

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

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ke změně klíče pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku, k samotnému stanovení příspěvků a k rozúčtování nákladů na služby

Rozdělování nákladů mezi vlastníky jednotek bývá častým zdrojem sporů, protože změna pravidel může některým vlastníkům přinést úsporu, zatímco jiným se platby často i výrazně zvýší. Při posuzování takové změny však nemusí stačit zajistit, aby pro změnu hlasovali vlastníci s většinou hlasů. Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 08.04.2026, sp. zn. 26 Cdo 2959/2025, řešil otázku, zda lze změnou stanov SVJ změnit klíč pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku a dále vyjasnil pravidla pro rozúčtování nákladů na služby (v řešeném případě náklady na vytápění).

Příspěvky na správu domu a pozemku a prohlášení vlastníka

Příspěvky na správu domu a pozemku slouží k financování správy, provozu, údržby a oprav společných částí. Zákonným východiskem je jejich rozdělení podle podílů na společných částech, nebylo-li v prohlášení vlastníka stanoveno jinak, jak vyplývá z § 1180 odst. 1 občanského zákoníku. Zde je třeba navíc odlišit rozhodnutí o určení klíče pro stanovení příspěvků a rozhodnutí o samotném stanovení příspěvků pro jednotlivá období. Určení tohoto klíče je pak nepochybně dle § 1180 odst. 1 občanského zákoníku a v souladu s názorem Nejvyššího soudu právě věcí prohlášení vlastníka. Podle právní úpravy účinné od 1. 7. 2020 je určení klíče pro stanovení příspěvků věcí prohlášení. Přejícné ustanovení zákona č. [163/2020](#) Sb. přitom stanovilo, že dřívější ustanovení stanov, která upravovala poměr příspěvků odchýlně od tehdejšího § 1180 občanského zákoníku, se od 1. 7. 2020 považují za součást prohlášení.

Pro změnu tohoto klíče je tak nutné změnit prohlášení vlastníka, a to postupem podle § 1169 občanského zákoníku. Okolnost, že v poměrech dané věci ve stanovách společenství ujednání o klíči nebylo odchýlné od § 1180 občanského zákoníku ve znění účinném do 30.06.2020, na tom nic nemění. Situace je v takovém případě stejná, jako by v prohlášení vlastníka dosud žádný klíč upraven nebyl (tj. platí pro něj zákoný režim) a vlastníci by nyní chtěli tento „zákoný klíč“ upravit (změnit).

Princip změny prohlášení vlastníka je pak popsán v § 1169 občanského zákoníku. Významná je především skutečnost, že o změně prohlášení vlastníka nerozhoduje společenství, ale rozhodují přímo vlastníci jednotek. Vlastníci jednotek pak ale mohou rozhodovat i přímo na shromáždění, jak vyplývá z § 1221 odst. 2 občanského zákoníku. Změnu prohlášení vlastníka tak lze provést i přímo na shromáždění, není třeba, aby o této změně hlasovali vlastníci zvlášť. To znamená, že o změně prohlášení vlastníka lze rozhodovat i hlasováním per rollam, tak jako tomu bylo v řešeném případě. V každém případě se ale jedná o jiný způsob rozhodování než o rozhodování shromáždění (rozhodují totiž sami vlastníci, a ne orgán společenství). Navíc mění-li se klíč pro stanovení příspěvků všem vlastníkům jednotek, jde podle Nejvyššího soudu o změnu, která se dotýká práv a povinností všech vlastníků. K takové změně je proto třeba písemného souhlasu všech vlastníků jednotek.

V řešeném případě pak rozhodlo shromáždění mimo zasedání per rollam o změně stanov, která

zahrnovala změnu klíče pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku. Protože klíč pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku je možné upravit prohlášením vlastníka a nikoli ve stanovách, nešlo v daném případě o rozhodnutí shromáždění. Rozhodne-li shromáždění prostřednictvím stanov o záležitosti, která do jeho působnosti nepatří, hledí se podle § 245 občanského zákoníku na takové rozhodnutí, jako by nebylo přijato. U samostatné změny prohlášení pak uzavřel, že nebyla přijata způsobem a formou předpokládanými zákonem, protože nebyl získán souhlas všech vlastníků.

