

3. 3. 2022

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

Změna prohlášení vlastníka u SVJ - aktuálně dle znění NOZ účinného od 1.7.2020 (dle z.č. 163/2020 Sb.)

S účinností od 1.7.2020 začala platit nová úprava pro změnu prohlášení vlastníka u společenství vlastníků (SVJ), a to dle zákona č. [163/2020](#) Sb., o změně občanského zákoníku, která dle našeho názoru významně změnila stávající právní úpravu týkající se procesu změny takového prohlášení.

Dle dosavadní úpravy § 1169 NOZ platilo (pro změnu prohlášení vlastníka) jako základní pravidlo princip určité dvojstupňovosti[1] při změně, či spíše až trojstupňovosti[2], když byla nezbytná **písemná dohoda** (a to všech změnou přímo dotčených spoluvlastníků) a k tomu i **písemný souhlas většiny** hlasů všech spoluvlastníků s takovou dohodou (dle § 1169 odst. 2 NOZ) a dále i **schválení změny prohlášení vlastníka schůzí SVJ** (dle § 1208 písm. b. NOZ) - ledaže by schválení shromážděním nahrazovalo takový písemný souhlas většiny, což zatím ale nebylo judikaturně výslovně potvrzeno[3].

ZMĚNA NOZ DLE NOVELY - Z.Č. 163/2020 SB.

Nová právní úprava vypustila výslovný požadavek na dohodu (i její písemnou formu) dotčených vlastníků jednotek a nově stanoví jen **požadavek jejich souhlasu a souhlasu většiny hlasů všech vlastníků jednotek** (ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek). Dále souhlas **většiny hlasů** všech vlastníků jednotek také stačí v případě, týká-li se změna

a) **společných částí**, při které se **nemění velikost podílu na společných částech**, nejde-li o části ve **výlučném užívání** vlastníka jednotky,

b) **účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka**, nebo

c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, **jsou-li určena v prohlášení**.

Z uvedeného tak plyne, že pro změnu prohlášení vlastníka není (dle NOZ) nyní nutná žádná písemná dohoda, ale postačí prostý písemný souhlas s takovou změnou, bez nutnosti ověřeného podpisu na souhlasu. Příslušné souhlasy představují projevy vůle všech souhlasících vlastníků, které by měly být shodné, tedy alespoň ohledně rozhodné skutečnosti/změny, která má být provedena v písemném vyhotovení prohlášení vlastníka.

Ke změně účelu užívání (např. bytu nebo nebytového prostoru zahrnutého v jednotce) se vyžaduje **souhlas všech vlastníků** jednotek pouze tehdy, pokud by tím byla **dotčena práva a povinnosti všech vlastníků** jednotek. Pravdou je, že nebude vždy jednoduché posoudit a určit, zda se příslušná změna prohlášení dotýká jen těch vlastníků, kteří se dohodli na určitých změnách (např. spojení nebo rozdělení bytů v rámci dvou sousedících jednotek) anebo také např. ostatních vlastníků v témže podlaží či na téže chodbě apod. Podobně tomu může být při posouzení, zda např. změna v účelu užívání (např. přeměna bytu na nebytový prostor, který má sloužit k podnikání) se dotýká práv a povinností pouze tohoto vlastníka, nebo několika, anebo všech vlastníků jednotek. Posuzování takových změn a rozsahu vlastníků, jejichž práv a povinností se dotýká, tedy bude vždy příslušet

soudu, který bude řešit případný návrh na přezkoumání formálně přijatého či nepřijatého rozhodnutí o změně prohlášení.

Přestože dle § 1169 odst. 3 NOZ platí, že pro přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení se ustanovení § 1209 použije přiměřeně, vzniká otázka, **kdo nebo jaký orgán SVJ vůbec nějaké rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka přijímá**. Důvodová zpráva (DZ) k zákonu č. [163/2020](#) Sb. o tomto bohužel uvádí pouze to, že „navrhovaný odstavec 3 pak stanoví, že ustanovení § 1209, které upravuje právo vlastníka jednotky bránit se rozhodnutí většiny napadením tohoto rozhodnutí u soudu, se na rozhodnutí o změně prohlášení použije **přiměřeně**.“

V řadě SVJ samozřejmě ve stanovách zůstalo zachováno **rozhodování shromáždění o změnách prohlášení vlastníka**, dle předchozího znění NOZ. V takovém případě není pochyb, že předmětem případného přezkoumání bude právě rozhodnutí shromáždění, které takovou změnu schválilo.

Pokud však stanovy tuto kompetenci shromáždění (nebo jiného orgánu) SVJ výslovně neobsahují/nestanoví, chybí zde výslovná zákonná úprava ohledně formální stránky postupu realizace rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka, které by mohlo být předmětem přezkoumání. Dle našeho názoru je tedy nutné vyjít z obecných principů, že dokumenty či úkony/jednání se posuzují podle svého obsahu a účelu a nikoli dle jejich označení. Příslušné písemné souhlasy představující projevy vůle všech souhlasících vlastníků, přičemž jejich obsahem a účelem je založení změny prohlášení vlastníka. K takové změně nutně dochází okamžikem udělení posledního souhlasu, který byl dle zákona (popř. stanov) nezbytný pro takovou změnu. Tímto okamžikem dochází ke vzniku příslušného „rozhodnutí“ většiny. Povinnost informovat o této změně stíhá výbor SVJ, který by tedy měl seznámit všechny členy SVJ o vzniku a existenci takového rozhodnutí a tím jim dát současně možnost se případně této změně bránit u soudu.

