

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Elektronické hlasování v SVJ: Brzdí zákonodárce digitalizaci záměrně?

Snahám digitalizovat právní styk se nevyhýbají ani společenství vlastníků jednotek. Jedním ze způsobů, jak zjednodušit jejich fungování a zajistit operativní rozhodování, je hlasování mimo shromáždění vlastníků (per rollam). Zásadní překážkou však může být nejasný požadavek občanského zákoníku, který pro platnost hlasování vyžaduje vyjádření „podepsané vlastní rukou“. V článku se zabýváme tím, co tento požadavek skutečně znamená v kontextu elektronických podpisů a jak tento požadavek splnit.

I. Per rollam v SVJ: zákonný rámec a potřeba digitalizace

Samotné hlasování „per rollam“ – tedy mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek – je přípustné. Výslovně ho upravuje občanský zákoník pro situace, kdy není svolané shromáždění usnášeníschopné. V takovém případě je možné navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o otázkách, ke kterým bylo svolané shromáždění, i mimo zasedání. V jiných případech lze však také tento způsob hlasování upravit ve stanovách společenství vlastníků jednotek.[\[1\]](#)

Praktické využití per rollam výrazně vzrostlo během pandemie covid-19, kdy fyzická shromáždění nebyla možná nebo jejich konání bylo podstatně znesnadněno. Tehdejší zákon č. [191/2020](#) Sb. dočasně umožnil rozhodovat mimo zasedání orgánů právnické osoby v písemné formě anebo s využitím technických prostředků i za situace, kdy to nepřipouštělo zakladatelské právní jednání.

II. Požadavek občanského zákoníku na podpis vlastní rukou

Zásadní je pro digitalizaci rozhodování per rollam v SVJ požadavek občanského zákoníku na platnost hlasování mimo shromáždění vlastníků. K platnosti takového hlasování se totiž vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.[\[2\]](#)

Klíčová je zde formulace „podepsané vlastní rukou“. Jde totiž o formulaci, kterou občanský zákoník používá v celém textu pouze v souvislosti se závětí pořízenou soukromou listinou. Obecně přitom občanský zákoník stanovuje, že pro platnost právního jednání učiněného v písemné formě se vyžaduje podpis jednajícího. Neřeší přitom, zda jde o vlastnoruční nebo elektronický podpis.[\[3\]](#)

Klademe si tedy otázku, co znamená požadavek na prohlášení podepsané vlastní rukou v prostředí společenství vlastníků jednotek a zda šlo v souvislosti s tímto požadavkem o záměr zákonodárce

vyloučit možnost hlasovat per rollam elektronickými prostředky s elektronickým podpisem.

Proti závěru, že šlo ze strany zákonodárce o omyl při formulování § 1212, hovoří i to, že zákon č. [163/2020 Sb.](#) [\[4\]](#) provedl novelu některých částí obč. zák. týkajících se SVJ. Teprve tímto předpisem bylo umožněno upravit ve stanovách hlasování per rollam i pro jiné případy než za situace, kdy shromáždění není usnášeníschopné. Požadavek na podpis vlastní rukou v § 1212 však zákonodárce v textu ponechal.

Abychom se mohli otázce dále věnovat, je potřeba se podívat na úpravu elektronických podpisů v evropském právu.

III. Kvalifikovaný elektronický podpis: jednoznačné řešení

Výchozí bod pro zodpovězení otázky po elektronické alternativě vlastnoručního podpisu poskytuje unijní právo. Nařízení eIDAS [\[5\]](#) v čl. 25 odst. 2 výslovně stanoví, že kvalifikovaný elektronický podpis má právní účinky rovnocenné vlastnoručnímu podpisu.

Toto ustanovení je bezprostředně použitelné ve všech členských státech EU. Není třeba jakékoliv jeho implementace do vnitrostátního práva; naopak, vnitrostátní právo nemůže jeho účinkům bránit.

Jsme tedy přesvědčeni, že požadavek podpisu vlastní rukou zcela jistě naplní kvalifikovaný elektronický podpis.

