

19. 6. 2023

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

Obrana před krátkodobými pronájmy bytů podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu

Nejvyšší soud České republiky se ve svém usnesení ze dne 15. března 2023, č. j. 26 Cdo 854/2022-209, zabýval aktuální problematikou možnosti společenství vlastníků jednotek omezit prostřednictvím stanov vlastníka jednotky při nakládání s jeho bytem, a to konkrétně z hlediska omezení možnosti přenechání bytu ke krátkodobým pronájmům k ubytování cizích osob. Současně se Nejvyšší soud vyjádřil k potenciální obraně společenství vlastníků jednotek proti krátkodobým pronájmům, které opakovaně či dlouhodobě ruší obvyklý klid a pořádek v domě.

Právní povaha společenství vlastníků jednotek

V projednávané záležitosti se projevuje specifická povaha bytového spoluvlastnictví, která spočívá ve výlučném vlastnictví bytu či nebytového prostoru na straně jedné a podílovém spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku na straně druhé. V důsledku této koncepce byl zaveden institut společenství vlastníků jednotek (dále jen "SVJ") jako právnická osoba, jejíž hlavním účelem je podle § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění (dále jen "**Občanský zákoník**"), zajišťování správy domu a pozemku.[\[1\]](#)

Omezení prostřednictvím stanov

Základním dokumentem, který upravuje vnitřní poměry SVJ, jsou stanovy.[\[2\]](#) Jednou z povinných obsahových náležitostí stanov je podle § 1200 odst. 2 písm. c) Občanského zákoníku vymezení členských práv a povinností vlastníků jednotek. Nejvyšší soud však upřesnil, že touto zákonnou formulací jsou míněna práva a povinnosti vyplývající z členství v SVJ (např. právo účasti a hlasování na shromáždění), a nikoli práva jednotlivých vlastníků plynoucí z vlastnictví jednotky, která stanovami omezit nelze.

Stanovy dále musí obsahovat pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.[\[3\]](#) Avšak i tato pravidla se podle Nejvyššího soudu mohou týkat pouze společných částí domu (v úvahu připadají např. pravidla pro nakládání s klíči či dodržování nočního klidu), a jejich smyslem proto nemůže být omezení vlastníků při nakládání s bytem.[\[4\]](#)

Lze shrnout, že zákonná působnost SVJ ve smyslu § 1189 Občanského zákoníku je omezena na oblast provozu, správy a údržby domu včetně jeho společných částí a pozemku. SVJ proto nemá kompetenci zasahovat do vlastnických práv k bytům jednotlivých vlastníků a omezovat je při nakládání s nimi.

Nejvyšší soud tak uzavřel,[\[5\]](#) že pokud SVJ rozhodne prostřednictvím stanov o omezení vlastnického práva vlastníků jednotek v oblasti užívání bytu (např. právě zakáže užívat byty ke krátkodobým pronájmům), jde v takovém případě o rozhodnutí, které bylo přijato v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, a hledí se tak na něj, jako by vůbec nebylo přijato (§ 245 Občanského zákoníku).[\[6\]](#) Taková rozhodnutí jsou označována jako nicotná (nulitní) a nevyvolávají žádné právní následky.

Možná obrana SVJ

Výčet základních práv a povinností vlastníka jednotky vymezuje § 1175 odst. 1 Občanského zákoníku, podle kterého má vlastník jednotky právo „svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.“ Z jmenovaného ustanovení tedy vyplývá jak možnost vlastníka s bytem libovolně nakládat, tak i oprávnění ostatních vlastníků se proti případnému zneužití tohoto práva bránit.

Nejvyšší soud proto poukázal na možnost obrany SVJ v případě, že některý z vlastníků jednotek porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek (např. právě užívá svůj byt ke krátkodobým pronájmům v rozporu s účelem vymezeným v prohlášení vlastníka[7] v souladu s kolaudačním rozhodnutím a opakovaně/dlouhodobě tím ruší pořádek v domě). V takovém případě je SVJ oprávněno postupovat podle § 1184 Občanského zákoníku a navrhnout soudu za splnění určitých podmínek nucený prodej jednotky tohoto vlastníka.[8]

Shrnutí

Nejvyšší soud v předmětném usnesení potvrdil závěry odvolacího soudu o tom, že SVJ nemůže svými stanovami omezit vlastnické právo jednotlivých vlastníků jednotek v domě na užívání jejich bytu. V případě užívání bytu ke krátkodobým pronájmům v rozporu s prohlášením vlastníka tak není možným řešením omezení vlastníků jednotek skrze stanovy, nicméně podle stanoviska Nejvyššího soudu se proti podstatnému porušování povinností vlastníka jednotky lze za splnění určitých podmínek bránit návrhem soudu na nucený prodej jednotky tohoto vlastníka.

JUDr. David Mašek, Ph.D.,
advokát, partner

JUDr. Monika Pechová,
advokátní koncipientka



Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 886 271
e-mail: office@masekpartners.cz

[1] Pod správu domu a pozemku lze zařadit „vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí“ (§ 1189 odst. 1 Občanského zákoníku).

[2] Změna stanov patří do působnosti shromáždění jakožto nejvyššího orgánu SVJ, které je tvořeno

všemi vlastníky jednotek v domě.

[3] § 1200 odst. 2 písm. f) Občanského zákoníku.

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu v Praze ze dne 15. března 2023, č. j. 26 Cdo 854/2022-209.

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu v Praze ze dne 15. března 2023, č. j. 26 Cdo 854/2022-209.

[6] Podle § 1221 Občanského zákoníku se ustanovení § 245 Občanského zákoníku použije i v poměrech SVJ (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. března 2020, sp. zn. 27 Cdo 4639/2018).

[7] Ve smyslu § 1166 a násl. Občanského zákoníku.

[8] Je tak možné učinit na návrh osoby odpovědné za správu domu a po marné písemné výstraze osoby odpovědné za správu domu (§ 1184 odst. 1 Občanského zákoníku); současně platí, že s podáním tohoto návrhu musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek v domě (§ 1184 odst. 3 Občanského zákoníku).

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

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)