

Dotaz do právní poradny č. 6.

Jak postupovat při změně zápisu údajů rejstříkovému soudu při změně výboru SVJ?

Základní hmotně právní úprava je obsažena v § 9 zák. č. 72/1994 Sb. takto:

(11) Výbor je výkonným orgánem společenství; musí mít alespoň 3 členy. Výbor nebo pověřený vlastník rozhodují o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění. Funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka určují stanovy, nesmí však přesáhnout 5 let.

(12) K platnosti zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru nebo pověřený vlastník je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2).

(13) Statutárním orgánem společenství je výbor nebo pověřený vlastník. Za výbor jedná navenek jeho předseda, kterého výbor zvolí z řad členů výboru. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru. Je-li statutárním orgánem pověřený vlastník, postačí k písemnému právnímu úkonu jeho podpis.

Základní procesní právní úpravu tvoří:

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád stanoví v § 9 Příslušnost soudů takto:

(3) Krajské soudy dále rozhodují v obchodních věcech jako soudy prvního stupně

a) ve věcech obchodního rejstříku, rejstříku obecně prospěšných společností, nadačního rejstříku a rejstříku společenství vlastníků jednotek,

Z tohoto ustanovení je zřejmé, že příslušným soudem, který vede rejstřík společenství vlastníků jednotek a před kterým probíhají řízení o změnách v tomto rejstříku, je Městský soud v Praze, pracoviště Slezská, oddělení obchodního rejstříku, na adrese Praha 2, Slezská 9.

Dále instrukce 2/2010 Sb. instr. a sdělení Ministerstva spravedlnosti ze dne 22. prosince 2009, č. j. 152/2009-OD-ST, kterou se mění instrukce Ministerstva spravedlnosti ze dne 3. prosince 2001, č. j. 505/2001-Org, kterou se vydává vnitřní a kancelářský řád pro okresní, krajské a vrchní soudy, uveřejněná pod č. 1/2002 Sbírky instrukcí a sdělení, ve znění pozdějších předpisů

V § 206 této instrukce je Rejstřík společenství vlastníků jednotek upraven takto:

(1) V rejstříku společenství vlastníků jednotek jsou evidovány společenství vlastníků jednotek.

(2) Pro vedení rejstříku společenství vlastníků jednotek a řízení ve věcech rejstříku platí obdobně ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu o obchodním rejstříku.

(3) Rejstřík společenství vlastníků jednotek má oddíl s označením S.

Dále vyhl. 250/2005 Sb. Ministerstva spravedlnosti ze dne 15. června 2005, o závazných formulářích na podávání návrhů na zápis do obchodního rejstříku, ve znění vyhlášky č. 392/2008 Sb.

Touto vyhláškou Ministerstvo spravedlnosti stanovilo podle § 32 odst. 4 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů závazné formuláře na podávání návrhů na zápis do obchodního rejstříku a seznam listin (příloh), které se k těmto návrhům příkládají. Závazné formuláře jsou obsaženy v přílohách č. 1 až 14 této vyhlášky.

Z obsahu této vyhlášky lze dovodit, že formulář pro společenství vlastníků jednotek sice existuje, ale není závazný pro podávání návrhů na změny zápisu v rejstříku společenství vlastníků jednotek. Proto lze podávat návrhy na změnu zápisu nejen na formulářích, ale i běžnými návrhy.

Z výše uvedených předpisů tedy vyplývá:

Výbor musí sledovat, zda neskončilo jeho funkční období, které je dáno stanovami, může být dva až pět let. V případě skončení funkčního období musí být provedena nová volba.

Protože se výbor společenství a určení člena výboru nebo jeho předsedy zapisují do obchodního rejstříku, musí být tyto změny soudu oznámeny předepsaným způsobem tak, aby rejstříkový soud mohl tyto změny provést.

Podkladem změny v orgánu společenství – kdy dojde mezi stávajícími členy výboru pouze k výměně předsedy - tedy předseda výboru na funkci rezignuje nebo je stávajícím výborem odvolán - je rezignační dopis předsedy výboru nebo zápis zasedání výboru společenství s rozhodnutím o odvolání předsedy. Podkladem pro výkon funkce nového předsedy výboru z řad stávajících členů výboru je opět zápis výboru s rozhodnutím o volbě předsedy výboru společenství.

Podkladem změny v orgánu společenství - kdy skončí funkční období člena výboru společenství nebo člen na funkci rezignuje nebo je stávající člen výboru odvolán shromážděním vlastníků jednotek - je zápis shromáždění vlastníků jednotek s rozhodnutím o volbě nového člena výboru nebo výboru jako celku. Nově zvolený výbor ze svých řad zvolí předsedu.

Nově zvolení členové nebo funkcionáři výboru se zapisují do obchodního rejstříku. Pokud bude výbor zvolen ve stejném složení a nebude měněn ani předseda, pokládám podání návrhu na zápis do rejstříku za zbytečně formalistický. Pro výbor je dokladem o vzniku členství ve statutárním orgánu zápis ze schůze shromáždění vlastníků jednotek spolu s listinou přítomných vlastníků jednotek. Při změnách výboru v dalších funkčních obdobích však musí být pamatováno na to, že rejstříkový soud bude chtít při zápisu skončení členství ve statutárním orgánu nebo výkonu funkce předsedy prokázat, že funkční období trvalo až do navrhované doby výmazu.

Podstatou zápisu je žádost o výmaz starých údajů zapsaných v obchodním rejstříku, které již nejsou aktuální a zápis nových platných údajů. Postupuje se logicky – vezme se výpis z rejstříku – zjistí se, které údaje jsou registrovány a které je nutno změnit s ohledem na

aktuální stav. Zastaralé údaje se změni návrhem na jejich výmaz a nové údaje se zapíší návrhem na zápis. U vymazávaných a zapisovaných osob musí být uvedeno, k jakému datu zanikla funkce vymazávané osoby a následně označení nově zapisované osoby a den zániku funkce např.:

vymazává se předseda výboru Jan Novák, rodné číslo .., bytem ..

den zániku členství ve výboru dne ..., den zániku funkce předsedy výboru dne,

a následně musí být uvedeno:

zapisuje se předseda výboru Pavel Soukup, rodné číslo .., bytem ..

den vzniku členství ve výboru dne ..., den vzniku funkce předsedy výboru dne,

Návrh na změnu zápisu údajů v rejstříku podává předseda a další člen výboru, jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Návrh je písemný a podává se Městskému soudu v Praze, viz text výše. Společenství musí být označeno řádným obchodním názvem, sídlem, přiděleným IČ a dále údajem, kde je společenství zapsáno do obchodního rejstříku – oddíl S a vložka příslušného čísla. V návrhu musí být stručně popsáno, na základě jaké skutečnosti dochází ke změně zapisovaných údajů odkazem na rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek a dále na rozhodnutí výboru o volbě předsedy. K návrhu musí být připojeny přílohy dle textu:

- zápis z jednání shromáždění vlastníků jednotek s volbou výboru nebo člena výboru – 2 stejnopisy
- zápis jednání výboru s volbou nového předsedy výboru – 2 stejnopisy
- čestné prohlášení nového člena výboru a podpisový vzor – 2 stejnopisy, na jenom stejnopisu musí být ověřen podpis.

Mgr. Václav Vondrášek