

9. 12. 2013

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

# Změny v právní úpravě společenství vlastníků bytových jednotek v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku

Právní úprava společenství vlastníků bytových jednotek byla zařazena do nového občanského zákoníku (NOZ) v rámci institutu bytového spoluvlastnictví a v zásadě vychází z právní úpravy současné; cílem tohoto článku je shrnout podstatu nové úpravy a upozornit na změny, ke kterým s účinností od 1. ledna 2014 dochází.



Na úvod pouze zopakujeme, že společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Členství ve společenství vlastníků je přitom neoddělitelně spojeno s vlastnictvím bytové jednotky, nabytím vlastnického práva k jednotce členství ve společenství vlastníků vzniká a pozbytím vlastnického práva k jednotce zaniká.

## Vznik společenství vlastníků jednotek

Podstatnou změnu přináší NOZ ohledně samotného vzniku společenství vlastníků. V současné době společenství vlastníků vzniká ze zákona, což se v praxi ukázalo jako nepříliš vhodné řešení. Od účinnosti NOZ se tak bude rozlišovat fáze založení a vzniku společenství vlastníků obdobně jako u obchodních společností, přičemž společenství vlastníků se založí schválením jeho stanov a vznikne dnem zápisu do veřejného rejstříku. Nadále přitom bude platit, že povinnost založit společenství vlastníků vzniká tam, kde v domě vzniklo alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Za účelem dodržení zákonného požadavku na vznik společenství vlastníků pak NOZ zakotvuje pravidlo, podle kterého budou blokovány převody vlastnického práva k dalším jednotkám, pokud nebude prokázán vznik společenství vlastníků (neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem). V takovém případě katastrální úřad vlastnické právo k převáděné jednotce na nového vlastníka do katastru nemovitostí nezapiše. Je tedy více než žádoucí společenství vlastníků v zákonem stanovených případech založit a nechat zapsat do příslušného veřejného rejstříku, a vyvarovat se tak při převodech jednotek zbytečných průtahů.

## Orgány společenství vlastníků jednotek

Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek v domě. NOZ obsahuje poměrně detailní úpravu působnosti a způsobů rozhodování shromáždění. Oproti dosavadní úpravě je NOZ benevolentnější co se týká většiny potřebné pro přijetí rozhodnutí, když pro naprostou většinu záležitostí zakotvuje požadavek souhlasu většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. NOZ také dává vlastníkům

jednotek možnost rozhodovat i mimo zasedání, a to v případě, kdy svolané shromáždění není usnášeníschopné, nebo v jiných případech, kdy to stanovy společenství připouští. V případě rozhodování mimo zasedání je pak pro přijetí rozhodnutí vyžadována většina hlasů všech vlastníků jednotek, pokud stanovy nevyžadují většinu kvalifikovanou. Výslovně je stanoven požadavek kvalifikované většiny pro případ změny velikosti podílů všech vlastníků jednotek na společných částech domu a pozemku a pro změnu poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku z jiného důvodu, než v důsledku změny podílů na společných částech, kdy se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

Statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Působnost ani práva a povinnosti statutárního orgánu NOZ podrobně neupravuje, stanoví pouze podmínky způsobilosti být členem statutárního orgánu, kterými je plná svéprávnost a bezúhonnost ve smyslu živnostenského zákona.

Stanovy mohou zřídit další orgány společenství vlastníků, těmto však není možno založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu. Pokud stanovy neurčí jinak, není členství ve volených orgánech společenství vlastníků nadále vázáno na vlastnictví jednotek v domě, členem tedy může být i osoba „zvenčí“, která není vlastníkem jednotky.

### **Zánik společenství vlastníků jednotek**

NOZ stanoví, že se společenství vlastníků zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Rozhodnutím vlastníků je možné společenství zrušit v případě, kdy bylo založeno dobrovolně, jakož i v případech, kdy by počet jednotek v domě klesl na méně než pět. Společenství vlastníků pak zaniká výmazem z příslušného veřejného rejstříku. NOZ výslovně zakotvuje, že při zrušení společenství se neprovádí likvidace, ale práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek, a to v poměru dle podílu každého vlastníka na společných částech domu a pozemku.



**Mgr. Martina Strnadová,**  
advokátka

[Švehlík & Mikuláš advokáti s. r. o.](#)

Purkyňova 2  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 211 222 244  
e-mail: [info@samak.cz](mailto:info@samak.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](#)