

SVJ a jejich fungování v době druhého nouzového stavu. Jak správně využívat zákon lex covid?

Současná krizová opatření opět komplikují situaci v mnohých SVJ. Problémem je zejména nemožnost svolávat řádná shromáždění, která jsou nezbytná pro přijímání řady rozhodnutí a některá další omezení, plynoucí z krizových opatření. Také SVJ však mohou využít lex covid.

Za největší komplikaci zástupci SVJ považují nemožnost svolat řádné shromáždění

Jarní vlna koronaviru a následující opatření znemožnily u mnoha SVJ svolání shromáždění. Protože v letních měsících by bylo kvůli obecně nízké účasti shromáždění neschopné rozhodovat, byla rozhodnutí vázaná na hlasování odsunuta na podzim. Současná opatření ale opět nastavila přísná pravidla. SVJ ale již nechtějí nebo nemohou některá rozhodnutí dále odkládat, a hledají proto možnosti, jak hlasování realizovat. S tím souvisí řada jejich otázek.

Je shromáždění SVJ považováno za veřejnou akci, nebo se na ni vztahuje výjimka jako na činnost, která je povinna ze zákona?

Pro SVJ platí zákonná povinnost minimálně 1x ročně svolat shromáždění. V této souvislosti se výbory SVJ nyní často dotazují, jak mají nyní postupovat. Na jedné straně platí zásadní omezení konání akcí, na straně druhé je zde výjimka pro osoby, které společně konají zákonem povinnou činnost, ke které je nutný vyšší počet osob. Jejich dotaz tedy zní, zda je konání shromáždění v této souvislosti považováno za hromadnou akci, či se jedná o zákonem povinnou činnost. Mohou tedy při dodržení bezpečnostních opatření shromáždění svolat, nebo ne?

„Společenství vlastníků ani bytové družstvo nejsou osobou zřízenou zákonem, ale zakladatelským právním jednáním, proto se na ně výjimka nevztahuje. Z toho vyplývá, že vzhledem k současným omezením shromáždění SVJ nemohou konat,“ vysvětluje Mgr. Jan Eisenreich, předseda Sdružení SVJ Čech, Moravy a Slezska. Stejná omezení platí pochopitelně i pro konání schůze bytového družstva.

Řešením je hlasování formou per rollam

Hlasovat a rozhodovat může SVJ i bez shromáždění. I když se statutární zástupci hlasování per rollam dříve spíše vyhýbali, nyní je to přímé řešení, jak potřebná usnesení prohlasovat. Jak právník Mgr. Vojtěch Opočenský z portálu svjpravnik.cz upozorňuje, u per rollam ze strany výboru SVJ však často dochází k některým pochybením. Mezi nejčastější patří hlasování bez potřebných formálních náležitostí, typické je například nezveřejnění dostatečných podkladů pro hlasování.

Per rollam díky lex covidu i bez stanov

„Hlasovat per rollam mohou využít i SVJ, která je nemají zahrnuta ve svých stanovách. Využijí ustanovení § 1211 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,“ vysvětluje Mgr. Vojtěch Opočenský, právník portálu svjpravnik.cz.

Per rollam lze odhlasovat jak účetní závěrku, tak odsouhlasit rekonstrukci a vyřešit i další náležitosti, ke kterým je nezbytný souhlas členské základny.

Lex covid řeší i konec funkčního období členů výboru SVJ

Některá SVJ plánují hlasování per rollam z důvodu končícího funkčního období členů výboru.

Opět je možné využít mimořádných ustanovení zákona lex covid. Díky němu lze prodloužit platnost mandátu členů výboru o tři měsíce, aniž by bylo nutné o tomto hlasovat. Jak to řešit v situaci, kdy už i tyto tři měsíce uplynuly?

Lex covid může v současnosti při rozhodování hodně pomoci, mnohá SVJ ale tápou

„Podle informací našich členů zhruba 25–30 % SVJ per rollam využila. Lex covid je velká pomoc, ale největší problém je, že většina SVJ per rollam nikdy nedělala a neví, jak jej uspořádat tak, aby splnilo požadavky zákona. Pro naše členy jsme na jaře distribuovali vzorové dokumenty pro per rollam a uspořádali webinář, kde jsme per rollam rozebírali. Chápu, že SVJ jsou z pohledu státu marginálními subjekty, ale je jich přes 60 tisíc a stát, především Ministerstvo pro místní rozvoj, by s nimi mohl komunikovat lépe a například jim možnost rozhodování per rollam také vysvětlit,“ shrnuje aktuální situaci Mgr. Jan Eisenreich, předseda Sdružení SVJ Čech, Moravy a Slezska.

Rozhodování není třeba odkládat

Aktuální informace od statutárních zástupců a firem, které jsou s nimi ve smluvním vztahu, naznačují, že „byznys“ okolo SVJ v podstatě stojí, respektive jede tak na 30–40 %. Tím, že se shromáždění nekonají, tak SVJ nerozhodují o investicích – čili neobjednají si nový výtah, renovaci domu, zateplení fasády a podobně. Je to takový další střípek do skládačky současné i budoucí ekonomické situace. Přitom díky per rollam by v tomto segmentu mohlo rozhodování a plánování investic docela dobře pokračovat.