

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

Spoluvlastnictví a správa společné věci

Nakládat s určitou věcí ve spoluvlastnictví vyžaduje schopnost spoluvlastníků se na řadě otázek umět dohodnout, což v praxi není vždy jednoduché. Problematika správy společné věci je komplexně upravena v ustanoveních § 1126 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“). V tomto článku bychom se zaměřili na praktické otázky týkající se správy společné věci.

Ve vztahu ke společné věci jako celku jsou spoluvlastníci považováni za jednu osobu a s věcí nakládají „jako jeden“. Každý ze spoluvlastníků má právo k celé věci, nehledě na velikost jeho spoluvlastnického podílu, přičemž toto právo je přirozeně omezeno stejným právem ostatních spoluvlastníků. Pokud společná věc přináší určité plody a užitky (např. příjem z nájmu), rozdělují se tyto mezi spoluvlastníky podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Pokud nelze plody a užitky mezi spoluvlastníky rozdělit (např. nejde o peníze, ale o věci nedělitelné), určí se způsob jejich rozdělení dohodou. Pokud se na rozdělení spoluvlastníci nedohodnou, plody a užitky se v takovém případě prodají a výnos se následně rozdělí spoluvlastníkům podle velikosti jejich podílů. Taková jsou pravidla stanovená zákonem. Od nich se spoluvlastníci samozřejmě mohou odchýlit podle vlastních potřeb a preferencí.

Správa společné věci

Každý spoluvlastník má právo se podílet na správě společné věci. Při rozhodování o nakládání se společnou věcí se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Z právních jednání týkajících se společné věci (např. z uzavřené nájemní smlouvy) jsou pak všichni spoluvlastníci zavázáni společně a nerozdílně (solidárně). Potřebná většina k rozhodování o správě společné věci se nicméně liší podle toho, zda jde o tzv. běžnou správu či nikoliv.

Podle ustanovení § 1128 Občanského zákoníku rozhodují spoluvlastníci o běžné správě společné věci prostou většinou hlasů. Ačkoliv pojem běžné správy není v zákoně přesně definován, lze pod něho podřadit jakékoliv nakládání s věcí, které je běžné, obvyklé či pravidelné. V praxi půjde např. o údržbu společné věci, její pravidelné opravy, určení místa k uschování společné (movité) věci nebo její krátkodobý pronájem.

Naopak pro rozhodování o významných záležitostech, které nespádají pod rámec běžné správy, zákon vyžaduje souhlas alespoň dvoutřetinové většiny hlasů všech spoluvlastníků. Za významnou záležitost je považováno například rozhodování o otázkách podstatného zlepšení nebo zhoršení společné věci, rozhodování o změně jejího účelu nebo o jejím zpracování. K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, jakož i k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je podle zákona potřeba souhlasu všech spoluvlastníků. Na těch nejzásadnějších otázkách týkajících se společné věci se proto musejí dohodnout všichni spoluvlastníci – bez ohledu na výši jejich podílů.

Práva opomenutých či přehlasovaných spoluvlastníků

Ve věcech běžné správy rozhodnutí zavazuje všechny spoluvlastníky jen v případě, že všichni byli o potřebě rozhodnout dopředu vyrozuměni – ledaže se jednalo o neodkladnou záležitost. Spoluvlastník

opominutý při rozhodování o neodkladné záležitosti ve věci běžné správy se pak může domáhat u soudu, aby vůči němu rozhodnutí nemělo právní účinky. Může tak učinit v zákonné lhůtě 30 dnů od přijetí rozhodnutí (resp. od okamžiku, kdy se o něm dozvěděl). Naopak v případě rozhodnutí o významné záležitosti má přehlasovaný spoluvlastník právo se obrátit na soud, aby o věci rozhodl sám, případně aby dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí.

Nad rámec uvedeného se může přehlasovaný spoluvlastník soudně domáhat zrušení takového rozhodnutí, které mu hrozí těžkou újmou, neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu. Toto právo mu nevznikne jen v případě, kdy většina spoluvlastníků rozhodne o opatření potřebném pro zachování nebo zlepšení společné věci a současně se zaváže vůči přehlasovanému spoluvlastníku, že po něm nebude požadovat, aby se na nákladech podílel, nebo že mu nahradí veškerou újmu způsobenou přijatým opatřením.

Správce společné věci

Spoluvlastníci si mohou pro správu společné věci zvolit osobu správce, kterým může být jak fyzická, tak i právnická osoba a může jím být jak jeden ze spoluvlastníků, tak i třetí osoba. Záleží výhradně na vůli spoluvlastníků. Správce v každém případě vystupuje v postavení příkazníka – tedy zmocněnce. Správce pak může jednat buď jako přímý, nebo jako nepřímý zástupce spoluvlastníků.

Pokud správce jedná jako nepřímý zástupce spoluvlastníků, uzavírá svým jménem ohledně správy společné věci smlouvy s třetími osobami (např. nájemní smlouvy s nájemci nemovitosti nebo s dodavateli energií) a plnění z těchto smluv pak dále poskytuje spoluvlastníkům. Vůči spoluvlastníkům je v takovém případě aktivně legitimován k případnému vymáhání toho, co jsou povinni za takto poskytnutá plnění zaplatit (např. cenu za dodávky energií). Pokud správce jedná jako přímý zástupce, pak činí právní jednání jménem spoluvlastníků na jejich účet. V důsledku této skutečnosti práva a povinnosti vznikají přímo spoluvlastníkům a správce je na ně nemusí následně „převádět“.

V případě ustanovení osoby správce je vhodné, aby spoluvlastníci přesně vymezili rozsah jeho práv a povinností. Dá se tím totiž předejít případným pochybením či nedorozuměním ze strany správce. Pokud spoluvlastníci rozsah práv a povinností správce přesně nestanoví, bude odpovídat běžné správě věci – tedy oprávnění jednat v běžných, obvyklých a pravidelných záležitostech. O volbě i odvolání správce rozhodují spoluvlastníci stejně jako o otázkách běžné správy, tedy prostou většinou hlasů. Správce poté musí ze své činnosti spoluvlastníkům skládat účty a správu jim vyúčtovat, přičemž mu náleží náhrada účelně vynaložených nákladů, kterou si může vybrat z výnosů spravované věci.

Závěr

Jedním z hlavních úskalí spoluvlastnictví je riziko vzniku sporů mezi spoluvlastníky. Obecně platí, že čím větší počet spoluvlastníků je s určitou věcí spojen, tím obtížnější může být nalezení vzájemné shody. Z toho důvodu Občanský zákoník nastavuje základní mantinely pro nakládání se společnou věcí, která jsou založena na principu demokratického rozhodování o běžných i významných záležitostech. Pokud si ovšem spoluvlastníci tato pravidla upraví a přizpůsobí je svým potřebám, je to rozhodně krok správným směrem.



JUDr. Jiří Matzner, Ph.D., LL.M.
zakladatel advokátní kanceláře Matzner & Vítek



[Matzner & Vítek](#)

Anny Letenské 34/7
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 254 555
e-mail: info@matznervitek.cz

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

Další články:

- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)