

Potřebujete poradit?

# SVJ VERSUS VLASTNÍK: OPRAVY SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU V BYTĚ VLASTNÍKA

Jak na to v SVJ a v bytových družstvech



Opravy stoupaček, rozvodů a dalších součástí společných částí domu nacházejících se v bytě vlastníka představují pro výbory SVJ jednu z největších komunikačních a organizačních výzev. Tento praktický průvodce ukazuje, že klíčem k bezproblémové rekonstrukci není jen technická zdatnost firmy, ale především precizní příprava a transparentní vztah s vlastníky. Text rozebírá osvědčené postupy od včasného informování sousedů přes efektivní ochranu vybavení bytu až po nezbytnou fotodokumentaci, která chrání obě strany před případnými spory. Zjistíte, jak nastavit procesy tak, aby zásah do soukromí trval co nejkratší dobu a byt byl předán v bezvadném stavu. Získejte návod, jak proměnit rizikové opravy v profesionálně zvládnutý proces, který upevní důvěru vlastníků ve vedení společenství.

## OBSAH

### **Právní minimum**

Kde hledat právní otoru?

### **Byt v osobním vlastnictví versus společné části domu**

Kde je vymezení hranic mezi soukromým majetkem a společnými částmi domu?

### **Povinnost vlastníka zpřístupnit byt**

Co musí vlastník strpět? Co ukládá zákon? Co už je moc?

### **Urgentní zásah v bytě nepřítomného nebo nekomunikujícího vlastníka**

Jaký bude postup v případě nezbytného vstupu do bytu vlastníka?

### **Příprava, průběh a ukončení zásahu v bytě vlastníka, kdo a za co nese odpovědnost?**

Právě průběh této etapy zásadním způsobem ovlivňuje, zda na poli SVJ vs. vlastník bude vládnout mír, nebo se rozhoří konflikt.

### **Výběr firmy a kontrola kvality**

Doporučuje se sepsat protokol o provedených pracích, včetně fotografií před a po zásahu. Horkým tématem pak je uvedení místa do původního stavu.

### **Povinnost SVJ a dodavatelů k náhradě škody**

Víte, co vše udělat, aby byl proces reklamace a náhrady škody průkazný a nebyl ze strany vlastníka bezdůvodný?

Okolo bytu , e-mail: [info@mediaadvice.cz](mailto:info@mediaadvice.cz) , [www.okolobytu.cz](http://www.okolobytu.cz)

© Media Advice, s. r. o., 2026

Obsah je určen pro vaši osobní potřebu a správu vašeho domu. Další šíření, publikování nebo komerční využití obsahu bez souhlasu redakce je zakázáno.

# PRÁVNÍ MINIMUM

Při zásahu do bytu se setkávají dvě rovnocenné právní ochrany. Ochrana soukromí a vlastnictví proti povinnosti vlastníka poskytnout součinnost při správě.

## Střet dvou právní rovin

Správa domu není libovůlí výboru, ale zákonnou povinností chránit majetek všech vlastníků, což nadřazuje nezbytný přístup k rozvodům nad absolutní ochranu soukromí. Zde se potkávají dvě právní roviny:

- **Ochrana soukromí a vlastnictví:** Byt podléhá ochraně podle § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“).
- **Povinnost součinnosti při správě:** Technické propojení bytu se společnými částmi zakládá povinnost vlastníka umožnit vstup do jednotky v případech, kdy je to nezbytné pro správu domu podle § 1183 a § 1230 NOZ.

## Právní tituly pro vstup do bytu (plán vs. havárie)

**Plánovaný vstup (§ 1230 NOZ):** Vlastník má povinnost po předchozím ohlášení umožnit vstup do bytu pro údržbu, opravu nebo revizi společných částí. To zahrnuje standardní servisní úkony a plánované rekonstrukce rozvodů.

**Krizový vstup (Krajní nouze dle § 2906 NOZ):** Pokud hrozí škoda na majetku nebo ohrožení bezpečnosti (akutní únik vody, plynu), musí výbor či správce jednat bez zbytečného odkladu. NOZ umožňuje vstup

do bytu i bez souhlasu vlastníka v rámci tzv. **svépomoci (§ 14 NOZ)** nebo odvracení škody, je-li to nezbytné k ochraně společných částí.

