12. 10. 2026

Věc: Žádost o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Vážené ministerstvo,

tímto Vás na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, žádám o poskytnutí informace a metodického stanoviska k rozsahu kontrolního práva vlastníka jednotky podle ustanovení § 1179 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
Popis situace:
Jako vlastník jednotky v bytovém domě jsem požádal statutární orgán (výbor) našeho společenství vlastníků jednotek (SVJ) o informaci přesné výše odměn vyplacených jednotlivým členům výboru ze společného rozpočtu.
Výbor SVJ mi odmítá tyto informace interně poskytnout. Argumentuje tím, že pod zákonný pojem „hospodaření a účetní doklady“ spadá pouze celková schválená finanční částka pro výbor jako celek (např. z usnesení shromáždění), nikoliv konkrétní mzdové listy, dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr či smlouvy o výkonu funkce jednotlivých osob.
Žádám o zodpovězení následujícího dotazu:
Zahrnuje právo vlastníka jednotky na nahlížení do účetních knih a dokladů podle § 1179 občanského zákoníku také právo seznámit se s konkrétní výší vyplacených odměn jednotlivým členům výboru SVJ (včetně nahlížení do smluv o výkonu funkce, mzdových listů či dohod konaných mimo pracovní poměr)?

Odpověď:

Ministerstvo pro místní rozvoj obdrželo Vaše podání, označené jako žádost o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, týkající se rozsahu práva vlastníka jednotky podle § 1179 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Předně si Vás dovolujeme upozornit, že Ministerstvo pro místní rozvoj je podle zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem státní správy mimo jiné ve věcech regionální politiky a politiky bydlení a v dalších zákonem vymezených oblastech státní správy. Ministerstvo je oprávněno vykonávat působnost, kterou mu svěřuje uvedený zákon a další právní předpisy. Poskytování výkladových stanovisek, právních porad v konkrétních věcech, právních rozborů ani jiných forem právní pomoci však do jeho působnosti nespadá. K poskytování právních služeb jsou oprávněny osoby, kterým toto oprávnění svěřuje zákon, zejména advokáti ve smyslu zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů. Závazný výklad právních předpisů pak přísluší soudům při rozhodování konkrétních sporů. Ministerstvo pro místní rozvoj jako orgán moci výkonné není oprávněno zasahovat do konkrétních soukromoprávních sporů ani autoritativně posuzovat práva a povinnosti jejich účastníků.

K Vašemu podání proto uvádíme pouze obecné a nezávazné informace vycházející z příslušné právní úpravy a judikatury.

K Vašemu dotazu sdělujeme následující.

Podle § 1179 občanského zákoníku má vlastník jednotky právo seznámit se s tím, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U osoby odpovědné za správu domu může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy domu, jakož i do účetních knih a dokladů. Smyslem tohoto ustanovení je umožnit vlastníkům jednotek účinnou kontrolu výkonu správy domu a hospodaření osoby odpovědné za správu domu, kterou je zpravidla společenství vlastníků jednotek.

Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 13/2019 ze dne 5. 6. 2019 uvedl, že právo vlastníka jednotky podle § 1179 občanského zákoníku je vyjádřeno ve dvou rovinách, a to jako právo ověřit si, jak jsou dům a pozemek spravovány, a současně jako právo ověřit si, jak osoba odpovědná za správu domu a pozemku při této správě hospodaří. Nejvyšší soud současně označil právo nahlížet do smluv, účetních knih a dokladů za velmi široce koncipované oprávnění vlastníka jednotky. **V uvedeném řízení byl přitom předmětem sporu mimo jiné také požadavek vlastníka jednotky na zpřístupnění podkladů týkajících se výplaty odměn členům orgánů společenství vlastníků jednotek a dokumentace související s výkonem jejich funkcí.**

Ministerstvo nicméně upozorňuje, že z uvedeného rozhodnutí **nelze dovodit obecný závěr, že vlastník jednotky má vždy a bez jakéhokoli omezení právo na zpřístupnění veškeré personální či mzdové dokumentace jednotlivých členů orgánů společenství vlastníků jednotek**. Rozsah práva podle § 1179 občanského zákoníku proto nelze na základě uvedené judikatury vykládat jako neomezený. Lze však obecně konstatovat, že odměny členů výboru představují náklad hrazený z prostředků společenství vlastníků jednotek, a jako takové souvisejí s jeho hospodařením. **Informace týkající se těchto nákladů proto nelze bez dalšího považovat za informace, které by stály zcela mimo rámec kontrolního oprávnění vlastníka jednotky podle § 1179 občanského zákoníku.**

Současně je třeba respektovat ochranu osobních údajů a právo fyzických osob na ochranu soukromí. Dokumenty mohou obsahovat rodná čísla, adresní údaje, čísla bankovních účtů, údaje související se zdravotním pojištěním či jiné osobní údaje, jejichž zpřístupnění může podléhat omezením vyplývajícím z právních předpisů upravujících ochranu osobních údajů a soukromí. **Při posuzování rozsahu zpřístupnění konkrétních dokumentů je proto třeba zohlednit jak oprávnění vlastníka jednotky kontrolovat hospodaření a správu domu, tak právo dotčených fyzických osob na ochranu jejich osobních údajů a soukromí.**

Ministerstvo dále připomíná, že není oprávněno závazně vykládat ustanovení občanského zákoníku ani rozhodovat konkrétní soukromoprávní spory mezi vlastníkem jednotky a společenstvím vlastníků jednotek. **Posouzení, zda v konkrétním případě určitý dokument či konkrétní údaj spadá do rozsahu oprávnění vlastníka jednotky podle § 1179 občanského zákoníku a v jakém rozsahu může být zpřístupněn, tak závisí na okolnostech daného případu. V případě sporu náleží autoritativní posouzení této otázky soudu.**

Lze tedy obecně uzavřít, že § 1179 občanského zákoníku zakládá vlastníkovi jednotky právo kontrolovat hospodaření a správu společenství vlastníků jednotek, přičemž **odměny členů výboru jako náklady hrazené z prostředků společenství souvisejí s jeho hospodařením a mohou proto spadat do rámce tohoto kontrolního oprávnění**. Z právní úpravy ani z výše uvedené judikatury však **nelze bez dalšího dovodit automatický a neomezený nárok vlastníka jednotky na zpřístupnění kompletních mzdových listů či veškeré personální dokumentace členů orgánů společenství vlastníků jednotek**. Rozsah případného zpřístupnění je třeba posuzovat s ohledem na povahu požadovaných údajů, účel kontrolního oprávnění podle § 1179 občanského zákoníku a současně na požadavky ochrany osobních údajů a soukromí dotčených osob.