

- [Úvod](#)
- [Služby](#)
 - [Technický servis nemovitostí](#)
 - [Ekonomický servis nemovitostí](#)
 - [Úklidové služby](#)
 - [Doplňkové služby](#)
- [Typy a rady](#)
- [Mimořádné nabídky](#)
- [Zadání poptávky](#)
- [Kontakt](#)

Nabízíme činnost **PROFESIONÁLNÍ PŘEDSEDA**

Nabízíme **DOMOVNICKOU ČINNOST** od 5 900,-/měsíc

- [S kým spolupracujeme](#)

Fond oprav – co víte, o si myslíte a jaká je skutečnost

Fond oprav je převzatou používaným pojmem. Všichni si myslí, že ví, co to je, ale ve skutečnosti to neví nikdo. V tomto článku se zabývám **fondem oprav ve společenství vlastníků jednotek**, nikoliv u bytových družstev, od kterých byl převzat, coby pojem. V tomto případě je vhodné používat uvozovky, tedy „fond oprav“, nicméně dále v textu ho budu psát bez uvozovek. Tento pojem bez uvážení používají i advokáti a soudci.

Např. v jednom odůvodnění MS v Praze se uvádí: „*Tvrzení žalované, že pojem příspěvek do fondu oprav je pojem neznámým a žádný zákon vlastníků bytové jednotky neukládá, aby bez příčiny cokoliv platil na neznámý a nejasný účel, tak neobstojí, obzvláště s přihlédnutím k tomu, že z výše uvedených zákonných ustanovení lze dovodit, že pojem příspěvek do fondu oprav (který je nadto zcela běžně užíván, jak je soudou známo z jiných řízení), je příspěvkem ve smyslu shora zmiňovaných ustanovení.*“ Těmi ustanoveními soud měl na mysli § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů a § 1180 občanského zákoníku. Jak může soud v odůvodnění uvést jako argument, že pojem fond oprav je zcela běžně užíván, jak je soudou známo i z jiných řízení?! Důležitý je přece obsah, ne název.

O tom, proč příspěvek do fondu oprav nemůže být, podle mého názoru, příspěvkem ve smyslu shora zmiňovaných ustanovení, rozebírám dále v tomto článku.

Je fond oprav určen na opravy, nebo i na provoz?

§ 1180 odst. 1 občanského zákoníku: „*Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech...*“

Správa domu a pozemku nejsou jen opravy, ale i běžné záležitosti – např. provoz a údržba společných částí domu, údržba přístupových cest, revize a opravy společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie atd. Nevím, z čeho někteří soudci dovozují, že je či byla zákonem určena povinnost do takového „fondu“ platit. **Jiná situace je, pokud má SVJ fond oprav upraven ve stanovách, ale tomu tak zpravidla není. Neobstojí ani definice, že fond oprav je suma finančních prostředků na účtu SVJ**

Je s podivem, že snad **všichni, kteří používají pojem fond oprav, tvrdí, že každý ví, co znamená, co je jeho obsahem, k čemu slouží atd.** Když se však zeptám, aby mně dotyčný řekl, co to tedy ten fond oprav je, začne blekotat fráze jako např. že to ví každý, že jsou to peníze SVJ určené na opravy a pod. Ano, fond oprav asi budou, jak lze z názvu dovodit, peníze určené na opravy. Jenže to má háček. To je jen část pravdy, část skutečnosti.

Co je ve skutečnosti ten záhadný fond oprav?

Kromě nic neříkající odpovědi, že jde o peníze na opravy či sumu peněz na účtu SVJ, je třeba se podívat, co to ve své podstatě doopravdy je, k čemu to ve skutečnosti slouží, co se z něj ve skutečnosti financuje a jak se to ve skutečnosti eviduje v účetnictví.

Co nám o fondu oprav říká účetnictví?

Tzv. fond oprav se neeviduje jako fond tvořený z čistého zisku, tedy po zdanění (jako např. v podnikové praxi známý FKSP – fond kulturních a sociálních potřeb; i tento fond však musí být upraven vnitropodnikovými směrnici včetně jeho tvorby a použití!), ale jako **dlouhodobá záloha** na účtu 955. Nevím, jak vám, advokátům nebo soudcům, ale mně je jasné, co to je dlouhodobá záloha, resp. její určení je zřejmé. Fond oprav mně však neříká nic.

Není to fond oprav, je to dlouhodobá záloha!

Ted' už tedy víme, co je fond oprav ve skutečnosti, podle toho, jak o něm účtujeme, jak ho evidujeme. Co nám tedy brání v tom, **abychom používali pojem dlouhodobá záloha místo nic neříkajícího pojmu fond oprav?** Je to neznalost, jako zpravidla vždy.

