnoty .....</i>	<i>2,0 %</i>
<i>z přebývajících částky až do 500 000 Kč tarifní hodnoty .....</i>	<i>1,2 %</i>
<i>z přebývajících částky až do 1 000 000 Kč tarifní hodnoty .....</i>	<i>0,6 %</i>
<i>z přebývajících částky až do 3 000 000 Kč tarifní hodnoty .....</i>	<i>0,3 %</i>
<i>z přebývajících částky až do 20 000 000 Kč tarifní hodnoty .....</i>	<i>0,2 %</i>
<i>z přebývajících částky až do 30 000 000 Kč tarifní hodnoty .....</i>	<i>0,1 %</i>
<i>z přebývajících částky až do 100 000 000 Kč tarifní hodnoty .....</i>	<i>0,05 %</i>

*Za sepsání notářského zápisu o dohodě se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu nebo o právním jednání o uznání peněžitého dluhu se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu **dvě třetiny** z částky vypočtené podle věty první a druhé a vždy nejméně 2 000 Kč. K odměně notáře bude dále připočteno DPH, pokud je notář plátcem DPH.*

12

*Centrální evidence exekucí je dostupná na internetových stránkách <https://www.ceecr.cz/>*



celé jméno a datum narození hledané osoby. Základní výpis z evidence stojí 60,- Kč. Zobrazení detailních informací o jednotlivých exekučních řízeních je pak za dalších 60,- Kč za každý jednotlivý případ.

Klíčová je ovšem pravidelná lustrace insolvenčního rejstříku<sup>13</sup> vedeného Ministerstvem spravedlnosti, a to z důvodu, že pokud majitel nemovitosti podá na sebe insolvenční návrh spojený s návrhem na povolení oddlužení (ať už sám nebo prostřednictvím k tomu určených subjektů), mají věřitelé včetně společenství vlastníků jednotek lhůtu 30 dní (od výzvy insolvenčního soudu) na přihlášení svých pohledávek. Po uplynutí této lhůty již není možné dluhy dále vymáhat (pokud je oddlužení povoleno a pokud není následně zrušeno).<sup>14</sup> Více k tomuto dále viz *kap. 3.1.3 Přihlášení pohledávky v rámci insolvenčního řízení*. Lustrace v insolvenčním rejstříku je na rozdíl od výpisu z CEE zdarma.

## 2.3 Přímá úhrada nákladů na bydlení společenství vlastníků jednotek z příspěvku nebo doplatku na bydlení

V případě, že nájemce bytové jednotky čerpá dávku příspěvek na bydlení<sup>15</sup> nebo doplatek na bydlení<sup>16</sup> a tyto hradí vlastníkově jednotky jakožto pronajímateli na úhradu nájemného, možností, jak zajistit úhradu příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby ze strany vlastníka jednotky vůči společenství vlastníků jednotek do budoucna je přímá úhrada této dávky nebo její části společenství vlastníků jednotek. Tento nástroj umožňuje preventivně působit proti narůstání dluhu vlastníka jednotky vůči společenství vlastníků jednotek. Je však třeba zdůraznit, že přímá úhrada se vztahuje pouze na platby do budoucna, nelze jejím prostřednictvím řešit již vzniklé dluhy.

---

13

*Oficiální insolvenční rejstřík je dostupný na <https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>*

14

*K tomu blíže viz ust. § 173 a násl. zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)*

15

*K tomu blíže viz ust. 24 a násl. zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře.*

16

*K tomu blíže viz ust. § 33 a násl. zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi.*



Zákon č. 98/2017 Sb. (tj. novela zákona o pomoci v hmotné nouzi a zákona o státní sociální podpoře účinná ode dne 20. dubna 2017) umožňuje, aby v případech, ve kterých vlastník bytové jednotky jako pronajímatel neplatí předepsané platby vůči společenství vlastníků jednotek, byla část příspěvku nebo doplatku na bydlení (dále „dávky na bydlení“) použita přímo k takové úhradě. Dle citované novely lze dávky na bydlení nebo jejich část použít bez souhlasu příjemce (tj. nájemce) k přímé úhradě nákladů na bydlení, a to tak, že Úřad práce jej poukazuje přímo společenství vlastníků jednotek až do výše příspěvků na správu domu a pozemku a záloh za služby.<sup>17</sup>

Praktickým problémem spojeným s využitím přímé úhrady nákladů na bydlení společenství vlastníků jednotek je nutnost identifikovat nájemce, tj. příjemce shora uvedených dávek. Společenství vlastníků totiž musí Úřadu práce jednoznačně identifikovat nájemníka nebo nájemníky, kteří mohou být příjemci dávek na bydlení. V případě, že společenství vlastníků jednotek nemá identifikační údaje k nájemcům dlužícího vlastníka jednotky (např. pokud dochází k jejich časté fluktuaci), obtížně tento institut využije v praxi. V této souvislosti je však třeba upozornit, že dle ust. § 1177 občanského zákoníku v případě, že vlastník jednotky ji přenechá k užívání jiné osobě, je povinen oznámit společenství vlastníků jednotek jméno a adresu osoby, jíž jednotku přenechal. Na základě tohoto ustanovení se lze domáhat u vlastníka jednotky identifikaci nájemců jednotky.<sup>18</sup> V praxi si lze obtížně představit, že společenství vlastníků jednotek by se žalobou domáhalo proti vlastníkovi splnění této povinnosti, nicméně může vlastníka jednotky upozornit na jeho zákonnou povinnost i možnost zahájení soudního sporu a povinnosti vlastníka jednotky hradit v případě neúspěchu náklady soudního řízení.

Dalším rizikem je, že přímá úhrada dávky nijak nezasahuje do nájemního vztahu mezi pronajímatelem (tj. vlastníkem jednotky) a nájemcem, který se řídí vlastní nájemní smlouvou. Pronajímatel prostředky uhrazené společenství vlastníků jednotek z výše uvedených dávek určených na bydlení nemusí evidovat jako uhrazenou část nájemného, naopak je může evidovat jako dluh na nájemném a poté vypovědět nájemní smlouvu, popř. neobnovit nájemní smlouvu. Ze strany

---

17

*K tomu blíže viz ust. § 42 odst. 3 zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi a ust. § 59 odst. 7 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře.*

18

*V případě společenství vlastníků jednotek vzniklých před účinností nového občanského zákoníku lze doporučit zakotvit tuto povinnost ve stanovách.*



nájemce by bylo možné se proti postupu pronajímatele bránit (tj. sporovat platnost výpovědi), nicméně v praxi obrana nájemců nebude pravděpodobně příliš častá, protože tento postup by vyžadoval odbornou právní pomoc. Pronajímateli by se tímto postupem mohlo podařit dosáhnout změny nájemce a tedy i nutného opakování postupu při realizaci přímé úhrady dávky v případě nového nájemce, což může být poměrně administrativně komplikované v případě časté změny nájemců.

Pokud jde o vlastní postup při realizaci přímé úhrady nákladů na bydlení společenství vlastníků jednotek z dávek na bydlení, prvním krokem je, že společenství vlastníků jednotek doručí příslušnému kontaktnímu pracovišti Úřadu práce<sup>19</sup> podání (dále jen „podnět“) dle ust. § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „správní řád“),<sup>20</sup> že konkrétní vlastník jednotky nehradí zálohy na služby a příspěvek do fondu oprav.<sup>21</sup> Dle Instrukce náměstka pro řízení sekce 4 č. 6/2017 Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „Instrukce MPSV“) by v tomto podnětu měla být uvedena identifikace společenství vlastníků jednotek (název, IČO, adresa, č. bankovního účtu), statutární orgán (jméno, příjmení, datum narození případně rodné číslo, doručovací adresa), označení jednotky (adresa, č. bytu), identifikace vlastníka (jméno,

19

*Kontaktní pracoviště v jednotlivých krajích lze vyhledat na webu <https://portal.mpsv.cz/upcr/kp>, obvykle se obvody kontaktních pracovišť překrývají s obvody obcí s rozšířenou působností.*

20

*K tomu blíže viz § 37 správního řádu, který stanoví:*

*„(1) Podání je úkonem směřujícím vůči správnímu orgánu. Podání se posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno.*

*(2) Z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování podle § 19 odst. 4. V podání souvisejícím s její podnikatelskou činností uvede fyzická osoba jméno a příjmení, popřípadě dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání, identifikační číslo osob a adresu zapsanou v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popřípadě jinou adresu pro doručování. Právnícká osoba uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo osob nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování. Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon, a podpis osoby, která je činí.*

*(3) Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*

*(4) Podání je možno učinit písemně nebo ústně do protokolu anebo v elektronické podobě. Za podmínky, že podání je do 5 dnů potvrzeno, popřípadě doplněno způsobem uvedeným ve větě první, je možno je učinit pomocí jiných technických prostředků, zejména prostřednictvím dálkopisu, telefaxu nebo veřejné datové sítě bez použití podpisu.*

*(5) Podání se činí u správního orgánu, který je věcně a místně příslušný. Podání je učiněno dnem, kdy tomuto orgánu došlo.“*

21

*Popsaný postup vychází z Instrukce MPSV, která je dostupná na [https://www.mpsv.cz/files/clanky/30400/Instrukce\\_NM\\_4\\_6-2017.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/30400/Instrukce_NM_4_6-2017.pdf).*





příjmení, datum narození případně rodné číslo, doručovací adresa), jméno nájemce/nájemců; prokázání nehrzení záloh (ročním zúčtováním, výpisem z bankovního účtu, ze kterého je patrné, že zálohy společenství vlastníků jednotek hrazeny nejsou, nebo jiným věrohodným způsobem), rozpis záloh za období, které je rozhodné pro příspěvek na bydlení nebo doplatek na bydlení.<sup>22</sup> V případě, že nebudou uvedeny všechny požadované údaje, příslušný Úřad práce by měl společenství vlastníků jednotek vyzvat k doplnění.<sup>23</sup> V souladu s principem dobré správy by Úřad práce měl podatele informovat o tom, jak s podnětem naložil i bez výzvy, nicméně doporučujeme výslovně z důvodu opatrnosti do podnětu uvést, že společenství vlastníků jednotek chce být informováno o postupu v řízení.

