

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

Sankce ve stanovách

Následující článek se věnuje možnosti zakotvit do stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „stanovy SVJ“) peněžité sankce za jejich porušení. Autor se v článku věnuje argumentům, které podporují peněžité sankce ve stanovách SVJ, a zároveň se pokouší vyvrátit argumenty odmítající peněžité sankce ve stanovách SVJ. Argumentem je zejména to, že stanovy jsou podle soudů smlouvou sui generis a občanský zákoník takové sankce nezakazuje. Závěrem se tak autor přiklání k názoru, že peněžité sankce lze do stanov SVJ zahrnout a následně je po členech SVJ vymáhat.

Předně je nutné uvést, že se v rámci odborné veřejnosti objevují různé názory na to, zda je oprávněné stanovení a vymáhání sankcí ve stanovách SVJ. Lze ale uvést, že spíše převažuje ten názor, že je možné zakotvit ve stanovách SVJ peněžitou sankci za jejich porušení, k čemuž se přiklání i autor tohoto článku.

Pro celkový kontext je nutné též zmínit, že stanovy SVJ dle Nejvyššího soudu (i vrchních soudů) představují smlouvu svého druhu (sui generis), přičemž se jedná o základní dokument, jímž se řídí vnitřní poměry společenství.[\[1\]](#)

Argumenty podporující peněžité sankce ve stanovách SVJ

Peněžité sankce je možné ve stanovách zakotvit, neboť jejich stanovení není občanským zákoníkem ani jiným právním předpisem výslovně zakázáno. Toto lze rovněž podpořit tím, že dle výše uvedeného názoru Nejvyššího soudu jsou stanovy smlouvou sui generis mezi jednotlivými vlastníky jednotek, tudíž by mělo být možné v nich ujednat i peněžitou sankci/pokutu.

Dle § 1221 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), se na SVJ použijí přiměřeně ustanovení o spolku, nevyplyvá-li z ustanovení o SVJ něco jiného. Sám občanský zákoník se v ustanoveních o SVJ peněžitými sankcemi za porušení povinnosti člena SVJ nezaobírá. U spolků je umožněno pokuty do stanov (případně i do jiného vnitřního předpisu) zařazovat a následně je členům ukládat. *„V rámci spolkové autonomie může spolek ukládat svým členům za porušení jejich členských povinností sankce. Zákon ze spolkových sankcí upravuje pouze vyloučení ze spolku (viz § 239 občanského zákoníku). To však neznamená, že by spolek nemohl ukládat svým členům i jiné (méně přísné) sankce, pokud takovou možnost upravují stanovy. Spolkové sankce nemají charakter smluvní pokuty, neboť neslouží utvrzení pohledávky spolku jako věřitele, nýbrž prosazování autority spolku a jeho vnitřního řádu vůči členům.“*[\[2\]](#)

V případě přiměřeného použití ustanovení o spolcích je ale možné narazit na jistý problém, kdy členství ve spolku je zpravidla dobrovolné, zatímco v rámci SVJ je do určité míry „povinné“, nicméně toto dle názoru autora tohoto článku není plně využitelný argument, protože existují i spolky s obdobným charakterem jako je SVJ. K tomuto je možné pro úplnost ještě dodat, že stanovy jsou veřejně přístupné (měly by být zveřejněny ve sbírce listin v rejstříku), tudíž se každý potenciální člen SVJ může s jejich zněním dopředu seznámit.

Možnost spolku uložit svým členům pokutu je potvrzena i judikaturou[\[3\]](#). Spolky a jim obdobná uskupení mají zákonem daný jen určitý právní rámec, přičemž si musí samy stanovit konkrétní vnitřní pravidla fungování, mezi která dozajista patří i sankcionování jednotlivých členů.

Stanovení peněžitě sankce, konkrétně smluvní pokuty, je připuštěno i v usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 1. 2. 2018, sp. zn. 7 Cmo 291/2015, ve kterém bylo vysloveno, „že povinnost členů společenství vlastníků jednotek k úhradě smluvní pokuty by mohla být stanovena pouze ve stanovách, neboť stanovy jsou smluvním ujednáním svého druhu (sui generis).“

Lze se setkat i s názorem, že by tyto sankce neměly být ve stanovách nazvány jako smluvní pokuty ani pokuty, ale pouze neutrálním výrazem „peněžitě sankce sui generis“, nicméně toto považuje autor tohoto článku za přílišný formalismus (a to i s ohledem na shora uvedené).

