

12. 8. 2025

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

Nemožnost snížení hranice pro usnášeníšchopnost shromáždění vlastníků aneb příběh zklamaneho společenství

Společenství vlastníků s vysokým počtem vlastníků se často potýkají s problémem dosažení hranice pro usnášeníšchopnost shromáždění vlastníků. Má-li společenství několik desítek či dokonce několik stovek vlastníků, prostě jich na shromáždění nedorazí potřebný počet.

Představme si však společenství, které takový problém nemá, resp. nemělo. Ačkoliv se v sedmipatrovém panelovém domě s 11 vchody nachází celkem 253 bytů, ve společenství téměř 20 let funguje majoritní vlastník (česká dceřiná společnost zahraničního investora, jehož podíl na hlasovacích právech činí ca 58 %). Shromáždění vlastníků je tak usnášeníšchopné vždy, když dorazí zástupce majoritního vlastníka.

Po letech poklidného fungování však zahraniční investor rozhodne, že své portfolio bytů začne postupně prodávat. Po asi roce klesne podíl (dosud) majoritního vlastníka někam k 46 % a shromáždění vlastníků konaného pravidelně koncem června, se účastní jen vlastníci s necelými ca 52 % hlasů. Účast byla výrazně nižší, než orgány společenství předpokládaly, neboť z cca 20 nových vlastníků dorazili jen dva.

Orgány společenství se začnou zabývat tím, zda by nebylo možné do budoucna snížit ve stanovách hranici pro usnášeníšchopnost shromáždění vlastníků, aby bylo možné agendu vůbec projednávat. Při prověřování této možnosti však začnou velmi rychle narážet na překážky, které jejich prvotní nadšení zchladí.

Jak to vidí knihy...

Při otevření odborné literatury může v hlavách orgánů společenství zavládnout určitá nejistota, protože se lze dočíst např. že „*Ustanovení § 1206 odst. 1 a 3 zákona má kogentní povahu a nelze se od nich odchýlit. Pravidla obsažená v odstavci 2 lze změnit úpravou ve stanovách*“ [1] Nebo naopak, že stanovy nemohou „...určit ani nižší ani vyšší požadavek pro způsobilost shromáždění k usnášení.“ [2] či že „*stanovy nemohou určit vyšší kvorum*.“ [3]

Jak to vidí Nejvyšší soud...

Jakékoliv naděje však pohřbí databáze rozhodnutí Nejvyššího soudu, konkrétně pak usnesení sp. zn. 26 Cdo 2062/2020 ze dne 14. října 2020.

Dovolací soud v této věci řešil více otázek, nicméně jednou z nich bylo, zda ustanovení § 1206 odst. 2 věty první o. z., podle něhož je shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, má charakter právní normy kogentní nebo dispozitivní.

Nejvyšší soud uvedl, že obecně platí, že právní normy soukromého práva jsou zásadně dispozitivní.

Jinak řečeno, strany se mohou při úpravě svých práv a povinností od právních norem soukromého práva odchýlit, jestliže to zákon nezakazuje. Ustanovení § 1 odst. 2 části věty před středníkem o. z. pak vychází z toho, že takový zákaz bude výslovný. Výslovný zákaz určitého ujednání stran může být přímý i nepřímý. Příkladem přímých výslovných zákazů je právě ustanovení § 1 odst. 2 část věty za středníkem o. z., jež zakazuje ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob (srov. usnesení Nejvyššího soudu z 31. října 2017, sp. zn. 29 Cdo 387/2016, uveřejněné pod č. 10/2019 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).^[4]

Zbývá dodat, že normy upravující postavení (status) osob jsou normy, které upravují základní právní výbavu osoby, tj. osobnost (subjektivitu), svéprávnost, deliktní způsobilost, dále manželství, rodičovství apod. U právnických osob sem pak spadá i vnitřní struktura orgánů, jejich působnosti a pravidla jednání apod. (srov. Melzer, F., Tégl, P. a kol., Občanský zákoník - velký komentář, Svazek I, § 1-117, Praha: Leges, 2013, str. 63, marg. č. 169).

Vycházeje z predestřených hledisek zastává dovolací soud názor, že ustanovení § 1206 odst. 2 věty první o. z. lze jednoznačně klasifikovat jako právní normu kogentní (donucující) povahy, neboť upravuje jedno z pravidel jednání vrcholného orgánu společenství vlastníků tím, že vyjadřuje, jaké přítomnosti vlastníků jednotek počítané podle váhy jejich hlasů je zapotřebí pro to, aby shromáždění společenství mohlo platně přijímat rozhodnutí. V uvedené souvislosti však nelze ztratit ze zřetele, že právnickým osobám poskytuje pro oblast úpravy jednání jejich orgánů jistou míru vnitřní autonomie ustanovení § 158 odst. 1 o. z., které mimo jiné připouští, že zakladatelské právní jednání (v tomto případě stanovy společenství vlastníků) může stanovit pro schopnost orgánu usnášet se vyšší počet zúčastněných.

Odtud se pak podává, že ustanovení § 1206 odst. 2 věty první o. z. má donucující (kogentní) povahu pouze relativně. Rozhodná zákonná úprava (§ 1 odst. 2 část věty za středníkem o. z. ve spojení s § 158 odst. 1 o. z.) totiž zakazuje odchylku od tam stanoveného pravidla jen ve směru ke zmírnění (snížení) požadavku na usnášeníschopnost shromáždění. Naproti tomu z ní však nelze dovodit, že by vylučovala i odchylku v opačném směru, tj. ve směru ke zpřísnění (zvýšení) uvedeného požadavku.