Dle Instrukce MPSV by měl na základě podnětu společenství vlastníků jednotek příslušný Úřad práce informovat společenství vlastníků jednotek o institutu přímé úhrady, důsledcích a jeho rizicích. Dále se dle Instrukce MPSV<sup>24</sup> přímá úhrada na účet společenství vlastníků jednotek řeší primárně z příspěvku na bydlení a následně z doplatku na bydlení. Jak uvádí Instrukce MPSV, pokud by přímá

22

*V Instrukci je uvedeno, že Úřady práce mohou žádat k prokázání skutečnosti, že zálohy společenství vlastníků jednotek hrazeny nejsou, např. uplatnění žaloby na soud nebo probíhající exekuční řízení.*

23

*Jak vyplývá z Instrukce MPSV, v případě, že požadované údaje nebudou doplněny, Úřad práce písemně vyrozumí společenství vlastníků jednotek, které podnět podalo, že řízení o přímé úhradě nebude zahájeno (pokud v podnětu nebude uvedeno jméno nájemce a nebude možné zjistit, zda je nájemce příjemcem příspěvku na bydlení nebo doplatku na bydlení, informuje společenství vlastníků jednotek ta krajská pobočka, u které bylo podání učiněno — nemusí se tedy jednat o místně příslušnou krajskou pobočku). Pokud Úřad práce zjistí, že některý z uvedených nájemců je příjemcem nebo osobou společně posuzovanou pro příspěvek na bydlení nebo doplatek na bydlení, a podnět nebyl podán u místně příslušné krajské pobočky, bude postoupen podle § 12 SŘ. V případě, že nájemce není příjemcem příspěvku na bydlení nebo doplatku na bydlení, Úřad práce písemně vyrozumí společenství vlastníků jednotek, které u ní podnět podalo, že řízení o přímé úhradě nebude zahájeno.*

24

*Dle Instrukce by informace příslušného Úřadu práce měla obsahovat toto: „Podle nových ustanovení § 42 odst. 3 věty druhé ZPHN a § 59 odst. 7 ZSSP účinných od 20. 4. 2017 v případě, že vlastník jednotky dluží za zálohy SVJ, může ÚP ČR poukázat část dávky na bydlení přímou úhradou SVJ, a to i v případě, že nájemce své závazky vůči vlastníkovi plní. K případným splátkám záloh z minulosti se nepřihlíží, tzn., že přímá úhrada záloh SVJ není na vzniklé dluhy. Dávka je poskytována na celkové náklady na bydlení, tj. nájem, služby, energie apod., tedy pohledávka SVJ tvoří pouze část položky nájem, případně služeb (fond oprav si vlastník promítá do nájmu, nemusí být tedy přímou součástí prokazovaných nákladů nájemce). Přímá úhrada na účet SVJ snižuje faktickou výši dávky poukazované nájemci. Uvedená skutečnost může znamenat, že nájemce nebude mít dostatek finančních prostředků na hrazení svých závazků vůči vlastníkovi, což může být i výpovědním důvodem z nájmu a může to vést ke ztrátě bydlení nájemce. Je nutné upozornit na povinnosti spojené s řízením o PnB a DnB a na možné postihy v souvislosti s jejich nesplněním (přestupky, správní delikty, trestný čin podvodu). V neposlední řadě je nutné upozornit, že dluhy vlastníka vůči SVJ se prioritně mají řešit soukromoprávní cestou.“*



úhrada z příspěvku na bydlení byla tak nízká, že by nebylo racionální její zaslání na účet společenství vlastníků jednotek, rozhodne se o přímé úhradě pouze u doplatku na bydlení. Po zhodnocení všech podkladů může Úřad práce zahájit řízení<sup>25</sup> a rozhodnout o přímé úhradě nákladů na bydlení na účet společenství vlastníků jednotek.

Dle Instrukce MPSV zhodnotí Úřad práce účelnost přímé úhrady ve vztahu k výši dávky, k výši záloh uplatněných společenství vlastníků jednotek a administrativním výdajům. Z Instrukce MPSV vyplývá doporučení, aby Úřad práce přistoupil na přímou úhradu záloh společenství vlastníků jednotek pouze v případech, ve kterých nehrazení záloh ze strany vlastníka jednotky bylo alespoň za 3 kalendářní měsíce k měsíci, ve kterém byl podán podnět, a tato situace nadále trvala. Dalším kritériem účelnosti uvedeným v Instrukci MPSV je skutečnost, aby příjemci dávek nehrozila z důvodu přímé úhrady záloh společenství vlastníků jednotek ztráta bydlení. Úřad práce může požádat i vlastníka jednotky k vyjádření, případně k ověření skutečností. Přiznání přímé úhrady závisí na správním uvážení Úřadu práce, Instrukce MPSV zdůrazňuje, že ji Úřad práce může přiznat. Pokud Úřad práce posoudí, že stanovení přímé úhrady je neúčelné, měl by písemně vyrozumět společenství vlastníků jednotek, že není důvodné přímou úhradu záloh společenství vlastníků jednotek stanovit.

Proti postupu Úřadu práce se lze bránit podáním stížnosti podle ust. §175 správního řádu,<sup>26</sup> která představuje obecný prostředek ochrany, neexistuje-li

25

*Dle Instrukce se v tomto případě řízení zahajuje z moci úřední podle § 46a násl. SŘ. Řízení z moci úřední je zahájeno dnem, kdy správní orgán oznámil zahájení řízení účastníkovi doručením oznámení nebo ústním prohlášením, které je však třeba poznamenat do spisu. Uvedený úkon bude zpravidla spojen s výzvou k seznámení se s podklady pro vydání rozhodnutí ÚP ČR o způsobu výplaty dávky.*

26

*K tomu blíže viz ust. § 175 správního řádu, které stanoví:*

*„Stížnosti*

*(1) Dotčené osoby mají právo obracet se na správní orgány se stížnostmi proti nevhodnému chování úředních osob nebo proti postupu správního orgánu, neposkytuje-li tento zákon jiný prostředek ochrany.*

*(2) Podání stížnosti nesmí být stěžovateli na újmu; odpovědnost za trestný čin nebo správní delikt není tímto ustanovením dotčena.*

*(3) Stížnost lze podat písemně nebo ústně; je-li podána ústně stížnost, kterou nelze ihned vyřídit, sepíše o ní správní orgán písemný záznam.*

*(4) Stížnost se podává u toho správního orgánu, který vede řízení. Tento správní orgán je povinen prošetřit skutečnosti ve stížnosti uvedené. Považuje-li to za vhodné, vyslechne stěžovatele, osoby, proti nimž stížnost směřuje, popřípadě další osoby, které mohou přispět k objasnění věci.*

*(5) Stížnost musí být vyřízena do 60 dnů ode dne jejího doručení správnímu orgánu příslušnému k jejímu vyřízení. O vyřízení stížnosti musí být stěžovatel v této lhůtě vyrozuměn. Stanovenou lhůtu lze překročit jen tehdy, nelze-li v jejím průběhu zajistit podklady potřebné pro vyřízení stížnosti.*



jiný. Doporučujeme podat stížnost písemně, přičemž se podává přímo u Úřadu práce (tj. u toho správního orgánu, který vede řízení). Stížnost musí být vyřízena do 60 dnů ode dne jejího doručení. O vyřízení stížnosti musí být společenství vlastníků jednotek jakožto stěžovatel v této lhůtě vyzooměno (tuto lhůtu lze překročit jen tehdy, nelze-li v jejím průběhu zajistit podklady potřebné pro vyřízení stížnosti). Pokud byla stížnost shledána důvodnou nebo částečně důvodnou, je Úřad práce povinen bezodkladně učinit nezbytná opatření k nápravě. O výsledku šetření a přijatých opatřeních informuje Úřad práce stěžovatele jen tehdy, jestliže o to požádal. Tedy zde opětovně doporučujeme výslovně ve stížnosti požádat o vyzoomění o výsledku. Pokud by společenství vlastníků jednotek mělo za to, že stížnost nebyla řádně vyřízena, může požádat Ministerstvo práce a sociálních věcí jakožto nadřízený správní orgán, aby přešetřilo způsob vyřízení stížnosti.

---

*(6) Byla-li stížnost shledána důvodnou nebo částečně důvodnou, je správní orgán povinen bezodkladně učinit nezbytná opatření k nápravě. O výsledku šetření a opatřeních přijatých k nápravě se učiní záznam do spisu; stěžovatel bude vyzooměn jen tehdy, jestliže o to požádal.*

*(7) Má-li stěžovatel za to, že stížnost, kterou podal u příslušného správního orgánu, nebyla řádně vyřízena, může požádat nadřízený správní orgán, aby přešetřil způsob vyřízení stížnosti“*



### **3. Vymáhání dluhu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na zálohách na služby v občanském soudním řízení**

#### **3.1 Nalézací řízení**

##### **3.1.1 Podání žaloby na zaplacení (resp. návrhu na vydání platebního rozkazu)**

Nalézací řízení představuje první stadium občanského soudního řízení. V případě, že se nepodaří sjednat notářský zápis se svolením k vykonatelnosti, se kterým je možné rovnou zahájit výkon rozhodnutí/exekuci (k tomu blíže viz níže), je nutné, aby společenství vlastníků jednotek podalo žalobu na zaplacení dlužných částek,<sup>27</sup> resp. návrh na vydání platebního rozkazu.<sup>28</sup>

Z hlediska časového je třeba na prvním místě upozornit na možné promlčení dluhu. Obecná promlčecí lhůta je tři roky.<sup>29</sup> Nejpozději je tedy nutné dluh zažalovat do tří let od prvního dne, kdy se dlužník dostal do prodlení se zaplacením tohoto dluhu<sup>30</sup> (den po splatnosti dluhu). Toto není komplikované v případě příspěvku na správu, nicméně v případě záloh na služby začne běžet promlčecí doba až od prvního dne prodlení s úhradou vyúčtování. V případě dluhu řádně uznaného se promlčecí doba prodlužuje na 10 let.<sup>31</sup> Žalobu na úhradu záloh (před vyúčtováním) lze podat do okamžiku, kdy mělo dojít k jejich vyúčtování, poté je možné podat žalobu pouze na dluh vyplývající

27

*Žalobu podle části třetí zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále také jen „OSŘ“).*

28

*K tomu blíže viz ust. § 172 OSŘ a násl.*

29

*K tomu blíže viz ust. § 609 OZ, které stanoví: „Nebylo-li právo vykonáno v promlčecí lhůtě, promlčí se a dlužník není povinen plnit. Plnil-li však dlužník po uplynutí promlčecí lhůty, nemůže požadovat vrácení toho, co plnil.“ K tomu blíže viz § 610 (1) OZ: „K promlčení soud přihlédne, jen namítne-li dlužník, že je právo promlčeno. Vzdá-li se někdo předem práva uplatnit námitku promlčení, nepřihlíží se k tomu.“ K tomu blíže viz § 6 odst. 1: „Promlčecí lhůta trvá tři roky.“*

30

*K tomu blíže viz ust. § 609 OZ.*

31

*K tomu blíže viz ust. § 639 OZ: „Uznal-li dlužník svůj dluh, promlčí se právo za deset let ode dne, kdy k uznání dluhu došlo. Určí-li však dlužník v uznání i dobu, do které splní, promlčí se právo za deset let od posledního dne určené doby.“*



z vyúčtování (popř. již podanou žalobu na dlužné zálohy je třeba změnit a doplnit tvrzení týkající se skutečnosti, že došlo k vyúčtování). Pokud vlastník jednotky neuhradí zálohy za služby např. od května to září, lze podat žalobu na úhradu těchto záloh nejpozději do dubna následujícího roku, kdy má podle občanského zákoníku dojít k vyúčtování. Pokud bude žaloba na zaplacení záloh podána např. v lednu následujícího roku, po vyúčtování záloh (dle občanského zákoníku v dubnu) bude nutné tuto žalobu změnit tak, aby korespondovala s dluhem z vyúčtování.

Vymáhání pohledávek je úkolem statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek, tj. výboru nebo předsedy společenství.<sup>32</sup>

Před vlastním podáním žaloby je nutné zaslat žalovanému tzv. předžalobní výzvu. Účelem této povinnosti je informovat dlužníka o jeho povinnosti a vyzvat ho k dobrovolnému splnění. Výzva musí být prokazatelně zaslána nejméně 7 dnů před podáním žaloby na adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu dlužníka. V případě nezaslání předžalobní výzvy soud žalobci, který měl ve věci úspěch, náhradu nákladů řízení nepřizná, ledaže by dospěl k závěru, že pro přiznání náhrady nákladů řízení existují důvody hodné zvláštního zřetele<sup>33</sup>. Zákon nestanoví žádné náležitosti předžalobní výzvy k plnění, měla by však obsahovat minimálně identifikaci věřitele a dlužníka, identifikaci pohledávky a mělo by z ní být patrné, že jde o předžalobní výzvu.