Závěrem v této části je možné uvést ještě rozsudek Okresního soudu Praha-západ ze dne 27. 4. 2022, č. j. 8 C 7/2022-32, ve kterém soud uložil žalovaným zaplatit žalobci mimo jiné i smluvní pokutu, která byla stanovena ve stanovách SVJ. Sice se uvedené rozhodnutí týkalo pozdních úhrad vyúčtování služeb a s tím související smluvní pokuty, ale tato smluvní pokuta vyplývala ze stanov SVJ.

Část odmítající peněžitě sankce ve stanovách SVJ

Část odborné veřejnosti ale odmítá, že by bylo možné ve stanovách SVJ stanovit peněžitou sankci.

Hlavním argumentem, proč nelze zakotvit peněžitou sankci (smluvní pokutu) do stanov SVJ, je to, že smluvní pokuty jsou nástrojem zajištění určité smluvní povinnosti, přičemž u stanov chybí výslovná dohoda všech vlastníků jednotek (i budoucích) na stanovení těchto pokut. Dle tohoto tak lze smluvní pokutu uložit pouze při porušení smluvní povinnosti plynoucí ze smlouvy, a nikoliv při porušení stanov. Nicméně jak již bylo uvedeno výše v tomto článku – stanovy jsou soudy vykládány jako smlouva sui generis, z tohoto důvodu tak má autor článku za to, že tímto je tento argument vyvrácen.

Druhým argumentem je, že zákonodárce jasně stanovil okruh uplatňování pokut u SVJ, protože v zákoně o službách spojených s užíváním bytů a nebytových prostor^[4] je pokuta výslovně uvedena jen u prodlení s nepeněžitým plněním, přičemž na jiných místech uvedena není. Nicméně dle názoru autora článku je třeba mít na paměti, že se stále jedná o soukromé právo, ve kterém se uplatňuje velká autonomie vůle a smluvní svoboda, kdy zákonodárce vymezoval pouze z jeho pohledu to nejdůležitější a ostatní ponechal na vůli účastníků soukromoprávního vztahu.

Závěr

Závěrem s odkazem na výše uvedené tak autor tohoto článku uvádí, že dle jeho názoru lze peněžitě sankce do stanov SVJ začlenit a pak je po členech SVJ vymáhat.

Mgr. Kristýna Jindřišková,
advokátní koncipientka



[KVB advokátní kancelář s.r.o.](#)

Teplého 2786
530 02 Pardubice

Tel.: +420 226 259 401

[1] Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3465/2017, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 2. 2015, sp. zn. 29 Cdo 3024/2012, nebo rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 2. 2023, č. j. 6 Cmo 117/2019-186.

[2] Viz HRABÁNEK, Dušan. § 232 [Povaha členství]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 11.

[3] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 2. 2017, sp. zn. 32 Cdo 3809/2016.

[4] Zákon č. [67/2013](#) Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění.

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

Další články:

- [Povinnost označovat obsah vytvořený AI – pravidla transparentnosti dle čl. 50 nařízení o AI](#)
- [Když se mýlí sám rejstřík: proč ukotvení AI v úředním zdroji nestačí](#)
- [K navrhovanému zúžení definice závislé práce: uzavřený výčet znaků nadřizenosti a jeho meze](#)
- [Sankce ve stanovách](#)
- [Smluvní modifikace důkazního břemene ve světle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 94/2026 ze dne 27. 7. 2026](#)
- [Papír nestačí: proč svěřenský fond bez rodinné ústavy dřív nebo později selže](#)
- [Kamery ve zdravotnictví pod lupou ÚOOÚ: Co přináší nové doporučení a jak se liší od obecné metodiky?](#)
- [Nejvyšší soud: Mlčení společnosti není odmítnutím žádosti o informace. Významný rozsudek posiluje postavení společníků s.r.o.](#)
- [Plánovací smlouvy po velké novele stavebního zákona: pět změn s praktickým dopadem](#)
- [Komora má být pro advokáty, ne jejich vrchnosti](#)
- [Když jeden spoluvlastník užívá vše: nezájem druhého o užívání sám o sobě nevylučuje nárok na vydání bezdůvodného obohacení](#)