

Rozhodnutí mimo zasedání – SV

dle zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Rozhodování mimo zasedání, kdy je nutné bezodkladně rozhodnout o určité záležitosti a není zde prostor k tomu, aby mohlo dojít k projednání věci na řádném zasedání.

Rozhodnutí mimo zasedání je možné pouze v následujících případech, a to:

1. **Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se**, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, **navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne**, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek **rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání**.

nebo

2. **Pokud stanovy připouští rozhodnutí mimo zasedání**. V tom případě se rozhodnutí mimo zasedání řídí stanovami, zároveň musí být dodrženy všechny zákonné povinnosti.

nebo

3. Od 24. 4. 2020 lze takto hlasovat na **základě ustanovení § 19 odst. 1 zákona č. 191/2020 Sb.**, o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na osoby účastnící se soudního řízení, poškozené, oběti trestných činů a právnické osoby a o změně insolvenčního zákona a občanského soudního řádu. Toto zákonné ustanovení dává možnost hlasovat mimo zasedání i v případech, kdy stanovy společenství vlastníků neobsahují výslovnou úpravu rozhodnutí mimo zasedání.

Kdo je oprávněn svolat shromáždění?

Osobou oprávněnou **navrhnout rozhodnutí mimo zasedání je statutární orgán**. Statutární orgán **svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek**, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; **neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami**.

Náležitosti hlasování pro rozhodnutí mimo zasedání:

- Návrh usnesení
- Podklady pro posouzení usnesení nebo údaj kde jsou uveřejněny
- Údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit (tato lhůta činí 15 dní ode dne dodání vlastníkov, pokud ve stanovách není určena delší lhůta).

Doporučujeme:

Aby hlasovací archy byly **prokazatelně doručeny všem vlastníkům**, např. mailem, osobně proti podpisu, doporučeně poštou, apod., předejdete tím případným sporům.

Dále doporučujeme zahrnout do hlasovacích archů i text:

- K platnosti hlasování se **vyžaduje vyjádření vlastníka** jednotky s uvedením **dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou** na listině obsahující **plné znění návrhu rozhodnutí**. Vyjádření vlastníka by mělo obsahovat pouze možnosti ano, ne a zdržuji se hlasování. Jakékoliv další možnosti mohou zapříčinit neplatnost hlasu a ohrožení platnosti celého hlasování.
- Při hlasování **není možné zastoupení člena společenství vlastníků na základě plné moci**. - Pokud stanovy společenství vlastníků takové zastoupení výslovně nepřipouští. V případě nemožnosti hlasování člena SVJ doporučujeme, zastoupení člena SVJ na základě **dohody o zmocnění s přesným vymezením práv**.

V roce 2012 byl publikován judikát Nejvyššího soudu ČR (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3399/2010, ze dne 23.5.2012), dle kterého, zjednodušeně řečeno, se člen společenství vlastníků nemůže nechat zastoupit na základě plné moci na shromáždění vlastníků jednotek, jestliže stanovy společenství vlastníků takové zastoupení výslovně nepřipouští. V České republice sice neplatí precedenční právo, je ale možné že v případě soudního sporu může soud k tomuto rozhodnutí přihlídnout.

- Je-li pro to důležitý důvod, **může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl**; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. **Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne**, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, **jeho právo zaniká**.

Vyhodnocení hlasování pro rozhodnutí mimo zasedání

K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pokud tomu tak není, je **hlas neplatný**.

Hlasy potřebné pro přijetí navrhovaného rozhodnutí mimo zasedání se tedy vždy počítají z celkového počtu hlasů vlastníků všech jednotek, nikoli tedy pouze z hlasů vlastníků těch jednotek, kteří odevzdali hlasovací archy.

Hlasy těch vlastníků jednotek, kteří se nijak **nevyjádřili, resp. ani neodevzdali hlasovací archy, nemohou být považovány za hlasy pro návrh ani proti návrhu**, lze je evidovat jako neodevzdané hlasy, resp. tak, že se tito vlastníci nijak nevyjádřili.

Výsledek hlasování

Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo

mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Statutární orgán **oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování**, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

Napadení rozhodnutí u soudu

Je-li pro to důležitý důvod, **může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků**, pokud je vlastníkem jednotky, **navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl**; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. **Není-li návrh podán do tří měsíců** ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho **právo zaniká**.

Tyto dokumenty vznikly za spolupráce s advokátní kanceláří Ladislava Drhy s.r.o., v případě dalších dotazů jsou Vám naši advokáti k dispozici na telefonu (+420) 776 578 488 a emailu office@ak-drha.cz.

