

19. 7. 2018

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

Statutární orgán SVJ: nechtěná funkce s neúměrnou zodpovědností?

Stále více společenství vlastníků jednotek řeší problém, kdy s blížícím se koncem funkčního období voleného statutárního orgánu není žádný zájemce, který by se do čela SVJ nechal zvolit a svoji funkci dobrovolně přijal. Mnohdy se totiž stává, že takto zvolené osoby přijmou svou funkci pouze z důvodu toho, že není nikdo jiný, kdo by se této funkce ujal. Jsou tak vlastně donuceni ostatními členy společenství k vedení SVJ. Mnohdy ovšem sami netuší, že jsou nyní osobně zodpovědní za škodu jimi způsobenou v závislosti na výkonu jejich funkce.



Samotná současná právní úprava občanského zákoníku, zák. č 89/2012 Sb. (dále jen „OZ“), je v části společenství vlastníků velmi strohá, neboť obsahuje pouhé dva odstavce. V § 1205 odst. 1 OZ hovoří o shromáždění společenství vlastníků jako o nejvyšším orgánu. Statutárním orgánem se dle tohoto ustanovení rozumí výbor, pokud stanovy neurčí, že jím je předseda společenství vlastníků. Dále zde zmiňuje možnost zřídit stanovami fakultativní orgány, např. v podobě kontrolní komise či revizora. Těmto fakultativním orgánům však stanovy nemohou založit působnost vyhrazenou zákonem pro shromáždění či statutární orgán.

Ve svém druhém odstavci hovoří o podmínkách, za kterých je osoba způsobilá stát se členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu. Tato podmínka je stanovena i v obecných ustanoveních právnických osob v § 152 odst. 2 OZ. Za splnění těchto dvou podmínek se jím může stát ten, kdo je plně svéprávný a zároveň bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Tímto jiným právním předpisem se rozumí živnostenský zákon (zák. č. [455/1991](#) Sb.), podle jehož ustanovení § 6 odst. 2 se „za bezúhonnou nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchan v souvislosti s podnikáním, nebo s předmětem podnikání, o který žádá nebo který ohlašuje, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena.“ Toto ustanovení slouží jako ochrana statutárního orgánu před osobou, která v rámci svého předchozího výkonu funkce a činnosti selhala, čímž je zpochybněna její důvěryhodnost i způsobilost případně řádně vykonávat obdobnou funkci v jiných právnických osobách.

Rozsah působnosti statutárního orgánu je tak dán z velké části do dispozice stanov. Stanovy určují, jakým způsobem statutární orgán vystupuje za SVJ vůči všem navenek a tím naplňuje své základní poslání. Činí tak právní jednání za SVJ v podobě např. uzavírání, rušení či změny smluv a další právní jednání vůči třetím osobám stejně jako vůči orgánům veřejné moci. Dále má statutární orgán vykonávat práva a plnit povinnosti vůči členům společenství i orgánům společenství.

V dispozici stanov je také určení, zda bude statutární orgán kolektivní či individuální v podobě výboru (a jeho způsob jednání za SVJ) či předsedy SVJ. Již v zákoně není stanoven minimální počet členů pro statutární orgán, kdy i na SVJ se použije § 151 odst. 1 OZ, který toto ponechává právě na stanovách. Z logiky věci tak vyplývá, že výbor bude minimálně dvoučlenný, jinak by se jednalo o předsedu SVJ jako orgán individuální. Volba těchto členů náleží výhradně do působnosti shromáždění. Funkční období je rovněž ponecháno na stanovách. Pokud ovšem stanovy nestanovují délku tohoto období, využijí se dle § 1221 OZ přiměřeně ustanovení o spolku. V § 246 odst. 1 OZ se uvádí, že „neurčí-li stanovy funkční období členů volených orgánů, je toto období pětileté.“

Jaké povinnosti po zvolení a přijetí funkce pro člena vyplývají?

První z povinností je notifikační, tzv. informační povinnost, kterou dle minulé úpravy členové neměli. Dle § 153 OZ „osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem voleného orgánu, oznámila-li to předem tomu, kdo ji do funkce povolává; to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je členem voleného orgánu, oznámí to tato osoba bez zbytečného dokladu tomu, kdo ji do funkce povolal.“ Všichni členové tak mají povinnost oznámit tuto událost nejvyššímu orgánu, který je volí. Pokud k této události dojde během výkonu volené funkce, mají členové rovněž povinnost informovat nejvyšší orgán.

