

Oblast : **Bydlení**

Podoblast : **Problematika společenství vlastníků jednotek**

Vážený pane Jareši!

Děkuji za zodpovězení předchozího dotazu a zároveň bych chtěla poprosit o další Vaše vyjádření.

Do Občanské poradny v Jihlavě přišel klient, který vznesl několik dotazů ohledně **společenství vlastníků.**

Dovoluji si Vás tímto poprosit o Vaše stanovisko.

1. Jestliže na členské výroční schůzi bylo vždy bez připomínek odhlasováno hospodaření a činnost výboru, **je možno vymáhat později zjištěné nedostatky v manipulaci se svěřenými financemi?**
2. **Výbor má dle stanov právo sjednávat smlouvy. Musí se ke smlouvě vyjádřit všichni vlastníci? Nemusí výbor nejprve se všemi smlouvu projednat ve společenství a teprve poté ji podepíše zodpovědná osoba?**
3. **Výbor jednal s právní kanceláří za 15.000,- Kč bez pověření vlastníků. Jednal oprávněně?**
4. **Výbor požaduje plnou moc od manželky vlastníka. Společně mají 1 hlas. Není to tedy zbytečný požadavek - zvláště, když není nutno ji ověřit. Je možné, aby zplnomocnění podnájemník hlasoval o důležitých bodech - např. o znění stanov? Existuje ustanovení vlastníků, které by požadovalo 100% souhlas všech vlastníků?**

Mockrát děkuji za odpověď a přeji krásné dny!

Eva Janderková  
Občanská poradna Jihlava

=

Přijato : út 14. 6. 2016 13:10

Vážená paní Janderková,

v českých právních předpisech se označení společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) používá od roku 1994 **ve třech různých, velmi odlišných významech.** Historicky vznikly a stále trvají tři typy právních vztahů podle dvou právních předpisů. Se všemi třemi významy označení SVJ je možno se dnes setkat; existují vedle sebe stále, i po zrušení zákona č. 72/1994 Sb..

První význam SVJ je podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) od roku 1994 (zrušen od 1.1. 2014), druhý význam SVJ je podle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění novely č. 103/2000 Sb. a třetí význam SVJ je podle zákona č. 89/2012 Sb., občanská zákoník (dále jen „NOZ“).

NOZ významně zasáhl do právní úpravy společenství vlastníků jednotek. Přizpůsobit se NOZ musí SVJ nejdéle do konce roku 2016.

Právní úprava společenství vlastníků se od 1.1.2014 přesunula do ustanovení § 1194 až 1216 NOZ. Není rozhodující, v jakém významu existuje SVJ, jehož členem je Váš klient, ale rozhodující je, aby toto SVJ přizpůsobilo svoje stanovy podle pravidel podle nové právní úpravy, dané NOZ.

Nová právní úprava se týká **i SVJ vzniklých před 1.1.2014**. Tato společenství vlastníků mají povinnost do tří let od nabytí účinnosti NOZ přizpůsobit stanovy jeho donucujícím ustanovením. Stanovy společenství vlastníků vyžadují formu veřejné listiny. Pokud bude o změně stanov rozhodovat na svém zasedání shromáždění, musí být o tomto rozhodnutí pořízen notářský zápis.

Stanovám je věnováno ustanovení § 1200 NOZ. **Pro život SVJ je to nejdůležitější řídicí norma života SVJ.**

Společenství vlastníků se založí schválením stanov. Stanovy obsahují alespoň název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo, sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě, členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování, určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení, určení prvních členů statutárního orgánu, pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

**Tedy ze zákonného určení minimálního obsahu stanov SVJ je zřejmé, kde je nutno hledat odpovědi na otázky Vašeho klienta. Jednoznačně ve stanovách SVJ.**

**K otázce ad 1.** – zde je nutno prověřit, jakého druhu a povahy jsou zjištěné nedostatky v manipulaci se svěřenými financemi. Pokud je to povaha účetní chyby nebo obdobného pochybení při výkonu hospodaření a jeho vykazování, pak jsem toho názoru, že by mohla být sjednána náprava interním řešením odpovědných orgánů uvnitř SVJ ve shodě s jejich pravomocemi a působností podle stanov. Pokud ovšem zjištěné nedostatky vykazují indicie, které signalizují porušení trestněprávních norem, pak je třeba podat trestní oznámení orgánům činným v trestním řízení, nejlépe místně příslušnému státnímu zastupitelství, a to může učinit kterýkoli člen SVJ;

**K otázce ad 2** – odpověď je třeba hledat v ustanovení stanov, kde by mělo být určeno, za jakých podmínek má výbor právo sjednávat smlouvy a jaké smlouvy. Statutárním orgánem je výbor, pokud však stanovy neurčí, že statutárním orgánem je předseda SVJ. Podle stanov si SVJ může zřídit další orgány, ovšem nemohou mít působnost, která je vyhrazená pro shromáždění nebo pro statutární orgán;

**K otázce ad 3** – pokud podle stanov SVJ nemusel mít pověření a v jaké podobě a formě od vlastníků k jednání s právní kanceláří, popř. k výši finanční úhrady, pak jednal oprávněně;

**K otázce ad 4** – pokud podle stanov SVJ má výbor požadovat plnou moc od manželky vlastníka k ve stanovách určenému právnímu jednání byť úředně neověřenou plnou moc, pak je to v souladu s řídicím dokumentem SVJ a výbor postupuje správně. Pokud by se to mělo jevit jako zbytečný požadavek, pak je třeba tuto věc předložit k jednání nejvyššímu orgánu

SVJ. Co se týče práv a povinností zplnomocněného podnájemníka, je třeba respektovat příslušná ustanovení stanov v této věci.

Vzhledem k tomu, že nejsou k dispozici konkrétní a platné stanovy SVJ, kterého je Váš klient členem, pak mu lze poskytnout odpověď v této obecné rovině.

Vážená paní Janderková, přeji Vám příjemný a klidný víkend a zdravím.

S úctou

JUDr. Karel Jareš  
právník Asociace OP

Odesláno : čt 16. 6. 2016 23:59