

Základní dotazy a odpovědi: COVID – 19 Fungování BD a SVJ, způsoby rozhodování a funkční období orgánů

Použité zkratky:

BD	bytové družstvo
Lex Covid	zákon 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 (k dispozici zde: https://www.scmbd.cz/file/306/)
pandemický zákon	zákon o mimořádných opatřeních při epidemii Covid-19
krizový zákon	zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů
o.z.	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
SD	shromáždění delegátů
SVJ	společenství vlastníků
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění

Vážení členové,

v tomto materiálu se zaměříme na nejčastěji pokládané otázky fungování BD a SVJ, možnosti konání schůzí a rozhodování a na otázky související s ukončením funkčního období orgánů. Při zpracování tohoto materiálu vycházíme ze situace k 15. 10. 2020. Materiál byl doplněn poznámkami podle stavu ke dni 23. 2. 2021.

A) Mimořádná opatření

1) Kdy bylo (bude) možné konat schůze BD / SVJ s osobní účastí?

Konání schůzí BD a SVJ závisí na trvání mimořádných opatření a na tom, zda jsou BD a SVJ schopna dodržet omezení vyplývající z opatření, resp. za mimořádná opatření konání schůze NEZNEMOŽNŮJÍ nebo PODSTATNĚ NEZNESNADŇUJÍ.

Mimořádnými opatřeními, která mají vliv na konání schůzí, jsou:

- 1) **krizová opatření** podle § 2 písm. c) krizového zákona **přijata vládou ČR** v době nouzového stavu (*tato situace platí právě dnes – k 23. 2. 2021*);
- 2) **mimořádná opatření vydaná Ministerstvem zdravotnictví** na základě zákona o ochraně veřejného zdraví. Lze je přijmout i mimo dobu nouzového stavu. Opatření však mají zároveň určitá omezení. Větší pravomoci v této oblasti má Ministerstvu zdravotnictví ČR poskytnout připravovaný pandemický zákon; a konečně
- 3) **mimořádná opatření vydaná krajskou hygienickou stanicí** na základě zákona o ochraně veřejného zdraví (lze vydat jen s krajskou působností) – pro jejichž vydání rovněž není potřeba, aby trval nouzový stav.

Informace o omezení vyplývajících z jednotlivých opatření naleznete v dokumentu na webových stránkách SČMBD v e-knihovně (<https://www.scmbd.cz/file/336/> - nutno být na stránkách SČMBD přihlášen). Dokument obsahuje přehled od března 2020, je průběžně aktualizován a obsahuje komentář k jednotlivým opatřením. veškerých mimořádných opatření, která souvisejí k konáním schůzí v BD a SVJ.

Text všech dosud vydaných mimořádných opatření, která se BD a SVJ týkají, naleznete v e-knihovně ve složce <https://www.scmbd.cz/folder/99/>.

Z přehledu mimořádných opatření vybírám nejdůležitější mezníky, přičemž lze sledovat, že se střídají vlny **uvolňování a zpřísnování pravidel**:

- od 13.3.2020 nebylo možné konat schůze nad 30 osob,
- od 16.3.2020 došlo k zákazu volného pohybu, a tím i ke znemožnění konání schůzí bez ohledu na počet osob,
- od 24.4.2020 byla možnost konat schůze uvolněna pro 10 osob (s 2 m rozestupy),
- od 11.5.2020 bylo možné konat schůze pro 100 osob (s 2 m rozestupy),
- od 22.6.2020 nebylo již třeba dodržovat 2 metrové rozestupy a i počet osob, které se schůze mohly zúčastnit byl dostatečný (1.000 osob),
- od 18.9.2020 byly akce opět omezovány (na 10 stojících osob, takže bylo nutno zajistit místa k sezení),
- od 24.9.2020 bylo nutno opět dodržovat 2-metrové rozestupy a
- od 5.10.2020 dochází opět k podstatnému omezení počtu osob:

Doplněno 23.2.2021:

- od 14.10.2020 byl počet osob omezen na 6,
- dne 22.10.2020 došlo k vyhlášení zákazu volného pohybu (nutný odstup 2 m i na veřejných místech, max. 2 osoby),
- od 3.12.2020 byla pravidla rozvolňována a bylo umožněno setkávání uvnitř 10 osob,
- aby byl od 18.12.2020 opět vyhlášen zákaz volného pohybu (a shromažďování omezeno na 6 osob – od 27.12.2020 se zpřísněním na 2 osoby,
- ode dne 15.2.2021 se pak umožňuje konat schůze za účasti 10 osob a za přísných podmínek, která v podstatě konání schůzí znemožňují, i schůze pro 10-50 osob (vyžadován je odstup 2 metry, certifikovaná ochrana dýchacích cest a negativní test na Covid ne starší než 3 dny).