Použití dlouhodobé zálohy je delší než 12 měsíců, to znamená, že neslouží k financování každoročně se opakujících plateb (ty přece známe dopředu, když se opakují každý rok).

Co nám o fondu oprav říká to, jak a k čemu je používán?

Ačkoliv se zdá, a většina si to také myslí, že fond oprav slouží k financování oprav či položek správy domu a pozemku, na které se tvoří finanční rezerva, protože jsou jednorázové a neopakují se každý rok, skutečnost je v mnoha SVJ úplně jiná! **Fond oprav je používán v rozporu s tím, jak je o něm účtováno a jak se nazývá.**

I já jsem si dříve myslel, že fond oprav je vlastně dlouhodobá záloha, akorát se jí říká jinak. Omyl! Zjistil jsem, že v některých SVJ je fond oprav i tzv. fond provozu, jak se tomu někde říká (tedy ve skutečnosti krátkodobou zálohou).

Fond oprav se vždy nepoužívá jako dlouhodobá záloha, ačkoliv se tak vede v účetnictví. V některých SVJ se z této dlouhodobé zálohy, rozuměj fondu oprav, hradí i výdaje, které se opakují každoročně, např. pojištění domu, odměna správčovské firmě, poštovné, kancelářské potřeby, odměna advokátovi apod.

Dlouhodobá záloha je tedy používána také jako krátkodobá záloha, tedy jako záloha, která má použití do 12 měsíců, a která se každoročně vyúčtuje a vypořádá, jako každá záloha!

Fond oprav, nebo-li černá díra

SVJ, která používají fond oprav nejen jako dlouhodobou, ale i jako krátkodobou zálohu, slouží tedy k veškerému financování chodu SVJ, **nedoručují** podle mých zkušeností členům SVJ (vlastníkům) **vyúčtování nákladů na správu domu a pozemku, ale pouze vyúčtování služeb! Fond oprav je v těchto případech černá díra, ve které bez kontroly mizí peníze!**

Proč nemůže být fond oprav suma finančních prostředků na účtu SVJ?

Jak již víme, člen společenství vlastníků jednotek platí SVJ zálohy – žádné platby do fondu oprav, ani zálohové příspěvky, ani příspěvky, které jsou ve skutečnosti zálohami. To je mystifikace, někdy z neznalosti, někdy snad záměrná. Proč nenazývat platby (či jiné skutečnosti atd.) správnými, nemystifikujícími názvy?

Zálohy, které platí členové SVJ (tedy vlastníci jednotek) se skládají ze 2 druhů plateb, jak jsem psal v článku [Přednostní uspokojení pohledávek SVJ. Jakých pohledávek se týká?](#) Jedním druhem jsou platby záloh na správu domu a pozemku podle občanského zákoníku, druhým druhem plateb jsou zálohy na služby podle zákona o službách (lex specialis). Povinnost přispívat na správu domu a pozemku je založena v § 1180 občanského zákoníku, zákonem není stanovena povinnost platit zálohy, nicméně stanovy to mohou určit. Platby záloh na služby jsou stanoveny v § 1181 občanského zákoníku.

Z výše uvedených skutečností je více než zřejmé, že všechny finanční prostředky, které jsou na účtu SVJ, nemohou tvořit fond oprav, protože na účtě je také část finančních prostředků, které jsou zálohami na služby, tedy rozhodně nejsou určeny na opravy či obecně na správu domu a pozemku.

Nazýváme konečně věci pravými jmény, nejde o přepjatý formalismus

Pokud jste pozorně dočetli až sem, zjistili jste, že ten fond oprav žádným fondem zpravidla ve skutečnosti není, a patrně byste také chtěli, aby i ve vašem SVJ byly používány konkrétní a jasné pojmy.

Jestli někdo v SVJ nedokáže žít bez fondu oprav, ať si ho upraví ve stanovách a nezapomene na jeho definici, aby bylo jasné, co ten fond vlastně je, jak se tvoří, jak se čerpá, k čemu je určen, jak probíhá vyúčtování a vypořádání atd., protože žádný zákon ani jiný právní předpis toto neupravuje.

Pak se nedivme, že každý má jinou definici, jinou představu a soudci si ho vykládají na základě fantazie, místo na základě faktů, obsahu a znalosti problematiky SVJ. Na druhou stranu, když tomu zpravidla nerozumí advokáti, kteří by tyto námitky vznesli a relevantně je odůvodnili, nedivme se, že soudci rozhodují tak, jak rozhodují.

Jestli má někdo dojem, že slovičkářím, že by snad mohlo jít o pouhý formalismus, tak se znalostí věci je to třeba odmítnout. Sami vidíte, že v tom je velký rozdíl. Je nezbytné, aby bylo naprosto jasné a nezpochybnitelné, co je co. O fondu oprav to musí také platit, zatím tomu tak moc není.