Podáním žaloby (návrhu na vydání platebního rozkazu) je zahájeno občanské soudní řízení, které je (až na výjimky) zpoplatněno. Tedy spolu s podáním žaloby nebo k výzvě soudu je třeba uhradit soudní poplatek. Soudní poplatky jsou upraveny v zákoně č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích. Výše soudního poplatku v řízení o zaplacení peněžité částky za žalobu závisí na výši žalované částky (bez příslušenství), tzv. jistiny. Soudní poplatek činí 1.000,- Kč, pokud jde

<sup>32</sup>

*K tomu blíže viz ust. § 1205 OZ věta druhá, dle které je statutárním orgánem výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků.*

<sup>33</sup>

*K tomu blíže viz § 142a OSŘ, který stanoví: „(1) Žalobce, který měl úspěch ve věci zahájené podle § 80 písm. b), má právo na náhradu nákladů řízení proti žalovanému, jen jestliže žalovanému ve lhůtě nejméně 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení zaslal na adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu výzvu k plnění.“*

*(2) Jsou-li tu důvody hodné zvláštního zřetele, může soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo zčásti žalobci přiznat i v případě, že žalobce žalovanému výzvu k plnění za podmínek uvedených v odstavci 1 nezaslal.*



o žalovanou částku do 20.000,- Kč, 5 % z žalované částky, pokud jde o žalovanou částku v rozpětí od 20.000,- Kč do 40.000.000,- Kč. Soudní poplatek je nižší, pokud je podán návrh na vydání elektronického platebního rozkazu (k tomu blíže viz níže).<sup>34</sup> Soudní poplatek v případě elektronického platebního rozkazu do částky 10 000,- Kč včetně činí 400,- Kč, v částce vyšší než 10 000,- do 20 000,- Kč včetně činí 800,- Kč, v částce vyšší než 20 000,- Kč činí pouze 4% z této částky.<sup>35</sup> V případech, ve kterých je žalobce nemajetný, může žádat soud, aby rozhodl o osvobození od soudních poplatků. Musí soudu doložit svou majetkovou situaci doložením listinných důkazů a vyplněním formuláře Potvrzení o osobních, majetkových a výtěžkových poměrech pro osvobození od soudních poplatků. Toto by přicházelo v úvahu u společenství vlastníků jednotek, které by evidovalo velké dluhy a nemělo by dostatek finančních prostředků na úhradu soudních poplatků.

Pokud jde o vlastní žalobu (resp. návrh na vydání platebního rozkazu<sup>36</sup> - k tomu blíže viz níže, dále jen „žaloba“), v žalobě je nutné vedle identifikace žalobce a žalovaného vylíčit, co se stalo a čeho se společenství vlastníků jednotek domáhá a navrhnout důkazy, které o věci vypovídají. Důkazy listinné (dokumenty), které má společenství vlastníků jednotek k dispozici, je třeba připojit v kopii k žalobě. V žalobě o zaplacení je nutné uvést všechna tvrzení

34

*K tomu blíže viz informace k elektronickému platebnímu rozkazu uvedené na <http://portal.justice.cz/ejustice/platebni-rozkaz.html>: Elektronický platební rozkaz funguje jako zkrácené řízení. Žalobce na internetových stránkách justice (sekce ePodatelna) vyplní elektronický formulář, podepíše zaručeným elektronickým podpisem a odešle soudu. Žalobce může vymáhat částku až do výše 1 mil. Kč., přičemž mezi podmínky pro vydání ePlatebního rozkazu patří např. bezchybné vyplnění formuláře a zaplacení soudního poplatku. Splní-li žalobce všechny náležitosti, může soud vydat ePlatební rozkaz. V něm žalovanému uloží, aby do 15 dnů od jeho doručení zaplatil žalobci uplatněnou pohledávku a náklady řízení, nebo aby v téže lhůtě podal odpor u soudu, který jej vydal. Elektronický platební rozkaz, proti němuž nebyl podán odpor, má účinky pravomocného rozsudku. Podá-li i jen jeden ze žalovaných včas odpor, ruší se tím ePlatební rozkaz v plném rozsahu a soud nařídí jednání.*

35

*V případě, že by si žalobce (tj. společenství vlastníků jednotek) nebyl jist, kolik soudní poplatek činí, může podat žalobu bez zaplacení soudního poplatku a soud ho sám vyměří a vyzve žalobce, aby jej ve lhůtě uhradil. Nicméně i po obdržení výzvy k zaplacení soudního poplatku je možné podat návrh na osvobození od soudních poplatků. Pokud však žalobce nebude reagovat na takovou výzvu, soud řízení usnesením zastaví. Proti usnesení o zastavení řízení z důvodu nezaplacení poplatku je možné sice podat odvolání, ale podle zákona soud usnesení o zastavení řízení sám zruší, pokud bude poplatek ještě zaplacen v odvolací lhůtě.*

36

*Dle ust. § 172 OSŘ může soud i bez výslovné žádosti žalobce a bez slyšení žalovaného vydat platební rozkaz, je-li v žalobě uplatněno právo na zaplacení peněžité částky a vyplývá-li uplatněné právo ze skutečností uvedených žalobcem. V platebním rozkazu žalovanému uloží, aby do 15 dnů od doručení platebního rozkazu žalobci zaplatil uplatněnou pohledávku a náklady řízení nebo aby v téže lhůtě podal odpor u soudu, který platební rozkaz vydal.*



týkající se vzniku dluhu a dále doložit všechny podklady prokazující vznik dluhu.<sup>37</sup> Vzor žaloby je uveden níže. Způsoby doručení žaloby k soudu jsou upraveny v ust. § 142 OSŘ.<sup>38</sup>

I bez výslovné žádosti žalobce (tj. společenství vlastníků jednotek) a bez slyšení žalovaného (tj. dlužníka) může soud vydat platební rozkaz, je-li v žalobě uplatněno právo na zaplacení peněžité částky a vyplývá-li uplatněné právo ze skutečností uvedených žalobcem. V platebním rozkazu žalovanému uloží, aby do 15 dnů od doručení platebního rozkazu žalobci zaplatil uplatněnou pohledávku a náklady řízení nebo aby v téže lhůtě podal odpor u soudu, který platební rozkaz vydal. Platební rozkaz představuje zkrácené řízení. Vedle platebního rozkazu existuje speciální institut elektronického platebního rozkazu, přičemž u návrhu na jeho podání je snížen soudní poplatek (k tomu blíže viz výše). V případě podání elektronického platebního rozkazu žalobce na internetových stránkách justice (sekce ePodatelna) vyplní elektronický formulář, podepíše zaručeným elektronickým podpisem a odešle soudu. Žalobce může vymáhat částku až do výše 1 mil. Kč, přičemž mezi podmínky pro vydání elektronického platebního rozkazu patří vedle řádného vyplnění formuláře i zaplacení soudního poplatku.

37

*V případě podání žaloby v listinné podobě je třeba samotnou žalobu datovat a podepsat a odeslat ji soudu v příslušném počtu vyhotovení tak, aby jedno vyhotovení žaloby zůstalo soudu a každý další účastník mohl získat také po jednom vyhotovení. Listinné důkazy doporučujeme zaslat soudu pouze v jedné kopii. Originály je třeba předložit soudu u ústního jednání v případě vyžádání k nahlédnutí.*

38

*Pokud jde o vlastní postup při doručení žaloby soudu, OSŘ v ust. § 142 stanoví obecné náležitosti podání k soudu: „(1) Podání je možno učinit písemně. Písemné podání se činí v listinné nebo elektronické podobě prostřednictvím veřejné datové sítě nebo telefaxem.*

*(2) Písemné podání obsahující návrh ve věci samé učiněné telefaxem nebo v elektronické podobě je třeba nejpozději do 3 dnů doplnit předložením jeho originálu, případně písemným podáním shodného znění. K těmto podáním, pokud nebyla ve stanovené lhůtě doplněna, soud nepřihlíží. Stanoví-li to předseda senátu, je účastník povinen soudu předložit originál (písemné podání shodného znění) i jiných podání učiněných telefaxem.*

*(3) V případě podání v elektronické podobě podepsaného způsobem, se kterým zvláštní právní předpis spojuje účinky vlastnoručního podpisu (103), se nevyžaduje doplnění podání předložením jeho originálu podle odstavce 2.*

*(4) Pokud zákon pro podání určitého druhu nevyžaduje další náležitosti, musí být z podání patrné, kterému soudu je určeno, kdo je činí, které věci se týká a co sleduje, a musí být podepsáno a datováno. Povinnost podpisu a datování se nevztahuje na podání v elektronické podobě podle zvláštního právního předpisu (58a). Je-li účastník zastoupen advokátem, může být podpis advokáta nahrazen otiskem podpisového razítka, jehož vzor byl uložen u soudu, kterému je podání určeno. Podání v listinné podobě je třeba předložit s potřebným počtem stejnopisů a s přílohami tak, aby jeden stejnopis zůstal u soudu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis, jestliže je to třeba. Podání v jiných formách se činí pouze jedním stejnopisem. K podání učiněnému elektronicky lze připojit také všechny jeho přílohy v elektronické podobě.“*



Splní-li žalobce všechny náležitosti, může soud vydat ePlatební rozkaz. V něm žalovanému uloží, aby do 15 dnů od jeho doručení zaplatil žalobci uplatněnou pohledávku a náklady řízení nebo aby v téže lhůtě podal odpor u soudu, který jej vydal. Elektronický platební rozkaz, proti němuž nebyl podán odpor, má účinky pravomocného rozsudku. Podá-li i jen jeden ze žalovaných včas odpor, ruší se tím elektronický platební rozkaz a soud nařídí jednání.<sup>39</sup> Platební rozkaz je nutné doručit žalovanému do vlastních rukou, náhradní doručení je vyloučeno.<sup>40</sup> Nelze-li platební rozkaz doručit i jen jednomu ze žalovaných, soud jej usnesením zruší v plném rozsahu a ve věci bude nařízeno ústní jednání.

Pokud jde o formulaci vlastní žaloby, je třeba upozornit na komplikace spojené se zálohami, resp. vyúčtováním záloh. Jak je již uvedeno výše, v případě plateb záloh na služby je společenství vlastníků (resp. osoba odpovědná za správu domu) povinno vlastníkovi jednotky vyúčtovat skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby. Tedy v případě, že vlastník jednotky je v prodlení s úhradami záloh na služby, je možné podat žalobu na zaplacení dlužných záloh. Dlužné zálohy je možné žalovat pouze do data, kdy mělo dojít k jejich vyúčtování. Vyúčtování je třeba doručit vlastníkovi jednotky nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.<sup>41</sup> Vlastník jednotky má totiž právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy na služby včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Po tomto datu je možné pouze žalovat dluh na službách vyplývající z vyúčtování. Dlužné zálohové platby se stávají položkou vyúčtování, z něhož mohou případně vzejít nedoplatky, jejichž zaplacení je možné vymáhat.<sup>42</sup> V případě, že společenství

39

*K tomu blíže viz informace k elektronickému platebnímu rozkazu uvedené na <http://portal.justice.cz/ejustice/platebni-rozkaz.html>.*

40

*K tomu blíže viz ust. § 173 OSŘ.*

41

*K tomu blíže viz ust. § 7 zákona č. 67/2016 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, které stanoví: „Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků*

*(1) Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.*

*(2) Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.*

*(3) Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.“*

42





vlastníků bytových jednotek podá žalobu na zaplacení pouze nedoplatku vyplývajícího z vyúčtování, je nutné, aby doložilo doklady prokazující vznik tohoto dluhu, tj. doklady prokazující odůvodnění výše dluhu včetně vyúčtování.

V případě, že společenství vlastníků jednotek podá žalobu na zaplacení splatných záloh a v průběhu soudního jednání dojde k vyúčtování záloh, je nutné změnit žalobu v průběhu řízení tak, že bude společenství vlastníků jednotek vymáhat pouze nedoplatek vyplývající z vyúčtování.