2) Kdy skončí mimořádná opatření pro konání schůzí?

Mimořádná opatření pro konání schůzí končí (a bohužel znovu začínají) pro různé právnické osoby různě – v závislosti na početnosti jejich orgánů a na možnostech těchto právnických osob zajistit dodržení dalších omezujících povinností.

O mimořádných opatření, která mají **vliv na možnost konání schůzí**, jste průběžně informováni v přehledu, který je dostupný zde: <https://www.scmbd.cz/file/336/>. Do tohoto přehledu průběžně zařazujeme veškerá mimořádná opatření, která se konání schůzí týkají a mají celostátní působnost. Případná regionální opatření na úrovni krajů a obcí sledujte, prosím, samostatně.

Příklady:

- *Pro malá BD / SVJ, která mají méně než 10 členů a mají prostor pro konání schůze, kde lze dodržet požadované rozestupy, skončilo mimořádné opatření 24.4.2020. Od 18.9.2020 musela tato BD/SVJ zajistit, aby při účasti vyššího počtu osob než 10 byla zajištěna místa k sezení. Ode dne 14.10.2020 byla možnost schůzí i těchto „malých“ BD a SVJ omezena vzhledem k maximálnímu možnému počtu 6 osob. Pozn. 23.2.2021: K dnešnímu dni lze schůze do počtu 10 osob opět konat.*
- *BD / SVJ má 80 členů, kteří se obvykle scházejí v pronajatém salonku v restauraci (nebo v místní škole). V domě je jinak pro schůze k dispozici již pouze kočárkárna 30 m². Od 11.5.2020 bylo připuštěno, aby se schůze v tomto počtu osob konala. Její konání však bylo zároveň znemožněno nebo podstatně ztíženo praktickými okolnostmi, neboť bylo nutné dodržovat 2-metrové rozestupy a nebylo možné si ke konání schůze pronajmout prostor. Povinnost zachovat 2-metrové rozestupy byla zrušena až 22.6.2020. Od tohoto dne tedy mimořádné opatření pro tuto BD/SVJ netrvalo (pokud bylo možné pro konání schůze zajistit adekvátní prostory; jestliže to možné nebylo, dopad mimořádného opatření trval). Povinnost dodržovat 2-metrové rozestupy byla znovu zavedena 24.9.2020 a postupně docházelo také k omezování počtu účastníků.*

- *BD se shromážděním delegátů o 150 delegátech nebo SVJ se stejným počtem vlastníků jednotek mohlo schůzi konat od 22.6.2020. Je však možné, že i po tomto datu bylo konání schůze podstatně ztíženo/znemožněno tím, že nebylo možné pro konání schůze zajistit dostatečný prostor. Zavedení požadavku na 2-metrové rozestupy od 24.9.2020 opět podstatně zasáhl do možnosti schůze konat, zásadní jsou také výrazná omezení co do počtu osob počínaje 5.10.2020.*

Z výše uvedených příkladů vyplývá, že u řady BD/SVJ trvala omezující opatření, která znemožňovala nebo podstatně znesnadňovala konání schůzí, nepřetržitě až dosud.

B) Rozhodování orgánů BD / SVJ

3) Je možné konat schůze s osobní účastí?

Pro zodpovězení této otázky je třeba sledovat aktuální mimořádná opatření (viz výše a viz <https://www.scmbd.cz/file/336/>).

S účinností od 15.10.2020 je zakázáno konat hromadné akce v počtu vyšším než **6 osob bez ohledu na místo konání (uvnitř i venku)**. Navzdory celkovému zpřísnění podmínek obsahuje toto opatření výjimku pro „osoby, *kteří společně konají činnost, ke které jsou povinny podle zákona, a je tuto činnost nezbytné konat ve vyšším počtu osob*“. Okruh této činnosti bohužel není nikde vysvětlen a poskytuje tak velmi široký prostor pro výklad.

