

1. 12. 2020

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

# SVJ a povinnost konat shromáždění v době pandemie koronaviru - hlasování per rollam

Podle veřejně dostupných informací je v současné době v České republice více než 70.000 společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“).[1] Mnohá SVJ se nyní z důvodu zákazu shromažďování osob potýkají s problémem, jak odhlasovat potřebná usnesení, když není možné se sejít osobně a uspořádat tak klasické shromáždění za osobní účasti vlastníků jednotek. Zákon navíc ukládá povinnost statutárnímu orgánu, aby svolal shromáždění vždy tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.[2]

Zákonodárci se nastalý problém pokusili vyřešit prostřednictvím zákona č. [191/2020](#) Sb., o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na osoby účastnící se soudního řízení, poškozené, oběti trestných činů a právnické osoby a o změně insolvenčního zákona a občanského soudního řádu (dále jen „**lex covid**“). Dle § 19 tohoto zákona **může orgán právnické osoby rozhodovat mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků i tehdy, nepřipouští-li to zakladatelské právní jednání**. Další podmínky rozhodování mimo zasedání orgánu v písemné formě nebo rozhodování orgánu s využitím technických prostředků stanovené zákonem, popřípadě zakladatelským právním jednáním, nejsou dotčeny.[3]

Některá SVJ mají podmínky hlasování per rollam určeny ve svých stanovách. Pokud tomu tak skutečně je, bude se postup při hlasování per rollam řídit podmínkami určenými ve stanovách. Dovolím si však tvrdit, že stanovy většiny SVJ možnost hlasování per rollam vůbec neupravují. Dle výše citovaného ustanovení § 19 odst. 1 může SVJ hlasovat formou per rollam i za situace, že stanovy tento způsob hlasování neupravují.

Nestanoví-li zákon nebo stanovy podmínky rozhodování podle odstavce 1, určí je v případě nejvyššího orgánu statutární orgán, v případě jiného orgánu tento orgán. Tyto **podmínky musí být členům orgánu oznámeny v dostatečném předstihu před rozhodováním**. [4]

V případě SVJ je nejvyšším orgánem shromáždění dle § 1205 odst 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“). V případě shromáždění určí podmínky rozhodování per rollam statutární orgán, kterým je dle § 1205 odst. 1 OZ výbor. Stanovy SVJ pak zpravidla určují, že za výbor jedná navenek předseda výboru. V praxi to tedy znamená, že to bude zpravidla předseda výboru, kdo určí podmínky rozhodování per rollam a oznámí je v dostatečném předstihu před rozhodováním. Co přesně znamená dostatečný předstih, lex covid nedefinuje. Nicméně analogickým postupem lze dovést, že by podmínky rozhodování měly být členům sděleny alespoň tolik dnů před rozhodováním, kolik dnů musí být členům zaslána pozvánka před „klasickým“ shromážděním. Pokud tedy stanovy SVJ upravují, že pozvánka na shromáždění musí být členům zaslána nejméně 30 dnů před jeho konáním, mám za to, že tato lhůta musí být dodržena také v případě **vyrozumění o podmínkách konání rozhodování per rollam**.

Ve sdělení o podmínkách hlasování per rollam by mělo být uvedeno, **jakým způsobem bude hlasování probíhat a jakou formou mohou členové hlasovat**. Hlasování může probíhat v písemné formě nebo prostřednictvím technických prostředků. V úvahu připadá také kombinace více možností a tedy, že někteří z členů budou hlasovat např. **osobně podpisem** na příslušném

návrhu rozhodnutí, a jiní členové **prostřednictvím pošty nebo e-mailu**. Oblíbeným se v současné době stává také rozhodování **prostřednictvím videokonference**. Zde však nastává problém zejména u starších osob, které nemají vždy možnost se videokonferencí zúčastnit.

Poté co budou členové řádně a včas informováni o podmínkách hlasování per rollam, může být přistoupeno k samotnému distančnímu rozhodování. Členům bude následně **zaslán návrh rozhodnutí vč. podkladů potřebných pro jeho posouzení** nebo údaj, kde jsou uveřejněny a **údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit**. Pokud není ve stanovách, respektive ve sdělení o podmínkách hlasování per rollam, uvedena delší lhůta, platí, že **lhůta činí 15 dní**. Pokud se vlastník v dané lhůtě nevyjádří, má se za to, že nesouhlasí. Nelze tedy využít princip „*kdo mlčí, souhlasí*“.

Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek.[\[5\]](#)

K platnosti hlasování se **vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí**. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.[\[6\]](#)

Notářský zápis jakožto veřejná listina byl dříve vyžadován u změny stanov SVJ. Toto však již dnes neplatí, neboť od 1. 7. 2020 se **pro změnu stanov SVJ nevyžaduje forma veřejné listiny (notářského zápisu)**, a to podle § 1200 odst. 5 OZ.

Pro jistotu doplňuji, že ani rozhodnutí o změně stanov společenství vlastníků jednotek vzniklých do 31. 12. 2013 podle zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, nemusí mít formu veřejné listiny, což také judikoval Vrchní soud v Olomouci usnesením ze dne 28. 6. 2016, sp. zn. 8 Cmo 202/2016.

Pokud byste nyní v rámci rozhodování per rollam řešili také změnu stanov, nelze než doporučit, abyste **v rámci nových stanov umožnili konat v budoucnu rozhodování per rollam** a jeho podmínky stanovili přímo ve stanovách SVJ. Nelze totiž předpokládat, jak dlouho bude trvat účinnost zákona lex covid a tedy možnost hlasovat per rollam i pro SVJ, v jejichž stanovách není rozhodování per rollam jinak upraveno.

Po rozhodování per rollam **statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování**, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.

Ačkoliv je s hlasováním per rollam stále spojeno mnoho administrativních formalit, věřím, že nové zkušenosti s touto formou hlasování učiní rozhodování per rollam využívanějším i po skončení současného stavu způsobeného pandemií koronaviru.



**Mgr. Natálie Ivanovská,**  
advokátní koncipientka

[Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.](#)

2. května 7134  
760 01 Zlín

Tel.: + 420 725 293 766  
E-mail.: [office@petrasrezek.cz](mailto:office@petrasrezek.cz)

---

[1] Administrativní registr ekonomických subjektů (ARES), veřejně dostupný z:  
<https://wwwinfo.mfcr.cz/ares/>

[2] § 1207 odst. 1 OZ

[3] § 19 odst. 1 zákona č. [191/2020](#) Sb., o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na osoby účastníci se soudního řízení, poškozené, oběti trestných činů a právnické osoby a o změně insolvenčního zákona a občanského soudního řádu

[4] § 19 odst. 2 lex covid

[5] § 1214 OZ

[6] § 1212 OZ

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