Praktický problém však spočívá v něčem jiném. Pořízení a správa kvalifikovaného elektronického podpisu jsou relativně nákladné a technicky náročné záležitosti. K jeho vytvoření je potřeba vlastnit kvalifikovaný prostředek pro vytváření elektronických podpisů a mít na něm uložený kvalifikovaný certifikát vydaný kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru. Z těchto důvodů ho drtivá většina českých občanů nepoužívá.

Kvalifikovaný elektronický podpis (QES) tak nelze v krátkodobém horizontu považovat za univerzální nástroj digitalizace hlasování per rollam a je třeba se věnovat i ostatním úrovním elektronického podpisu.

IV. Nižší úrovně elektronického podpisu: výkladová nejistota

Evropské právo zná kromě kvalifikovaného elektronického podpisu také zaručený elektronický podpis a zbytkovou kategorii elektronických podpisů, které se běžně označují jako prostý elektronický podpis. Ve vztahu k těmto nižším úrovním však nařízení eIDAS nestanoví nic k jejich právním účinkům a jejich vymezení tedy náleží vnitrostátnímu právu.

Vedle toho v českém právním řádu nalezneme také zaručený elektronický podpis založený na kvalifikovaném certifikátu. Ten byl dlouho víceméně českým specifikem. Již v původním textu nařízení eIDAS nicméně dílčí úpravu měl a po revizi na něj nařízení klade větší důraz.

Povinnosti podepsat právní jednání nebo úkon specifickou úrovní elektronického podpisu jsou u nás stanoveny v zákoně č. [297/2016 Sb.](#) [\[6\]](#) Ten ukládá povinnost podepisovat kvalifikovaným

elektronickým podpisem v případě právního jednání i úkonů takzvaným veřejnoprávním podepisujícím. Tím se pro účely tohoto zákona rozumí stát, územní samosprávný celek, právnická osoba zřízená zákonem nebo právnická osoba zřízená či založená státem, územním samosprávným celkem nebo právnickou osobou zřízenou zákonem, jakož i jejich orgány nebo jiné součásti. Stejnou povinnost zákon předepisuje také jiným osobám při výkonu jejich působnosti.

Naproti tomu při právním styku vůči veřejnoprávním podepisujícím je nutné použít kvalifikovaný elektronický podpis anebo zaručený elektronický podpis založený na kvalifikovaném certifikátu pouze v případě činění úkonů.

Pro běžná právní jednání je naproti tomu možné použít kteroukoliv úroveň elektronického podpisu, včetně elektronického podpisu prostého. K této širší interpretaci se přiklonil například Městský soud v Praze (sp. zn. 54 Co 217/2024), podle něhož pro naplnění požadavku písemné formy postačí jakýkoli elektronický podpis a který zároveň připomíná, že ani klasický listinný podpis nezaručuje plnou určitost autora projevu vůle.^[7] Podobně, byť s vyšší mírou opatrnosti, se v minulém roce vyjádřil i Nejvyšší soud v rozhodnutí 23 Cdo 1204/2024 ze dne 29. 10. 2025.

Hlasování per rollam v SVJ není právním jednáním ani úkonem vůči veřejnoprávnímu podepisujícímu – jde čistě o soukromoprávní vztah. A jak jsme uvedli již výše, občanský zákoník obecně pro písemnou formu stanoví povinnost podpisu, avšak bez ohledu na to, zda jde o podpis elektronický nebo vlastnoruční. Občanský zákoník dokonce umožňuje právně jednat v elektronické formě i bez použití elektronického podpisu.^[8]

Mohlo by se tak zdát, že k hlasování per rollam mimo shromáždění vlastníků jednotek by mohl postačovat i jiný elektronický podpis než kvalifikovaný. Tento závěr však nemusí být zcela jednoznačný.

V. Diskuze k záměru zákonodárce a analogii se závětí

Záměr zákonodárce a novela obč. zák. z roku 2020

Pokud bychom měli přistupovat k řešení tohoto problému prismatem racionálního zákonodárce, který si je vědom všech souvislostí a důsledků svého rozhodnutí, museli bychom vzít v úvahu i zákon č. [163/2020](#) Sb., který provedl novelu některých částí obč. zák. týkajících se SVJ.

Novela se mimo jiné věnovala situacím, kdy zákon nebo stanovy vyžadují, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou. V takovém případě musí mít návrh rozhodnutí také formu veřejné listiny.

Tato novela také zasáhla do diskutovaného § 1212 obč. zák., do kterého doplnila požadavek úředního ověření podpisu, pokud zákon nebo stanovy vyžadují, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou.

Pokud bychom se tedy na věc dívali optikou presumce racionálního zákonodárce, tak, jak ji definuje Ústavní soud^[9], mohla by se nabízet úvaha, že zákonodárce formulaci „podepsané vlastní rukou“ zachoval záměrně. Jak však rozvedeme níže, k tomuto závěru se nakonec nepřikloníme – a neztotožňuje se s ním ani gestor občanského zákoníku.

Analogie se závětí

Formulace „vlastní rukou“ se objevuje také v ustanoveních občanského zákoníku o závěti pořízené formou soukromé listiny.[\[10\]](#) Zde se objevuje požadavek na toho, kdo chce pořídit závěť v písemné formě beze svědků, který musí napsat celou závěť vlastní rukou a vlastní rukou ji podepsat.

Komentářová literatura přitom dochází k závěru, že podpis vlastní rukou nelze v případě závěti nahradit mechanickými prostředky ani elektronickým podpisem.[\[11\]](#)

Je tedy otázka, zda zákonodárce volil v případě § 1212 stejnou formulaci záměrně, aby vyloučil elektronický podpis v případě hlasování mimo shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Jsme přesvědčeni, že pro takové rozhodnutí zákonodárce není jakýkoliv věcný důvod. U závěti je totiž požadavek dvojí. Jednak musí být vlastní rukou napsána a s ohledem na to logicky i vlastní rukou podepsána. V případě hlasování per rollam již požadavek, aby bylo vyjádření vlastníka jednotky vlastní rukou napsáno, absenteje.

Docházíme tedy k závěru, že hlasovat per rollam lze minimálně při užití kvalifikovaného elektronického podpisu.

K této interpretaci dospíváme i po konzultacích se dvěma odpovědnými ústředními správními úřady, které jsme před započatím prací na tomto textu požádali o vyjádření. Z nich vyplývá, že zvláštní formulace „podpis vlastní rukou“ v § 1212 obč. zák. zřejmě nebyla záměrem zákonodárce vyloučit elektronickou podobu, nýbrž že jde jen o jiné vyjádření požadavku na vlastnoruční podpis, který lze naplnit i kvalifikovaným elektronickým podpisem. Současně ministerstvo připustilo, že stávající úprava může v praxi působit potíže a že samotný požadavek na formu vyjádření podle § 1212 obč. zák. je ve srovnání s jinými formami právnických osob poměrně přísný.

Ve shodě s tím i druhý ústřední správní úřad konstatoval, že požadavek „podpisu vlastní rukou“ dle § 1212 obč. zák. může být považován za splněný kvalifikovaným elektronickým podpisem. Zdůraznil také, že elektronický podpis je autonomním a technologicky neutrálním pojmem unijního práva, který klade důraz na svou funkci a na záměr podepisující osoby ztotožnit se s obsahem podepisovaného úkonu, nikoli na konkrétní technické provedení podpisu.

Obě shrnutá stanoviska je přitom třeba vnímat jako nezávazný právní názor příslušných orgánů, nikoli jako autoritativní výklad. Zároveň jsme se na oba úřady obrátili ještě před zahájením prací na tomto článku. Z obou těchto důvodů se nám nezdálo korektní, abychom z jejich stanovisek v textu přímo citovali nebo odkazovali na konkrétní úřady. Tento článek nemá aspirace na to, že by si zasloužil double-blind peer review a publikaci v nějakém renomovaném právně-vědeckém periodiku. Čtenáře tedy žádáme o prominutí poněkud „zamlžených“ předchozích dvou odstavců – lze je považovat pouze za příspěvek k diskuzi, nikoliv za závazné stanovisko české státní správy.