---

*K tomu blíže viz rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 15 Co 170/2010–111 ze dne 31.8.2010, dle kterého „...povinnost k platbám záloh po skončení zúčtovacího období a provedení vyúčtování zaniká, o jejich zaplacení (o zaplacení záloh jako takových) s úspěchem žalovat nelze; dlužné zálohové platby se stávají položkou vyúčtování, z něhož mohou případně vzejít nedoplatky, k jejichž vymáhání je pak vlastník legitimován (skutečnost, že zálohové platby, pokud byly řádně stanoveny a předepsány, nebyly včas zaplacený, může po vyúčtování najít výraz již jen v otázce příslušenství takové platby).“*



### 3.1.1.1 Podání návrhu na vydání předběžného opatření – omezení dispozice s bytovou jednotkou

Za účelem zajištění dluhu lze podat v rámci řízení o zaplacení návrh na vydání předběžného opatření, kterým by byl žalovanému (vlastníkovi jednotky) uložen zákaz předmětnou jednotku prodat nebo jinak zcizit nebo zatížit atd.<sup>43</sup> Budou-li splněny

a prokázány všechny předpoklady vydání předběžného opatření, které zahrnují složení jistoty ve výši 10 000 Kč,<sup>44</sup> pokud soud nedospěje k závěru, že je tato výše nedostatečná a že požaduje jistotu vyšší, nebo pokud u společenství vlastníků jednotek nejsou dány důvody k osvobození od soudních poplatků (to je důvod k osvobození od složení jistoty – k tomu blíže viz výše), soud žalovanému do 7 dnů uloží, aby s touto jednotkou nenakládal. V zákazu nakládat s jednotkou je obsažena nepřipustnost jakýchkoliv právních jednání, kterými by mohl být změněn dosavadní právní stav jednotky.<sup>45</sup> Je třeba upozornit, že pokud

43

*K tomu blíže viz ust. § 74, 76 odst. 1 písm. d) OSŘ. Obecné náležitosti předběžného opatření jsou vymezeny v ust. § 75 odst. 2 OSŘ takto: „Návrh na nařízení předběžného opatření podle § 76 musí kromě obecných náležitostí (§ 42 odst. 4) obsahovat jméno, příjmení a bydliště účastníků (obchodní firmu nebo název a sídlo právnické osoby, označení státu a příslušné organizační složky státu, která za stát před soudem vystupuje), popřípadě též jejich zástupců, vylíčení skutečností o tom, že je třeba, aby byly zatímně upraveny poměry účastníků, nebo že je tu obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen, vylíčení skutečností, které odůvodňují předběžné opatření, a musí být z něj patrné, jakého předběžného opatření se navrhovatel domáhá; ve věcech týkajících se vztahů mezi podnikateli vyplývajících z podnikatelské činnosti musí návrh dále obsahovat identifikační číslo (dále jen „identifikační číslo“) právnické osoby, identifikační číslo fyzické osoby, která je podnikatelem, popřípadě další údaje potřebné k identifikaci účastníků řízení.“*

44

*K tomu blíže viz ust. § 75b odst. 1 OSŘ, které stanoví: „K zajištění náhrady škody nebo jiné újmy, která by vznikla předběžným opatřením, je navrhovatel povinen složit nejpozději ve stejný den, kdy podal u soudu návrh na nařízení předběžného opatření, jistotu ve výši 10 000 Kč a ve věcech týkajících se vztahů mezi podnikateli vyplývajících z podnikatelské činnosti ve výši 50 000 Kč. Dospěje-li předseda senátu k závěru, že složená jistota zjevně nepostačuje k zajištění náhrady škody nebo jiné újmy, která by vznikla předběžným opatřením, anebo že jde o opětovný návrh na nařízení předběžného opatření, který ve věci týchž účastníků požaduje z obdobných důvodů stejnou nebo obdobnou zatímni úpravu poměrů, vyzve navrhovatele bezodkladně, aby do 3 dnů složil doplatek jistoty ve výši, kterou stanoví s přihlédnutím k okolnostem případu. Podalo-li návrh na předběžné opatření více navrhovatelů, jsou povinni jistotu a doplatek jistoty složit společně a nerozdílně.“*

45

*Petit návrhu na vydání předběžného opatření je možné formulovat i tak, že je konkrétně uvedeno, jakého jednání je žalovaný povinen se zdržet. Petit může být naformulován například takto: „Žalovaný je povinen*

*- zdržet se převodu vlastnického práva a závazku k převodu vlastnického práva,  
- zdržet se zřízení věcného břemene, a závazku ke zřízení věcného břemene,  
- zdržet se zřízení zástavního práva a závazku ke zřízení zástavního práva, a to vše ohledně jednotky č. 1320/5 v budově č. p. 1380 na pozemku č. parc. 2045, přičemž k jednotce náleží podíl na společných částech budovy ve výši 22/2000 a podíl na pozemku č. parc. 2039 ve výši 27/2000, vše v obci Praha a k. ú. Vinohrady, přičemž budova č. p. 1380 a pozemek č. parc. 2045 jsou zapsány v katastru*



společenství vlastníků jednotek neuspěje se svojí žalobou o zaplacení, nebo ji nepodá<sup>46</sup>, odpovídá vlastníkovi jednotky za škodu, která mu vznikne z předběžného opatření; to neplatí v případě, že žaloba není podána nebo je vzata zpět z důvodu, že vlastník jednotky zaplatil dobrovolně<sup>47</sup>.

Odborná literatura<sup>48</sup> připouští i předběžné opatření, které ukládá povinnost třetí osobě. Za účelem zajištění dluhu v rámci řízení o zaplacení lze zvažovat i možnost podání návrhu na vydání předběžného opatření, kterým by bylo uloženo nájemcům hradit část nájemného odpovídající výši příspěvku na správu domu a záloh na služby na účet soudní úschovy.<sup>49</sup> Nemáme však informace, zda v praxi budou soudy ochotny tento typ předběžného opatření nařídit.

### 3.2 Průběh řízení

V případě, že bude dlužníkem podán odpor proti platebnímu rozkazu nebo nebude-li platební rozkaz vydán (popř. se ho nepodaří doručit do vlastních rukou), nařídí soud ve věci ústní jednání.<sup>50</sup> V rámci řízení má společenství

---

*nemovitostí na LV č. 7156, jednotka č. 1320/5 je zapsána na LV č. 9984, vedených Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.*

46

*Toto platí pro případ, že návrh na vydání předběžného opatření bude podáván dříve než samotná žaloba o zaplacení.*

47

*K tomu blíže viz ust. § 77a odst. 1 OSŘ, které stanoví: „Zaniklo-li nebo bylo-li zrušeno nařízené předběžné opatření z jiného důvodu než proto, že návrhu ve věci samé bylo vyhověno nebo proto, že právo navrhovatele bylo uspokojeno, je navrhovatel povinen nahradit škodu a jinou újmu každému, komu předběžným opatřením vznikla. Této odpovědnosti se navrhovatel nemůže zprostit, ledaže by ke škodě nebo k jiné újmě došlo i jinak.“*

48

*K tomu blíže viz Svoboda, K., Smolík, P., Levý, J., Šínová, R. a kol: Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 241-244.*

49

*K tomu blíže viz ust. § 74, 76 odst. 1 písm. c) OSŘ.*

50

*Prvním jednání ve věci může být tzv. přípravné jednání dle ust. § 114c OSŘ. K tomu blíže viz. ust. § 114c OSŘ: „114c Přípravné jednání*

*(1) Není-li možné o věci samé rozhodnout bez nařízení jednání, nebylo-li nebo nemůže-li být postupem podle § 114a odst. 2 jednání připraveno tak, aby bylo možné věc rozhodnout při jediném jednání, a nepostupoval-li podle § 114b, předseda senátu, s výjimkou sporů a jiných právních věcí, v nichž se takový postup jeví s ohledem na okolnosti případu neúčelným, nařídí a provede přípravné jednání.*

*(2) K přípravnému jednání předvolá předseda senátu účastníky a jejich zástupce, popřípadě též další osoby, jejichž přítomnosti je třeba. Předvolání k přípravnému jednání musí být doručeno do vlastních*



vlastníků jednotek jakožto žalobce povinnost, aby ke svým tvrzením včas navrhl potřebné důkazy, jinak může spor prohrát z důvodu neunesení důkazní povinnosti (důkazního břemene). Je tedy klíčové, aby všechny důkazy prokazující vznik dluhu (např. stanovy, příslušná rozhodnutí orgánů společenství vlastníků jednotek, předpis plateb, vyúčtování včetně dokladů prokazujících doručení vlastníkovi či jiné důkazy k žalobě) byly dodány soudu ve stanovených lhůtách). Celé nalézací řízení končí v případě úspěchu společenství vlastníků jednotek vydáním platebního rozkazu, popř. rozsudku, který nabude právní moci<sup>51</sup> a vykonatelnosti<sup>52</sup> a bude představovat tzv. exekuční titul.

---

*rukou. Náhradní doručení je vyloučeno; to neplatí, doručuje-li se prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky.*

*(3) Při přípravném jednání předseda senátu zejména*

*a) v součinnosti s účastníky objasní, zda jsou splněny podmínky řízení, a případně přijme opatření k odstranění zjištěného nedostatku podmínek řízení,*

*b) vyzve účastníky, aby do protokolu doplnili svá potřebná tvrzení o skutečnostech rozhodných pro věc a návrhy na provedení důkazů k jejich prokázání a aby splnili své další procesní povinnosti, a poskytne účastníkům potřebná poučení; § 118a zde platí obdobně,*

*c) pokusí se o smírné vyřešení věci (§ 99),*

*d) může účastníkům řízení nařídit první setkání s mediátorem podle § 100 odst. 2, je-li to účelné a vhodné,*

*e) uloží účastníkům řízení další procesní povinnosti potřebné k dosažení účelu řízení.*

*(4) Procesní povinnosti podle odstavce 3 jsou účastníci povinni splnit do skončení přípravného jednání. Z důležitých důvodů soud účastníkům poskytne na žádost některého z nich lhůtu k doplnění tvrzení o skutečnostech rozhodujících pro věc, k podání návrhů na provedení důkazů nebo ke splnění dalších procesních povinností; tato lhůta nesmí být delší než 30 dnů.*

*(5) Před skončením přípravného jednání předseda senátu poučí přítomné účastníky o tom, že ke skutečnostem uvedeným a k důkazům označeným po skončení přípravného jednání, popřípadě po uplynutí lhůty podle odstavce 4 věty druhé, může být přihlédnuto jen za podmínek uvedených v § 118b odst. 1.*

*(6) Nedostaví-li se žalovaný k přípravnému jednání, ačkoliv byl řádně a včas předvolán nejméně 20 dnů předem a řádně mu byla doručena žaloba, aniž by se včas a z důležitého důvodu omluvil, má se, s výjimkou věcí, v nichž nelze uzavřít a schválit smír (§ 99 odst. 1 a 2), za to, že uznává nárok, který je proti němu uplatňován žalobou; o tomto následku (§ 153a odst. 3) musí být poučen v předvolání k přípravnému jednání. To neplatí, jsou-li splněny předpoklady pro zastavení řízení nebo odmítnutí žaloby.*

*(7) Nedostaví-li se k přípravnému jednání žalobce nebo jiný navrhovatel, ačkoliv byl řádně a včas předvolán nejméně 20 dnů předem, aniž by se včas a z důležitého důvodu omluvil, soud řízení zastaví; o tomto následku musí být poučen v předvolání k přípravnému jednání.“*

51

*Právní moc rozhodnutí znamená, že rozhodnutí má závazné účinky na právní vztahy, o nichž se vyslovuje. K tomu blíže viz. § 159 OSŘ, který stanoví: „Doručený rozsudek, který již nelze napadnout odvoláním, je v právní moci.“ Rozsudek tedy nabývá právní moci dnem doručení tam, kde odvolání není přípustné; dnem následujícím po uplynutí odvolací lhůty, kde odvolání nebylo podáno či nebylo podáno řádně či včas; dnem doručení rozsudku odvolacího soudu, kde odvolání bylo podáno.*