Jen pro úplnost si zde dovoluujeme uvést, že k samotnému postupu změny prohlášení vlastníka (dle nového znění § 1169 NOZ) důvodová zpráva k zákonu č. [163/2020](#) Sb. (DZ) uvádí, že „*měla-li by se změna prohlášení dotýkat práv a povinností některého vlastníka jednotky ve vztahu k jeho předmětu vlastnictví, musí s takovou změnou písemně souhlasit. Bude-li takovýchto dotčených vlastníků více, budou muset souhlasit všichni dotčení vlastníci. Tito vlastníci mohou souhlasit každý formou jednostranného právního jednání, popřípadě společnou dohodou (anebo kombinací – např. dohoda části vlastníků v kombinaci s jednostranným právním jednáním několika dalších vlastníků). Změnou, která se dotýká práv a povinností vlastníka, je například změna účelu užívání společné části ve výlučném užívání, úplné či částečné sloučení jednotek (dotčení budou ti vlastníci jednotek, jejichž jednotky budou slučovány), změna v poměru výše příspěvků, změna podílu na společných částech týkající se pouze některých vlastníků jednotek atd. K účinnosti změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek (prohlášení může podmínky schválení zpřísnit – např. požadovat kvalifikovanou většinu). Vlastníci takto vyslovují souhlas se změnou prohlášení, která vyplývá z jednostranných právních jednání nebo společné dohody dotčených vlastníků jednotek (anebo z kombinace). Pokud se však změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek, souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek se již nevyžaduje (byl by ostatně nadbytečný), jelikož je třeba souhlasu všech vlastníků – půjde například o situace, kdy se všem vlastníkům mění podíl na společných částech, nebo když se všem vlastníkům mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku.*“

„V odstavci 2 se stanoví, při jakých změnách prohlášení se postupuje **zjednodušeným způsobem a nevyžaduje se souhlas dotčených vlastníků**. Jde o případy, kdy se mění společné části, ale nemění se žádnému z vlastníků podíl na společných částech – typicky půjde o přístavby výtahů, **změny účelu užívání** společných částí (nikoli těch ve výlučném užívání) – například prádelna se změní na kočárkárnu, či **rozšíření budovy**, kdy se bude zachovávat podíl vlastníků jednotek na společných částech. V případě změny užívání bytu samozřejmě změnu musí iniciovat vlastník

jednotky, který žádostí na změnu prohlášení vyslovuje souhlas (není myslitelné, aby ostatní vlastníci změnu užívání bytu jinému vlastníku jednotky vnutili). Dále jde o případy změn pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, to však pouze za předpokladu, že jsou součástí prohlášení.“

V návaznosti na výše uvedené si zde dovoluji uvést, že není příliš srozumitelné konstatování soudu v rozhodnutí sp.zn. 26 Cdo 1032/2021 ze dne 10. 8. 2021, že **závěry rozsudku** sp. zn. 26 Cdo 1301/2019, tj. „že ke změně prohlášení vlastníka podle § 1169 odst. 2 o. z. se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě; je vyloučeno, aby ke změně prohlášení mohlo dojít bez souhlasu osob, kterých by se dotýkala. Účinnosti dohoda nabývá, až s ní v písemné formě vysloví souhlas vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody. Z ustanovení § 1169 odst. 2 o. z. jednoznačně vyplývá že dohoda mezi dotčenými vlastníky musí být písemná, ústní dohodou nelze změny docílit, neboť zákon takový postup neumožňuje.“, **jsou aplikovatelné i po změně zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zákonem č. 163/2020 Sb.**, když tyto závěry soudu hovoří o dohodě, která byla povinná jen dle již zrušeného znění.

ZÁVĚREČNÉ DOPORUČENÍ

Za neoptimálnější postup při změně prohlášení vlastníka považujeme podpis souhlasících vlastníků na aktualizovaném znění prohlášení vlastníka, a to včetně data podpisu. Schválené aktualizované znění by následně mělo být prokazatelně (např. doporučenou poštou, emailem, osobně proti podpisu) oznámeno všem vlastníkům (členům SVJ) za účelem získání rozhodného data, od kterého může běžet lhůta (3 měsíce) pro případné rozporování této změny nesouhlasícím vlastníkem návrhem na přezkoumání rozhodnutí soudem.

Jako vhodný způsob oznámení pak lze doporučit rozeslání takového sdělení výborem SVJ, a to doporučenou poštou nebo na emailové adresy členů SVJ.

Vedle toho ovšem může proces změny prohlášení proběhnout i v jakékoli jiné podobě, např. samostatnými písemnými souhlasami obsahujícími popis schvalované změny nebo odkazující na přiložený návrh takové změny.

S ohledem na ustanovení § 1220 NOZ je dána povinnost výboru SVJ zajistit úplné znění prohlášení a toto založit do sbírky listin vedené katastrálním úřadem (tj. u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu), což platí i v případě, že jsou náležitosti prohlášení obsaženy ve smlouvě o výstavbě, a dále i do sbírky listin rejstříkového soudu (tj. u orgánu, který vede veřejný rejstřík).



Mgr. Jan Szwarc
Advokát

Zlatnická 1124/7
110 00 Praha 1-Nové Město

Tel. +420 603 288 571
e-mail: jan@js-advokat.cz

[1] rozhodnutí NS ČR sp.zn. 26 Cdo 1301/2019 ze dne 17.3.2020

[2] str. 8 Důvodové zprávy k z.č. [163/2020](#) Sb., K bodu 2 (§ 1169)

[3] Viz. ASPI - komentář JUDr. Zdeňka Čápa k § 1169 ke dni 1.1.2014 a rozhodnutí NS ČR sp.zn. 26 Cdo 1301/2019 ze dne 17.3.2020, nebo sp.zn. 26 Cdo 1032/2021 ze dne 10. 8. 2021

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

Další články:

- [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](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)