19. 8. 2025

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

Limity rozhodování ve společenství vlastníků jednotek: výbor vs. shromáždění

Řídícím a výkonným orgánem společenství vlastníků, který se stará o chod této právnické osoby, rozhoduje o věcech správy domu a jedná za společenství navenek i dovnitř, je statutární orgán. Ve společenství vlastníků je to výbor, který se skládá z několika členů (tzv. kolektivní orgán). Namísto výboru může funkci statutárního orgánu plnit předseda společenství vlastníků, pokud tak určí stanovy. Druhým obligatorním orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění je tvořeno všemi vlastníky jednotek. Podle zákona jde o nejvyšší orgán společenství vlastníků, který je nadán nejrozsáhlejšími pravomocemi.

Zákonné vymezení působnosti těchto dvou orgánů nalezneme v občanském zákoníku. Systematicky jej musíme hledat na několika místech v zákoně, což může činit obtíže. Další nesnáze může činit i určení rozsahu působnosti těchto orgánů. Co může činit který z nich? Do jaké míry může shromáždění zasahovat do sféry působnosti statutárního orgánu? Kde jsou jeho meze? Lze udělovat pokyny statutárnímu orgánu?

Působnost výboru/předsedy

Vymezení působnosti výboru (předsedy) v příslušné části upravující společenství vlastníků jednotek nenalezneme. Na postavení statutárního orgánu se totiž podpůrně použijí ustanovení v obecné části občanského zákoníku upravující orgány právnické osoby § 151 – 166 o.z. Působnost statutárního orgánu vymezuje § 163 o.z., který stanoví, že statutárnímu orgánu náleží veškerá působnost, kterou zakladatelské právní jednání, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Z toho by bylo možné dovozovat, že výbor (předseda) může rozhodovat prakticky o všech věcech ve společenství, neboť zákon jej opravňuje činit vše s výjimkou toho, co je svěřeno do působnosti shromáždění vlastníků. Rozsah této působnosti ovšem musíme číst v kontextu vymezení působnosti shromáždění a dalších zákonných limitů.

Statutární orgán má výlučnou zákonnou působnost v oblasti zastupování společenství vlastníků navenek (zástupčí oprávnění), jak plyne z § 164 odst. 1 o.z. Žádný jiný orgán nemůže činit právní jednání a zastupovat společenství navenek ve všech věcech.[1] Pro některá jednání se ale vyžaduje předchozí souhlas shromáždění. Jedná se o uzavírání smluv:

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím předpisem[2] nebo k jinému nakládání s nimi, pokud stanovy nestanoví něco jiného. Stanovy mohou toto omezení změnit nebo i zrušit.
- k uzavření smlouvy o úvěru,
- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud s tím dotčený vlastník jednotky souhlasil.

Dalším limitem je zákon. Společenství vlastníků není obchodní společností a má zakázáno podnikat. Jedná se o speciální právnickou osobu s omezenou právní způsobilostí k právním jednáním, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku. Činnost společenství a jeho právní jednání mohou být činěny pouze v rámci určeného předmětu činnosti a v rámci dalších jednání výslovně připuštěných

zákonem.[3] Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku (§ 1195 odst. 1 o.z.). Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami (§ 1196 odst. 1 o.z.). Statutární orgán proto nemůže činit některá jednání. Platí princip, že při výkonu této funkce může platně jednat pouze v mezích tohoto účelu. Nemůže tedy například uzavřít smlouvu o nabytí jakékoli nemovitosti (pozemku).
Z rozhodovací praxe vyplývá, že nabytí pozemku je přípustné pouze, pokud půjde o funkčně související pozemek (např. zeleň kolem domu), aby vlastnictví naplňovalo účel činnosti společenství spočívající ve správě domu a pozemku.[4]

Na rozdíl od kapitálových obchodních společností výbor (příp. předseda) společenství vlastníků není nositelem odpovědnosti za obchodní vedení. Koncept obchodního vedení, který v sobě ukrývá poměrně široké vymezení vnitřní působnosti statutárního orgánu v obchodní společnosti, není součástí občanskoprávní úpravy společenství vlastníků a nelze jej ve vztahu ke statutárnímu orgánu společenství vlastníků použít. Tento závěr potvrzuje i Nejvyšší soud, který posuzoval, zda se na statutární orgán uplatní pravidlo o zákazu udílení pokynů, které jinak dopadá na statutární orgány obchodních společností. Právní úprava společenství vlastníků nemá obdobné ustanovení, jakým je § 51 odst. 2 z. o. k., podle něhož člen statutárního orgánu kapitálové společnosti může požádat nejvyšší orgán obchodní korporace o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení.[5] S přihlédnutím k interpretačním pravidlům a zásadám občanského zákoníku (srov. § 2, § 3 o. z., § 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod) je pak nutno uzavřít, že shromáždění vlastníků je oprávněno udělit statutárnímu orgánu pokyn, jakým způsobem má postupovat při provádění stavební úpravy, o níž předtím rozhodlo.[6]

Působnost shromáždění a možnosti rozšiřování této působnosti

Konkrétní vymezení působnosti shromáždění vlastníků nalezneme v § 1208 o. z. Toto ustanovení obsahuje přesný výčet záležitostí, o nichž přísluší rozhodovat výlučně shromáždění. Shromáždění jsou svěřeny k rozhodování ty nejdůležitější záležitosti. Vedle toho rozhoduje shromáždění i o záležitostech, které určí stanovy společenství (§ 1208 písm. h) o. z.), a v jiných záležitostech, jestliže si je k rozhodnutí vyhradí (§ 1208 písm. h) in fine o. z.).