52

*K vykonatelnosti rozhodnutí blíže viz. § 160 OSŘ, který stanoví:*

*„(1) Rozsudek je vykonatelný, jakmile uplyne lhůta k plnění.*

*(2) Není-li v rozsudku uložena povinnost k plnění, je rozsudek vykonatelný, jakmile nabyl právní moci.“*



### 3.2.2 Přihlášení pohledávky do dražby dle zákona č. 291/2017 Sb. (v případě probíhajícího nalézacího řízení)

Novelou občanského soudního řádu č. 291/2017 Sb., zákona o veřejných dražbách<sup>53</sup> a insolvenčního zákona,<sup>54</sup> účinnou ode dne 1. 12. 2017, je umožněno, aby se společenství vlastníků jednotek v případě prodeje jednotky v konkrétním domě mohla domáhat uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky i v případě, že tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou na zaplacení (tj. žalobou podle části třetí OSŘ), nicméně dosud není vykonatelná.<sup>55</sup> Podmínkou je, že společenství vlastníků přihlásí svoji pohledávku nejpozději do zahájení dražebního jednání a přihláška bude obsahovat požadované náležitosti.<sup>56</sup> Toto představuje výjimku z jinak obecné úpravy, dle které jsou v dražbě uspokojovány pouze vymahatelné pohledávky. V případě, že pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky nebude vykonatelná při vydání rozvrhového usnesení, rozhodne o této pohledávce a o částce na ni připadající soud tak, že bude projednána dodatečně, jestliže na ni připadá alespoň zčásti úhrada z rozdělované podstaty; jestliže však v již pravomocně skončeném řízení o zaplacení této pohledávky nebylo přiznáno právo na její zaplacení, rozhodne o ní soud v rozvrhovém usnesení tak, že nárok v přihlášeném rozsahu zanikl.<sup>57</sup>

Klíčovou změnou, kterou přináší tato novela, je skutečnost, že zakotvuje přednostní uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, a to do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky.<sup>58</sup> Tedy

53

*Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.*

54

*Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).*

55

*K tomu blíže viz § 336b odst. 4 písm. f) OSŘ.*

56

*K tomu blíže viz § 336f odst. 2 a 3 OSŘ.*

57

*K tomu blíže viz § 336q odst. 5 OSŘ.*

58



tato pohledávka je uspokojována přednostně za pohledávkami nákladů vzniklých státu v řízení o výkonu rozhodnutí. Společenství vlastníků jednotek má tímto zajištěnou přednost i před pohledávkami z hypotečních úvěrů, pouze však do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky.

V případě, že společenství vlastníků jednotek zjistí, že má dojít k dražbě jednotek v domě, společenství vlastníků jednotek musí přihlásit pohledávku dle výše uvedené novely s tím, že přihlašovaná pohledávka za dlužníkem nemusí být v momentě přihlášení vykonatelná, postačí, že byla uplatněna žalobou u soudu. Skutečnost, že má dojít k dražbě jednotky, lze sledovat vedle úřední desky konkrétního exekutora (kde se zveřejňuje dražební vyhláška) i na Portálu dražeb ([www.portaldrazeb.cz](http://www.portaldrazeb.cz)) a v Centrální evidenci exekucí ([www.ceecr.cz](http://www.ceecr.cz)).

Vzor přihlášky je uveden v příloze č. 4.

### **3.2.3 Přihlášení pohledávky v rámci insolvenčního řízení (v případě probíhajícího nalézacího řízení)**

V případě, že je proti dlužníkovi (vlastníkovi jednotky) zahájeno insolvenční řízení,<sup>59</sup> je nutné, aby společenství vlastníků jednotek uplatnilo přihláškou v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky.

Skutečnost, zda proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, lze zjistit z insolvenčního rejstříku, který je vedený Ministerstvem spravedlnosti na stránkách <https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>. V tomto rejstříku lze vyhledat dlužníky, proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení.

Vzhledem k tomu, že pro společenství vlastníků jednotek je klíčové, aby jakožto věřitel nezmeškalo poměrně krátké lhůty k uplatnění své pohledávky v insolvenčním řízení (podání přihlášky), je nutné pravidelně monitorovat

---

*K tomu blíže viz § 337c odst. 1 písm. b) OSŘ.*

59

*K tomu blíže viz Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).*



insolvenční rejstřík. Na trhu jsou dostupné komerční subjekty, které nabízejí službu sledování insolvenčního rejstříku. Přihlášku pohledávky lze podat pouze na předepsaném formuláři. Náležitosti přihlášky upravuje ustanovení § 174 a násl. insolvenčního zákona<sup>60</sup>.

Formulář přihlášky i s pokyny pro vyplnění jsou dostupné na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti.<sup>61</sup>

V případě, že je v rámci insolvenčního řízení zpeněžena jednotka v domě a společenství vlastníků jednotek uplatnilo v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojí se tato pohledávka obdobně z výtěžku zpeněžení jednotky před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů, a to do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení.<sup>62</sup>

### 3.3 Exekuční řízení /Výkon rozhodnutí

Jakmile společenství vlastníků jednotek získá exekuční titul (tj. pravomocné rozhodnutí ukládající vlastníkovu jednotky uhradit dluh, popř. notářský zápis se svolením k vykonatelnosti) a vlastník jednotky jakožto dlužník dobrovolně neuhradí tento dluh, může společenství vlastníků jednotek začít činit kroky k vymožení tohoto exekučního titulu a to buď podáním návrhu na pověření

60

*K tomu blíže viz ust. § 174 IZ, které stanoví:*

*„(1) Přihlášky pohledávek a jejich přílohy se podávají dvojmo. Stejnopis přihlášky a její přílohy doručí insolvenční soud insolvenčnímu správci.*

*(2) Přihláška pohledávky musí kromě obecných náležitostí podání 20) obsahovat důvod vzniku a výši přihlašované pohledávky. Důvodem vzniku přihlašované pohledávky se rozumí uvedení skutečností, na nichž se pohledávka zakládá.*

*(3) Jde-li o pohledávku zajištěnou, musí věřitel v přihlášce uvést, zda uplatňuje právo na její uspokojení ze zajištění a označit druh zajištění a dobu jeho vzniku; nestane-li se tak, má se za to, že právo na uspokojení přihlašované pohledávky ze zajištění v insolvenčním řízení uplatněno nebylo.*

*(4) Jde-li o pohledávku vykonatelnou, musí věřitel v přihlášce uvést i skutečnosti, o které vykonatelnost opírá.“*

61

*Prímý odkaz na formulář: <https://isir.justice.cz/isir/common/stat.do?kodStranky=FORMULAR>*

62

*K tomu blíže viz § 298 odst. 8 OSŘ.*



exekutora k vybranému exekutorovi dle exekučního řádu<sup>63</sup> (tzv. exekuční návrh)<sup>64</sup> nebo podáním návrhu na výkon rozhodnutí k příslušnému soudu dle občanského soudního řádu. V České republice je dosud zachována tzv. dvojkolejnost výkonu rozhodnutí, tj. výkon rozhodnutí může provádět buď sám soud prostřednictvím svých vykonavatelů, nebo pověřený soudní exekutor (dále jen „exekutor“).

### 3.3.1 Exekuční řízení

Exekuce je zahájena dnem, kdy je exekuční návrh doručen exekutorovi. Volba exekutora je na společenství vlastníků jednotek. Seznam exekutorů je uveden stránkách Exekutorské komory ČR <http://www.ekcr.cz/seznam-exekutoru>. S ohledem na skutečnost, že v rámci exekučního řízení doporučujeme využít nepříliš často používaný nástroj „správa nemovitých věcí“, doporučujeme exekutora, který má s tímto nástrojem zkušenost.<sup>65</sup> V příloze je uveden vzorový návrh na pověření exekutora. Vzorový návrh na pověření exekutora je také často uváděn na webových stránkách jednotlivých exekutorů. Účastníky exekučního řízení jsou *oprávněný*, tj. v dané věci společenství vlastníků jednotek, a *povinný* – vlastník bytové jednotky. Má-li povinný manželku, jejíž majetek může být rovněž postižen, je účastníkem i manželka povinného.

Exekuci ukládající zaplacení peněžitě částky lze provést základními způsoby provedení exekuce, tj. srážkami ze mzdy a jiných příjmů (např. peněžitá pomoc v mateřství či jiné dávky), příkázáním pohledávky (např. z bankovního účtu), prodejem movitých věcí a nemovitých věcí, postižením závodu, správou nemovité věci. Exekutor může provést exekuci v jednom exekučním řízení více způsoby současně, přičemž způsob provedení exekuce určuje exekutor. Způsoby provedení exekuce se realizují vydáním exekučního příkazu. Častými způsoby provedení exekuce jsou právě srážky ze mzdy a jiných příjmů,

63

*Zákon č. 20/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád).*

64

*K tomu blíže viz ust. § 35 odst. 1 EŘ.*

65

*Postup při využití institutu správy nemovité věci byl konzultován např. s Mgr. Ing. Jiřím Proškem, Exekutorský úřad Plzeň – město.*





příkázáním pohledávky z bankovního účtu, prodejem movitých věcí (tzv. mobiliární exekuce) a prodej nemovitých věcí.

Níže popsané specifické postupy se vztahují na situaci, při které vlastník bytové jednotky předmětnou jednotku pronajímá nájemci, od něj přijímá nájemné (tento čerpá příspěvek na bydlení, popř. doplatek na bydlení), přičemž ale vlastník jednotky nehradí příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby. Cílem je tak dosáhnout v rámci exekučního řízení postižení tohoto nájemného (tj. užitku z předmětné bytové jednotky), neboť se nedaří dosáhnout uspokojení společenství vlastníků jednotek jinými běžnými způsoby výkonu rozhodnutí, jelikož dlužník nemá mzdu či jiný postižitelný příjem ani bankovní účet s finančními prostředky či jiný jednoduše postižitelný majetek. Tyto postupy se navíc vztahují na častou situaci, kdy vlastník jednotky vlastní vícero bytových jednotek v jednom domě, zároveň též další jednotky v dalších domech, je dlužníkem vůči vícero společenství vlastníků jednotek a paralelně probíhá vícero exekučních řízení.

### **Kazuistika:**

*Pan Spekulativní vlastní ve Společenství vlastníků jednotek Lesová 5 bytů, u kterých dluží celkem 380.000 korun. Závazky po splatnosti má ale i v rámci dalších svých aktivit, například vůči energetickým společnostem, bankám, dluží na sociálním a zdravotním pojištění a také na příspěvcích do fondu oprav a za služby v souvislosti s vlastnictvím několika dalších bytů v rámci jiného společenství vlastníků jednotek. Několik těchto závazků je již ve fázi exekučního vymáhání vedených různými exekutorskými úřady. Předmětné společenství vlastníků jednotek tak má velmi malou šanci domoci se dlužné částky standardními postupy (srážka ze mzdy či jiných příjmů, inkasování peněz z bankovních účtů či z prodeje movitého nebo nemovitého majetku). V případě zahájení dalšího exekučního řízení by se tak ve všech výše uvedených způsobech provedení exekuce muselo jen takzvaně „postavit do řady“ a čekat, až budou předchozí exekuční řízení úspěšně ukončena (a zda vůbec).*

*Proto je vhodné zvážit v této situaci provedení exekuce správou nemovité věci<sup>66</sup>, které (pokud není tento způsob provedení exekuce využit jiným exekutorem)*

<sup>66</sup> viz ustanovení § 59 zákona č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)



*umožňuje spravovat (pronajímat) jednotky ve vlastnictví dlužníka a z inkasovaného nájemného hradit jednak aktuálně splatné příspěvky na správu domu a zálohy na služby včetně příspěvků do fondu oprav a zároveň z předpokládaného zisku z pronájmu jednotky umořovat aktuální dlužnou částku ve výši 380.000 Kč.*

### 3.3.1.1 Provedení exekuce správou nemovité věci

V případě, že na základě exekučního titulu získaného společenstvím vlastníků jednotek na pohledávku za vlastníkem jednotky – dlužníkem, bude zahájeno exekuční řízení, doporučujeme iniciovat v tomto řízení provedení exekuce správou nemovité věci.<sup>67</sup> Jedním z nepříliš známých a využívaných způsobů provedení exekuce je totiž tzv. správa nemovité věci, která spočívá v postižení užitků z věci – tj. v případě bytové jednotky v postižení nájmu z bytové jednotky. Podstata správy nemovité věci spočívá v tom, že exekutor (popř. určený správce nemovité věci) činí kroky k optimálnímu využití věci a k získání co nejvyšších užitků, které jsou pak v exekuci postiženy a vydány jako vymožené oprávněnému.

