



## Rozhodování mimo zasedání a náhradní shromáždění

Co se stane v situaci, kdy se sice schůze koná, avšak nedorazí dostatečný počet vlastníků? Pokud se dostavíte na schůzi shromáždění a s ostatními přítomnými vlastníky nedáte dohromady nadpoloviční většinu hlasů (ve smyslu §1206 odst. 2 občanského zákoníku), nevěšte hlavu. Zákon pamatuje i na tyto případy a dává vlastníkům možnost opětovně svolat buď **náhradní shromáždění**, nebo rozhodnout mimo zasedání shromáždění takzvanou formou **per rollam**.

Rozhodování mimo zasedání je upraveno v §1211 a násl. Občanského zákoníku. Rozhodování mimo zasedání se může použít ve dvou případech.

- V prvním případě se jedná o situaci, kdy shromáždění není usnášeníschopné. Rozhodovat v tomto případě o záležitostech společenství mimo zasedání shromáždění tak můžete automaticky ze zákona, i přestože tato možnost rozhodování nebude uvedena ve stanovách Vašeho SVJ.
- V druhém případě mohou vlastníci jednotek využít rozhodování per rollam rovnou, aniž by museli svolávat schůzi shromáždění, ovšem za podmínky, že je tato možnost rozhodování uvedena ve stanovách.

V případě, že rozhodování per rollam navazuje na neusnášeníschopné zasedání shromáždění, je svolavatel oprávněn navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Procesně budou předmětem návrhu totožné záležitosti, které byly svolavatelem navrženy na pořad původně svolávaného zasedání. Většina společenství vlastníků má však již v dnešní době upraven tento způsob rozhodování ve stanovách. Vlastníci jednotek tedy mohou rozhodovat o záležitostech SVJ formou per rollam mimovolně.

Obzvláště v dnešní době je rozhodování per rollam hojně využíváno. Vlastníci jednotek raději pro návrhy hlasují dálkově, než aby museli být osobně přítomni na schůzi shromáždění. K tomuto přispěla i koronavirová epidemie, kdy bylo vládními opatřeními naprosto znemožněno scházet se ve větším počtu osob. Společenství tak rozhodovalo právě mimo zasedání.

Osobou, která je oprávněna předložit návrh je osoba, která je dle §1207 odst. 1 občanského zákoníku oprávněna svolat zasedání shromáždění. Je jí tedy **buď statutární orgán, nebo vlastníci** s více než jednou čtvrtinou všech hlasů, nejméně však dva z nich za předpokladu, že statutární orgán nesvolá shromáždění z jejich podnětu. V návrhu, který se vlastníkům rozesílá, musejí být obsaženy náležitosti vyjmenované zákonem dle §1211 odst. 3 občanského zákoník. Návrh musí obsahovat alespoň:

- návrh rozhodnutí,
- podklady potřebné pro jeho posouzení,



- údaj, kde jsou uveřejněny,
- údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit (lhůta je dle zákona patnáct dní, pokud stanovy neurčují lhůtu delší),
- identifikační údaje společenství, jeho přesný název a sídlo,
- označení osoby, která návrh předkládá,
- datum zpracování,
- informaci o tom, jakým způsobem by měl vlastník vyjádření odeslat včetně zasílací adresy.

Pro začátek běhu lhůty je rozhodné doručení návrhu vlastníkov, tedy okamžik, kdy si vlastník mohl návrh vyzvednout ve své poštovní nebo e-mailové schránce. Vlastník má poté možnost se vyjádřit do posledního dne této lhůty. Lhůta je konstruována k datu odeslání nikoliv k datu doručení společenství. Pokud se však nestihnete do této doby vyjádřit a hlas neodešlete v poslední den lhůty, Váš hlas se nebude počítat do celkového počtu všech hlasů.

Pro rozhodování mimo zasedání je předepsána **písemná forma**. Důležité k vyjádření vlastníků je dle §1212 občanského zákoníku:

- uvedení dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno,
- vyjádření musí být podepsané vlastní rukou na listině, která obsahuje plné znění návrhu rozhodnutí,
- vlastník musí dodržet tento postup a zaslat vyjádření zpět svolavatelí.

Zvláštní režim je stanoven v případech, kdy je zákonem nebo stanovami předepsána přísnější forma pro přijetí rozhodnutí, a to osvědčení veřejnou listinou (notářským zápisem). V tomto případě musí být podpis vlastníka úředně ověřen.

Usnášeníschopnost se při hlasování per rollam nezkoumá, neboť jsou osloveni všichni vlastníci. Podle §1214 občanského zákoníku se většina počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. V momentu, kdy uplynula lhůta pro doručení vyjádření od vlastníků, svolavatel sečte hlasy a přijme rozhodnutí. V případě nepřijetí rozhodnutí postačí zaslat vlastníkům prosté vyjádření. Pokud je usnesení přijato, je nutné oznámit celý obsah přijatého rozhodnutí, tedy text navrženého rozhodnutí a výsledek hlasování. Výsledek hlasování musí být oznámen všem vlastníkům jednotek v písemné formě, a to bez zbytečného odkladu. Lhůtu pro oznámení rozhodnutí mohou obsahovat stanovy společenství.

Novela občanského zákoníku účinná od **1. 7. 2020** přinesla do právní problematiky společenství vlastníků jednotek nové ustanovení o náhradním shromáždění. §1210 občanského zákoníku dává společenství možnost svolat náhradní shromáždění v případě neusnášeníschopné schůze. Náhradní shromáždění je poté způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Svolat náhradní shromáždění je však možné pouze v případě připouští-li tuto možnost stanovy. Vzhledem k tomu, že se jedná o poměrně nové ustanovení, velká část společenství nebude mít ve stanovách uvedenou tuto alternativu navazujícího shromáždění. V případě, že budete měnit



v blízké době stanovy, lze doporučit do nich vložit článek o náhradním shromáždění. Na svolavateli poté bude, zda tuto možnost využije či nikoliv.

I pořádání shromáždění mimo zasedání má své jasné podmínky. S uskutečněním hlasování per rollam jsme připraveni pomoci každému společenství jednotek a zajistíme tak jeho hladký průběh, aby nemohlo dojít k zneplatnění hlasování. **Neváhejte se na nás s přípravou hlasování per rollam obrátit.**

Zároveň jsme schopni upravit stanovy Vašeho společenství, abyste jakožto vlastníci měli možnost hlasovat mimo zasedání shromáždění o jakékoliv otázce týkající se správy domu a pozemku a také na náhradním shromáždění, pokud se na shromáždění nesejdete v usnášeníschopném kvóru.

**Ing. Michaela Komendová**

*vedoucí oddělení správy bytového fondu*

E-mail: [komendova@druzba-sbd.cz](mailto:komendova@druzba-sbd.cz)

☎ +420 722 991 648, 541 615 218



DRUŽBA, stavební bytové družstvo

IČ 000 47 708 se sídlem Kapucínské nám. 100/6, Brno 602 00

[www.druzba-sbd.cz](http://www.druzba-sbd.cz)