Tato výjimka může být vyložena i tak, že BD je povinno ze zákona uspokojovat bytové potřeby svých členů a přijímat rozhodnutí, které tento cíl naplňují, a zároveň je povinno plnit další povinnosti stanovené zákonem (konání schůze nejvyššího orgánu, schvalování účetní závěrky apod.). Vlastníci jednotek jsou ze zákona povinni prostřednictvím SVJ spravovat společné části, k čemuž je nezbytné přijímat rozhodnutí. **Z této výjimky by tedy bylo (snad) možné i dovodit, že by mohla být konána shromáždění delegátů, členské schůze i shromáždění vlastníků.** Překážkou konání schůzí by byla zejména nutnost dodržet **odstup od jiných osob alespoň 2 metry**.

Doplnění 23.2.2021: Výše uvedená výjimka skutečně platila až do konce druhého nouzového stavu 14.2.2021. Komunikace s ministerstvy nepřinesla v tomto směru vyjasnění. Využití výjimky nebylo ani popřeno, ani doporučeno.

S účinností od 15.2.2021 již nové mimořádné opatření obsahuje **samostatný článek, který se týká zasedání orgánů právnické osoby** a klade na konání schůze další nároky (zejména negativní testy ne starší než 3 dny).

4) Je možné hlasovat per rollam (korespondenčně nebo technickými prostředky)?

ANO:

- a) **po dobu trvání mimořádných opatření** lze per rollam rozhodovat na schůzích všech právnických osob (tímto způsobem může rozhodovat i shromáždění delegátů). Tuto možnost zavedl s účinností od 24.4.2020 Lex Covid. Zda se na Vaše BD / SVJ mimořádné opatření vztahuje v době, kdy má být schůze konána, zjistíte z materiálu na webu SČMBD: <https://www.scmbd.cz/file/336/>. Hlasování per rollam je možné, pokud by se schůze mělo účastnit více osob než je aktuálně povoleno pro shromažďování (k dnešnímu dni 10 osob), nebo sice povolený počet osob nemá být překročen, ale BD / SVJ není schopno zajistit takové podmínky, aby byla splněna jiná omezující opatření (např. vzájemný odstup účastníků 2 metry).

Pozn. ze dne 23. 2. 2021: Toto pravidlo trvalo do 31. 12. 2020. Novela Lex Covid stanovila, že až do 30.6.2021 lze per rollam rozhodovat vždy, i když netrvají mimořádná opatření, která by konání schůze znemožnila nebo podstatně znesnadnila.

Pro rozhodování **per rollam (korespondenční formou)** jsou k dispozici vzorové materiály v e-knihovně:

- pro BD: <https://www.scmbd.cz/file/315/>

- pro SVJ: <https://www.scmbd.cz/file/317/>

Jestliže by mělo hlasování probíhat **pomocí technických prostředků** takovým způsobem, který není ve stanovách upraven (maily, videokonference apod.), musí **podmínky hlasování stanovit svým rozhodnutím statutární orgán** a včas o nich členy informovat (před zahájením hlasování, tedy před rozesláním výzvy k hlasování). O rozhodnutí statutárního orgánu o pravidlech pro hlasování pomocí technických prostředků je nutno pořídit zápis.

- b) **vždy**, pokud je tento způsob rozhodování upraven ve stanovách (BD / SVJ) nebo nebyla svolaná schůze usnášeníschopná (SVJ). Tuto možnost nemají BD se shromážděním delegátů, kterým zákon rozhodování per rollam běžně zakazuje a mají možnost takto hlasovat jen v případech uvedených ad a) výše.

NE, pokud pro dané BD / SVJ **skončilo mimořádné opatření** (konání schůze je možné teoreticky), i dopady dalších opatření konání schůze nebrání ani neztěžují (konání schůze je možné i prakticky – lze zajistit místo konání a členové BD / SVJ se mohou zúčastnit) a zároveň stanovy nebo zákon neumožňují tento způsob rozhodování v „běžném“ režimu.

Pozn. ze dne 23. 2. 2021: Toto pravidlo trvalo do 31. 12. 2020. Od 1.1.2021 až do 30.6.2021 lze per rollam rozhodovat vždy, i když netrvají mimořádná opatření.

V poslední verzi dokumentu byla uvedena informace, že shromáždění vlastníků, které zatím netvoří právnickou osobu (SVJ) hlasovat per rollam nemohou. Tuto informaci odstraňujeme – blíže viz dále bod 12).

5) Co se stane, když je zahájeno hlasování per rollam, ale mezitím skončí mimořádné opatření?

