

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

## Výměna oken v domě a společenství vlastníků jednotek

Oprava společných částí domu, v němž funguje společenství vlastníků jednotek (SVJ), mnohdy budí vášně a také otazníky ohledně postupu statutárního orgánu společenství i pravomoci společenství o těchto věcech rozhodnout. Standardně ve stanovách SVJ bývá finanční limit pro opravy společných částí, k němuž je oprávněn statutární orgán společenství (výbor, případně předseda). V případě potřeby nad tuto částku již o opravě rozhoduje na svém zasedání shromáždění společenství. Pokud není limit nastaven přímo ve stanovách, vychází se z částek uvedených v nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb. Při aplikaci těchto ustanovení v praxi nedochází k závažnějším problémům.

Odlišná situace nastane ve chvíli, kdy je řešena otázka, co je vlastně společnou částí, aby o ní mohlo společenství vůbec rozhodovat. Vodítkem je v takovém případě prohlášení vlastníka, v němž by společné části budovy měly být popsány. V § 1160 občanského zákoníku je uvedeno, že společnými částmi jsou mj. vždy pozemek, na němž je dům zřízen, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí. Podrobněji jednotlivé části domu popisuje nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb. Zákon o vlastnictví bytů, č. [72/1994](#) Sb., vymezoval společné části domu (budovy) poněkud odlišně, navíc starší prohlášení vlastníka se také mohou od nařízení vlády odchylovat. Nejprve je tedy třeba vyřešit případný rozpor mezi starším prohlášením vlastníka a nařízením vlády.

Rozpor s občanským zákoníkem jistě způsobuje neplatnost prohlášení v tomto rozsahu (například pokud by v prohlášení bylo uvedeno, že hlavní konstrukce jsou součástí jednotky). Pokud je o rozpor mezi prohlášením a nařízením vlády, přikláním se k tomu, že prohlášení vlastníka podle staré úpravy nepozbývá platnosti v tom rozsahu, v němž je v rozporu s nařízením vlády, neboť to je v podstatě pouze orientační. Obdobně takovou situaci vidí i důvodová zpráva k nařízení vlády. Pokud tedy shrnu výše uvedené, vymezení společných částí v § 1160 občanského zákoníku je neměnné a závazné, zatímco vymezení v nařízení vlády může být v prohlášení vlastníka modifikováno a pokud nejde proti účelu vymezení společných částí, platí tato modifikace. V obou případech je lhostejné, zda se jedná o starší prohlášení vlastníka dle zákona o vlastnictví bytů, nebo o novější prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci podle občanského zákoníku.

Pokud vlastníci jednotek chtějí měnit v domě okna, je třeba, aby z prohlášení zjistili, jaký režim jejich okna mají - zda patří mezi společné části, či jestli náležejí k jednotce. Pokud se jedná o první případ, má společenství pravomoc ohledně nich stejnou, jako by šlo například o střechu či stavební nosnou konstrukci. Jestliže však dle prohlášení okna patří k jednotce (jsou její součástí), pak společenství nemá pravomoc o oknech rozhodnout. V prohlášení, zejména ve starších verzích, se může objevit i formulace, podle níž je vnitřní část okna součástí jednotky a vnější část okna součástí společných částí. Takové ustanovení však nedává smysl ani u dříve používaných špaletových oken, která byla i tak propojena dřevěnou výplní zasazenou ve zdi, už vůbec ne u dnes běžných oken.

Nejvyšší soud České republiky se k tomuto problému vyjádřil v rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 413/2013 ze dne 23.07.2014, v němž uvedl následující: „sestává-li výplň stavebního otvoru (okno) z pohyblivého okenního křídla a okenního rámu pevně spojeného s obvodovou konstrukcí budovy, k němuž je okenní křídlo připevněno, nelze uvažovat o vnitřní a vnější straně okna jako o samostatných věcech, které by mohly mít rozdílného vlastníka, neboť minimálně okenní rámy nesestávají z více oddělitelných vrstev a oddělením okenního rámu od stavební konstrukce, do níž je zazděn, dojde k

jeho znehodnocení.“ Z tohoto důvodu bylo prohlášení vlastníka v části týkající se vlastnictví oken prohlášeno za neplatné a okna jako součást vnějšího pláště budovy považoval soud za společnou část domu. V současné době je platné a účinné nařízení vlády č. [366/2013 Sb.](#), podle něhož jsou okna včetně okenic společnými částmi, a tudíž je výše zmíněný judikát použitelný i podle nové úpravy.

Pokud by shromáždění společenství odhlasovalo kompletní výměnu oken v domě a její platbu z prostředků společenství, avšak okna by byla ve vlastnictví majitelů jednotek, jednalo by se o rozhodnutí při absenci pravomoci a vlastník, který by s výměnou oken nesouhlasil, by se mohl domáhat žalobou dle § 1209 občanského zákoníku zrušení takového rozhodnutí.

Setkala jsem se i s tím, kdy společenství u oken, která byla společnými částmi, chtělo odhlasovat povinnou výměnu, kterou si ale každý vlastník měl hradit sám. Takový postup však není možný, neboť je v rozporu s právními předpisy.

Jestliže shrneme výše uvedené, nejprve je třeba určit, komu okna patří. Pokud jsou součástí jednotky, společenství nemůže o výměně rozhodnout, nemůže výměnu vlastníkům uložit, ale nemůže výměnu ani uhradit ze svých prostředků (příspěvků na správu domu, tedy tzv. fondu oprav). U oken, která patří mezi společné části domu, může společenství rozhodnout o výměně a tuto výměnu také společenství hradí ze svých prostředků.



**JUDr. Michaela Balousová,**  
advokátka

Anny Letenské 34/7  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 776 166 453  
e-mail: [office@pravniknemovitosti.cz](mailto:office@pravniknemovitosti.cz)

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

## Další články:

- [Vozidla s autonomním řízením úrovně 3 v Česku od 1. 1. 2026: co je nově legální a co to znamená v praxi](#)
- [Význam doplacení úvěru při přezkumu posouzení úvěruschopnosti](#)
- [Spory FIFA s fotbalisty a jejich zástupci jako důsledek případu Diarra](#)
- [Významné změny v určování výživného účinné od 01.01.2026](#)
- [Pohled přes hranice - alkohol jako součást „občerstvení“ při poskytnutí náhrady za zpožděný let dle nařízení \(ES\) č. 261/2004](#)

- [Když objednatel zabrání dokončení díla: Pohled Nejvyššího soudu na § 2613 občanského zákoníku](#)
- [Zajišťovací převod vlastnického práva k nemovitostem - nástroj zajištění pohledávek a jeho právní aspekty](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 28.: Platnost rozhodčí doložky](#)
- [Předběžné opatření a vycestování s nezletilým dítětem](#)
- [Přerušování vkladového řízení z důvodu podání návrhu na odklad právní moci rozsudku - soulad aplikační praxe katastrálních úřadů se zákonem](#)
- [Digital Fairness Act a influencer marketing - cesta ke konci roztržitosti regulace?](#)