

4. 8. 2016

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

## Rozhodování per rollam u společenství vlastníků jednotek

Nový občanský zákoník zavedl výslovně úpravu rozhodování per rollam (mimo zasedání shromáždění) u shromáždění společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“); tato úprava je obsažena v § 1210 a následujících.[1] V tomto článku bych se chtěla zaměřit jak na teoretické otázky tohoto problému a úpravu ve stanovách SVJ, tak i na praktické aspekty.

Obecně lze uvést, že pokud stanovy SVJ rozhodování per rollam neupravují vůbec – lhotejno, zda již byly přijaty stanovy nové, sladěné s novým občanským zákoníkem, nebo se zatím SVJ řídí stanovami původními, uplatní se právě zmíněná ustanovení § 1210 a násl. občanského zákoníku. V nich dává zákon možnost, aby osoba oprávněná svolat shromáždění SVJ navrhla v písemné formě, aby vlastníci jednotek (jako členové SVJ) rozhodli o daném problému písemně mimo zasedání. Takový postup však může zvolit pouze v případě, že předtím svolané shromáždění není usnášeníschopné, a navíc se může týkat pouze otázek, které byly na programu tohoto neusnášeníschopného shromáždění.

Osobou oprávněnou takto navrhnout rozhodování per rollam je jak statutární orgán, tak i skupina vlastníků dle § 1207 odst. 1 občanského zákoníku. Je otázkou, zda osoba navrhuující rozhodnutí mimo zasedání musí být totožná s původním svolavatelem – pokud tedy například původní shromáždění svolal statutární orgán, ale z nějakého důvodu rozhodnutí per rollam již zajistit nechce, může ho zařídít skupina vlastníků? Autoři komentáře uvádějí, že má jít o svolavatele původního shromáždění,[2] byť takový výklad přímo z textu zákona nevyplývá.

Jak je vidět, možnosti rozhodovat mimo zasedání jsou poměrně omezené. V praxi se mi proto osvědčilo zakotvení možnosti hlasování per rollam ve stanovách SVJ bez omezení onoho neusnášeníschopného shromáždění. Důvodem je zejména nepružnost takového rozhodování a podstatné prodloužení celého procesu. Pokud je tedy například ve stanovách lhůta pro svolání shromáždění 15 dnů, dále svolavatel nějaký čas stráví přípravou podkladů pro rozhodnutí mimo zasedání a dále mají vlastníci dalších 15 dnů na rozhodnutí (§ 1211 občanského zákoníku), může se celý proces protáhnout až ke dvěma měsícům, což může být v některých situacích příliš. Navíc může nastat období, kdy je usnášeníschopnost shromáždění ještě nižší než v jiných částech roku, typicky během letních prázdnin nebo o vánočních svátcích. Pro mnoho vlastníků může být problém se zúčastnit klasického zasedání shromáždění, ale mohou mít zájem i možnost svou vůli vyjádřit písemně (viz níže).

Pokud jde o osoby oprávněné navrhnout rozhodnutí mimo zasedání, po dohodě s klienty zanášíme do stanov takové ustanovení, podle něhož má být tato pravomoc svěřena osobám totožným jako u běžného shromáždění, tj. statutárnímu orgánu nebo ona skupině vlastníků dle § 1207 odst. 1 občanského zákoníku.

Postup při rozhodování per rollam v praxi by měl být následující: oprávněná osoba by měla vypracovat konkrétní návrh usnesení shromáždění, který by měla vytisknout (písemná forma vyplývá z § 1210 odst. 1 občanského zákoníku) a doručit jednotlivým vlastníkům obvyklým způsobem dle stanov. K tomuto návrhu by měla připojit podklady nebo alespoň údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě k vyjádření. Rozhodně doporučuji připojit i průvodní dopis s odůvodněním, proč navrhovatel chce řešit tuto konkrétní otázku tímto způsobem. Vhodné je i návrh usnesení rovnou umístit na

jednotlivý list papíru s místem k podpisu vlastníka, aby celý proces byl pro členy SVJ co nejjednodušší. Je otázkou, proč zákonodárce uvedl v ustanovení § 1211 občanského zákoníku pojem „uveřejnění“, když v § 1207 odst. 2, který se týká svolání klasického shromáždění, používá termín „umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit“ – není však důvodu, proč by v těchto dvou způsobech hlasování měl být způsob seznámení s podklady odlišný. V praxi budou rozsáhlejší podklady k nahlédnutí u statutárního orgánu, ty méně rozsáhlé doporučuji spíše přiložit k návrhu, opět z důvodu zjednodušení pro jednotlivé vlastníky.

Pokud vlastník s návrhem souhlasí, je třeba, aby vlastnoručně podepsal již zmíněný návrh usnesení a doručil navrhovateli ve lhůtě uvedené v návrhu. Podpis nemusí být úředně ověřen.

Následně musí statutární orgán písemně oznámit výsledek jednotlivým vlastníkům jednotek, a to včetně usnesení, pokud bylo přijato. Písemná forma vyplývá výslovně z § 1213 občanského zákoníku, což může být poměrně nepraktické.

Pokud jde o potřebné kvórum, zákon v tomto případě vychází z toho, že možnost hlasovat mají všichni vlastníci, a proto se potřebná většina počítá ze všech hlasů. Pokud stanovy vyžadují u některých otázek vyšší kvórum, pak je třeba se řídit tímto. Navíc jsou v § 1214 občanského zákoníku vymezeny dva případy, v nichž je vyžadován souhlas všech vlastníků. Toto ustanovení je poměrně nelogické, neboť mu neodpovídá obdobná úprava týkající se hlasování na klasickém shromáždění. Zřejmě půjde o chybu zákonodárce, kterou je ovšem třeba se řídit. Konkrétně se jedná o změnu podílu na společných částech (k tomu je zapotřebí změny prohlášení ve smyslu § 1169 za současného splnění podmínek tam uvedených, proto považuji stoprocentní souhlas uvedený v § 1214 za nadbytečný) a dále při změně poměru výše příspěvků na správu domu jinak než podle změny podílu na společných částech.

V každém případě oceňuji fakt, že rozhodování per rollam bylo do nového občanského zákoníku zařazeno, a s klienty jsme již této možnosti, byť většinou v modifikované úpravě po přijetí nových stanov, několikrát využili. Takový způsob rozhodování bude vhodný zejména tam, kde je odpověď na daný problém poměrně jednoznačná, naopak nebude praktický v případech, kdy rozhodování předchází rozsáhlá diskuse jednotlivých vlastníků.



**JUDr. Michaela Balousová,**  
advokátka

[JUDr. Michaela Balousová, advokátka](#)

Anny Letenské 34/7  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 776 166 453

e-mail: [office@pravniknemovitosti.cz](mailto:office@pravniknemovitosti.cz)

-----  
[1] Omezenou úpravu měly i vzorové stanovy podle nařízení vlády č. [371/2004](#) Sb. v článku XII.

[2] Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J.: Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 258 - 259.

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

## Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)