

Kdy je schůze SVJ USNÁŠENÍŠCHOPNÁ

● **Jak zajistím, aby byla schůze SVJ usnášeníschopná? Nejsme schopni se dohodnout na čemkoliv už dva roky, jsem z toho nešťastná. Děkuji. Milena Plachá, Horní Planá.**

Schůze SVJ mohou být komplikované kdykoliv, koneckonců se říká, že kolik lidí, tolik názorů. Tím spíše to platí v případě vlastníků bytových jednotek, kteří se mají na něčem domluvit. Jako další komplikace se pro všechna SVJ jeví současná situace. Jak se na fungování SVJ v době přijatých krizových opatření dívá zákon? Mohou být orgány SVJ činné? A je možné hlasování na dálku? I na to Vám níže nastíníme odpověď.

V úvodu je třeba uvést, že soukromoprávní úprava stanoví pro shromáždění SVJ, jakožto shromáždění všech vlastníků jednotek, povinnost zasedat alespoň jednou ročně. Shromáždění SVJ svolává statutární orgán, tedy výbor nebo předseda společenství vlastníků. V případě, že statutární orgán nesvolá shromáždění SVJ sám, zákon počítá s tím, že jej může svolat i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají dohromady alespoň čtvrtinu hlasů. Pokud jim není vyhověno, tak jsou oprávněni svolat zasedání na náklady SVJ sami.

A nyní k tomu, co a kdy musí shromáždění schválit. Kromě přijímání stanov a volby orgánů SVJ, patří do gesce shromáždění typicky i schvalování dokumentů, k jejichž pravidelnému schválení a následnému zveřejnění ukládá povinnost zákon. Jedná se například o schválení účetní závěrky nebo vypořádání výsledku hospodaření. V případě účetní závěrky se požaduje její zveřejnění do 30 dnů od schválení. Jen tak na okraj zmiňme, že se v tomto případě často zákonné předpoklady nepotkávají s realitou, a SVJ nejsou jakkoliv postihnuté. Přesto samozřejmě doporučujeme zmíněné zákonné povinnosti dodržovat. Právní předpisy nestanoví přesný termín, kdy nejpozději se shromáždění SVJ musí sejít. Platí jen, že se shromáždění vlastníků musí konat alespoň jednou ročně, tedy nejpozději 31. prosince daného roku.

Je zřejmé, že dnešní doba hromadným shromážděním osob nepřeje, je tedy možné splnit zákonné povinnosti a shromáždění SVJ vůbec svolat? My jsme toho názoru, že ano. Krizové opatření, kterým byl mimo jiné ustaven zákaz shromáždění více jak šest osob ve vnitřních prostorech, stanoví výjimky. Mezi ně patří i shromáždění osob, které společně konají činnost, ke které jsou povinny podle zákona, a je tuto činnost nezbytné konat ve vyšším počtu osob. Tuto výjimku lze vykládat tím způsobem, že se shromáždění SVJ sejít může, nicméně pouze pokud plní svoji zákonnou povinnost ve smyslu výše uvedeného. Nelze tedy zasedání svolávat na každý týden, to by bylo vnímáno jako obcházení zákona.



Mgr. David Plevka, advokát



Oskar Blažek, trainee

Nadto si dovoluujeme doporučit, vzhledem k současné situaci, krizová opatření důsledně dodržovat tak, abyste neohrozili sebe ani své okolí. Možnou alternativou je konání zasedání mimo uzavřené prostory, tedy venku s doporučenými rozestupy. V každém případě je třeba myslet na podmínku usnášeníschopnosti, kdy platí, že shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, pokud stanovy nestanoví jinak.

Pokud víte, že výše uvedený způsob není vaší preferencí nebo se zkrátka nemůžete fyzicky sejít v usnášeníschopném počtu, tak se v současné době nabízí varianta přijmout rozhodnutí SVJ distančně. V tomto směru se nabízí buď rozhodnutí mimo zasedání (per rollam) nebo prostřednictvím technických prostředků. Pokud jde o hlasování per rollam, občanský zákoník jej umožňuje ve dvou případech, a to pokud jej připouští stanovy nebo pokud běžně svolané shromáždění bylo neusnášeníschopné.

Ve druhém případě musí ten, co je shromáždění oprávněn svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Tento návrh musí obsahovat návrh usnesení, potřebné podklady a lhůtu k vyjádření a může být zaslán i formou elektronické pošty, pokud s tím vlastníci jednotky (předem) souhlasí.

Oproti tomu hlasování a přijetí rozhodnutí pomocí technických prostředků je upraveno v zákoně o obchodních korporacích a je možné v případech, kdy mají takovou možnost korporace upravenou ve svých stanovách. Vzhledem ke kogentní povaze právních předpisů upravujících konání shromáždění SVJ (od takových se nelze odchýlit) se domníváme, že stanovy SVJ takovou možnost upravit nemůžou. Navzdory tomu ale nyní virtuální shromáždění SVJ konat lze, a to díky zákonu s přezdívkou Lex Covid, který byl přijat za účelem usnadnění některých postupů v souvislosti s epidemií. Využitím technických prostředků se myslí možnost pořádat shromáždění virtuálně, tedy v prostředí aplikace, která umožňuje zvukový i obrazový přenos (například Skype). Takové zasedání se považuje za rovnocenné s tím běžným. Upozorňujeme, že je toto umožněno jen v době trvání mimořádného opatření při epidemii, v jehož důsledku je znemožněno nebo podstatně znesnadněno konání zasedání orgánu právnické osoby, nejdéle však do 31.

prosince 2020. Doplníme, že Lex Covid upravuje i možnost přijetí rozhodnutí per rollam, u SVJ, které toto výslovně neupravují ve svých stanovách.

A jakou variantu doporučujeme tedy my? Kloníme se spíše k druhé a třetí variantě, tedy k hlasování per rollam nebo prostřednictvím „videokonference“. Tímto způsobem by bylo vhodné nejpozději do konce roku schválit účetní závěrku a hospodaření SVJ. Pokud to pro chod vašeho SVJ není nezbytné, tak bude patrně vhodnější s jinými úkony a tématy počkat až na běžná shromáždění. Koneckonců mohou být obě zmíněné alternativní metody konání shromáždění SVJ ve větším počtu lidí více než náročné. Zároveň platí, že statutární orgán SVJ by měl o aktuálním dění vlastníky pravidelně informovat, přičemž za tímto účelem je vhodné použít web, e-mail nebo třeba nástěnku v domě. ■

Mgr. David Plevka, advokát
Oskar Blažek, trainee
Bpv Braun Partners