V případě provedení exekuce správou nemovité věci exekutor vlastníkovi jednotky, resp. dlužníkovi, zakáže, aby po doručení usnesení bytovou jednotku převedl na někoho jiného nebo ji zatížil, aby přijímal užitky či plody plynoucí z ní (tj. nájmy). Dále mu přikáže, aby sdělil, zda a kdo bytovou jednotku užívá, zda a kdo má uzavřenu nájemní či pachtovní smlouvu k bytové jednotce atd., aby sdělil, jak a kým jsou zajištěny dodávky služeb spojených s užíváním a správou bytové jednotky. Dále přikáže, aby exekutorovi umožnil kdykoliv nahlížet do účetních záznamů, smluv a dalších písemností týkajících se nemovité věci a bez omezení vstupovat do všech prostor. V rámci správy nemovité věci činí vhodná opatření, aby nemovitá věc byla řádně a úspěšně

67

*Exekutor může podle § 59 odst. 1 písm. e) EŘ provést exekuci správou nemovité věci. Exekuční řád detailní úpravu tohoto způsobu exekuce neobsahuje, proto je třeba přiměřeně použít ustanovení občanského soudního řádu, která upravují výkon rozhodnutí správou nemovité věci, tj. § 320b až 320j OSŘ.*



hospodářsky užívána, zejména přikáže dlužníkovi povinného (tzv. poddlužníkovi), aby plody a užitky plynoucí z nemovité věci skládal na jím určený účet, a zakáže mu, aby je poskytoval povinnému, provedl na ně započtení nebo s nimi jinak nakládal.

Obecně je to tak, že správu nemovité věci vykonává exekutor. Nicméně vyžaduje-li to charakter nemovité věci, ustanoví exekutor správce. Správce bude vhodné ustanovit v případě, že bude třeba správa obtížnější, tj. bude vyžadovat činit rozsáhlejší činnost (a to nejen faktické úkony – přijímání nájemného, ale i vyhledávání nájemců atd.), tj. právě v případě pronajímání vícera bytových jednotek. Správcem exekutor primárně ustanoví osobu zapsanou podle zvláštních předpisů v seznamu insolvenčních správců.<sup>68</sup> Výjimečně může soud správcem ustanovit i osobu do tohoto seznamu nezapsanou, splňuje-li podmínky pro zapsání do seznamu, jestliže s ustanovením správcem souhlasí. Komentář k OSŘ výslovně předpokládá i možnost, že by vhodným správcem mohla být i realitní agentura vykonávající správu realit.<sup>69</sup> Lze doporučit dopředu předjednat ustanovení správcem nemovité věci s některou osobou, která splňuje podmínky pro výkon správce nemovité věci. Správce je povinen vykonávat svou funkci s odbornou péčí a odpovídá za škodu, jež způsobil zaviněným porušením svých povinností, které mu ukládá zákon nebo které mu uložil soud. Správce má nárok na odměnu a na náhradu hotových výdajů. Správce při výkonu své funkce postupuje podle právních předpisů a podle pokynů exekutora, přičemž výkon funkce správce je podřízen dohledu, zejména pokynům exekutora, přičemž tyto se týkají jak úkonů faktické správy, tak právních jednání ohledně spravované nemovité věci.

Jakmile je vydán exekuční příkaz na provedení exekuce správou nemovité věci, právní jednání související s nemovitou věcí provádí namísto povinného exekutor (popř. správce nemovité věci), a to včetně úkonů v soudních a správních řízeních. Tedy exekutor (popř. správce nemovité věci) nadále uzavírá nájemní smlouvy či činí výpovědi těchto smluv, popř. uzavírá smlouvy související s údržbou nemovité věci. Dle výslovného ustanovení OSŘ obdobně aplikovatelného na exekutora (popř. správce nemovité věci) namísto povinného vydává exekutor potvrzení o splnění dluhu, tedy exekutor by v případě,

68

*K tomu blíže viz ust. § 338i až 338l OSŘ o správci závodu.*

69

*K tomu blíže viz Svoboda, K., Smolík, P., Levý, J., Šínová, R. a kol: Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 1079.*



že by nájemci čerpali příspěvek na bydlení či doplatek na bydlení, vydával příslušná potvrzení pro účely doložení splnění podmínek pro přiznání této dávky.<sup>70</sup>

Klíčové je, že v rámci správy nemovité věci se nájemné (tj. užitky v podobě peněz) užijí přímo k uspokojení společenství vlastníků jednotek – oprávněného. Na tuto skutečnost nemá vliv, že jiný oprávněný dříve zahájil exekuční řízení a že bude případně nařízen prodej předmětné nemovitosti v rámci jiného předcházejícího exekučního řízení.<sup>71</sup> Z hlediska časového je do doby provedení prodeje nemovitosti možné provádět správu nemovitosti exekutorem.

**Kazuistika:**

*Správa nemovité věci byla svěřena společnosti ABC Správa, a.s., která začala pronajímat všech 5 bytových jednotek v daném společenství vlastníků jednotek. Cena pronájmu každé jednotky činí 8.000 Kč měsíčně + 3.000 Kč zálohy za služby a příspěvky do fondu oprav. Z každého vybraného nájmu je tak 3.000 Kč poukázáno na účet společenství vlastníků jednotek (dle aktuálního předpisu záloh a příspěvku do fondu oprav), z částky 8.000 Kč jsou pokryty náklady na správu nemovité věci (náklady exekutora a společnosti ABC Správa a.s.) a po odečtení těchto nákladů je zbylý čistý zisk použit na snížení celkové dlužné částky (v našem případě se bude umořovat dluh v původní výši 380.000 Kč).*

Pokud jde o iniciaci využití tohoto postupu, doporučujeme po podání návrhu na pověření exekutora jej obratem telefonicky kontaktovat a projednat s ním návrh na provedení exekuce správou nemovité věci. Doporučujeme i vytipovat případného možného správce nemovité věci (např. důvěryhodnou fyzickou osobu či správcovskou společnost nebo realitní agenturu). Na základě

<sup>70</sup>

*K tomu blíže viz ust. § 320f odst. 4 OSŘ.*

<sup>71</sup>

*K tomu blíže viz zákon č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí.*



konzultace s exekutorem tento bude dále činit jednotlivé kroky směřující k provedení exekuce správou nemovité věci.

### **3.3.1.2 Provedení exekuce příkázáním jiné pohledávky než z účtu povinného**

Další možností je v exekučním řízení iniciovat vydání exekučních příkazů, kterými exekutor rozhodne o provedení exekuce příkázáním jiné pohledávky než z účtu povinného.<sup>72</sup> Klíčové pro tento postup je, že exekutorovi musí být předložena identifikace dlužníka povinného (tj. nájemce – toho, vůči komu má povinný – vlastník jednotky – pronajímatel pohledávku). Pohledávka představuje právo na úhradu nájemného z titulu nájemní smlouvy. Obsahem exekučního příkazu je pak zákaz nájemci, aby povinnému vyplatil pohledávku (tj. nájemné) a zákaz povinného jakkoliv nakládat s pohledávkou, zejména z ní přijmout jakékoliv plnění.

Problémem tohoto nástroje je, že pro společenství vlastníků jednotek jakožto věřitele může být obtížné získat aktuální identifikační údaje nájemců v případě jejich časté fluktuace a zároveň pokud dochází k úhradě nájemného v hotovosti, je pro exekutora velmi obtížné v praxi donutit nájemce k úhradě nájemného přímo exekutorovi.

### **3.3.2 Výkon rozhodnutí**

V případě, že společenství vlastníků zvolí výkon rozhodnutí exekučního titulu prostřednictvím soudu, podává se návrh na zahájení výkonu rozhodnutí k místně příslušnému okresnímu soudu (okresní soud místně příslušný podle trvalého pobytu dlužníka – vlastníka bytové jednotky). Soud nařizuje výkon rozhodnutí usnesením, tj. nepověřuje provedením svého rozhodnutí určitého exekutora, ale realizuje vlastní výkon rozhodnutí prostřednictvím soudních vykonavatelů (zaměstnanců soudu). V případě výkonu rozhodnutí ukládajícího zaplacení

---

72

*K tomu blíže viz § 312 OSŘ ve spojení s ust. § 59 odst. 1 písm. b) EŘ.*



peněžitě částky musí společenství vlastníků jednotek jakožto věřitel navrhnout, jakým způsobem má být výkon rozhodnutí proveden, tj. věřitel je nucen sám označit postižitelný majetek dlužníka. Pro věřitele může být problematické zjistit majetkové poměry dlužníka a další nevýhodou je často pomalý postup soudu na rozdíl od exekutora, kterého si společenství vlastníků jednotek může vybrat a celý postup s ním neformálně předjednat.

### 3.3.2.1 Výkon rozhodnutí správou nemovité věci

Nicméně pokud by z jiných zdrojů mělo společenství vlastníků jednotek ověřenou informaci (např. z jiného exekučního řízení), že dlužník nemá jiný majetek než předmětnou bytovou jednotku (resp. užitky z ní plynoucí), může podat návrh na výkon rozhodnutí správou nemovité věci. Výkon rozhodnutí správou nemovité věci může být nařízen, když společenství vlastníků jednotek jakožto oprávněný označí předmětnou bytovou jednotku/jednotky dlužícího vlastníka jednotky, jejíž správu navrhuje, přičemž v návrhu je třeba uvést, že správou bytové jednotky lze dosáhnout uspokojení jeho pohledávky a je třeba doložit, že bytová jednotka je majetkem povinného (výpisem z katastru nemovitostí).<sup>73</sup> O tom, že byl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovité věci, soud vyrozumí katastrální úřad, v jehož obvodu se nemovitá věc nachází. V případě, že bude návrhu vyhověno, v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí (exekuce) soud vlastníkovi jednotky – dlužníkovi zakáže, aby po doručení usnesení bytovou jednotku převedl na někoho jiného nebo ji zatížil. Dále mu zakáže, aby přijímal užitky či plody plynoucí z ní (tj. nájem), dále mu přikáže, aby sdělil, zda a kdo bytovou jednotku užívá, zda a kdo má uzavřenu nájemní či pachtovní smlouvu k bytové jednotce atd., aby sdělil, jak a kým jsou zajištěny dodávky služeb spojených s užíváním a správou bytové jednotky. Přikáže mu, aby soudu umožnil kdykoliv nahlížet do účetních záznamů, smluv a dalších písemností týkajících se nemovité věci a umožnil mu též bez omezení vstupovat do všech prostor.

