

13. 5. 2016

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

Právo člena společenství vlastníků jednotek na nahlížení do listin společenství

Podle § 1179 občanského zákoníku „Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.“ Jak se svého práva může člen společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) domoci, když je mu výborem či předsedou SVJ odpíráno?



Občanský zákoník v § 1200 odst. 2 písm. f) po společenství vlastníků jednotek výslovně požaduje, aby ve svých stanovách formulovalo „*pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.*“ V takovýchto pravidlech by mělo být přesně vymezeno oprávnění vlastníka jednotky seznámit se s hospodařením osoby odpovědné za správu domu nebo pozemku, které je široce formulováno zákonem. [1] Lze si například upravit pořizování kopií, vyloučit předání originálů listin do dispozice nahlízejícího člena společenství, umožnit nahlížení jen za přítomnosti statutárního orgánu společenství či stanovit lhůtu, ve které je člen společenství povinen předem oznámit statutárnímu orgánu společenství svůj záměr realizovat své právo spočívající v nahlížení do listin společenství.

Způsob realizování práva nahlížení do listin společenství stanoví stanovy SVJ. Z analogicky použité judikatury Nejvyššího soudu ČR, který řešil nahlížení společníka s.r.o. do dokumentů společnosti, lze dovodit, že každý člen společenství má právo nejen nahlížet do listin společenství, ale také si prostřednictvím nepoškozující reprodukcí techniky pořizovat kopie. Praxi, kdy byl společníkovi umožněn pouze ruční opis listin, označil soud „*jako šikanózní, neodpovídající současné běžné praxi co do formy, ani co do rozsahu.*“ [2]

SVJ je správcem osobních údajů osob, se kterými je ve smluvním vztahu např. s osobou, s kterou uzavřelo dohodu o pracovní činnosti a tato činnost je hrazena z finančních zdrojů SVJ. Díky tomu na SVJ dopadá i veřejnoprávní úprava, na jejímž základě má člen SVJ také právo kontroly obsahu takovýchto smluv. Toto právo může člen SVJ vykonat v režimu § 5 odst. 2 písm. e) zákona č. [101/2000](#) Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, to znamená při zachování ochrany soukromého a osobního života subjektu údajů.

Jestliže i přes výše uvedené SVJ neumožní svému členovi nahlédnout do listin souvisejících se správou a hospodařením společenství dochází takovýmito jednáním k zásahu do práva na majetek, které je garantováno čl. 11 Listiny. „*Právo na informace přitom nelze chápat formálně, doklady musí být předloženy za takových podmínek, aby měl spoluvlastník reálnou možnost se s jejich obsahem seznámit a řádně jej prostudovat.*“ [3]

Závěrem můžeme konstatovat, že nahlédnutí do listin souvisejících se správou a hospodařením SVJ nelze odepřít a to ani s odkazem na zákon o ochraně osobních údajů. Povinností žadatele o nahlédnutí ale je řádně označit listiny, do kterých má být nahlíženo, což vyplývá z usnesení

Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 544/2013. Pokud i přesto bude nahlédnutí do předmětných listin odepřeno, lze se bránit žalobou v občanskoprávním řízení.



JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D.,
advokát

Luděk Plachký,
paralegal

[DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s.](#)
OLOMOUC | PRAHA | HRADEC KRÁLOVÉ | LETOHRAD

Palackého 75/21
779 00 Olomouc

Prvního pluku 347/12a
186 00 Praha 8 - Karlín

Komenského 266/3
500 03 Hradec Králové

Václavské náměstí 76
561 51 Letohrad

Tel.: +420 587 407 086
e-mail: info@akdps.cz

[1] Tato praxe se neliší od staré právní úpravy, srov. Novotný a kol. Zákon o vlastnictví bytů. Praha: C. H. Beck, 2011. „Obecně stanovené a rámcové právo vlastníka seznámit se s hospodařením domu předpokládá konkrétní oprávnění z toho plynoucí. [...]Bude zřejmě jen na stanovách, zda a jak takové oprávnění a odpovídající povinnost upraví.“

[2] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 703/2011

[3] Nález Ústavního soud sp. zn. II. ÚS 3137/09

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 \(2. díl\)](#)