

5. 1. 2021

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Může shromáždění SVJ jednat prostřednictvím videokonferencí?

Probíhající pandemie, která už pomalu rok mění pravidla chování naší společnosti, zasahuje do nejrůznějších oblastí života a prakticky žádnou oblast nenechává bez povšimnutí. Dotčen je tak i život společenství vlastníků, které právě v tomto období řeší nejasnou situaci, v níž se ocitly kvůli současným mimořádným opatřením reagujícím na průběh pandemie.

Statutární orgán společenství má dle § 1207 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) zákonnou povinnost svolat shromáždění vlastníků minimálně jednou ročně. Toto však v rámci současného epidemiologického stavu, který je doprovázen nouzovým stavem a často se měnícími mimořádnými opatřeními vůbec není jednoduché.

Blíží se konec roku, a počet společenství, která shromáždění stále neabsolvovaly narůstá. Začátek roku přinesl omezení, které neumožňovaly shromáždění svolat, následné letní měsíce by sebou zase přinesly neúspěch ve formě pravděpodobné neusnášení schopnosti. Společenství tak hledají řešení, kterými by bylo možné shromáždění úspěšně zorganizovat, aniž by byly narušeny vládní bezpečnostní opatření.

Zákon přitom poměrně jasně určuje způsoby, jakými má být shromáždění provedeno. Základním a dosud nejtypičtějším způsobem bylo shromáždění za osobní přítomnosti členů. Další možností je hlasování per rollam, upravené v § 1211 až § 1214 NOZ, umožňující rozhodování mimo zasedání písemnou formou. Dle § 1211 odst. 1 NOZ jsou dány dvě možnosti rozhodování tímto způsobem. První z nich je situace, kdy se shromáždění, které se sešlo, nebylo schopno usnášet. Statutární orgán v takovém případě může navrhnout, aby se rozhodování o otázkách, které měly být předmětem takového shromáždění uskutečnilo mimo jednání písemnou formou. Druhou možností je případ, kdy má společenství vlastníků přímo v stanovách výslovně upravenou možnost rozhodování formou per rollam. Společenství však mohou mít ve stanovách výslovně uvedeno, že je možné rozhodovat i pomocí audiovizuálních technických prostředků, což by umožňovalo využívat různé videokonference jako alternativu osobnímu setkání. Drtivá většina z nich to však ve stanovách zakotveno samozřejmě nemá a většina ani možnost jednání per rollam.

## **Můžou však i taková společenství vlastníků v době pandemie využít jednání na dálku bez osobní přítomnosti členů?**

Daný problém řeší z.č. [191/2020](#) Sb., *o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2*. Dle ustanovení § 19 tohoto zákona je možné uskutečnit rozhodování orgánů právnických osob prostřednictvím per rollam nebo technických prostředků i v případě, pokud to nemají upraveno ve svých stanovách. Tato práva a povinnosti však dle novelizovaného ustanovení § 18 daného zákona vznikají jen v období do 30.6.2021. Tato právní úprava dává společenstvím, která dosud neměla zkušenost s takovým rozhodováním, a tudíž nemají takovou úpravu uvedenou ve stanovách, možnost splnit zákonnou povinnost uskutečnit shromáždění vlastníků.

Pokud tedy společenství řeší otázkou, zda je možné uskutečnit shromáždění pomocí videokonference, tak je třeba tomu v současném stavu přisvědčit. Ovšem je potřeba, aby statutární orgán nejprve

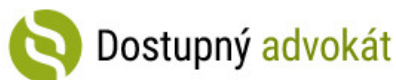
stanovil konkrétní možnosti a způsoby rozhodování prostřednictvím zvláštních technických prostředků a včas o těchto skutečnostech a změnách uvědomil všechny členy. O takovém rozhodnutí je třeba provést zápis.

Nejjednodušším řešením pro společenství může být nicméně i tak písemné rozhodování per rollam, protože tímto způsobem se společenství nevystavuje riziku neusnášeníschopnosti či diskriminace některých členů, nakolik členové tímto způsobem mohou hlasovat odkudkoliv, a to o kterékoliv otázce jednoduchým oběžníkem.

Nic však nebrání ani tomu hlasovat pomocí technických prostředků, například prostřednictvím emailu, nebo jiných online platforem vytvořených přímo pro tyto účely nebo běžně užívaných za účelem on-line meetingů (Zoom, MS Teams). Nespornou výhodou videokonferencí je samozřejmě možnost diskuze a zachování vnitrospolečenské demokracie. Nevýhodou však může být diskriminace některých členů, kteří např. nejsou technicky zdatní anebo nemají stabilní internetové připojení. Doporučuji tedy takový způsob využít spíše v menších společenstvích, kde členové disponují smartphony či jsou v on-line diskuzích zblhlí. Pokud se společenství rozhodne pro shromáždění pomocí těchto prostředků, je také nutné řádně identifikovat členy (přes aplikaci, přes obrazovku, el. podpisem). Nelze přitom vyloučit žaloby na zneplatnění takových jednání, pokud dojde k technickým problémům či neshodám o formě jednání.

Je vhodné ještě zmínit, že i v případě využití elektronických nebo technických prostředků, se dle § 562 NOZ toto jednání může považovat za písemné, pokud tento způsob dostatečně zachycuje obsah a určení jednající osoby (zvláštní aplikace, el. podpis).

**JUDr. Ondřej Preuss, Ph.D.,**  
advokát



[DostupnyAdvokat.cz](https://DostupnyAdvokat.cz)

Kubelíkova 1189/29,  
130 00 Praha 3 - Žižkov

Tel: +420 775 420 436  
e-mail: [info@DostupnyAdvokat.cz](mailto:info@DostupnyAdvokat.cz)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)

- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)