Rozhodování – je-li **zahájeno v době, kdy pro BD / SVJ trvalo mimořádné opatření - se dokončí započatým způsobem** (viz § 22 odst. 2 zákona č. 191/2020 Sb.), i když mezitím mimořádné opatření skončí. Rozhodnutí per rollam bude tedy platné, i když bude vyjadřování k návrhu rozhodnutí probíhat až v době skončení mimořádných opatření nebo pokud po skončení mimořádných opatření uplyne lhůta k vyjádření při korespondenčním hlasování.

6) Lze „per rollam“ přijímat i změny stanov nebo volit členy orgánu?

Rozhodování o změně stanov BD „per rollam“ ani volba členů orgánů nejsou vyloučeny. Lex Covid v tomto směru neobsahuje žádné omezení.

Vzhledem k tomu, že je ke změně stanov BD vyžadována **forma notářského zápisu**, musí mít tuto formu i návrh rozhodnutí. Vyjádření člena / delegáta BD musí být **podepsáno s úředním ověřením** (viz § 175 odst. 3 ZOK). *Doplnění z 23.2.2021: Formu notářského zápisu bude mít také zápis o rozhodnutí – se změnou stanov per rollam tedy budou spojeny celkem 2 notářské zápisy.*

Pokud by mělo dojít k volbě orgánů, měl by statutární orgán nejdříve přijmout rozhodnutí o pravidlech hlasování, včetně pravidel pro předkládání návrhů na kandidáty, vyřešit v těchto pravidlech, jaký bude další postup při rovnosti hlasů apod. Tato pravidla budou zanesena v zápise o rozhodnutí statutárního orgánu a hlasující s pravidly musí být seznámeni v dostatečném časovém předstihu. Teprve poté lze zaslat výzvu k hlasování. Tento postup se doporučuje zejména u BD se shromážděním delegátů, v nichž je proces volby poměrně složitý.

U menšího BD nebo SVJ si lze představit, že není třeba přijímat žádná další pravidla a členům je možné předložit návrh kandidátů na funkci k odsouhlasení přímo.

7) Mimořádné opatření pro naše BD sice končí, ale delegáti již avizovali, že se budoucího SD nezúčastní, protože se obávají o své zdraví. Jak lze dosáhnout přijetí rozhodnutí?

Shromáždění delegátů („SD“) v „běžném“ režimu, kdy neplatí výjimka ze zákona, nesmí hlasovat per rollam (viz § 652 odst. 2 ZOK). Situaci lze řešit:

- svoláním **náhradního SD** bez zbytečného odkladu poté, co se konalo SD, které nebylo usnášeniškopné (je nutné svolat samostatnou pozvánkou stejným způsobem jako původní shromáždění – viz § 695 ZOK). Náhradní SD je usnášeniškopné, jestliže je přítomno alespoň 10% delegátů, nejméně však 5 delegátů, neupravují-li stanovy podmínky pro konání náhradního shromáždění přísněji;
- udělením **plné moci** delegátem jiné osobě. Tuto možnost lze využít jen výjimečně, a to tehdy, souhlasí-li s tím členové příslušného volebního obvodu nebo **vyžaduje-li to nutná potřeba** (k tomu viz § 682 ZOK ve spojení s § 438 věta druhá ObčZ). I když to z právní úpravy výslovně nevyplývá, lze doporučit, aby zmocněnou osobou byl (stejně jako delegát nebo jeho náhradník) rovněž člen BD.

C) Funkční období členů orgánů BD / SVJ

Vše, co je uvedeno v tomto článku, platí pro **členy volených orgánů**, kterými jsou ve smyslu § 20 odst. 4 zákona č. 191/2020 Sb. účinného od 24.4.2020 osoby, které jsou do funkce **voleny, jmenovány nebo jinak povolávány**. Tato úprava se tedy podle našeho názoru vztahuje i na delegáty BD.

Podrobné informace týkající se funkčního období jsou uvedeny v samostatném materiálu <https://www.scmbd.cz/file/415/>.

8) Funkční období zaniklo v době od 12.3.2020 do 23.4.2020, kdy trvalo mimořádné opatření. Jak lze situaci řešit?

Na základě Lex Covid dojde k **obnovení funkce se souhlasem člena orgánu**. **Nezbytnou podmínkou však je, aby člen orgánu doručil právnické osobě svůj souhlas s obnovením funkce** (vzor k dispozici v e-knihovně: <https://www.scmbd.cz/file/314/>), podpis nemusí být úředně ověřen. Funkce se obnovuje **dnem doručení souhlasu bytovému družstvu / SVJ** - proto je důležité toto datum vyznačit, např. potvrzením o přijetí přímo na souhlasu s obnovením (datum souhlasu ani datum jeho přijetí nesmí předcházet 24.4.2020, neboť teprve v tento den nabyl příslušný zákon účinnosti).

