

Klient: Společenství vlastníků domu Vlastina 846/40, Praha 6, 161 00 – Ruzyně, IČ: 27629023
Datum: 9. 10. 2020
Věc: **Právní stanovisko k možnosti nahrazení každoročního zasedání shromáždění společenství vlastníků rozhodováním mimo zasedání (per rollam)**

I.

Předmět stanoviska

Klient požádal o vypracování stanoviska týkajícího se právního posouzení problematiky povinnosti Klienta svolat minimálně jedenkrát ročně zasedání shromáždění jakožto nejvyššího orgánu společenství vlastníků jednotek a práva tuto povinnost nahradit rozhodováním mimo zasedání shromáždění, tj. rozhodování členů společenství formou per rollam.

II.

Základní informace

Klient je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci, bytového domu, na adrese Vlastina 846/40, Praha 6, 161 00 – Ruzyně, stojícího na pozemku parc. č. 1739/8, zapsaného na LV 2090, k.ú. Ruzyně, obec Praha, vše vedeno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen „**Dům**“). Dle ustanovení § 1207 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**zákon**“ či „**OZ**“), je statutární orgán společenství vlastníků (výbor, předseda společenství) povinen minimálně jedenkrát do roka svolat nejvyšší orgán společenství (shromáždění) k zasedání.

Klient požádal o právní posouzení, respektive vyhotovení právního stanoviska, ohledně uvedené povinnosti společenství vlastníků, a případné možnosti tuto povinnost nahradit rozhodováním mimo zasedání shromáždění, tzv. rozhodováním per rollam. Důvodem této žádosti je nemožnost realizace usnášeníschopného zasedání shromáždění v období trvající celosvětové pandemie onemocnění COVID-19 způsobené koronavirem typu SARS-CoV-2.

III.

Právní posouzení

Klient v žádosti o vyhotovení tohoto stanoviska uvedl jakožto hlavní důvody nemožnosti svolání zasedání shromáždění především přetrvávající obavy vlastníků jednotek v Domě, tedy samotných členů společenství, jejichž členská práva jsou realizována právě prostřednictvím zasedání shromáždění. Vzhledem k faktu, že vlastníci jednotek v Domě jsou v převážné většině osoby patřící do takzvané „rizikové“ skupiny, popřípadě jsou s takovými osobami v pravidelném kontaktu, lze jejich aktivní přítomnost na shromáždění i za předpokladu, že budou dodržována všechna hygienická opatření, označit za riskantní. Druhým důvodem taktéž je, že prostor, ve kterém klient pravidelně zasedání shromáždění pořádá, tedy prostor školní jídelny Základní školy Dědina se sídlem Žukovského 580, Praha 6, je v tuto chvíli pro pořádání obdobných událostí nedostupný, jak vyplynulo ze zamítavého vyjádření vedení školy ze září tohoto roku.

V souvislosti s vyhlášením nouzového stavu vládou České republiky dne 12. 3. 2020 byl vydán zákon č. 191/2020 Sb., o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 (dále také jen „lex COVID“), který v rámci ustanovení § 19 odst. 1 orgánům právnických osob umožňuje po dobu nouzového stavu rozhodovat mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků i tehdy, nepřipouští-li to zakladatelské právní jednání. Uvedené tak platí i pro společenství vlastníků jednotek, které namísto klasického zasedání shromáždění jakožto nejvyššího orgánu mohou rozhodovat prostřednictvím takzvaného rozhodování per rollam, a to i přesto, že jejich stanovy tuto možnost neobsahují. Toto právo právníkům osobám svědčí po dobu trvání nouzového stavu či mimořádných opatření, avšak v případě, že je **zasedání orgánu znemožněno či podstatně znesnadněno**, což odpovídá situaci klienta, jak již bylo demonstrováno v předešlém odstavci, je toto právo možné uplatňovat do konce roku 2020, tj. do 31. 12. 2020, jak uvádí ustanovení § 18 lex COVID. Vzhledem ke skutečnosti, že klient ve svých stanovách přijatých na zasedání shromáždění dne 15. 4. 2014, založených ve sbírce listin pod sp. zn. S 7250/SL13/MSPH, možnost rozhodování mimo zasedání shromáždění upravenou má, konkrétně v rámci čl. XI. těchto stanov, je možnost klienta zasedání shromáždění nahradit právě rozhodováním per rollam oprávněná. Výkon tohoto práva se poté řídí právě předmětným ustanovením stanov, jakož i příslušnými ustanoveními občanského zákoníku § 1211 a násl.

Z uvedeného tedy plyne, že klient možnost nahradit klasické zasedání shromáždění rozhodováním per rollam skutečně má, a svou zákonnou povinnost svolat alespoň jednou ročně zasedání shromáždění zorganizováním rozhodování per rollam splní.

IV. Závěr

Na závěr tohoto stanoviska je zpracovatel stanoviska povinen klienta upozornit, že veškeré výše uvedené závěry jsou právním názorem zpracovatele tohoto stanoviska. Není však možné zcela vyloučit, že by v případě sporu soud či jiný orgán nedospěl k závěrům odlišným. Rozhodovací praxe soudu nicméně přihlíží ke konání hlasování per rollam u společenství vlastníků a bytových družstev optikou prakticky totožnou, jako nahlíží na konání shromáždění společenství vlastníků či zasedání členské schůze bytového družstva, zvláště v kalendářním roce, kdy byl dvakrát vyhlášen nouzový stav v celkové délce trvání přes 60 dní.

Mgr. Bc. Vojtěch Opočenský

i. s. Mgr. Ladislava Drhy, advokáta

Ladislav Drha, advokátní kancelář s.r.o.

Václavské náměstí 802/56

110 00 Praha