## Povinnost péče řádného hospodáře (§ 159 NOZ)

Členové výboru jsou povinni jednat s péčí řádného hospodáře. Pokud by výbor v případě havárie nekonal (např. neotevřel byt, ze kterého zatéká do celého domu), mohl by být podle **§ 159 odst. 1 NOZ** odpovědný za škodu vzniklou svou nečinností.

## Standard „Uvedení do původního stavu“

**Zákonná povinnost (§ 1183 odst. 2 NOZ):** SVJ je povinno po dokončení prací uvést byt do původního stavu.

**Princip přiměřenosti a proporcionality:** Podle judikatury a **§ 2 NOZ** (zásady poctivosti a dobrých mravů) se původní stav posuzuje podle dostupnosti materiálů a účelu zásahu. SVJ není povinno hradit nadstandardní estetické úpravy, pokud vlastník svou předchozí rekonstrukcí znemožnil standardní přístup ke stoupačkám (např. zazdění bez revizních dvířek v rozporu s technickými normami ČSN).

## Odpovědnost za škodu a náklady

**Odpovědnost vlastníka (§ 1183 odst. 1 NOZ):** Vlastník odpovídá za škody, které vzniknou nebo se prohloubí v důsledku jeho odmítnutí zpřístupnit byt.

### Úhrada nákladů (občanský zákoník):

SVJ může po vlastníkovi požadovat náhradu nákladů nebo škody, pokud potřeba zásahu vznikla jeho jednáním či porušením zákonné

povinnosti. Nárok vyplývá z obecné odpovědnosti za škodu podle § 2910 a násl. občanského zákoníku.

## Význam dokumentace

Pro případné spory o náhradu škody nebo legitimitu vstupu nepodceňujte dokumentaci, která slouží jako důkazní materiál pro pojišťovny a soudy v souladu s § 2913 NOZ.

# BYT V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ VS. SPOLEČNÉ ČÁSTIDOMU

**Společné části domu tvoří jeho kostru – od stěn a nosných konstrukcí po rozvody vody, vytápění a elektřiny. Často však procházejí byty jednotlivých vlastníků. O která místa se zejména jedná?**

- **stoupačky a vodovodní rozvody** – zásahy při opravách nebo výměně
- **topné rozvody a radiátory** – opravy či modernizace vytápění. Radiátory zpravidla patří do společných částí domu, rozhoduje Prohlášení vlastníka
- **elektroinstalace a rozvodné skříně** – servis společných rozvodů pro více bytů
- **nosné a nosně-konstrukční prvky** – například oprava trhlin, stropů nebo stěn, které jsou součástí statiky domu
- **odpadní potrubí a kanalizace** – zásahy do svodů, které procházejí byty
- **okna a lodžie** – zpravidla patří do společných částí domu, opět rozhoduje Prohlášení vlastníka

## Přesnou specifikaci společných částí hledejte v prohlášení vlastníka

U všech prvků, kde může existovat nejistota (radiátory, okna, lodžie, rozvody), nahlédněte do prohlášení vlastníka a stanov SVJ. Tam naleznete, co je součástí osobního vlastnictví a co patří ke společným částem domu, a tím pádem i do zásahu a odpovědnosti SVJ.

# URGENTNÍ ZÁSAH V BYTĚ NEPŘÍTOMNÉHO VLASTNÍKA

**Pokud hrozí škoda na majetku nebo ohrožení bezpečnosti obyvatel, musí výbor SVJ či správce jednat bez zbytečného odkladu. Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) umožňuje vstup do bytu i bez souhlasu vlastníka.**

## Akutní a odkladné situace

Ne každá závada opravňuje vstup do bytu bez souhlasu vlastníka. V praxi je nutné rozlišovat mezi stavem akutním a odkladným.

**Akutní stav** představují situace, kdy hrozí rychlé šíření škody nebo riziko ohrožení osob – například masivní únik vody, riziko požáru nebo porucha hlavního rozvodu. Zásah zde nelze odkládat.

**Odkladný stav** naopak představují drobné poruchy nebo plánované opravy. V těchto situacích je nutné vlastníka nejprve kontaktovat a domluvit se na termínu vstupu.

