

15. 9. 2015

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

Nevlastník jednotky členem výboru nebo předsedou společenství vlastníků

V souvislosti s povinností společenství vlastníků přizpůsobit obsah stanov novému občanskému zákoníku řada společenství řeší i otázku možnosti obsazení statutárního orgánu profesionálním správcem, tedy osobou, která není vlastníkem jednotky a členem společenství.



Stav podle zákona o vlastnictví bytů

Podle judikatury Nejvyššího soudu předchozí právní úprava neumožňovala, aby se členem výboru společenství vlastníků stala osoba, která nevládní v domě žádnou jednotku. Nejvyšší soud dospěl k tomuto závěru na základě jazykového výkladu zákona o vlastnictví bytů, podle kterého byl statutárním orgánem společenství buď výbor, nebo ten vlastník jednotky, kterého shromáždění pověřilo výkonem funkce výboru (pověřený vlastník). Z citovaného ustanovení zákona o vlastnictví bytů Nejvyšší soud dovodil, že podmínka vlastnictví jednotky se týká nejen pověřeného vlastníka, nýbrž i všech členů výboru. Svůj názor odůvodnil Nejvyšší soud tím, že výbor i pověřený vlastník jsou orgány se stejnou působností a tudíž není důvod činit mezi nimi rozdíly, pokud jde o podmínku vlastnictví jednotky.

Stav podle nového občanského zákoníku

S novým občanským zákoníkem se situace změnila. Podle ustanovení § 1205 odst. 1 občanského zákoníku je statutárním orgánem společenství výbor, ledaže stanoví, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků. Ze žádného ustanovení nového občanského zákoníku přitom nevyplývá podmínka, že by se členem výboru nebo předsedou společenství mohla stát pouze osoba, která je vlastníkem jednotky v daném domě.

Od 1.1.2014 se tedy členem výboru společenství vlastníků nebo předsedou společenství může stát i osoba, která není vlastníkem jednotky v domě, samozřejmě v případě, že to u konkrétního společenství vlastníků jeho stanoví výslovně nevylučují (což v praxi bývá poměrně časté).

Uvedený závěr vyplývá i z důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku, která k § 1205 uvádí, že mlčení zákona nevylučuje, aby stanoví určily i další podmínky způsobilosti, např. že členem statutárního orgánu může být jen vlastník jednotky. A contrario tedy pokud stanoví takovou další omezující podmínku nestanoví, může se členem výboru nebo předsedou společenství vlastníků stát i osoba, která žádnou jednotku v domě nevládní.

Bytová družstva

Pro bytová družstva však možnost, aby se členem jeho statutárního orgánu stala osoba, která není zároveň členem družstva, neplatí. Zákon o obchodních korporacích (stejně jako dříve obchodní zákoník) výslovně stanoví, že členem orgánu družstva může být pouze člen družstva. Tato podmínka platí pro družstva obecně, bytová družstva nevyjímaje. Podmínkou členství ve statutárním orgánu bytového družstva však není uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru. Členem představenstva nebo předsedou bytového družstva (ale i členem jiného orgánu bytového družstva) se tak může stát i člen bytového družstva, který nemá v nájmu žádný družstevní byt nebo nebytový prostor (tzv. nebydlící člen).



Martin Snížek,
advokátní koncipient

[VEPŘEK CASKA VLACHOVÁ advokátní kancelář s.r.o.](#)

Husova 242/9
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 220 775
Fax: +420 222 220 804
e-mail: info@vcv.cz

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

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)

- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)