

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

# Povinnosti společenství vlastníků v souvislosti s hlasovacími lístky při hlasování „per rollam“

V praxi se při rozhodování shromáždění společenství vlastníků (dále jen „SVJ“) stále častěji uplatňuje mechanismus rozhodování mimo zasedání shromáždění podle § 1211 a násl. občanského zákoníku. Tento způsob rozhodování, označovaný jako hlasování „per rollam“, představuje flexibilní a efektivní nástroj, který umožňuje přijímat rozhodnutí i bez fyzického svolání shromáždění. Současně však vyžaduje přísné dodržení zákonem stanovených pravidel. Ne všechna společenství si jsou těchto povinností plně vědoma.

## Zákonný rámec hlasování mimo zasedání

Podle § 1211 občanského zákoníku lze rozhodovat mimo zasedání shromáždění vlastníků především tehdy, **pokud takový způsob rozhodování připouštějí stanovy SVJ**. Stanovy mohou zároveň určit, zda lze tímto způsobem rozhodovat o všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění, nebo pouze o některých z nich.

Vedle této stanovami založené možnosti umožňuje zákon hlasování „per rollam“ i v případě, že stanovy tento způsob rozhodování vůbec neupravují. Možnost využít hlasování „per rollam“ takto lze v případě, **pokud řádně svolané shromáždění nebylo způsobilé se usnášet**. V takové situaci může výbor nebo předseda SVJ navázat na svolané (avšak neusnášení schopné) shromáždění a rozhodnout o projednávaných otázkách právě formou hlasování mimo zasedání.

## Náležitosti hlasovacího lístku

K platnosti rozhodování „per rollam“ se vyžaduje, aby každý vlastník jednotky vyjádřil svou vůli prostřednictvím hlasovacího lístku, který musí splňovat náležitosti stanovené v § 1212 občanského zákoníku.

### Hlasovací lístek tedy musí obsahovat:

- a) přesné znění usnesení, o němž vlastník hlasuje,
- b) vyjádření vlastníka, zda návrh přijímá, odmítá, nebo se hlasování zdržuje,
- c) vlastnoruční podpis vlastníka,
- d) datum (den, měsíc a rok), kdy vlastník vyjádřil svou vůli.

Pokud stanovy společenství nebo zákon stanoví, že rozhodnutí shromáždění musí být osvědčeno veřejnou listinou, je nutné, aby podpis vlastníka na hlasovacím lístku byl úředně ověřen.

## Přesné znění usnesení

Hlasovací lístek **musí obsahovat znění návrhu usnesení**, o kterém vlastník rozhoduje. Tento požadavek směřuje k zajištění právní jistoty a přezkoumatelnosti rozhodovacího procesu.

Je přípustné, aby se jedním hlasovacím lístkem hlasovalo o více návrzích usnesení současně, avšak u každého z nich musí mít vlastník možnost vyjádřit se samostatně (pro, proti, zdržel se). Lístek proto musí být koncipován přehledně a systematicky, aby nemohlo dojít k pochybnostem o vůli hlasujícího.

Hlasování per rollam by mělo odpovídat situaci, jako by se vlastník účastnil shromáždění osobně. Vlastník tedy může návrh přijmout, odmítnout, nebo se hlasování zdržet, nikoli podmínit své vyjádření splněním další podmínky. Jakákoli výhrada, doplnění či podmínka obsažená ve vyjádření, která **zpochybňuje jasnost projevené vůle**, bude nutně interpretována jako nesouhlas.

Pokud však vlastník na hlasovací lístek doplní vlastní komentář nebo doporučení, které nijak nezasahuje do obsahu samotného hlasování, nemá taková poznámka vliv na jeho platnost.

### **Forma hlasovacího lístku a způsob doručení**

Zákon nebrání tomu, aby SVJ využilo hromadný hlasovací lístek pro všechny vlastníky. Obvyklejší praxí však je **rozesílání individuálních lístků každému vlastníkovi**. Nejčastěji se hlasuje přímo na formuláři návrhu hlasování (§ 1211 občanského zákoníku).

### **Podpis a datum**

Hlasovací lístek musí být vlastnoručně podepsán a musí na něm být uvedeno datum, kdy hlasující vlastník svůj podpis připojil. Úřední ověření podpisu se vyžaduje pouze v případě, kdy má být rozhodnutí osvědčeno veřejnou listinou (notářským zápisem).

### **Další podmínky stanovené stanovami**

Stanovy společenství mohou **určit i další pravidla, která doplňují zákonnou úpravu**.

Mohou například podrobněji upravit:

- vzhled a strukturu hlasovacího lístku (za podmínky zachování zákonných náležitostí),
- způsob jeho odevzdání (např. prostřednictvím určené osoby nebo umístěním do hlasovací schránky ve společných prostorách domu),
- způsob vyhodnocení hlasů a sepsání oznámení o výsledku podle § 1213 občanského zákoníku (například, kdo má být vyhodnocení přítomen).