Správné rozlišení těchto situací je zásadní nejen technicky, ale i z hlediska právní odpovědnosti SVJ.

## Role svědků a součinnost s policií

Při vstupu do bytu v nepřítomnosti vlastníka je nezbytné zajistit nezávislé svědectví. I když zákon nepředepisuje přítomnost Policie ČR u každé havárie, v praxi se její asistence důrazně doporučuje, Policista slouží jako garant toho, že do bytu bylo vstoupeno výhradně za účelem odvrácení škody a nedošlo k žádné manipulaci s majetkem vlastníka, která nesouvisela s havárií. Případně roli svědka převezme soused.

## Zásady, které musí být dodrženy

- Zásah musí být omezen výhradně na odstranění havárie nebo zajištění bezpečnosti domu.
- Do bytu vstupují pouze oprávněné osoby, ideálně odborný technik, revizní pracovník nebo specializovaná firma.
- Neprodleně je informován vlastník.
- V praxi se doporučuje zásah důsledně dokumentovat, případně přizvat policii nebo sepsat protokol, aby byl postup transparentní a prokazatelný.

Hodil by se vám vzor protokolu o nouzovém zpřístupnění jednotky a další vzorové dokumenty? Dolistujte až na konec.

# PLÁNOVANÝ ZÁSAH VS. NEKOMUNIKUJÍCÍ VLASTNÍK

Odmítnutí zpřístupnění bytu komplikuje plánování opravy ale často zvyšuje riziko zhoršování technického stavu domu. Jak postupovat v souladu se zákonem?

## Odmítnutí nebo nekomunikace

Prvním krokem je rozlišit, zda vlastník vstup do bytu výslovně odmítá, nebo zda na výzvu ouze nereaguje. Aktivní odmítnutí je z pohledu práva zřetelným porušením povinností vlastníka. Neodpovídání může mít různé příčiny – krátkodobou nepřítomnost, zdravotní potíže nebo prostě přehlédnutí výzvy.

Zatímco u havarijních stavů může výbor zajistit vstup i bez souhlasu vlastníka, u plánovaných úkonů je nutné trvat na písemných výzvách. Pokud vlastník blokuje přístup dlouhodobě, je krajním řešením zpřístupnění bytu soudní cestou.

## Odpovědnost za škodu

Otázka odpovědnosti je v těchto případech zásadní. Výbor ani SVJ nenesou odpovědnost za škody, pokud postupují v souladu se zákonem a mají svůj postup řádně doložený.

Naopak vlastník může odpovídat za škody, které vzniknou nebo se prohloubí v důsledku jeho odmítnutí.

Právě proto má smysl důsledně pořizovat protokoly, fotodokumentaci a odborné zápisy. Tyto podklady slouží jako důkaz, že výbor jednal přiměřeně a v zájmu ochrany domu.

## Jak postupovat v případě nekomunikujícího vlastníka?

- Ideální je zaslat výzvu doporučeně poštou (s dodejkou) nebo ji předat osobně proti podpisu. Pokud vlastník nekomunikuje, vhození do schránky za přítomnosti svědka a pořízení záznamu o tomto vhození jsou minimální nutná opatření.
- Výzva by měla jasně vymežit důvod vstupu a navržený termín. Upozorněte na zákonnou povinnost zpřístupnit byt a stanovte lhůtu k reakci.
- Po uplynutí lhůty výzvu opakujte. Uchovávejte doklady o doručení a komunikaci.
- Komunikujete-li s tímto typem vlastníků, začínejte zpřístupnění bytu řešit s větším předstihem než u ostatních vlastníků.

# VÝBĚR FIRMY A KONTROLA KVALITY

Hladký průběh oprav přes byt vlastníka a minimalizace rizika škod či konfliktů závisí na správném výběru firmy. Pomoci vám mohou některá základní kritéria.

## Reference a zkušenosti

Ověřte, zda firma má zkušenosti s konkrétním typem zásahu ve srovnatelných podmínkách. Práce v bytových bytech za plného provozu vyžaduje specifický přístup k logistice a komunikaci.