VI. Důkazní hodnota elektronicky podepsaného hlasování

Vedle čistě formálněprávní otázky platnosti hlasování stojí rovněž otázka praktická: jak zachytit a prokázat elektronické hlasování tak, aby obstálo v případném sporu? Zákon nabízí v tomto směru relevantní záchytné body.

Občanský zákoník požaduje pro zachování písemné formy při právním jednání učiněném

elektronickými nebo jinými prostředky, aby byl zachycen obsah právního jednání a určení jednající osoby.[\[12\]](#)

Zároveň zakládá občanský zákoník domněnku spolehlivosti záznamu údajů o právních jednáních, pokud jsou vedeny v elektronickém systému systematicky, posloupně a jsou chráněny proti změnám.[\[13\]](#)

Převedme nyní tyto požadavky do praxe různých soukromoprávních systémů, prostřednictvím kterých se právně jedná a které podle našeho názoru mohou přinášet vyšší míru bezpečnosti právního styku než podpis vlastnoruční.

Uživatel se může do příslušné aplikace přihlásit prostředkem pro elektronickou identifikaci s odpovídající úrovní záruky. Nejrozšířenější prostředek elektronické identifikace – Bank iD – zajišťuje elektronickou identifikaci na úrovni záruky „značná“ podle nařízení eIDAS.[\[14\]](#) Po přihlášení je uživateli zobrazen dokument, ke kterému se má vyjádřit nebo který má podepsat. K podpisu může dojít prostřednictvím služby Bank iD Sign, která nejčastěji představuje zaručený elektronický podpis. Může však být podepisováno i v jiné podepisovací platformě bez ohledu na úroveň elektronického podpisu. Podepsaný dokument je pak uložen u poskytovatele služby v systému, který vede záznamy o právních jednáních systematicky, posloupně a chrání je proti změnám. Často může jít o různé document management systémy, ke kterým si poskytovatel nechá vypracovat znalecký posudek k naplnění požadavků podle § 562 odst. 2 občanského zákoníku.

Na okraj dodáváme, že zvláštní režim představuje fikce podpisu při úkonu učiněném prostřednictvím datové schránky podle § 18 odst. 2 zákona č. [300/2008](#) Sb. Tato fikce však dopadá výlučně na úkony činěné vůči datové schránce zřízené orgánem veřejné moci; pro čistě interní hlasování mezi vlastníky a výborem společenství, který orgánem veřejné moci není, se proto neuplatní. V úvahu by přicházela jen tehdy, směřuje-li daný úkon skutečně vůči datové schránce zřízené orgánem veřejné moci.

Naproti tomu, pokud člen shromáždění podepíše dokument vlastnoručním podpisem a tento dokument následně vhodí do schránky výboru společenství vlastníků jednotek, ke kontrole totožnosti dojít vůbec nemusí. V případě malých společenství vlastníků jednotek, kde se všichni vlastníci mohou osobně znát, je situace jiná než ve velkých společenstvích s řádově stovkami vlastníků jednotek.

VII. Praktická doporučení: dvě cesty

Pro SVJ, která chtějí využívat elektronické hlasování per rollam, se v současnosti nabízejí v zásadě dvě cesty.

Kvalifikovaný elektronický podpis

Jako nejbezpečnější řešení se nám jeví podpis vyjádření hlasování pomocí kvalifikovaného elektronického podpisu, jelikož dle čl. 25 odst. 2 eIDAS jde o rovnocennou náhradu vlastnoručního podpisu. Problémem je však nízká rozšířenost kvalifikovaného elektronického podpisu v populaci a s tím spojené bariéry zapojení vlastníků. Tato cesta je tak schůdná pouze pro shromáždění vlastníků jednotek, v rámci kterých vlastníci již disponují kvalifikovaným elektronickým podpisem, anebo jím v budoucnu disponovat budou v rámci evropské peněženky digitální identity. K tématu evropské peněženky se ještě vrátíme níže.