Správa nemovité věci při výkonu rozhodnutí probíhá obdobně, jako je uvedeno výše v souvislosti s exekučním řízením s tím, že namísto exekutora správu

73

*K tomu blíže viz § 320b OSŘ.*



nemovité věci vykonává soud. Za stejných podmínek může namísto soudu vykonávat správu nemovité věci správce nemovité věci.

### 3.3.2.2 Výkon rozhodnutí příkázáním jiné peněžité pohledávky než z účtu povinného

Stejně jako je uvedeno výše v souvislosti s exekucním řízením, lze postupovat v rámci výkonu rozhodnutí, kde je možné podat návrh na nařízení výkonu rozhodnutí příkázáním jiné pohledávky než pohledávky z účtu u peněžního ústavu. V nařízení výkonu rozhodnutí zakáže soud povinnému (vlastníkovi bytové jednotky) zejména, aby se svou pohledávkou jakkoli nakládal. Dlužníkovi povinného soud zakáže, aby od okamžiku, kdy mu bylo doručeno nařízení výkonu rozhodnutí, povinnému jeho pohledávku vyplatil, provedl na ni započtení nebo s ní jinak nakládal.<sup>74</sup> Povinný ztrácí právo na pohledávku okamžikem, kdy bylo dlužníkovi povinného doručeno usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí.<sup>75</sup> Výkon rozhodnutí se pak provede tak, že dlužník povinného (tzv. poddlužník – nájemce) po právní moci usnesení o nařízení výkonu vyplatí oprávněnému pohledávku v rozsahu, v jakém byla nařízením výkonu postižena.

### 3.3.2.3 Přihlášení pohledávky do dražby v případě souběhu exekucí

V praxi jsou časté situace, kdy vlastník jednotky vlastní vícero bytových jednotek v jednom domě, ale i další jednotky v dalších domech, a je dlužníkem vůči vícero společenství vlastníků jednotek a paralelně probíhá vícero exekucních řízení. Pokud

v rámci jiného exekucního řízení vedeného ve prospěch jiného věřitele je k uspokojení jeho pohledávky nařízena dražba nemovitosti, má společenství vlastníků jednotek možnost přihlásit svou pohledávku s tím, že v tomto stadiu se již jedná o pravomocně přiznané rozhodnutí soudu.

<sup>74</sup>

*K tomu blíže viz § 313 odst. 1 OSŘ.*

<sup>75</sup>

*K tomu blíže viz § 313 odst. 3 OSŘ.*



### 3.3.2.4 Přihlášení pohledávky v rámci insolvenčního řízení (v případě probíhajícího exekučního řízení)

V případě, že je proti dlužníkovi (vlastníkovi jednotky) zahájeno insolvenční řízení<sup>76</sup>, je nutné, aby společenství vlastníků jednotek uplatnilo přihláškou v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky. Jediným rozdílem je, že v tomto stadiu bude pohledávka společenství vlastníků jednotek přihlašována jako vykonatelná. V případě, že je v rámci insolvenčního řízení zpeněžena jednotka v domě a společenství vlastníků jednotek uplatnilo v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojí se tato pohledávka obdobně z výtěžku zpeněžení jednotky před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů a to do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení.<sup>77</sup>

---

76

*K tomu blíže viz Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).*

77

*K tomu blíže viz § 298 odst. 8 OSŘ.*





## Příloha 1: Fáze předexekučního a exekučního vymáhání

### Předexekuční fáze vymáhání dluhu

- **vznik dluhu** (nezaplacení zálohy za služby a příspěvku do fondu oprav / roční vyúčtování služeb) – zde je třeba ihned začít komunikovat s vlastníkem jednotky a snažit se o dohodu a zajištění dluhu (viz kap. 2.2),
- **sankce / upomínka / úroky z prodlení** – možno následně snížit či odpustit výměnou za zajištění dluhu či podpis notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti,
- **předžalobní výzva** – musí být poslána alespoň 7 dní před podáním žaloby, jinak soud nepřizná věřiteli náklady řízení,
- **žaloba nebo návrh na vydání platebního rozkazu** (v případě podepsaného notářského zápisu s doložkou k přímé vykonatelnosti je možné přejít rovnou do fáze vykonávacího řízení – exekuce viz níže),
- **soudní řízení** (v případě žaloby),
- **soudní rozhodnutí / vydání platebního rozkazu nebo rozsudku – exekuční titul**.

### Posloupnost exekučního řízení

- **exekuční titul** (pravomocné a vykonatelné rozhodnutí – např. (elektronický) platební rozkaz, rozsudek soudu, notářský zápis s doložkou k přímé vykonatelnosti aj.),
- **exekuční návrh** (navržení exekutora, vybírá věřitel – společenství vlastníků jednotek),
- **pověření exekutora** (soud) a **nařízení exekuce**,
- **aktivita exekutora** (vyhledávání majetku),
- **vyrozumění o zahájení exekuce a výzva ke splnění vymáhané povinnosti, často též i exekuční příkaz** (platí generální inhibitorium),
- **třicetidenní lhůta k dobrovolnému plnění** a opravné prostředky s odkladným účinkem,
- **provedení exekuce** (srážky ze mzdy, přikázání pohledávky, prodej majetku atd.),



- **skončení exekuce** (exekuce končí, pokud je plně vymožena nebo je zastavena na základě zákonných důvodů).

### Standardní průběh exekuce

- zjištění **bydliště** povinného (trvalé / reálné),
- zjištění, **zda a kde dlužník pracuje** (a další podrobnosti týkající se pracovněprávního vztahu),
- zjištění **dalších příjmů** (např. starobní či jiný důchod, dávky státní sociální podpory, příjmy z pronájmu, z podnikání, a další),
- zjištění, zda a kde má dlužník vedeny **bankovní účty, stavební spoření, cenné papíry, podíly v obchodních společnostech** atp.,
- zjištění, zda má dlužník **nemovitý majetek**,
- zjištění, zda má dlužník **automobil**.

### Standardní způsoby provedení exekuce:

Výkon rozhodnutí (exekuce) na peněžitě plnění může být provedeno:

- **inkasování peněz z bankovních účtů** příkázáním pohledávky (včetně účtů manžela/manželky povinného),
- **pozastavení řidičského oprávnění** (pouze pro vymáhání výživného),
- nařízení **srážek ze mzdy a jiných příjmů**,
- prodej movitých věcí – tzv. **mobiliární exekuce** – provedení soupisu majetku povinného (nejen v místě bydliště) a jeho případný okamžitý odvoz (včetně odtažení automobilu) a následný prodej v dražbě,
- prodej **nemovitých věcí** – záznam v katastru nemovitostí a následná dražba,
- **správa nemovité věci**.



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

Úřad vlády České republiky





## Příloha 2: Vzor žaloby o zaplacení

<b>Okresní soud v</b> _____
ID datové schránky: _____

Sp. zn.: *nepředchází*

V ..... dne

.....

**Žalobce:**

.....

**Společenství vlastníků jednotek obytného domu.....**

IČ: .....

se sídlem .....

zapsané v rejstříku Společenství vlastníků bytových jednotek  
vedeném.....soudem v ....., oddíl S,  
vločka.....

*podáno datovou schránkou*



**Žalovaný:** (jméno/příjmení)  
trvale bytem

**o zaplacení \_\_. \_\_,- Kč s příslušenstvím<sup>78</sup>**

*Plná moc*

*Přílohy dále dle textu*

Soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu

## I.

1. Žalovaný je vlastníkem bytové jednotky č. \_\_/\_\_(dále také „Jednotka“) nacházející se v domě č.p. \_\_\_\_ (dále také „Dům“) stojícím na pozemku parc. č. \_\_/\_\_ (dále také „Pozemek“) v katastrálním území \_\_\_\_, obec \_\_\_\_.

2. Žalovaný je dále spoluvlastníkem společných částí Domu a Pozemku v ideální výši \_\_/\_\_\_\_.

3. Žalobce je právnickou osobou dle ust. § 1194 zákona č. 89/2012 Sb. založenou za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku.

---

78

*Tato žaloba představuje zjednodušený vzor, který nezahrnuje všechny možné situace, které mohou v konkrétním případě vyvstat.*



4. Žalovaný je členem žalobce (Společenství vlastníků jednotek obytného domu \_\_\_\_\_), neboť je vlastníkem Jednotky.

*Důkaz:*

- výpisem z katastru nemovitostí týkající se Jednotky
- výpisem z katastru nemovitostí týkající se Pozemku (jehož součástí je Dům)
- stanovami žalobce ze dne \_\_\_\_\_

## II.

### Věcná příslušnost

1. Žalobce pro úplnost uvádí, že si je vědom nejednotnosti právního názoru na věcnou příslušnost soudů v případě podání žaloby na plnění z titulu nezaplacení dlužných záloh, příspěvků na správu domu a nedoplatků z vyúčtovaných záloh. V komentáři k občanskému soudnímu řádu autoři uvádějí<sup>79</sup>: „ ... **Zákonodárce bohužel nevyužil novelizace OSŘ k tomu, aby vyřešil závažný rozpor v rozhodování o věcné příslušnosti ve věcech sporů mezi společenstvím vlastníků jednotek a vlastníkem jednotky o zaplacení dlužných příspěvků do rozpočtu společenství, příspěvků na správu domu a záloh na úhradu cen služeb (dříve příspěvků do fondu oprav a záloh na služby poskytované s bydlením). Rozpor byl založen rozhodnutím Nejvyššího soudu (usnesení NS sp. zn. [29 Cdo 37/2011](#), [Rc 45/2012](#), které navazuje na usnesení VS v Praze sp. zn. [Ncp 2702/2007](#), [Rc 1/2009](#)), který v těchto věcech dovodil aplikaci pravidla určující věcnou příslušnost krajských soudů (byť se rozhodnutí primárně zabývá přípustností dovolání). Toto rozhodnutí však není obecně přijímáno jako správné, výhrady jsou vznášeny zejména k tomu, že se již nejedná o spory z jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek, ale o spory o plnění určité**

79

Svoboda, K., Smolík, P., Levý, J., Šínová, R. a kol.: *Občanský soudní řád. Komentář. I. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2013, s. 19-27



*peněžité částky, v nichž již není možné přezkoumávat platnost rozhodnutí shromáždění vlastníků. Rozhodování těchto věcí krajskými soudy v prvním stupni pak nelze odůvodnit ani typovou složitostí ani hodnotou sporů ani tím, že by se jednalo o věci méně obvyklé.“*

2. Vzhledem k výše uvedenému má žalobce za to, že v této věci je věcně příslušný okresní (obvodní) soud.

### III.

1. Dle stanov žalobce ze dne \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ (článek \_\_. odst. \_\_. \_\_) má žalovaný jako člen žalobce povinnost platit mimo jiné i:

- a) stanovené zálohy na příspěvky na správu Domu a Pozemku,
- b) zálohy na služby,
- c) nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh.

Shromáždění vlastníků jednotek žalobce konané dne ..... rozhodlo o výši..... na ....., -Kč/m<sup>2</sup> plochy každé jednotky v budově s účinností od .....

*Důkaz:*

- stanovami žalobce ze dne \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

- rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek žalobce konané dne .....

### IV.

1. Žalovaný od roku 20\_\_ neplatí řádně stanovené zálohy na příspěvky na správu Domu a Pozemku, zálohy na služby za užívání Jednotky a dále pak i nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh. Žalovaný také nijak nereagoval na předžalobní výzvu k zaplacení dlužné částky zaslano mu žalobcem dne



\_\_\_\_.\_\_\_\_. 20\_\_ na adresu trvalého pobytu žalobce a také na adresu faktického pobytu žalobce.

