

24. 6. 2014

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

# Společenství vlastníků ve staronovém kabátě

V České republice existuje více než 50 tisíc společenství vlastníků jednotek (SVJ), která v sobě zahrnují statisíce bytových a nebytových jednotek. Mnohé z existujících či nově zakládaných SVJ si neuvědomují, že i jich se dotýká mediálně známá rekonstrukce soukromého práva. S některými změnami a novinkami bychom vás chtěli nyní seznámit, a to zejména s povinnou změnou stanov stávajících společenství.

Rödl & Partner

## Vznik společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou. K jejímu vzniku nedochází, jak tomu bylo dříve, automaticky ze zákona, ale až dnem zápisu SVJ do veřejného rejstříku. Zápisu musí předcházet založení SVJ, tedy aktivní jednání jeho členů (vlastníků jednotek), pokud SVJ nebude dříve založeno prohlášením o rozdělení práv k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě.

Ke vzniku SVJ může dojít dobrovolně nebo povinně. K dobrovolnému založení bude docházet zejména tehdy, když vlastníci jednotek budou chtít zavést takzvanou dělenou odpovědnost. V případě existence SVJ totiž vlastníci jednotek ručí za dluhy SVJ pouze v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu. Zatímco při „běžném“ spoluvlastnictví každý z vlastníků odpovídá za dluhy související se správou společných prostor v plném rozsahu tak, jako by byl povinný sám.

Povinnost založit SVJ je v domě s nejméně pěti jednotkami, které jsou ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků. Případné nezaložení SVJ povede k blokaci zápisu do katastru nemovitostí při převodech vlastnického práva k dalším jednotkám v domě.

## Stanovy

Existující SVJ musí dle přechodných ustanovení občanského zákoníku do 31. prosince 2016 přizpůsobit své stanovy nové právní úpravě a doručit je příslušnému rejstříku. O něco dříve, a to do konce roku 2015, musí své stanovy změnit ta SVJ, jejichž název neobsahuje slovo „společenství vlastníků“, ale pouze „společenství“.

Původní právní úprava předepisovala zvláštní formu pouze při přijetí prvních stanov SVJ. Toto první znění stanov bylo totiž přílohou notářského zápisu o první schůzi shromáždění s tím, že k následným změnám nebyl notářský zápis zapotřebí. Nová právní úprava však požaduje formu notářského zápisu nejen při přijetí prvních stanov SVJ, ale také při jakýchkoliv jejich navazujících změnách (to neplatí při založení SVJ prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě). SVJ proto musí počítat s tím, že každá schůze shromáždění SVJ, na které se bude rozhodovat o změně stanov, se bude konat za účasti notáře.

Občanský zákoník uvádí povinné náležitosti stanov. Tyto údaje se oproti minulé úpravě výrazně rozšířily. Vzhledem k tomu, že většina stávajících SVJ vycházela ze vzorových stanov dle nařízení vlády, které všechny nové náležitosti neobsahovaly, tak je pravděpodobné, že změnu stanov budou muset provést téměř všechna existující SVJ.

Podle občanského zákoníku je třeba ve stanovách uvést:

- a) název SVJ, tedy minimálně označení „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který SVJ vzniklo;
- b) sídlo primárně určené v domě, pro který SVJ vzniklo;
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek (jako tomu bylo doposud) a způsob jejich uplatňování (které je novinkou);
- d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení (s tím, že určení počtu volených orgánů, délky jejich funkčního období a způsob jejich jednání a usnášení je nově doplněn);
- e) určení prvních členů statutárního orgánu (což znamená, že první členové orgánu SVJ by měly být ve stanovách uvedeni „navždy“);
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí (která byla zpravidla dříve upravena pouze v domovních řádech);
- g) pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše, placené jednotlivými vlastníky jednotek (původně byla pouze povinnost určit způsob úhrady nákladů spojených se správou domu).

Vzhledem k tomu, že SVJ nejsou klasickými právníckými osobami například typu společnosti s ručením omezeným či akciové společnosti, lze předpokládat, že mnohá SVJ budou úpravu svých stanov odkládat či ji nebudou chtít provést vůbec. V tomto případě však musí tato SVJ počítat se sankcemi, které jim mohou být uloženy, pokud by ani po výzvě soudu svou liknavost nenapravily. Tím nejtvrdějším postihem je zrušení SVJ, které však dle našeho názoru nebude soudy realizováno (zejména když v domě bude pět a více jednotek). Neaktivní SVJ se musí připravit spíše na finanční postih, a to až do výše 100 tisíc korun.

## **Orgány SVJ**

Úprava orgánů SVJ je v části věnované SVJ velmi kusá. Většinu pravidel nalezneme v obecných ustanoveních o právníckých osobách, respektive navazujících paragrafech o korporacích a spolcích.

Nejvyšším orgánem SVJ nadále zůstává shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Výkonným orgánem SVJ je statutární orgán. Statutárním orgánem je výbor (kolektivní orgán) nebo, určí-li tak stanovy, předseda SVJ. Počet členů výboru musí být dán přesným počtem jeho členů. Dříve obvyklá formulace stanov, že „výbor je alespoň tříčlenný“, je nepřipustná. Od nového roku však není stanoven požadavek na minimální počet členů výboru. Stejně tak odpadla omezení ohledně maximální délky funkčního období členů výboru a je na úvaze shromáždění vlastníků, jakou dobu do stanov uvedou. Určitou novinkou je možnost vymezení působnosti každého člena výboru (například pro oblast financí, praktické správy domu). V případě zájmu si SVJ mohou i nadále zřídit fakultativní orgány typu kontrolních komisí. Těmto orgánům však nemůže být svěřena kompetence shromáždění či statutárního orgánu.