Takto formulovaná úprava ve stanovách přispívá k transparentnosti rozhodovacího procesu a minimalizuje riziko, že by bylo možné výsledky hlasování dodatečně zpochybnit.

### **Povinnost uchovávat hlasovací lístky**

Jednou z nejčastěji opomíjených povinností společenství vlastníků jednotek je **povinnost uchovávat dokumentaci související s rozhodováním shromáždění**, a to včetně dokumentů vzniklých při hlasování mimo zasedání (per rollam).

Podle § 158a odst. 2 občanského zákoníku je právnická osoba povinna po celou dobu své existence uchovávat zápisy z jednání svého nejvyššího orgánu a „*v případě rozhodování mimo zasedání též všechny dokumenty související s takovým rozhodováním*“.

Tato formulace je jednoznačná a zahrnuje i hlasovací lístky, které představují primární doklad o

projevené vůli vlastníků jednotek. Z hlediska právní jistoty je nezbytné, **aby byly hlasovací lístky uchovávány v původní podobě** (v listinné nebo elektronické formě podle způsobu hlasování), a to po celou dobu trvání SVJ.

Uchovávání těchto dokumentů neslouží jen formálním účelům, ale má důkazní funkci. V případě soudního sporu o platnost přijatého rozhodnutí, správnost výsledků hlasování nebo o oprávněnost postupu statutárního orgánu jsou právě hlasovací lístky podkladem, který umožňuje zpětně ověřit řádný průběh rozhodovacího procesu.

Nedodržení této povinnosti může mít závažné důsledky. Pokud společenství hlasovací lístky neuchová, nese důkazní riziko a v případném řízení nemusí být schopno prokázat, že k hlasování došlo. Takové pochybení může **zakládat i odpovědnost členů výboru nebo předsedy společenství za škodu**, která v důsledku nesplnění povinnosti uchovávat dokumentaci vznikne (§ 159 občanského zákoníku).

### **Právo nahlížet do hlasovacích lístků**

K povinnosti uchovávat dokumenty se pojí **i otázka přístupu členů společenství k těmto podkladům**. V této oblasti přinesl zásadní výklad rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2024, sp. zn. **26 Cdo 1767/2024**, který se zabýval právem vlastníků jednotek nahlížet do hlasovacích lístků.

Nejvyšší soud v uvedeném rozhodnutí výslovně konstatoval, že i když občanský zákoník právo vlastníků nahlížet do hlasovacích lístků výslovně neupravuje, takové právo z jeho systematiky a účelu úpravy nepochybně vyplývá.

Při rozhodování soud vycházel z analogie s hlasováním na shromáždění. Pokud vlastníci na shromáždění hlasují zvednutím ruky a mohou tak zjistit, jak ostatní hlasovali, „*není důvod přistupovat k hlasování per rollam odlišně.*“

V odůvodnění rozsudku Nejvyšší soud dále uvedl:

*„Z každého shromáždění společenství vlastníků (jeho statutární orgán) vyhotovuje zápis, do kterého může každý vlastník jednotky nahlížet (srov. § 254, § 1221 o. z.). Hlasují-li vlastníci jednotek per rollam, z logiky věci se zápis nevyhotovuje; jeho funkci však de facto plní oznámení statutárního orgánu o výsledku hlasování podle § 1213 o. z. Má-li vlastník jednotky v případě hlasování na shromáždění právo nahlížet do zápisu, pak v případě hlasování per rollam má (analogicky) právo nahlížet do oznámení vyhotoveného podle § 1213 o. z., a to včetně souvisejících dokumentů. Bez nich by totiž nahlížení do těchto listin postrádalo smysl.“*

Z uvedeného plyne, že právo nahlížet se vztahuje nejen na samotné oznámení výsledku hlasování, ale i na všechny dokumenty, které se k hlasování vztahují, tedy především na hlasovací lístky. Smyslem tohoto práva **je umožnit vlastníkům kontrolu**, zda výsledek hlasování odpovídá skutečně projevené vůli hlasujících vlastníků.

Zásadní je rovněž závěr Nejvyššího soudu, že vlastník jednotky nemusí prokazovat žádný zvláštní právní zájem, aby mohl do hlasovacích lístků nahlížet. Právo nahlížet je součástí jeho práv vyplývajících z členství ve společenství, a proto ho může využít i ten vlastník, který se samotného hlasování per rollam nezúčastnil nebo v době hlasování jednotku ještě nevlastnil. Rozhodné je, že je členem SVJ v době, kdy o nahlédnutí žádá.

Analogicky s úpravou nahlížení do zápisů ze shromáždění není toto právo podmíněno žádným rozhodnutím statutárního orgánu, ani nemusí být odůvodněno konkrétním účelem.



**Mgr. Pavla Krejčí**

Advokát



**DBK PARTNERS®**

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

[DBK PARTNERS, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Vinohradská 938/37

120 00 Praha 2

Tel.: +420 244 912 463

Fax: +420 244 912 803

e-mail: [ak@dbkp.cz](mailto:ak@dbkp.cz)

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

## **Další články:**

- [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](#)
- [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](#)