

Dotaz: Postup při nezvolení statutárního orgánu SVJ

Ve volbách statutárního orgánu SVJ nekandiduje nikdo z jeho členů, ani třetí osoba. Zrušený zák. č. 72/1994 Sb. na tuto situaci pamatoval, NOZ jí neřeší. Pokud však zůstávají v platnosti stanovy, platí podle nich i ustanovení identické § 9 zák.72/94 a funkci statutárního orgánu v tomto případě plní všichni, kdo byli členy SVJ v době jeho vzniku. Konkrétně se jedná o 12 osob, k žádnému dalšímu rozdělení funkcí (předseda, revizní komise) nedošlo. Je povinností SV zapsat všechny tyto osoby do OR jako členy statutárního orgánu? Má takto vzniklý statutární orgán stejné pravomoci jako řádně zvolený? Může potvrzovat faktury, uzavírat dohody o provedení práce fyzické i nefyzické povahy, vyřizovat pojistné události jménem SV, jednat se správcem v rámci platné mandátní smlouvy a vykonávat další aktivity, jejichž cílem samozřejmě není podnikání? Mají vůči správci všichni členové takového statutárního orgánu stejné postavení? Může kdokoli z nich vykonávat činnosti uvedené výše? Co je třeba splnit, aby takovou pozici měli?

Zákon č. 72/1994 Sb. na situaci, kdy není zvolen statutární orgán společenství (výbor, pověřený vlastník) pamatoval ustanovením § 9 odst. 9 ve znění:

9) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

Nový občanský zákoník (NOZ) takovou situaci v ustanoveních upravující společenství vlastníků (§ 1158 a násl. upravující bytové spoluvlastnictví) neřeší, v § 1221 je odkaz na přiměřené užití ustanovení o spolku. V části upravující spolek též taková úprava chybí, lze k této problematice tedy poukázat (odkaz § 246 odst. 3 na obecnou úpravu právnických osob - §156 a §159odst. 2 a přiměřeně též na členskou schůzi spolku v § 248 a násl.) zejména na ustanovení § 156, kde je uvedeno, že kolektivní orgán rozhoduje o záležitostech právnické osoby ve sboru, na ustanovení § 246, kde je uvedeno, že orgán, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může kooptovat členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě.

K dotazu lze obecně říci, že pokud je ve stanovách úprava odpovídající § 9 odst. 9 zák. č. 72/1994 Sb., bude platit tato úprava (pokud tedy toto ustanovení neodporuje donucujícím stanovám NOZ) a není-li tam tato úprava zmíněna výslovně, již nelze odkazovat na zák. č. 72/1994 Sb., který byl zrušen, ale pouze na NOZ, viz ustanovení výše.

Ze stanov tazatele jsem zjistil, že identickou úpravu, jako v čl. 9 odst. 9 zák. č. 72/1994 Sb. má v čl. VI. odst. 11 (platnost přijetí stanov jsem nezkoumal).

Z tohoto článku lze tedy dovodit, že pokud shromáždění nesejde, nastává náhradní řešení (byť dle výkladů zákona se toto řešení vztahovalo spíše jen k odst. 8, upravující první schůzi shromáždění, nikoliv na stav nastalý na dalších zasedáních shromáždění). Funkci statutárního orgánu tedy plní majoritní vlastník a není-li ho, tak skupina vlastníků ke dni vzniku společenství, což jsou první vlastníci dle § 9 odst. 3 a 6 nebo ke dni účinnosti zák. č. 103/2000 Sb., tj. ke dni 1.7.2000).

Z dikce, že plní funkci, lze dovodit, že nějakým náhradním způsobem tato skupina vlastníků může rozhodovat, jako dosud rozhoduje výbor. Z tohoto důvodu mohou společenství vlastníků též zavazovat způsobem jako výbor.

Zda mohou ze svých členů volit předsedu výboru, lze stěží dovodit. Pokud jsem věc blíže zkoumal dotazem u kolegů a v literatuře, nikde jsem nezaznamenal případ, kdy by v takovém případě provedl soud zápis těchto osob do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Tady je situace poněkud složitější, osoby zapisované do rejstříku musejí se zápisem souhlasit a též musí splňovat předpoklady pro výkon funkce (např. svéprávnost, bezúhonnost, podmínky funkce stanovené živnostenským zákonem, případně dle stanov). Tuto situaci lze považovat pouze za náhradní řešení do řádné volby. V takovém případě by rejstříkový soud spíše určil společenství opatrovníka.

Pokud takový orgán plní funkci výboru, má stejný rozsah oprávnění jako výbor.

Vycházím z toho, že výbor je kolektivní orgán, který vytváří vůli společenství vlastníků mimo shromáždění. Pokud tedy někdo jedná za výbor, mělo by předcházet rozhodnutí výboru a zmocnění člena k takovému jednání. Není zcela zřejmé, zda v takovém případě může jednat každý člen orgánu zcela samostatně, pokud je takový způsob jednání v souladu se stanovami, nelze ho vyloučit.

V současné době lze tedy dovodit, že v případě, kdy nastane situace, že není zvolen statutární orgán SVJ, pamatuje NOZ na takovou situaci v § 486, podle kterého soud jmenuje opatrovníka právnické osobě, která to potřebuje, aby mohly být spravovány její záležitosti nebo aby mohla být hájena její práva. Opatrovníkem právnické osoby může soud jmenovat jen osobu, která splňuje podmínky stanovené pro způsobilost být členem statutárního orgánu.

V případě nezvolení statutárního orgánu se tedy musí kterýkoliv člen SVJ obrátit na soud se žádostí o jmenování opatrovníka.