

## Nahlížení do smluv

***Může jakýkoliv vlastník z SVJ nahlížet do uzavřených smluv mezi SVJ a 2. stranou a do pokladní knihy, či požadovat jejich kopie?***

### **Odpověď:**

Na takto položenou otázku není možné bez znalosti konkrétní situace v SVJ a zejména bez znalosti znění statutárních dokumentů SVJ, zejména bez znalosti jeho stanov, s určitostí odpovědět.

ZOVB konkrétně vyčerpávajícím způsobem neupravuje, do kterých konkrétních dokumentů a případně jakým konkrétním způsobem má vlastník jednotek právo nahlížet. Tato otázka je tak obvykle **detailně upravena stanovami SVJ** či jinými obdobnými dokumenty upravujícími vnitřní poměry SVJ a pro zodpovězení položené otázky je tak nezbytné vycházet ze znění těchto dokumentů.

Pokud toto konkrétní SVJ upravuje své vnitřní poměry vzorovými stanovami, jejichž znění je obsahem nařízení vlády č. 371/2004 Sb., je možné konstatovat, že každý vlastník jednotky má na zpřístupnění smluv uzavřených mezi SVJ a třetími osobami právo, když toto právo výslovně vyplývá z čl. XIV odst. 1 písm. f) vzorových stanov. Konkrétně zmíněné ustanovení zakládá právo všech vlastníků jednotek „nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky...“ .Je zde potřebné poznamenat, že nahlížení je nutné chápat dle významu daného slova, tzn. že vlastník do daných dokladů v místě jejich uložení může nahlédnout, nikoli, že mu budou k tíži držitele smluv kopírovány či zasílány.

Pro zodpovězení položené otázky je tak v první řadě nezbytné seznámit se zněním stanov společenství. **Pokud** jsou vnitřní poměry SVJ **upraveny vzorovými stanovami, má vlastník jednotky na zpřístupnění smluv uzavřených se třetími osobami právo.** .Je zde však potřebné poznamenat, že nahlížení je nutné chápat dle významu daného slova, tzn. že vlastník do daných dokladů v místě jejich uložení může nahlédnout, nikoli, že mu budou zapůjčeny, resp. že mu budou k tíži třetí strany kopírovány a zasílány.

Na druhou stranu, pokud jde o pokladní knihu, právo na její zpřístupnění člen SVJ zřejmě nemá (v závislosti na jejím konkrétním obsahu). Pokud jsou vnitřní poměry upraveny jiným zněním stanov, bude záviset na tomto znění a na tom, jak takové stanovы předmětnou problematiku upravují. I zde platí poznámka k nahlížení do dokladů.