Lze tudíž uzavřít, že usnesení shromáždění, které mění stanovy společenství vlastníků tak, že zmírňuje (snižuje) požadavek na usnášeníschopnost shromáždění pod zákonem stanovenou hranici (tj. určuje, že shromáždění je způsobilé usnášet se již za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají méně než většinu všech hlasů), odporuje donucujícímu ustanovení § 1206 odst. 2 věty první o. z.

Pokud tedy v posuzovaném případě bylo schváleno nové ustanovení stanov Společenství upravující usnášeníschopnost tak, že: *„Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří disponují jednou polovinou (1/2) všech hlasů,“* směřuje taková úprava ke zmírnění (snížení) požadavku na schopnost shromáždění se usnášet pod zákonem stanovenou hranici a odporuje ustanovení § 1206 odst. 2 věty první o. z., jež má v tomto směru povahu donucující (kogentní) právní normy.

Jak to vidím já

Ve světle zcela jednoznačných závěrů Nejvyššího soudu nezbývá než dodat *„Můžeme o tom vést spory, můžeme s tím nesouhlasit, ale to je tak všechno, co se proti tomu dá dělat.“*

Přinejmenším tedy za současné právní úpravy. Ta je zejména u velkých společenství s velkým množstvím vlastníků přinejmenším nanejvýš nepraktická. Možná by stálo za úvahu někdy v budoucnu dané ustanovení novelizovat a snížení hranice pro usnášeníschopnost shromáždění připustit, ať již obecně nebo alespoň pro společenství, kde počet vlastníků přesahuje určitou hranici (např. 100 vlastníků).

Co dělat...

Pokud se tedy shromáždění „nesejde“, existují v zásadě následující možnosti

Hlasování mimo zasedání

Podle ustanovení § 1211 není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze navrhnout přijetí rozhodnutí mimo zasedání, pokud to připustí stanovy.

Tímto způsobem je tedy možné se pokusit, dosáhnout schválení bodů určených k projednání mimo zasedání. Může se to povést, pokud se podaří zajistit schválení ze strany těch vlastníků, kteří se z jakéhokoliv důvodu nedostavili na shromáždění (např. časová vytíženost, geografická vzdálenost, dovolená apod.). Nicméně pokud má společenství několik set členů, může i to být obtížné, či se to nemusí podařit.

Náhradní shromáždění

Od 1. července 2020 byla do ustanovení § 1210 občanského zákoníku přidána nová úprava tzv. náhradního shromáždění, které je usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Jeho konání je však možné pouze tehdy, pokud to připouští stanovy.

Společenství, které má problém s usnášeníschopností, proto může mít problém i s tím, aby i odsouhlasilo změnu stanov, která konání náhradních shromáždění umožní.

V případě společenství zmíněného v úvodu, kde se aktuálně podíl majoritního vlastníka postupně snižuje, k tomu budeme přistupovat v příštích dnech, protože čím dříve hlasování proběhne, tím větší je šance, že změna bude schválena a společenství snad získá alespoň nějaký nástroj k usnadnění svého fungování v budoucnu. S lhůtou pro hlasování do konce prázdnin a plánovanými urgencemi se snad podaří pohnout dostatečný počet vlastníků k tomu, aby odevzdali svůj hlas.

Závěr

Z úvodního semináře k Cimrmanově hře Vražda v salonním kupé se podává, že švédský spisovatel August Strindberg byl přistižen, jak vyfukuje kouř z dýmky do umyvadla s vodou, zkoušeje, zda touto cestou nevznikne zlato. Podobně jako Strindberg experimentálně zjistil, že touto cestou zlato nevznikne, je i tento příspěvek svědectvím o slepé uličce lidského poznání a může ohlásit zejména dalším společenstvím „*Tudy ne, přátelé! Snížením hranice pro usnášeníschopnost platné ustanovení stanov nevznikne.*“

Slovy Nejvyššího soudu ze shora citovaného rozhodnutí: „*Právním následkem tohoto stavu pak je, že se na dotčené usnesení hledí, jako by nebylo (vůbec) přijato (srov. přiměřeně § 245 o. z. /§ 1221 o. z./).*“

JUDr. Vladimír Jašek, Ph.D., LL.M., MCI Arb

advokát, rozhodce Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky
rozhodce zapsaný na listině VIAC, Rakousko

[JAŠEK LEGAL advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Pařížská 67/11
110 00 Praha 1 - Josefov

Tel.: +420 222 317 603
Tel.: +420 222 315 949
e-mail: info@jasek-legal.cz

[1] Občanský zákoník III. Věcná práva § 976-1474). 2. vydání, 2021, s. 993-995: T. Horák, - Beck-online

[2] Švestka J., Dvořák J., Fiala J., Vychlopeč M., Winterová A., Čáp Z., Thöndel A. a kolektiv, Občanský zákoník, Komentář, Svazek III (§ 976 až 1474) Wolters Kluwer.

[3] Občanský zákoník, 2. vydání (3. aktualizace, 2024): E. Kabelková

[4] V tomto rozhodnutí řešil Nejvyšší soud nepřipustnost společného zastupování společnosti jednatelem spolu s prokuristou. Nicméně současně uvádí, že za ujednání upravující právo týkající se (fyzických a právnických osob) patří i úprava způsobu, jakým za právnickou osobu jednájí členové jejího statutárního orgánu, přičemž normy upravující osobní status (fyzických a právnických) osob spadají mezi normy chránící veřejný pořádek.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)

- [Nariadení 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](#)