Požádejte o kontakty na předsedy jiných SVJ, kde firma pracovala. Ptejte se nejen na kvalitu práce, ale i na to, jak se dělníci chovali v bytech a zda dodržovali úklid ve společných prostorách.

## Kvalifikace a certifikace

Zkontrolujte, zda firma disponuje potřebnými kvalifikacemi, odbornými osvědčeními pro daný typ prací. U rozvodů plynu, elektřiny či požárních ucpávek vyžadujte konkrétní certifikáty a revizní oprávnění platná pro daný rok.

Ve smlouvě si vymezte, zda firma může využít subdodavatele a za jakých podmínek. Výbor by měl mít právo odmítnout pracovníky, kteří neprokáží potřebnou kvalifikaci.

## Pojištění a odpovědnost

Firma by měla mít pojištění odpovědnosti za škody vzniklé při práci.

Pojištění firmy by mělo zahrnovat i možnost plnění v případě poškození vybavení bytu vlastníka.

## Smlouva a dokumentace

- **Požadujte písemnou smlouvu.** Musí obsahovat detailní vymezení rozsahu prací, a to ideálně formou položkového rozpočtu, aby bylo jasné, co hradí SVJ (společné části) a co případně nadstandardně doplácí vlastníků. Naprosto zásadní je pevné stanovení termínů – nikoliv jen zahájení a ukončení celku, ale i maximální doby, po kterou může být konkrétní byt „rozestavěný“ a jeho užívání omezeno (např. odpojená voda či plyn).
- **Stanovte povinnost firmy dokumentovat průběh prací** (fotografie před a po zásahu, zápisy techniků). Pokud firma narazí na neodborný zásah ze strany vlastníka, musí jej též okamžitě zdokumentovat a ohlásit výboru dříve, než v práci pokračuje. Tím SVJ získá důkaz, že případný problém nevznikl pochybením firmy, ale byl v bytě již přítomen.

## Dohled, kontrola a technický dozor (TDI)

U rozsáhlejších akcí se vyplatí investovat do nezávislého technického dozoru investora (TDI), který stojí na straně SVJ, nikoliv firmy. Tento krok je často opomíjený a považovaný za zbytečný výdaj, ačkoliv profesionální kontrola může zásadním způsobem ovlivnit kvalitu díla.

# PŘÍPRAVA, PRŮBĚH A UKONČENÍ OPRAVY V BYTĚ VLASTNÍKA

Zásah v bytě vlastníka musí být zásah nezbytný, efektivní a co nejméně zatěžující vlastníka. Připravili jsme pro vás stručný popis průběhu akce, v dalších kapitolách se budeme jednotlivým částem věnovat podrobněji.

## Plánování zásahu

Výbor SVJ nebo správce by měl přesně určit:

- účel a rozsah opravy
- termín a dobu trvání prací
- rizikové body v bytech, kde hrozí případné poškození vybavení nebo podlah
- dohodnout formy a cesty dopravy materiálu pro zásah v rámci domu (například zda lze používat výtah, kde bude materiál v rámci domu dočasně uskladněn, apod.)

## Informování vlastníka předem

Vlastník by měl být:

- informován o termínu a délce zásahu
- seznámen s rozsahem prací a použitými materiály
- upozorněn na rizika a případné omezení přístupu do bytu během prací

Ideální je poskytnout vlastníkovi krátký písemný harmonogram prací, aby mohl připravit byt.

Důležité jsou též informace o časech případných odstávek vody, uzavření plynu či odpojení elektřiny.

## Koordinace ze strany SVJ

Zejména pokud se jedná o plánovanou údržbu nebo opravu ve více bytech, za výbor SVJ by měla být určena osoba, která bude koordinátorem zásahu. Tento člen výboru zodpovídá za komunikaci s realizační firmou, informování vlastníků a kontrolu průběhu prací. Mít jeden jasný kontakt zajišťuje, že každý účastník ví, na koho se v případě potřeby obrátit.

## Doporučení z praxe

**Nestandardní úpravy:** Vlastník by měl předem nahlásit, pokud v místě zásahu provedl nestandardní úpravy (např. „mám tam sádrokartonový pohled, který nelze snadno demontovat“), aby se firma mohla připravit.