Ze zákonného vymezení vyplývá, že působnost shromáždění lze rozšiřovat na úkor působnosti statutárního orgánu přidáním dalších záležitosti do stanov (např. schvalování uzavírání smluv nad určitou hodnotu). Do stanov ovšem nelze zakotvit cokoli. Limitem je zákon, obecné zásady vyplývající z občanského zákoníku a z Listiny základních práv a svobod. Ve stanovách nelze rozšiřovat působnost shromáždění, která by šla nad rámec daný účelem společenství vlastníků, tedy oblast správy domu a pozemku. Taktéž nelze prostřednictvím stanov omezovat vlastnické právo vlastníků jednotek ohledně užívání bytu.[7]

Druhým způsobem, jak může shromáždění zasahovat do působnosti statutárního orgánu, je vyhrazení (atrahování) určité záležitosti. Uvedené ustanovení ovšem neupravuje způsob, jak má shromáždění postupovat, pokud si chce vyhradit k rozhodnutí jiné záležitosti podle § 1208 písm. h) o. z. Vlastníci si mohou na shromáždění vyhradit určitou záležitost buď tak, že nejprve přijmou samostatné (vyhrazovací) usnesení o tom, že si rozhodnutí určité záležitosti vyhrazuje, a následně přijmou o dané záležitosti příslušné prováděcí (druhé) usnesení. Podle právní teorie i soudní praxe ale postup, jímž si určitý orgán vyhradí k rozhodnutí konkrétní otázky, nemusí být nutně dvoufázový.[8] Za vyhrazení si působnosti podle § 1208 písm. h) in fine o.z. je možné považovat i samotné rozhodnutí shromáždění vlastníků o otázce, která jinak podle zákona ani stanov společenství nespadá do jeho působnosti, a to i bez předchozího samostatného usnesení o tom, že si tuto záležitost vyhrazuje k rozhodnutí. [9] Z předmětného ustanovení není taktéž zřejmé, co vše si vlastníci na shromáždění mohou vyhradit k rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků je právnickou osobou zřizovanou za účelem správy domu a pozemku, kde statutární orgán nevykonává obchodní vedení,

mám za to, že vlastníci si mohou vyhradit, že budou rozhodovat o všech svých záležitostech kolektivní formou na shromáždění.[10] Tímto způsobem by bylo možné vyprázdnit rozhodovací působnost výboru (předsedy) s tím, že mu zůstane zachováno pouze zástupčí oprávnění navenek. Otázkou však je, zda by takové řešení bylo praktické a funkční.

K udělování pokynů výboru (předsedovi)

Neupravenou oblastí je udělování pokynů výboru (předsedovi). Jak bylo uvedeno v úvodu, občanskoprávní úprava nezakazuje, aby shromáždění udělovalo určité pokyny. Neplatí zde zákaz udělování pokynů, jako je tomu v oblasti obchodních společností. Logicky se tudíž neuplatní ani zvláštní výjimka pro vyžádané pokyny ze strany statutárního orgánu.[11] Shromáždění může rozhodnout o udělení pokynu, aniž by o něj statutární orgán požádal, případně o pokyn může sám statutární orgán požádat.

Jaké pokyny lze tedy udělit? Může se jednat o stanovení určitých úkolů, např. vybrat dodavatele služeb, zahájit stavební řízení na úpravy domu, realizovat projekt opravy domu nebo uzavření určité smlouvy. Obecně platí, že pokyn nesmí být v rozporu se zákonem. Nepřípustné jsou pokyny, jejichž splněním by společenství porušovalo zákonem stanovená pravidla či povinnosti (např. stavební nebo požární předpisy, občanský zákoník atd.). Výbor (předseda) současně nesmí provést pokyn, kterým by došlo k porušení péče řádného hospodáře nebo jiných povinností, kterými jsou jako členové statutární orgánu vázáni. Nepřípustné by tak bylo udělit pokyn k zakoupení určitých věcí nebo služeb pro společenství, které nejsou potřebné pro správu domu a pozemku, anebo nákup předražených věcí a služeb.

Před realizací uděleného pokynu výbor (předseda) musí ověřit, že jeho splněním společenství vlastníků neporuší jakákoli zákonem stanovená pravidla či povinnosti. Bude-li pokyn v rozporu se zákonem, je povinen jeho provedení odepřít.

