

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

Povinnosti vlastníka jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu

Vlastnictví jednotky neznamená jen neomezené právní panství nad ní, nese s sebou totiž i povinnosti vůči ostatním vlastníkům. Víte, jaká oprávnění má osoba odpovědná za správu domu, nejčastěji společenství vlastníků (dále jen „SVJ“), vůči Vám jako vlastníkovi? V případě, že si nejste jisti odpovědí na tuto otázku, doporučuji přečíst následující článek.

Vlastnictví jednotky je nutné primárně chápat jako spoluvlastnictví společné věci, tj. bytového domu. Obsahem takového spoluvlastnictví jsou práva a povinnosti vzniklé v důsledku vlastnictví věci podílovými spoluvlastníky - pojmovým znakem bytového vlastnictví je tedy pluralita vlastníků a pluralita objektů.^[1] Z ústavněprávního pohledu má vlastník jednotky právo jednotku vlastnit (tj. libovolně s ní nakládat a jiné osoby z toho úplně vyloučit), při výkonu svého práva však bude vždy omezen vlastnickým právem jiných osob (dalších vlastníků jednotek), jakož i povinností k zachování domu a pozemku. Z judikatury Ústavního soudu^[2] zároveň vyplývá, že při omezení práva užívání majetku je vždy nutno posuzovat: (i) zda takové omezení sleduje legitimní cíl; (ii) zda je omezení v souladu s vnitrostátním právem; a (iii) zda je omezení užívání přiměřené ve vztahu ke sledovanému legitimnímu cíli. V souladu s ustanovením § 1175 odst. 1) zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“ nebo „Občanský zákoník“) má vlastník jednotky právo svobodně spravovat, výlučně užívat a stavebně uvnitř upravovat^[3] svůj byt stejně jako i užívat společné části domu. Při výkonu těchto práv však nesmí ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

Ustanovení § 1175 odst. 2) ObčZ ukládá vlastníkovi jednotky povinnost udržovat svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, v případě společných částí uvnitř bytu a společných částí ve výlučném užívání má vlastník provádět a hradit pouze údržbu a drobné opravy. Další povinnost pro vlastníka jednotky vyplývá z ustanovení §1176 ObčZ, a sice povinnost (i) řídit se pravidly pro správu domu a používání společných částí v případě, že byl s těmito pravidly seznámen, popř. pokud je měl nebo mohl znát; jakož i (ii) zajistit dodržování pravidel osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Zákonem stanovená pravidla však musí vlastník jednotky dodržovat vždy, neboť platí předpoklad, že je znát má.

Dále se jedná o skupinu oznamovacích (informačních) povinností vlastníka jednotky. Podle ustanovení § 1177 ObčZ má vlastník jednotky povinnost bez zbytečného odkladu oznámit osobě odpovědné za správu domu své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, stejně platí i pro změny těchto údajů. Občanský zákoník pojem domácnost sice nijak nedefinuje, avšak není pochyb o tom, že toto ustanovení má na mysli společenství osob, které v bytě bydlí, protože právě to má význam při určení výše příspěvků.^[4] Tato oznamovací povinnost vlastníka jednotky není postižitelná ze zákona, a proto bývá v praxi často ignorována. Je však nutno mít na paměti, že existuje možnost sjednat pokutu k zajištění tohoto závazku ve stanovách SVJ a na toto si dát pozor.

Další obdobou oznamovacích povinností je povinnost vyplývající ze zákona č. [67/2013](#) Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, konkrétně z ustanovení § 12, jež zní cit.: „Příjemce služeb oznámí

poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.“ Podle ustanovení § 13 tohoto zákona může být porušení předmětné povinnosti sankcionováno pokutou až do výše 50 Kč za každý započatý den prodlení.