2. Za kalendářní rok 20\_\_ vznikl žalovanému nedoplatek vyplývající z vyúčtování záloh za období 1/20\_\_ – 12/20\_\_ (za příspěvky na správu Domu a Pozemku a za služby spojené s užíváním Jednotky – příspěvky a služby jsou podrobně uvedeny na předloženém vyúčtování záloh za období 1/20\_\_ – 12/20\_\_) celkem ve výši \_\_.0\_\_\_\_,- Kč splatný nejpozději do \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_.

3. Žalovaný dne \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_ uznal část svého dluhu vůči žalobci ve výši \_\_\_\_\_.\_\_\_\_,- Kč.

7. Žalovaný dále neplatí řádně předepsané zálohy na příspěvky na správu Domu a Pozemku a zálohy na služby za užívání Jednotky v kalendářním roce 2017. Zálohy jsou předepsané ve výši ..... Kč (jednotlivé částky jsou podrobně uvedeny na předloženém měsíčním předpisu záloh platném od 1.1.2017). Zálohy jsou splatné 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Ke dni podání žaloby nezaplatil žalovaný zálohy za:

- a) kalendářní měsíc.....20\_\_ (záloha splatná dne \_\_\_\_1.20\_\_),
- b) kalendářní měsíc.....20\_\_ (záloha splatná dne \_\_\_\_1.20\_\_),
- c) březen 2017 (záloha splatná dne 15.3.2017),
- d) duben 2017 (záloha splatná dne 15.4.2017),
- e) květen 2017 (záloha splatná dne 15.5.2017),
- f) červen 2017 (záloha splatná dne 15.6.2017),
- g) červenec 2017 (záloha splatná dne 15.7.2017),
- h) srpen 2017 (záloha splatná dne 15.8.2017).

*Důkaz:*

*- předžalobní výzvou žalobce adresovaná žalovanému, podací lístek ze dne .....*





- měsíčním předpisem záloh žalovaného platný od 1.1.20\_\_
- vyúčtováním záloh za období 1/20\_\_ 12/20\_\_ adresované žalovanému
- měsíční předpis záloh žalovaného platný od 1.1.20\_\_

## V.

1. Vzhledem k výše uvedenému žalobce požaduje po žalovaném zaplatit:

1.1) částku \_\_\_\_, - **Kč** s příslušenstvím sestávajícím se z:

a) zákonného úroku z prodlení od \_\_.\_\_.201\_\_ do zaplacení (ve výši 8,05% p.a.),

1.2) částku ve výši \_\_\_\_\_, - **Kč (záloha za kalendářní měsíc 20\_\_)** s příslušenstvím sestávajícím se z:

a) zákonného úroku z prodlení od \_\_.\_\_.20\_\_ do zaplacení (ve výši 8,05% p.a.),

b) smluvní pokuty (penále) ve výši 0,0\_\_% denně z dlužné částky \_\_\_\_\_, - Kč od \_\_.\_\_.20\_\_ do zaplacení dle ust. čl. \_\_. odst. \_\_. stanov žalobce ze dne \_\_.\_\_.20\_\_,

## VI.

1. Vzhledem k výše uvedenému žalobce navrhuje, aby soud vydal tento

### platební rozkaz:

I. Žalovaný je povinen uhradit žalobci do 15 dnů od právní moci platebního rozkazu částku



- a) \_\_. \_\_. \_\_, - **Kč** s úrokem z prodlení ve výši 8,05% ročně od \_\_. \_\_. 20\_\_ do zaplacení;
- b) \_\_. \_\_. \_\_, - **Kč** s úrokem z prodlení ve výši 8,05% ročně od \_\_. \_\_. 20\_\_ do zaplacení a se smluvní pokutou ve výši 0,0\_% denně od \_\_. \_\_. 20\_\_ do zaplacení.

II. Žalovaný je povinen uhradit náklady řízení k rukám právního zástupce 15 dnů od právní moci platebního rozkazu.

## VII.

1. Pokud by soud dospěl k závěru, že nejsou splněny podmínky pro vydání platebního rozkazu, resp. pokud by se platební rozkaz nepodařilo žalovanému doručit nebo pokud by byl podán odpor žalovaným, žalobce navrhuje, aby soud vydal rozsudek stejného znění jako je výše uvedený návrh na vydání platebního rozkazu.

2. Vzhledem ke skutečnosti, že se žalovaný se vyhýbá své povinnosti plnit své výše uvedené splatné závazky, žalobce rovněž navrhuje, aby soud rozhodl usnesením v souladu s ustanovením § 114b o.s.ř. a žalovanému uložil, aby se ve věci písemně vyjádřil a aby v případě, že nárok uplatněný touto žalobou zcela neuzná, v tomto svém vyjádření vylíčil rozhodující skutečnosti, na nichž staví svoji obranu, a k vyjádření připojil listinné důkazy, jichž se dovolává.

3. Vydání výše uvedeného usnesení žalobce navrhuje v souladu s ustanovením § 114b odst. 2 o.s.ř. i v případě, že soud rozhodne o věci platebním rozkazem.

Společenství vlastníků jednotek obytného domu

---



### Příloha 3: Vzor exekučního návrhu na pověření soudního exekutora

Soudní exekutor \_\_\_\_\_  
ID datové schránky:

Sp. zn.:

V ..... dne .....

**Oprávněný:** Společenství vlastníků jednotek obytného domu.....

IČ: .....

se sídlem .....

zapsané v rejstříku Společenství vlastníků bytových jednotek  
vedeném .....soudem v ....., oddíl S,  
vložka.....

podáno datovou schránkou



**Povinný:** (jméno/příjmení)  
trvale bytem

## Exekuční návrh na pověření soudního exekutora

*Plná moc*

*Přílohy dále dle textu*

### I.

1. Platebním rozkazem<sup>80</sup> Okresního soudu v ....., č.j. ...., ze dne ..... byla povinnému stanovena povinnost zaplatit oprávněnému do 15 dnů ode dne doručení platebního rozkazu pohledávku ve výši ....., - Kč s .....% úrokem z prodlení p.a. od ..... do zaplacení. Dále byla povinnému stanovena povinnost zaplatit náhradu nákladů soudního řízení oprávněného ve výši ....., - Kč, a to do 15 dnů od doručení platebního rozkazu.

2. Předmětný platební rozkaz nabyl právní moci dne ..... a stal se vykonatelný.

*Důkaz:*

*- originálem či ověřenou kopií platebního rozkazu Okresního soudu v ....., č.j. ...., ze dne .....s vyznačenou doložkou právní moci a vykonatelnosti*

---

80

*Exekučním titulem může být rozsudek, elektronický platební rozkaz či notářský zápis.*



## II.

1. Povinný dobrovolně nezaplatil ničeho dle výše uvedeného platebního rozkazu.

## III.

2. S ohledem na výše uvedené žádá oprávněný soud, aby vydal následující

### POVĚŘENÍ

1. Provedením exekuce k vymožení

- povinnosti povinného zaplatit oprávněnému částku ve výši .....,- Kč s ...% úrokem z prodlení p.a. od ..... do zaplacení
- nákladů předchozího řízení ve výši .....,- Kč
- nákladů exekučního řízení

podle platebního rozkazu Okresního soudu v ....., č.j. ...., ze dne ....., se podle zákona č. 120/2001 Sb., v platném znění

pověřuje soudní exekutor Exekutorského úřadu ....., se sídlem .....

*Společenství    vlastníků    jednotek    obytného*  
*domu.....*



#### Příloha 4: Vzor přihlášky pohledávky do dražebního jednání

Soudní exekutor \_\_\_\_\_

ID datové schránky:

Sp. zn.:

V ..... dne .....

**Věřitel:** Společenství vlastníků jednotek obytného domu.....

IČ: .....

se sídlem .....

zapsaná v rejstříku Společenství vlastníků bytových jednotek  
vedeném .....soudem v ....., oddíl S,  
vločka.....

*podáno datovou schránkou*

**Povinný:** (jméno/příjmení)

trvale bytem



**Příhláška pohledávky do do dražebního jednání dle ustanovení § 336f zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu<sup>81</sup>**

*Plná moc*

*Přílohy dále dle textu*

**I.**

1. Opatřením Okresního soudu v ..... ze dne ....., č.j. ...., byl pověřen soudní exekutor provedením exekuce na majetek povinného. Soudní exekutor rozhodl mj. o provedení exekuce prodejem nemovitostí, a to: *bytové jednotky č. \_\_\_/\_\_\_ (dále také „Jednotka“) nacházející se v domě č.p. \_\_\_ (dále také „Dům“) stojícím na pozemku parc. č. \_\_\_/\_\_\_ (dále také „Pozemek“) v katastrálním území \_\_\_, obec \_\_\_.*

2. Věřitel je právnickou osobou dle ust. § 1194 zákona č. 89/2012 Sb. založenou za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku.

**II.**

1. Věřitel tímto přihlašuje do exekučního řízení svoji pohledávku za povinným, která je tvořena:

a) jistinou ve výši .....,- Kč

b) příslušenstvím sestávajícím se z úroku z prodlení ve výši ....% z částky

---

<sup>81</sup>

*Tato přihláška představuje zjednodušený vzor, který nezahrnuje všechny možné situace, které mohou v konkrétním případě vyvstat.*



- .....,- Kč od..... do zaplacení; vyčísleném ke dni konání dražby, tj. k ....., částkou ve výši ....., - Kč
- c) smluvní pokutou ve výši ....., - Kč
- d) náklady nalézacího řízení ve výši ....., - Kč
- e) náklady oprávněného v exekučním řízení ....., - Kč.

2. Shora uvedená pohledávka vyplývá z *žaloby/návrhu na vydání platebního rozkazu podané k.....dne.....platebního rozkazu/rozsudku* ..... *vydaného dne.....č.j.....*<sup>82</sup>*Povinný k dnešnímu dni na výše uvedený dluh nic neuhradil/uhradil částku ve výši ..... Kč.*

3. Věřitel žádá, aby jeho pohledávka byla zařazena v souladu s ustanovením § 337c odst. 1 písm. b) OSŘ do druhé skupiny, a to do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky. Věřitel žádá, aby jeho pohledávka ve zbývající části byla zařazena v souladu s ustanovením § 337c odst. 1 písm. d) OSŘ do čtvrté skupiny<sup>83</sup> v souladu s ustanovením § 337c odst. 1 písm. h) OSŘ do osmé skupiny.

4. Pro pořadí této pohledávky je rozhodující *den podání žaloby*<sup>84</sup>*den, kdy došel exekuční návrh soudnímu exekutorovi, tj. den..... /den podání návrhu na výkon rozhodnutí prodejem nemovitých věcí povinného u soudu.*

#### Důkaz:

- *originál nebo úředně ověřená kopie exekučního titulu s vyznačenou doložkou právní moci a vykonatelnosti /žalobou ze dne .....podanou k.....včetně doručky/podacího od soudu*

82

*Toto je odvislé od toho, zda byla pouze podána žaloba či byl již vydán platební rozkaz/exekuční titul.*

83

*Toto připadá v úvahu v případě, že by společenství vlastníků jednotek mělo zástavní právo k jednotce.*

84

*Toto je odvislé od toho, zda byla pouze podána žaloba či byl již vydán platební rozkaz/exekuční titul.*





- *exekčním návrhem včetně doručky/návrhem na výkon rozhodnutí*<sup>85</sup>
- *exekčním příkazem k prodeji nemovitosti*<sup>86</sup>
- *pravomocným příkazem k úhradě nákladů exekuce a usnesení o nařízení exekuce, jsou-li přihlašovány i náklady oprávněného v exekčním řízení*<sup>87</sup>

Společenství vlastníků jednotek obytného domu.....

---

85

*Překládá se v případě, že byl podán exekční návrh.*

86

*Pokud byl v jiném exekčním řízení vydán.*

87

*V případě, že jsou vymáhány náklady jiného exekčního řízení*