Pokyn musí být z hlediska svého obsahu dostatečně určitý a srozumitelný, aby jej bylo možné splnit. Nebude-li z pokynu dostatečně zřejmé, co má být provedeno, nebo bude-li pokyn nejednoznačný, pak je nezbytné před jeho provedením obsah pokynu vyjasnit.

Jaké jsou důsledky udělení pokynu? Právním důsledkem udělení pokynu je skutečnost, že výbor (předseda) je povinen příslušný pokyn provést. Udělený pokyn je závazný. Členové výboru (předseda) mají v každém případě povinnost provést pokyn v souladu s požadavky péče řádného hospodáře. Udělení pokynu by mělo být uskutečněno na základě náležitého a informovaného posouzení věci. V praxi se může stát, že vlastníci odhlasují na shromáždění udělení pokynu, aniž by měli dostatek informací ohledně dané záležitosti. V takovém případě by měli členové výboru (předseda) na tuto skutečnost upozornit, příp. relevantní informace k dané věci předložit (např. při hlasování o opravě domu předložení informace o dostatku finančních zdrojů). Neučiní-li tak a provedou-li pokyn s vědomím, že byl vydán na základě nedostatečných informací, lze mít pochybnosti o tom, že dodrželi povinnost péče řádného hospodáře.

Související otázkou je, zda se statutární orgán může od pokynu odchýlit. Pokud je pokyn jednoznačný a dostatečně určitý, mám za to, že má povinnost udělený pokyn náležitě provést. Tím ovšem podle mého názoru nemůže být dotčena situace zásadní změny podmínek (*rebus sic stantibus*). Dojde-li po udělení pokynu k materiální změně podmínek, za kterých byl pokyn udělen, musí i na takovou situaci statutární orgán včas zareagovat a zvážit, zda lze v dalším provádění předmětného pokynu pokračovat. To je opět součástí jednání s péčí řádného hospodáře. V takovém případě bude na místě, aby výbor (předseda) informoval shromáždění a umožnil mu své rozhodnutí revokovat.

Proti usnesení, kterým byl udělen pokyn, se lze bránit u soudu. Soud může z důležitého důvodu na

návrh přehlasovaných vlastníků svým rozhodnutím dočasně zakázat jednat podle napadeného usnesení, tzn. může zakázat provedení pokynu. Usnesení shromáždění lze napadat i z jiných důvodů (např. procedurálních) a žádat o vyslovení jeho neplatnosti. Vysloví-li soud jeho neplatnost, statutární orgán nebude pokynem vázán.

Závěrem

Výše uvedená analýza působnosti orgánů společenství vlastníků ukazuje, že vlastníci jednotek mohou prostřednictvím shromáždění vlastníků výrazně zasahovat do řízení této právnické osoby. Mají k tomu několik nástrojů. Úpravou stanov mohou rozšířit rozsah působnosti shromáždění a tím současně zúžit rozhodovací pravomoci statutárního orgánu. Bez této úpravy si rovněž mohou vyhradit určitou záležitost k rozhodnutí a přijmout dané rozhodnutí namísto výboru (předsedy). Dokonce by takto mohli zcela převzít jeho rozhodovací působnost, což se ale nejeví jako praktické. Výboru (předsedovi) by zůstalo pouze zástupčí oprávnění. Ve zbytku by o každé záležitosti vlastníci rozhodovali většinově formou usnesení shromáždění.

Poměrně efektivně může shromáždění zasahovat do řízení společenství vlastníků prostřednictvím závazných pokynů udílených výboru (předsedovi). Při udělování pokynů je třeba dbát na jejich soulad se zákonem a na jejich srozumitelnost a určitost.

Rozhodovací působnost shromáždění vlastníků není a nemůže být bezbřehá. Nepřekročitelné limity představuje zákon, účel společenství vlastníků a péče řádného hospodáře členů statutárního orgánu. Shromáždění se při přijímání svých rozhodnutí musí vždy pohybovat v rámci těchto mezí.

JUDr. Václav Filip, Ph.D.
Advokát

Email: vaclavfilip@centrum.cz

---

[1] Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 982 - 993: J. Holejšovský.

[2] Viz nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, které v § 13 odst. 1 stanoví: „V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč; to neplatí, pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.“ Další věcné omezení stanoví i odst. 2: „V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují- li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.“

[3] Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 936 - 945: J. Holejšovský, M. Novotný.

[4] Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. června 2015, sp. zn. 26 Cdo 811/2015, uveřejněném pod č. 6/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. prosince 2017, sp. zn. 26 Cdo 801/2017.

[5] Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 26 Cdo 1900/2024 ze dne 9.10.2024.

[6] Tamtéž.

[7] Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 26 Cdo 854/2022 ze dne 15.3.2023 (tzv. „rozhodnutí Airbnb“).

[8] Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 26 Cdo 1900/2024 ze dne 9.10.2024.

[9] Tamtéž.

[10] Filip, V. Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. Praha: Wolters Kluwer ČR. 2020. s.142.

[11] Výjimku pro udělování pokynů statutárnímu orgánu v kapitálové společnosti stanoví § 51 odst. 2 z.o.k.

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku