

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

Ing. arch. Daniela Grabmüllerová, MBA

ředitelka odboru bytové politiky

Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1

tel.: 224 861 341, fax.: 224 861 176

e-mail: Daniela.Grabmullerova@mmr.cz

V Praze dne 23. listopadu 2006

Č.j.:40133/06-51, E 1536/06-51

Vážený pane,

reaguji na Vaše elektronickou poštou zaslané podání, ve kterém se obracíte na Ministerstvo pro místní rozvoj se žádostí o informaci k zákonu č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů), týkající se možnost tzv. korespondenčního hlasování shromáždění společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“).

Dovolte, abych Vás informovala, že v zákoně č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy, ve znění pozdějších předpisů, jsou vymezeny kompetence Ministerstva pro místní rozvoj jako ústředního orgánu státní správy, mimo jiné, ve věcech politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostorů. Jedná se však pouze o působnost koncepční a legislativní; posuzování jakýchkoli dokladů nebo jednotlivých občanskoprávních sporů do činnosti ministerstva nepatří. Doplnuji, že výklad právních předpisů, resp. nalézání práva je výlučným posláním nezávislých orgánů – soudů.

K Vámi popisované problematice uvádíme pouze obecné informace. Shromáždění vlastníků jednotek je nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby (dále jen „společenství“) vznikající podle § 9 odst. 3 nebo § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Do výlučné působnosti shromáždění přísluší rozhodování o nejdůležitějších otázkách společenství. Proto ukládá zákon v § 11, který upravuje způsob rozhodování společenství, povinnost uskutečnit shromáždění alespoň jednou ročně.

V čl. XII vzorových stanov společenství vlastníků jednotek, vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb., je uveden zvláštní způsob rozhodování ve společenství. Podle tohoto ustanovení může být souhlas všech vlastníků jednotek vyžadovaný podle § 11 odst. 5 nebo § 13 odst. 3 získán i mimo shromáždění a to písemně – tzv. písemným prohlášením - korespondenční formou hlasování (hlasování per rolam) avšak pouze výjimečně, v případech, kdy by bylo neúměrně ztíženo získat souhlas na jednání shromáždění. Je však třeba uvést, že novela – zákon č. 171/2005 Sb., který upravil hlasovací kvorum požadované v § 11 odst. 5, nemá vliv na ustanovení čl. XII, a nelze tento postup použít v případech, kdy je po novele vyžadován ve vyjmenovaných případech souhlas tříčtvrtin všech vlastníků jednotek. Pro úplnost dodáváme, že právní poměry společenství se řídí vzorovými stanovami pouze do doby schválení vlastních stanov společenství nebo do doby, než schválení stanovy společenství nabudou účinnosti (§ 1 odst. 1 nařízení vlády č. 371/2004 Sb.).

Schválené stanovy společenství mohou některé záležitosti upravit podrobněji a podle potřeb konkrétního společenství, nemohou však být v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů. Pokud se týká hlasování per rolam, záleží na rozhodnutí společenství, zda tento způsob hlasování po účinnosti nařízení vlády č. 371/2004 Sb., které tuto možnost hlasování připustilo (tedy po 1. červenci 2004) zařadilo do schválených stanov společenství.

Z poznatků z aplikace zákona o vlastnictví bytů v praxi vyplývá, že v mnoha případech vlastníci bytů v domě nepřijímají usnesení (rozhodnutí) týkající se správy, provozu a oprav společných částí domu na shromáždění vlastníků jednotek, ale "korespondenčně", například tak, že člen výboru obejde domácnosti a požádá je o písemný souhlas v určité záležitosti. Rovněž v případech, když se nesejde na shromáždění potřebný počet vlastníků jednotek, zjišťuje se stanovisko chybějících vlastníků jednotek dodatečně obdobným způsobem.

Podle názoru Ministerstva pro místní rozvoj zákon o vlastnictví bytů takové formy hlasování neumožňuje, a jsou proto právně neplatné; vlastníci jednotek mohou věc rozhodnout bez shromáždění vlastníků pouze výjimečně (ve shora uvedených případech). Bez svolání shromáždění vlastníků, i když jde o časově i organizačně náročnější postup, se nelze obejít. Při projednání záležitosti na shromáždění si mohou vlastníci jednotek vyměnit své názory a mají rovněž kontrolu o tom, jak dopadlo hlasování. Vzájemnou komunikací, vysvětlováním a vyjednáváním je možno předejít nedorozuměním mezi členy společenství a jeho orgány. Vlastníci jednotek, kteří se z nějakého důvodu neúčastní shromáždění, mohou dát písemnou plnou moc jiné osobě, nejen vlastníkovvi jednotky (členu společenství). Žádný zákon nepředepisuje, že by plná moc musela být úředně ověřena.

Závěrem Vám doporučuji obracet se s konkrétními dotazy na některou z advokátních kanceláří zaměřených na bytovou problematiku, nebo na Informační centrum pro bydlení (které má také pobočky v krajských městech), provozované SON - Sdružením nájemníků ČR ve spolupráci se Sdružením malých bytových družstev a společenství vlastníků, na adrese Těšnov 5, 110 00 Praha 1, tel/fax 224805511; je možné využít i tzv. telefonní „žluté linky“ sdružení 900069053 provozované v pracovních dnech od 9 do 15 hod. Od 1. dubna 2006 je k dispozici další informační místo, a to v sídle SON – Sdružení nájemníků ČR v Domě odborových svazů v Praze na adrese nám. W. Churchilla 2, 113 59 Praha 3 – Žižkov, tel. 234 463 343. tel./fax: 234 463 344. e-mail son@cmkos.cz.

S pozdravem