**Specifické požadavky na bezpečnost:** Přítomnost domácích mazlíčků (pes, který může utéct nebo zaútočit)

**Doporučení pro výbor:** Předem zjistíte v dotčených bytech případné nestandardní podmínky na upozorněte na ně firmu.

# UVEDENÍ BYTU DO PŮVODNÍHO STAVU A ODPOVÍJÍCÍ NÁHRADA

Poslední fáze opravy bývá často tou nejkonfliktnější, a proto se mu budeme věnovat v této samostatné kapitole. Zákon sice říká, že SVJ musí uvést byt do původního stavu, ale v praxi je nutné tento termín interpretovat racionálně a s ohledem na technické možnosti.

## Co znamená uvedení do původního stavu

Rozsah a forma uvedení do původního stavu může vyústit až do konfliktu mezi vlastníkem a výborem SVJ.

- **Fyzický stav** – stejné nebo srovnatelné materiály, které plní stejnou funkci.
- **Estetický stav** – pokud původní materiál nebo obklad již není dostupný, lze použít srovnatelný materiál, který odpovídá vzhledu a kvalitě původního provedení.
- **Funkčnost nad styl** – hlavním kritériem je zachování funkce (např. neuniká voda, stoupačka je přístupná), nikoli přesné sladění dekoru.

## Princip proporcionality

Priměřenost se posuzuje podle účelu zásahu, dostupnosti materiálu a rozumných nákladů. Vychází se z principu proporcionality, kdy by zásah a uvedení do původního stavu bytu měl minimalizovat zásah do soukromí vlastníka a současně nevyžadovat nadměrné finanční nebo časové náklady.

SVJ uvede místo do funkčně a vizuálně srovnatelného stavu; není povinností přesně kopírovat každý původní materiál, pokud již není dostupný.

## Dokumentace jako prevence sporů

V rámci uvedení do původního stavu se mohou vyskytnout situace, kdy vlastník požaduje také opravu o kterém se domnívá, že bylo poškozeno v souvislosti s opravou. Aby se předešlo tvrzením typu „předtím jsem tu škrábanec neměl“, je nezbytná důsledná dokumentace:

- **Před zásahem:** vyfotografujte stav bytu a vybavení v místě zásahu.
- **Po zásahu:** Proveďte kontrolu, zda nedošlo k poškození vybavení a zařizovacích předmětů bytu.

Hodil by se vám vzor protokolu o uvedení místa zásahu do původního stavu? Dolistujte až na konec.

## Vzorové dokumenty a výzvy

### Protokol o nouzovém zpřístupnění bytu

(neodkladný naléhavý vstup při havárii nebo ohrožení života)

#### PROTOKOL O NOUZOVÉM ZPŘÍSTUPNĚNÍ BYTU

Identifikace jednotky: č. \_\_\_\_\_ na adrese: \_\_\_\_\_

Vlastník: \_\_\_\_\_

datum zásahu: \_\_\_\_\_ čas zahájení: \_\_\_\_\_ čas ukončení: \_\_\_\_\_

důvod naléhavého vstupu: (např. únik vody, plyn, požár)

přítomné osoby (svědci): \_\_\_\_\_

zástupce SVJ: \_\_\_\_\_

odborník (zámečnický/instalatér): \_\_\_\_\_

nezúčastněný svědek/Policie ČR: \_\_\_\_\_

způsob vstupu: (klíč, odvrtání zámku, jiný způsob...) \_\_\_\_\_

provedené úkony a stav místa zásahu při odchodu: \_\_\_\_\_

způsob zabezpečení bytu při odchodu, místo uložení klíčů: \_\_\_\_\_

pořízení fotodokumentace, její uložení u: \_\_\_\_\_

podpisy přítomných: \_\_\_\_\_

## Vzorové dokumenty a výzvy

### Standardní oznámení k umožnění přístupu do bytu plánovaný vstup do bytu - 1. výzva k plánované revizi nebo odečtu

#### VÝZVA K UMOŽNĚNÍ PŘÍSTUPU DO BYTU

Identifikace jednotky: č. \_\_\_\_\_ na adrese: \_\_\_\_\_

vlastník: \_\_\_\_\_

Vážený pane / paní [Jméno], na základě ustanovení § 1183 Občanského zákoníku a v souladu se stanovami SVJ [Název] Vás žádáme o zpřístupnění Vašeho bytu za účelem: (např. revize plynu / kontrola stoupaček / instalace měřidel). Tento úkon je nezbytný pro zajištění bezpečné správy domu a řádné funkce společných částí.

datum zásahu: \_\_\_\_\_ v čase: od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_

osoba provádějící úkon: (Jméno firmy/technika): \_\_\_\_\_

Pokud Vám termín nevyhovuje, kontaktujte nás prosím (kontakt) \_\_\_\_\_ nejpozději do (datum) \_\_\_\_\_ pro dohodnutí náhradního termínu.