Tento závěr má navíc i procesní důsledky, protože ve sporu o změnu prohlášení není pasivně legitimováno společenství, nýbrž dotčení vlastníci. Takový spor navíc není statusovou věcí právníké osoby a v prvním stupni jej projednává okresní soud.

Rozúčtování nákladů na služby

Služby souvisejí přímo s užíváním jednotek nebo společných prostor a patří sem v souladu se zákonem č. [67/2013](#) Sb. například dodávka tepla a teplé vody, úklid společných prostor, provoz výtahu nebo odvoz odpadu.

U rozúčtování nákladů na služby pak podle § 1208 písm. d) občanského zákoníku náleží do působnosti shromáždění schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování jejich cen na jednotky. Vlastník jednotky je povinen společenství zaplatit náklady, které mu vznikly v souvislosti s jejich poskytováním, a to formou záloh a po jejich vyúčtování uhradit případný nedoplatek.

K rozúčtování nákladů na vytápění § 6 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. stanoví, že v případě, že není stanovena povinnost instalace stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, se u společenství vlastníků jednotek rozúčtují primárně na základě „ujednání všech vlastníků jednotek“; jinak (jestliže k dohodě nedojde) podle jiného právního předpisu upravujícího podrobnosti pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla.

Jestliže však je rozhodnutí o způsobu rozúčtování cen služeb obecně svěřeno do působnosti shromáždění, pak dle názoru Nejvyššího soudu z toho plyne, že sousloví „ujednání všech vlastníků jednotek“ užitě v § 6 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. je namístež vyložit tak, že způsob rozúčtování nákladů na vytápění musí být u společenství učiněn rozhodnutím shromáždění. Způsob rozúčtování nákladů na služby pak může být zahrnut ve stanovách a může být proto změněn rozhodnutím shromáždění o změně stanov. Nejvyšší soud se pak ale nevyjádřil k tomu, zda by při takovém rozhodování stačila i určitá většina hlasů nebo zda je nutné trvat na jednomyslném schválení.

Závěr

Rozhodnutí Nejvyššího soudu tak ukazuje, že při změně pravidel rozdělování nákladů není rozhodující pouze počet získaných hlasů. Nejprve je nutné určit, zda jde o pravidla týkající se příspěvků na správu domu a pozemku nebo o náklady na služby a tím pádem určit, zda se bude jednat o změnu prohlášení vlastníka nebo ne. Podle toho je následně třeba vhodným způsobem zvolit odpovídající způsob rozhodování. Změna klíče pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku je změnou prohlášení, o níž rozhodují vlastníci jednotek, nikoli shromáždění jako orgán SVJ.



JUDr. Daniel Vrábel,
advokát



[LTA Legal s.r.o.](#)

Lazarská 13/8,
120 00 Praha 2

Tel.: +420 246 089 010 e-mail: LTA@LTApartners.com

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zpětné schválení odměny člena statutárního orgánu je přípustné](#)
- [Financování sportovních klubů a veřejná podpora: nová metodika ÚOHS a co z ní plyne pro praxi](#)
- [Jednotné evropské nebe: změna zákona o civilním letectví na obzoru. Od evropského rámce k vnitrostátnímu provedení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 42: \(Ne\)funkčnost automatického průpisu do ESM](#)
- [K volbě školského zařízení nezletilému prozatímním rozhodnutím](#)
- [Co všechno je možné zařadit do bodu pořadu jednání valné hromady s.r.o.](#)
- [Výklad některých otázek týkajících se valných hromad obchodních korporací ve světle aktuální judikatury](#)
- [Ban, omezení zpeněžení či zablokování účtu? Jaká máte práva vůči platformě? Ochrana streamerů a dalších tvůrců ve světle DSA](#)
- [Povaha sjezdů](#)
- [Zaplatit za logo nestačí. Jaká práva skutečně získáváte?](#)
- [Výslech advokáta účastníka řízení coby důkazní prostředek](#)