Další povinností výkonu funkce statutárního člena SVJ je povinnost výkonu s péčí řádného hospodáře. Dle § 159 odst. 1 OZ „kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodil z toho pro sebe důsledky.“

Loajalitou se rozumí povinnost upřednostňovat zájmy právnické osoby před zájmy vlastními či osob blízkých. Rovněž se jí rozumí i povinnost mlčenlivosti o důvěrných informacích, které člen získal v souvislosti s výkonem své funkce ve společnosti. V obecných ustanoveních chybí definování pojmů potřebné znalosti a pečlivost. Jakýmsi vodítkem by mohla být definice § 51 odst. 1 zák. č. 458/2016 (zákon o obchodních korporacích), která by se dala v určitých prvcích aplikovat i na statutární orgán SVJ. Jedná tak tedy ten, kdo mohl při rozhodování při výkonu funkce statutárního orgánu v dobré víře předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu SVJ. V tomto případě by potom neměl nést odpovědnost za výsledek, i když by jeho jednání nevedlo ku prospěchu SVJ. S tím souvisí i vyvratitelná domněnka spočívající v nedbalosti přijetí či výkonu funkce, pokud je zřejmé že svými schopnostmi nebude na výkon stačit, což může vést opět až k náhradě škody z důvodu přecenění svých schopností.

Povinnost osobního výkonu funkce je stanovena v § 159 odst. 2 OZ, který stanovuje, že „člen voleného orgánu vykonává funkci osobně. Tento člen může zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. Volený člen udělí speciální plnou moc pro tento jednotlivý úkon a úkony s tím spojené.“ Této povinnosti osobního výkonu se nezbaví ani tím, že uzavře smlouvu s jinou osobou a „převede“ na ni tak odpovědnost za spravování věcí v souvislosti s výkonem funkce. Tento člen je i nadále odpovědný sám. V případě, že se k tomuto kroku odhodlá, měl by dohlížet nad touto činností a zároveň stanovit případné sankce vyplývající z této činnosti pro osobu, již svoji správu svěřil.

Pro všechny členy volených orgánů platí i ručební povinnost, zakotvena v § 159 odst. 3 OZ „Nenahradil-li člen voleného orgánu společenství vlastníků škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli právnické osoby za její dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci.“ Tato povinnost je spojena zejména s vymáháním dlužných částek např. od členů SVJ, kde ve

stanovách by měla být podrobně a pečlivě popsána úprava a postup při vymáhání jednotlivých dluhů. Statutární orgán se proto nerad pouští do osobní konfrontace a vymáhání těchto dluhů dost často oddalují z důvodu, aby si „nedělal“ sám problémy v domě, kde bydlí, nebo u sousedů apod. Tím může dojít až k částečnému promlčení dluhu a tuto škodu je poté statutární orgán povinen nahradit. Stejně tak je povinen škodu nahradit v případech, kdy nesplní jakoukoliv povinnost vůči orgánům veřejné moci nebo zákonu, poněvadž soud je poté oprávněn udělit SVJ pokutu.

Kdo se takové funkce dobrovolně ujme?

Zákon tedy klade velké nároky na statutární orgán SVJ, kde je ke správnému fungování potřeba odborných znalostí a neustálého zdokonalování ve svém volném čase. V souvislosti s výkonem funkce ve statutárním orgánu a osobní odpovědnosti již však zákon neuvádí, že za tento výkon by měla členům statutárního orgánu náležet odměna. Odměna je plně v kompetenci shromáždění a je mnohdy velmi rozdílná nebo dokonce žádná. I proto se členové SVJ mnohdy nechtějí a ani nemají zájem podílet na vedení svého SVJ.

Řešením této situace se tak může stát zvolení externího předsedy SVJ, který splňuje zákonné požadavky, má v této oblasti potřebné znalosti, zkušenosti a nezávislost v případě konfliktů se členy SVJ. Zákon již nyní umožňuje, aby se statutárním orgánem stala právnická či fyzická osoba, která není vlastníkem jednotky spadající pod SVJ. Pochopitelně stanovy můžou tuto možnost vyloučit, a i nadále se tak členem statutárního orgánu může stát pouze vlastník jednotky. Možnost zvolit fyzickou či právnickou osobu, která není vlastníkem jednotky, je nepochybně ku prospěchu fungování SVJ, které se potýká právě s problémem obsazení statutárního orgánu a vedení SVJ. Domnívám se, že do budoucna můžeme očekávat rostoucí počet SVJ, jež svěří svoji správu externím osobám, protože bude ubývat vlastníků jednotek, kteří budou ochotni zapojit se do vedení SVJ. Nikdo nebude chtít nést takové riziko osobní odpovědnosti za škodu, kterou by mohli svým výkonem funkce a činností přivodit. Tato funkce vyžaduje neustálé kontrolování stavu, komunikace s ostatními společnostmi či vlastníky jednotek a sebevzdělávání, to vše ve svém volném čase, kdy v mnoha SVJ je tato funkce nedostatečně finančně ohodnocena či dokonce úplně bezplatná.

Mgr. Karel Miškář,
advokátní koncipient

[Advokátní kancelář JUDr. David Pytela, MBA, LL.M.](#)

Litovelská 1349/2b
779 00 Olomouc

Tel.: + 420 607 600 442
e-mail: pytela@akpytela.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)

- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)