

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

## SVBJ a nabývání nemovitostí

Jsme společenství vlastníků bytových jednotek (dále jen SVBJ) a máme zájem koupit přilehlé pozemky k našemu domu z důvodu jejich udržování v kulturním stavu a v neposlední řadě k tomu, abychom se dostali k domu a mohli jej opravovat. Nevíme, zda SVBJ může nabývat nemovitosti a je-li třeba souhlasu všech společníků.

Vaše otázka má dvě roviny, a to zda může společenství vlastníků bytových jednotek nabývat nemovitosti a druhou rovinou je otázka, jak rozhoduje společenství vlastníků o nakládání s nemovitostmi, které nabylo do svého vlastnictví. Vždy je ovšem třeba oddělovat majetek nabytý a vlastněný společenstvím vlastníků jako právnickou osobou od majetku, který je ve vlastnictví jednotlivých členů společenství vlastníků.

Společenství vlastníků je právnickou osobou, která je ovšem omezeně způsobilá, a to pouze k výkonu práv a přebírání závazků ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě je oprávněna vykonávat činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí domu.

Z uvedené zákonné definice rozsahu způsobilosti společenství vlastníků plyne, že společenství vlastníků může nabývat nemovitosti, ale s tím omezením, že se vždy musí jednat o nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství tak, jak je vymezen výše.

Na otázku, kdo rozhoduje o koupi nemovitostí by Vám měly dát odpověď Vaše stanovy společenství vlastníků. Vzorové stanovy vydané nařízením vlády č. [371/2004](#) Sb. stanoví, že rozhodování o nabývání nemovitostí náleží do výlučné působnosti shromáždění. V tomto případě by k přijetí rozhodnutí stačila nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství vlastníků (nestanoví-li konkrétní stanovy větší poměr).

Ve vztahu k tomuto konkrétnímu dotazu zbývá posoudit, zda koupě přilehlých pozemků, splňuje zákonem stanovený účel a společenství vlastníků má tudíž způsobilost k uzavření smlouvy na jejich koupi. Odpověď bude záležet na specifických okolnostech, a to zejména rozsahu a vzdálenosti pozemků od domu. Pozemky přilehlé k domu, by mohly být za určitých okolností způsobilé k tomu, aby je mohlo na základě kupní smlouvy nabýt společenství vlastníků za účelem provádění údržby a oprav společných částí domu (např. fasády).

Samozřejmě nic nebrání tomu, aby jakékoliv sousední pozemky nabyli členové společenství do spoluvlastnictví.

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

## Další články:

- [Neoprávněné přijímání vkladů – III. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů – II. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů – I. část](#)
- [Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách](#)
- [Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu](#)
- [Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání](#)
- [Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody](#)
- [Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo](#)
- [Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou](#)

úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?

- Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu
- Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách