

## NÁJEMNÍCI V DOMĚ: PRAVOMOCI A POVINNOSTI STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ SVJ a BD

Praxe SVJ a BD krok za krokem



## NÁJEMNÍCI V DOMĚ: PRAVOMOCI A POVINNOSTI STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ SVJ a BD

Pro vedení SVJ nebo BD představují nájemníci specifickou výzvu: jsou to uživatelé domu, se kterými statutární orgán nemá přímý smluvní vztah, přesto musí zajistit, aby dodržovali pravidla a nenarušovali chod společenství či družstva. Co je důležité vědět?

- ✓ **Identifikace nájemce/podnájemce:** Vlastník nebo člen družstva má zákonnou povinnost oznámit údaje o osobě, které byt přenechal k užívání. Tyto údaje slouží pro správnou evidenci a administrativu domu, především pro rozúčtování služeb a identifikaci osob v domě.
- ✓ **Povinné údaje dle zákona:**  
Jméno a příjmení – základní identifikace osoby.  
Adresa bydliště – formálně zajišťuje jednoznačnou identifikaci, nikoliv korespondenční doručování. Povinnost vyplývá z § 1177 občanského zákoníku.
- ✓ **Doporučené údaje pro krizové situace:** Telefonní číslo / email nájemce – pro rychlý kontakt v případě havárie, prasklé stoupačky, úniku vody či jiného ohrožení života, zdraví nebo majetku. Tyto údaje nejsou povinné zákonem, ale jsou praktickým nástrojem pro okamžitý zásah.
- ✓ **Počet osob pro služby:** Vlastník/člen družstva je povinen nahlásit počet osob. Kdo se počítá? Osoby, které v bytě bydlí úhrnem alespoň 3 měsíce v kalendářním roce. Pokud v bytě někdo fakticky bydlí (i bez trvalého bydliště), musí být započítán. Počet osob přímo ovlivňuje výši plateb za společné služby (výtah, úklid, odpad).
- ✓ **Termín pro nahlášení počtu osob v nájmu:** Hovoří se o termínu bez zbytečného odkladu. Zákon o službách stanoví objektivní limit 1 měsíc. Pokud vlastník nenahlásí změnu do 30 dnů, je v prodlení.
- ✓ **Plná moc nájemci/podnájemci od vlastníka/člena družstva:** Aby mohl nájemník legálně podepisovat protokoly o odečtech nebo přebírat čipy, musí být zmocněn. Bez plné moci riskuje výbor neplatnost vyúčtování, pokud vlastník stav měřidla později zpochybní.
- ✓ **Předání pravidel (Welcome pack):** Většina problémů s nájemníky plyne z neznalosti místních pravidel. Vlastník by měl doložit, že nájemci předal domovní řád.

## PRÁVNÍ RÁMEC

Vztah statutárního orgánu s nájemníky se řídí především občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.).

- **U SVJ** je zásadní **§ 1176 OZ**, který stanovuje, že vlastník jednotky musí zajistit, aby pravidla domu, včetně domovního řádu, dodržovaly i osoby, kterým byt přenechal k užívání.
- **U bytových družstev** mají zásadní význam stanovy družstva, které upravují podmínky podnájmu a stanovují práva a povinnosti člena vůči družstvu.

**Postavení statutárního orgánu:** Statutární orgán nemá přímý smluvní vztah s nájemcem. Pokud nájemce porušuje pravidla, orgán se obrací primárně na vlastníka jednotky, který za své nájemníky nese právní odpovědnost. Výjimky nastávají pouze v akutních situacích ohrožujících život, zdraví nebo majetek (např. prasklá stoupačka), kdy je nezbytné jednat přímo s osobou v bytě.

**Povinnost oznámení nájemníka:** Postup statutárního orgánu se opírá o **§ 1177 OZ**, který ukládá vlastníku jednotky oznámit SVJ jméno a adresu osoby, které byt přenechal k užívání, nejpozději do jednoho měsíce. Tyto údaje slouží pro evidenci osob a správné rozúčtování služeb. Rozsah zpracování osobních údajů je dán oprávněným zájmem SVJ, např. vedením evidence a administrativou domu v souladu s GDPR.

Právní rámec nájemníků v domech se ještě nepřímo opírá o:

- **§ 1175 OZ** – práva a povinnosti vlastníka jednotky
- **§ 1182 OZ** – zpřístupnění bytu při správě domu
- **zákon 67/2013 Sb.** – zákon o službách (hlášení osob)

## TIPY Z PRAXE

- Statutární orgán nemá přímý smluvní vztah s nájemcem. Veškerou komunikaci a sankce směřujte vždy na vlastníka bytu. Je jeho zákonnou odpovědností zajistit, aby jeho nájemce pravidla dodržoval. Zásadní porušování domovního řádu a obecných pravidel (noční klid...) dokumentujte úředním záznamem přivolané policie.
- Nedostane-li se revizní technik nebo odečítač v rámci revize a odečtů měřidel do bytu kvůli nájemníkovi, náklady na náhradní termín by neměly být hrazeny ze společných prostředků domu. Výbor může tyto náklady předepsat vlastníkovi jednotky jako náklad způsobený jeho nájemcem.