Děkujeme za spolupráci, výbor SVJ

podpis, případně razítko \_\_\_\_\_

## Vzorové dokumenty a výzvy

### Opakované oznámení s poučením k umožnění plánovaného vstupu do bytu

plánovaný vstup do bytu - 2. výzva k plánované revizi nebo odečtu  
(u nekomunikujícího vlastníka zasílejte výzvu dokoručeně)

#### 2. VÝZVA K UMOŽNĚNÍ PŘÍSTUPU DO BYTU - upozornění na porušení povinností vlastníka

Vážený pane / paní \_\_\_\_\_, i přes naši předchozí výzvu ze dne \_\_\_\_\_ jste neumožnil/a vstup do jednotky č. \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_. Tímto jednáním porušujete zákonnou povinnost vlastníka jednotky dle § 1183 NOZ.

**Znovu Vás vyzýváme v náhradním termínu:** (datum a čas): \_\_\_\_\_

**UPOZORNĚNÍ:** V případě opětovného neumožnění vstupu:

Budete plně odpovědný/á za veškeré škody na majetku ostatních či SVJ vzniklé v důsledku zanedbání revize/opravy. Budou Vám též k úhradě předepsány náklady na opakovaný výjezd firmy ve výši (částka) Kč.

Informujeme Vás, že SVJ je připraveno splnění této povinnosti vymáhat soudní cestou.

Pokud Vám termín **ze závažných důvodů** nevyhovuje, kontaktujte nás prosím (kontakt) \_\_\_\_\_ nejpozději do (datum) \_\_\_\_\_ pro náhradní řešení.

Děkujeme za spolupráci, výbor SVJ

podpis, razítko \_\_\_\_\_

# Vzorové dokumenty a výzvy

## Protokol o uvedení do původního stavu (často nazývaný také jako Protokol o zpětném předání prostor)

### PROTOKOL O UVEDENÍ DO PŮVODNÍHO STAVU

Právnícká osoba: [název SVJ/BD] \_\_\_\_\_ IČO: [Doplnit] \_\_\_\_\_

Byt č.: [doplnit číslo bytu] \_\_\_\_\_

vlastník: [jméno a příjmení] \_\_\_\_\_

Zhotovitel (firma): [název firmy, která opravu prováděla] \_\_\_\_\_

Předmět zásahu: V bytě proběhla oprava/údržba/revize společných částí: [např. výměna svislých rozvodů vody a odpadu].

Termín zahájení prací: \_\_\_\_\_ termín ukončení prací: \_\_\_\_\_

**Rozsah provedeného uvedení do původního stavu** (upravte podle konkrétního zásahu)

zpravení prostupů (betonáž, protipožární ucpávky)

zednické zpravení a omítky

zpětná montáž obkladů/dlažby (případně osazení revizních dvířek)

maliřské a natěračské práce

úklid v místě zásahu

**Vlastník jednotky potvrzuje, že:** Místo zásahu bylo uvedeno do stavu odpovídajícího stavu před zahájením prací (nebo stavu sjednaného).

Během prací nedošlo k poškození soukromého majetku vlastníka (vybavení bytu).

Případně: Došlo k drobnému poškození, které bylo vyřešeno formou [např. slevy z nákladů / okamžité opravy].

Poznámky/Vady: [Zde uvést případné drobné nedodělky, termín jejich odstranění, nebo nesouhlas vlastníka s kvalitou provedení]. \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Podpisy: Vlastník jednotky \_\_\_\_\_

Zhotovitel (firma) \_\_\_\_\_

Zástupce SVJ/BD \_\_\_\_\_