Dalším novem je rozlišování mezi členstvím v orgánu SVJ a voleném orgánu SVJ. Členstvím v orgánu SVJ se rozumí členství ve shromáždění SVJ, které je nerozlučně spjato s vlastnictvím jednotky. Vzniká a zaniká automaticky s nabytím, respektive pozbytím vlastnického práva k jednotce. Shromáždění se musí konat alespoň jedenkrát ročně a svolává se pozvánkou. Pokud stanovy neurčí jinak, musí být shromáždění svoláno 30 dnů přede dnem jeho konání (dříve byla tato lhůta 15-denní).

V této souvislosti je třeba připomenout také to, že dle stávající judikatury může být vlastník jednotky na shromáždění zastoupen pouze tehdy, připouští-li tuto možnost stanovy. K přijetí rozhodnutí postačí souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, nestanoví-li zákon nebo stanovy počet vyšší. V tomto ohledu se nová právní úprava podstatně liší od dřívější, která uváděla řadu rozhodnutí, jež musela být schválena vyšším počtem vlastníků (3/4 většinou všech nebo dokonce všemi vlastníky). Většina SVJ však mají dodnes ve stanovách původní požadavky na hlasovací kvóra. Při absenci účasti vlastníků na shromáždění proto mohou vznikat problémy odhlasovat si řešení „každodenních“ problémů. S ohledem na tuto skutečnost lze jen doporučit, aby si SVJ snížila přijetí určitých rozhodnutí na příslušná minima.

Členem voleného orgánu (výbor nebo předseda SVJ) může být na rozdíl od člena shromáždění kdokoliv (včetně právnické osoby). Člen voleného orgánu je povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře a zároveň se přijetím funkce zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Zákonodárce tak chtěl reagovat na situaci, kdy určitá osoba setrvala ve své funkci, ačkoliv na ni svými znalostmi nestačila. Od nového roku proto platí vyvratitelná právní domněnka o porušení péče řádného hospodáře, typicky ze strany statutárního orgánu SVJ, se všemi z toho vyplývajícími důsledky, zejména povinnosti k náhradě škody. Členové volených orgánů SVJ si proto musí uvědomit, že jsou na ně nově kladeny mnohem větší nároky, než tak činila dosavadní právní úprava. Jejich odpovědnost se totiž dříve řídila ustanoveními starého občanského zákoníku a péče řádného hospodáře se na jeho členy neaplikovala. Z tohoto důvodu je pravděpodobné, že dosavadní problémy s obsazením členů výboru se ještě zvýší. Určitým řešením pro mnohá SVJ by proto mohlo být dosazení například správce domu do funkce statutárního orgánu SVJ.

Stávající SVJ budou také muset aktualizovat údaje v rejstříku, a to zejména zapsat počet členů statutárního orgánu a způsob jednání statutárního orgánu za SVJ, který zákon o vlastnictví bytů nepožadoval. Způsob jednání za SVJ je plně v kompetenci vlastníků jednotek, tedy záleží na obsahu stanov. Dřívější omezení (např. že písemný právní úkon musel být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru) se používat nemusí. Pokud by stanovy žádná pravidla pro jednání členů výboru neuváděla, pak může každý člen výboru zastupovat SVJ samostatně.

## **Závěr**

Dle našeho názoru zákonodárce novou právní úpravou život SVJ značně zlepšil, a to zejména v nákladové oblasti. Nejenže SVJ musí při změně stanov počítat s náklady za notáře, ale také s nově zavedenými poplatky při podávání návrhů příslušnému rejstříku. Oproti dosavadnímu stavu, kdy SVJ podávala návrhy bezúplatně, je třeba počítat s částkou 6 tisíc korun za prvozápis SVJ a 2 tisíce za provedení následných změn (například změna výboru SVJ).

SVJ by si také měla uvědomit, že pouhé uvedení stanov do souladu se zákonem nemusí být to nejlepší řešení. Zákonodárce totiž klade důraz na smluvní volnost, a proto se jeví jako vhodné přizpůsobit stanovy praktickým zkušenostem SVJ z každodenního života. V této souvislosti můžeme uvést například vyúčtování služeb. Stanovy mohou totiž odchýlně od zákona upravit vyúčtování služeb podle počtu osob, velikosti bytu, teras/balkonů apod., a to tak, aby dané vyúčtování bylo pro vlastníky jednotek spravedlivé (např. vlastník jednotky v přízemí nebude platit náklady na výtah). Stejně tak právními předpisy stanovená povinnost vyúčtovat služby do 4 měsíců od skončení kalendářního roku se může jevit s ohledem na obdržení vyúčtování od dodavatelů některých médií jako science fiction, a proto by ve stanovách mohla být upravena odlišně.

Lze předpokládat, že určitou základní míru odborné pomoci se SVJ dočká ze strany notáře. Nemělo by tak rozhodně docházet k tomu, že schválené změny stanov budou neplatné. SVJ ale nemohou očekávat, že jim notář automaticky pomůže i s takovými změnami stanov, které budou reflektovat

praktické potřeby konkrétního společenství.



**JUDr. Ilona Štrosová,**  
advokátka/Senior Associate

**Mgr. Vojtěch Hrdlička,**  
advokát

**Mgr. Martin Fatura,**  
advokátní koncipient

[Rödl & Partner, v.o.s.](#)

Platněřská 2  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 236 163 111  
Fax: +420 236 163 799  
e-mail: [prag@roedl.cz](mailto:prag@roedl.cz)



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

## Další články:

- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)