Specifickou oznamovací povinností vlastníka jednotky je pak povinnost obsažená v ustanovení § 1182 ObčZ, a sice povinnost oznámit osobě odpovědné za správu domu (nejčastěji tedy SVJ) stavební úpravy uvnitř svého bytu[5]. Oznamovací povinnost má vlastník jednotky proto, aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku mohla stavební úpravy posoudit a případně zvážit jejich důsledky. Na toto ustanovení dále navazuje povinnost (!) po předchozí výzvě umožnit osobě odpovědné za správu domu přístup do bytu za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.[6] K využití tohoto zákonného oprávnění může osoba odpovědná za správu domu přistoupit v případě, kdy (i) vlastník jednotky nesplní oznamovací povinnost zmiňovanou výše; nebo (ii) existuje důvodné podezření o provádění stavebních úprav. Zároveň platí, že nebude nutno mít k dispozici žádné konkrétní důkazy, postačí například vnesení stavebního materiálu do bytu.[7] Toto oprávnění bývá vlastníky bytů vnímáno velmi kriticky a je považováno za velký zásah do jejich vlastnického práva. V tomto ohledu je však nutno zohlednit zájem všech vlastníků jednotek v domě dbát na zachování bezpečné struktury domu a jeho celistvosti.

Neméně důležitá je i povinnost vlastníka jednotky předem oznámit osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou, která vyplývá z ustanovení § 1182 odst. 3 ObčZ.

Nakonec je tu také povinnost přispívat na správu domu a pozemku a na odměňování správce domu. Občanský zákoník ve svém ustanovení § 1200 odst. 2 písm. f) ukládá, aby stanovy SVJ obsahovaly: „pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí“. Přičemž v souladu s ustanovením § 1208 písm. d) ObčZ přísluší schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky shromáždění vlastníků jednotek. Podrobnosti, které se týkají správy domu a působnosti statutárního orgánu, upravuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.[8] Správa domu je obecně rozdělena na správu provozní a technické povahy. Podle ustanovení § 1180 odst. 1 ObčZ vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu, nebylo-li v prohlášení vlastníka domu určeno jinak (zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad). Pokud jde o administrativní správu domu, v souladu s ustanovením § 1180 odst. 2 ObčZ, každý vlastník jednotky přispívá na odměňování osoby, která dům spravuje (popř. členům jejich orgánů), ve stejné výši.

Výše uvedená práva nelze vlastníkovu jednotky nijak omezit a výše uvedených povinností nelze vlastníka jednotky zprostit. Jednotlivá práva a povinnosti lze však dále konkretizovat v souladu s podmínkami domu ve stanovách SVJ. Vlastníci jednotek mohou také upravit členská práva a povinnosti zcela odlišně od zákona.[9]

Považuji za vhodné na závěr upozornit i na skutečnost, že v souladu s ustanovením § 1184 odst. 1 ObčZ lze nařídit soudní prodej jednotky toho vlastníka, který zasahuje do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, a to za předpokladu splnění podmínek ustanovení § 1184 odst. 2 a 3 ObčZ.



JUDr. Ludmila Winkel

URBAN & HEJDUK

[Urban & Hejduk s.r.o., advokátní kancelář](#)

Palác Valdek
Jugoslávská 620/29
120 00 Praha 2

Tel: +420 226 207 507
e-mail: info@urbanhejduk.cz

[1] Pro srovnání uvádím například náleží Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04 a dále ustanovení § 1158 odst. 1) ObčZ.

[2] Viz náleží Ústavního soudu ze dne 8. 4. 2004, sp. zn. II ÚS 482/02.

[3] Ve spojení s ustanovením § 5 odst. 2) vládního nařízení č. [366/2013](#) Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, vlastník sice může stavebně upravovat jednotku uvnitř, avšak nesmí poškodit, ohrozit ani snížit (či jinak změnit) užitnou hodnotu nosných svislých konstrukcí uvnitř jednotky, jež jsou společnými částmi domu.

[4] SÝKOROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi. Praha: Leges, 2015, str. 111.

[5] Jedná se o relativně nově zavedenou povinnost zákonem č. č. [163/2020](#) Sb. s účinností od 1. 7. 2020, přičemž se tato povinnost výslovně týká všech zamýšlených stavebních úprav uvnitř bytu, tedy nejen těch s veřejnoprávními důsledky.

[6] Ustanovení § 1182 odst. 2 ObčZ.

[7] SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 915.

[9] SÝKOROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi. Praha: Leges, 2015, str. 107.

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | 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](#)