

3. 3. 2015

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

## Možnost vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění vlastníků

Dne 23.5.2012 vydal Nejvyšší soud své rozhodnutí sp.zn. 29 Cdo 3399/2010, ve kterém se zabýval právní otázkou zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění. Nejvyšší soud v předmětném rozhodnutí dospěl k závěru, že ze zákona neplyne oprávnění vlastníka jednotky nechat se na shromáždění vlastníků jednotek zastoupit. Takovéto oprávnění by mohly založit pouze stanovy společenství.



Nejvyšší soud se nezabýval otázkou, v jaké formě či s jakým obsahem má být plná moc pro zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění udělena. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí řešil, zda se vůbec vlastník může nechat na shromáždění zastoupit, a to bez ohledu na to, zda se má jednat o plnou moc generální či speciální.

Nejvyšší soud totiž dospěl k závěru, že „*právo účastnit se shromáždění a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je osobním právem vlastníka jednotky. Jakkoliv lze hlasování na shromáždění považovat za právní úkon vlastníka jednotky, účast na shromáždění jako taková právním úkonem není.*

*Z tohoto důvodu nelze právo vlastníka jednotky nechat se na shromáždění zastoupit dovozovat z ustanovení § 3 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a § 31 odst. 1 obč. zák.; plná moc k zastoupení vlastníka na shromáždění není plnou mocí k uskutečnění právního úkonu ve smyslu posledně označeného ustanovení.“*

Citované rozhodnutí Nejvyššího soudu lze aplikovat i za účinnosti nového občanského zákoníku, který, stejně jako předchozí úprava, neobsahuje oprávnění vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění, a obecná ustanovení o smluvním zastoupení na základě plné moci, která se vztahují na zastoupení k právnímu jednání (v předchozí terminologii *právnímu úkonu*), nelze použít, neboť **účast na shromáždění není právním jednáním** (v předchozí terminologii *právním úkonem*).

Pro úplnost dodávám, že v případě, že by zákonodárce měl v úmyslu umožnit vlastníkům jednotek nechat se na shromáždění zastoupit, jistě by takové oprávnění do občanského zákoníku zakotvil tak, jak to učinil např. v zákoně o obchodních korporacích (dříve v obchodním zákoníku), kde je výslovně uvedeno, že společník společnosti se zúčastňuje valné hromady osobně nebo v zastoupení. Takovéto ustanovení však v případě shromáždění vlastníků v občanském zákoníku zcela absentuje.

Analogie zákonem o obchodních korporacích, stejně jako připuštění zastoupení na základě plných

mocí z důvodu zavedené praxe, nelze akceptovat. Oprávnění vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění vlastníků mohou zakotvit pouze stanovy. Stanovy by pak měly stanovit podmínky pro oprávnění nechat se zastoupit, tj. v jaké formě má být plná moc udělena (písemné prosté/s úředně ověřeným podpisem), zda má být obecná či speciální, komu může být udělena (pouze jinému vlastníku jednotky/jakékoliv osobě), apod.

**Lze tedy shrnout, že pokud stanovy společenství nezakotvují oprávnění vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění vlastníků, nelze se nechat na shromáždění zastoupit, a to ani na základě plné moci speciální, ani na základě zavedené praxe.**



**Mgr. Martina Konečná,**  
advokát

[Advokátní kancelář Mgr. Viktor Pavlík](#)

Opatovická 1659/4  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 934 520  
Fax: +420 224 934 521  
e-mail: [info@pavlik-ak.cz](mailto:info@pavlik-ak.cz)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)