Prakticky dostupnou variantou může být používání kvalifikovaných certifikátů spravovaných na dálku. V takovém řešení nemá držitel certifikátu tento certifikát uložený na svém kvalifikovaném prostředku pro vytváření elektronických podpisů, ale certifikát je uložen vzdáleně na zařízení

kvalifikovaného poskytovatele služeb vytvářejících důvěru. Držitel certifikátu tak vytvoření elektronického podpisu iniciuje ve svém zařízení a podpis je vytvořen vzdáleně pomocí kvalifikovaného prostředku ve správě kvalifikovaného poskytovatele. Tímto způsobem mohou být vystavovány i jednorázové kvalifikované certifikáty, které jsou vystaveny pouze pro jedno konkrétní využití. Využití vzdáleného kvalifikovaného vytváření elektronických podpisů shromáždění vlastníků jednotek však představuje především otázku ekonomickou s ohledem na nutné náklady pro realizaci tohoto řešení.

Kombinace elektronické identifikace, elektronického podpisu a archivace

Výše byla rovněž nastíněna cesta, která zajišťuje dostatečnou míru identifikace vlastníka, zachycení projevu jeho vůle a připojení podpisu s dostatečnou důkazní vahou. V takovém případě je vlastník jednotky identifikován prostřednictvím elektronické identifikace a autentizace prostředkem pro elektronickou identifikaci alespoň na úrovni záruky značné. Elektronický podpis pak připojuje v rámci bezpečného a auditovatelného prostředí a záznam o jeho hlasování je uložen v rámci systému splňujícího domněnku spolehlivosti podle § 562 odst. 2 občanského zákoníku.

Zároveň bude nezbytné tento způsob hlasování upravit ve stanovách tak, aby byla jasná společná vůle vlastníků jednotek hlasovat i tímto způsobem.

Není nám však známá rozhodovací praxe, která by posuzovala platnost hlasování per rollam, jež by bylo podepsáno elektronickým podpisem. Jsme nicméně přesvědčeni, že tento postup zajišťuje vyšší míru důkazní spolehlivosti a bezpečnosti než vlastnoruční podpis.[\[15\]](#)

VIII. Výhled de lege ferenda

Výkladová nejistota kolem § 1212 obč. zák. by mohla být překonána prostřednictvím evropské peněženky digitální identity. Jde o nástroj zavedený revizí nařízení eIDAS z roku 2024. Z něho vyplývá povinnost členských států poskytnout na svém území alespoň jednu evropskou peněženku digitální identity před koncem roku 2026. Evropská peněženka má být přitom prostředkem pro elektronickou identifikaci na nejvyšší úrovni záruky a také umožňovat bezplatné podepisování kvalifikovanými elektronickými podpisy alespoň pro neprofesionální použití.

Pokud bude tedy evropská peněženka dostatečně rozšířena mezi občany, lze prostřednictvím ní snadno digitalizovat hlasování mimo shromáždění vlastníků jednotek.

Z našeho pohledu by však bylo vhodné také novelizovat § 1212 obč. zák. tak, aby nadále nevyvolával výkladové nejistoty.

Existující výkladová nejistota totiž zbytečně brzdí digitalizaci správy bytového fondu, který hraje klíčovou roli v každodenním životě obrovského množství českých domácností. Domníváme se přitom, že jde o nezamýšlený důsledek práce zákonodárce, který je nutné napravit.

Závěr

Požadavek § 1212 obč. zák. na vyjádření „podepsané vlastní rukou“ není překážkou elektronizace hlasování per rollam, jak by se mohlo na první pohled zdát. Kvalifikovaný elektronický podpis tento požadavek naplňuje bez pochybností – plyne to přímo z čl. 25 odst. 2 nařízení eIDAS a vyplývá i z diskuzí s relevantními ústředními správními úřady. U nižších úrovní podpisu zůstává výkladová nejistota, soudní praxe je nejednotná a jeden z oslovených ústředních správních úřadů se přiklání k tomu, že za rovnocenný vlastnoručnímu podpisu by měl být v soukromoprávním jednání považován

alespoň i zaručený elektronický podpis založený na kvalifikovaném certifikátu.

Společenstvím vlastníků jednotek se tak již dnes nabízejí dvě schůdné cesty – kvalifikovaný elektronický podpis a kombinace spolehlivé elektronické identifikace, podpisu a archivace. Obě cesty doporučujeme zakotvit ve stanovách. Fikce podpisu při úkonu prostřednictvím datové schránky podle § 18 odst. 2 zákona č. [300/2008](#) Sb. naproti tomu pro čistě interní hlasování SVJ využitelná není, neboť dopadá jen na úkony činěné vůči orgánu veřejné moci. Do budoucna by však bylo žádoucí, aby zákonodárce § 1212 obč. zák. upřesnil a výkladovou nejistotu odstranil; ostatně i sám gestor zákona připouští, že stávající úprava je ve srovnání s jinými formami právnických osob poměrně přísná.



JUDr. Adam Jareš, Ph.D.

[Legální kód](#)

E-mail: office@legálnikod.cz



JUDr. Dalibor Kovář

[HAVEL & PARTNERS](#)

E-mail: dalibor.kovar@havelpartners.cz

[1] Blíže viz § 1211 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“).

[2] § 1212 obč. zák.

[3] § 561 odst. 1 obč. zák.

[4] Zákon č. [163/2020](#) Sb., kterým se mění zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

[5] Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 910/2014 ze dne 23. července 2014 o elektronické identifikaci a službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu (dále jen „eIDAS“).

[6] Zákon č. [297/2016](#) Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.

[7] srov. § 7 zákona č. [297/2016](#) Sb.

[8] Srov. diskuzi a zdroje v JAREŠ, Adam; KASL, František a Pavel LOUTOCKÝ. Současné výzvy a příležitosti uzavírání smluv online. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2024, s. 54 a násl. (Monografie je dostupná >>> [zde](#)).

[9] Srov. např. Pl.ÚS 8/09 nebo I.ÚS 1937/24

[10] Viz § 1533 a násl. obč. zák.

[11] ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., ŠEŠINA, M., WAWERKA, K. Občanský zákoník: Komentář, Svazek IV. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2026-5-28]. Komentář k § 1533; FIALA, Roman, DRÁPAL, Ljubomír a kol. Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475–1720). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 143.

[12] § 562 odst. 1 obč. zák.

[13] § 562 odst. 2 obč. zák.

[14] Nařízení eIDAS zná úrovně nízká, značná a vysoká.

[15] K úvahám o vztahu elektronické identifikace a podpisu srov. také

JAREŠ, Adam, KORBEL, František. Vztah elektronického podpisu a elektronické identifikace. Právní rozhledy, 2025, č. 13-14, s. 441 a násl.

Další články:

- [Rozhodnutí Nejvyššího soudu ke změně klíče pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku, k samotnému stanovení příspěvků a k rozúčtování nákladů na služby](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 41.: Záruka za jakost v kupní smlouvě](#)
- [Dvacet let vlastní cestou. Arthur Braun o svobodě, číslech a lidském elementu advokacie](#)
- [Komu náleží vlastnické právo k náhradní veřejné komunikaci postavené investorem?](#)
- [AML rizika u luxusních nákupů](#)
- [Recentní judikatura Nejvyššího soudu k důvodům neplatnosti usnesení valné hromady](#)

- [Tlačítko pro odstoupení od smlouvy jako nový standard spotřebitelského online rozhraní](#)
- [Formální a materiální stránka přestupku; case study](#)
- [Cyber Resilience Act: od září 2026 budete muset hlásit incidenty i zranitelnosti. Jste na to připraveni?](#)
- [Sleva z ceny díla vs. náhrada škody při vadném plnění díla](#)
- [Dobré mravy jako krajní korektiv soudního rozhodování: vývoj judikatury Nejvyššího a Ústavního soudu](#)