Trvejme tedy na tom, aby se fond nazýval fondem, dlouhodobá záloha dlouhodobou zálohou a černá díra černou dírou, jediné tak budeme vědět, o co ve skutečnosti jde.

Má-li někdo potřebu dlouhodobou zálohu nazývat fondem oprav nebo černou dírou, ať si to upraví ve stanovách. Fond oprav, coby opravdový fond, tedy fond tvořený z čistého zisku (po zdanění), v SVJ nikdo nikdy neviděl, i když se v některých SVJ zisk převádí do dlouhodobé zálohy. Musel by být uvedený ve stanovách a účetně oddělený.

Fond oprav se eviduje jako záloha, ale nechová se tak

Podle mého názoru, kdyby soudci znali zde uvedené skutečnosti a trvali na tom, že fond oprav není záloha dle § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, donutili by SVJ k tomu, aby si konečně udělala v hospodaření SVJ pořádek a jasně stanovila pravidla. Zatím jen přizívají ten chaos, nepřehlednost a nepořádek, který v hospodaření mnoha SVJ je.

Záloha není příspěvek

Záloha je platba dopředu, která musí být vyúčtována (zálohy – náklady) a vypořádána, tzn. vypořádat přeplatky a nedoplatky. **Příspěvek** (v případě přispívání na náklady na správu domu a pozemku) je **částka konečná, neplatí se dopředu,** ale až poté, kdy jsou známy náklady. Ty se rozúčtují zpravidla podle spoluvlastnického podílu.

Kdyby byl fond oprav zálohou, tak by byl jako záloha přece vyúčtován a vypořádán. A protože způsob vypořádání dlouhodobé zálohy neupravoval a neupravuje zákon, je třeba ho určit ve stanovách. Jinak se to chová jako příspěvek, ale o příspěvku zákon o vlastnictví bytů neřikal vůbec nic a už vůbec ne v § 15 odst. 2. U krátkodobé zálohy je jasné, jak se vypořádá: přeplatky SVJ vyplatí vlastníkům a nedoplatky vlastníci uhradí SVJ. Jak jednoduché.

Co znamená přispívat na náklady?

Přispívat na náklady neznamená platit měsíční příspěvky, ale přispět na náklady na správu domu a pozemku. To říká § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a říká to i občanský zákoník v § 1180, resp. říká přispívat na správu domu a pozemku – důvodová zpráva hovoří o nákladech spojených se správou domu a pozemku.

Náklady jsou známy až po skončení účetního období, tj. za celý rok, ne za měsíc. **Na základě (skutečných) nákladů pak každý vlastník přispěje na úhradu těchto nákladů svým dílem, který se rovná spoluvlastnickému podílu (zpravidla). To je přispívání na náklady na správu domu a pozemku.** Placení měsíčních příspěvků do fondu oprav je něco jiného. Ve skutečnosti se to nechová jako záloha, ale jako (členský?) příspěvek, ne však jako přispívání na náklady dle dílky zákona. A to je problém. Je třeba v této oblasti udělat pořádek.

Odpovědnost má statutární orgán

Je odpovědností statutárního orgánu, aby vše bylo v pořádku. Pokud máte neznalý statutární orgán, nedivte se, že se u vás hospodaří netransparentně, neodstáváte vyúčtování atd. A nemyslete si, že když správcovská firma vašeho SVJ je firma obecní a spravuje dlouhodobě obecní byty, tak že tato firma dělá vše správně. Nedělá. **Správa obecních (tedy nájemních) bytů a správa bytů v rámci SVJ je úplně jiná.**

O statutárním orgánu rozhodují vlastníci, tedy členové SVJ. Starejte se o svůj majetek tím, že si zvolíte takové členy výboru či předsedu SVJ, kteří znají dobře problematiku SVJ, právní rámec, vyznají se ve financích a mají manažerské zkušenosti. Dobře je zaplatit, nevybírejte podle výše odměny, ale podle relevantních znalostí a zkušeností. Určitě se to vyplatí.

BEKR partners

Seifertova 327/85

Praha 3 130 00

E-mail: sprava@bekrpartners.cz

Tel.: +420 602 412 479, +420 720 077 968



AKTUALITY

CENA ZA KOMPLETNÍ ZAJIŠTĚNÍ SPRÁVY OBJEKTU

350 Kč/jednotka/měsíc

Při počtu jednotek méně než 12 je cena stanovena individuálně.

Ceny vč. aktuálního DPH.

[ÚVOD](#) | [SLUŽBY](#) | [ZADÁNÍ POPTÁVKY](#) | [KONTAKT](#)

© 2013–2026 BEKR partners, s. r. o. Všechna práva vyhrazena.