Tímto způsobem obnovená funkce **zanikne uplynutím 3 měsíců ode skončení mimořádného opatření**.

Obnovená funkce skončí:

- i) v BD / SVJ s 10 a méně členy, která mohou konat členskou schůzi / shromáždění vlastníků od 24.4.2020 ke dni **24.7.2020**,
- ii) v BD / SVJ se 100 a méně členy, která mohou konat SD / členskou schůzi, shromáždění vlastníků od 11.5.2020 ke dni **11.8.2020** a
- iii) **v BD / SVJ s více než 100 členy, nebo tam, kde nemohou zajistit jiná omezující opatření (rozestupy 2 m)**, měla skončit funkce uplynutím 3 měsíců ode dne 22.6.2020 (kdy byl zrušen požadavek na rozestupy), tj. dne **22.9.2020**.

V případě ad iii) však lhůta skončila až v době, kdy začalo platit jiné omezující opatření, které konání schůze opět bránilo (od **18.9.2020** omezení počtu stojících účastníků a od **24.9.2020** nutnost dodržovat 2-metrové rozestupy). Nelze tedy dojít k jinému závěru, než že **funkční období členů orgánů neskončilo 22.9.2020 a dále trvá a skončí uplynutím 3 měsíců ode dne skončení mimořádných opatření**.

Pozn. 23.2.2021: Funkční období všech členů orgánů, kterým byla funkce na základě Lex Covid prodloužena a neskončilo dříve, skončí 15.5.2021.

Existují benevolentnější výklady i pro případy uvedené pod body i) a ii), neboť konání schůzí **PODSTATNĚ ZNESNADŇOVÁLY** i jiné okolnosti (období letních dovolených - v tomto období se běžně schůze nesvolávají pro malý počet přítomných osob, obavy členů o zdraví, nemožnost pronajmutí vhodného prostoru aj.), a tedy i u těchto BD / SVJ by bylo možné tvrdit, že funkce členů orgánů dosud neskončila. Bohužel nelze tyto závěry potvrdit zcela jednoznačně. Jednoznačným potvrzením bude zápis data skončení funkce do veřejného rejstříku.

9) Funkční období zaniklo v době od 24.4.2020 za trvání mimořádného opatření, po účinnosti Lex Covid. Jak lze situaci řešit?

V tomto případě se **funkční období člena orgánu prodlužuje automaticky** podle § 20 zákona č. 191/2020 Sb. **Takto prodloužené funkční období zaniká uplynutím 3 měsíců ode dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření.** Pro okamžik skončení funkce tak platí stejné termíny, jaké jsou uvedeny v bodě 8).

Člen orgánu má právo vyjádřit s prodloužením funkce **nesouhlas** a v takovém případě se **funkční období neprodlouží**. Toto vyjádření nesouhlasu musí doručit člen orgánu BD / SVJ **před skončením funkce**.

Neklesne-li počet členů voleného orgánu pod ½, může **v době trvání mimořádných opatření orgán jmenovat náhradní členy do příštího zasedání nejvyššího orgánu**, a to i tehdy, když to nepřipouští stanovy (viz § 20 odst. 3 Lex Covid). Kooptace byla tedy možná i bez výslovné úpravy ve stanovách v představenstvu a kontrolní komisi BD. Pro SVJ byla občanským zákoníkem kooptace přípustná bez úpravy ve stanovách i v „běžném“ režimu.

Pozn. 23.2.2021: Toto pravidlo o automatickém prodloužení funkce (včetně pravidla uvedeného níže pod bodem 10) platilo pouze tehdy, pokud došlo ke skončení funkce do 31.12.2020.

10) A co když funkční období zaniklo v době, kdy mimořádné opatření již skončilo, ale ke zvolení nového člena orgánu ještě nedošlo?

Jestliže funkční období uplynulo v době 1 měsíce ode dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření, **dojde rovněž k automatickému prodloužení funkčního období** tak, že toto funkční období **skončí v termínech uvedených výše v bodě 8)**, jestliže není před jeho skončením doručen do BD / SVJ nesouhlas člena orgánu (viz výše bod 9)).

Kooptace chybějícího člena však bude možná jen tam, kde to připouštějí stanovy nebo zákon (neboť mimořádné opatření již netrvá a nelze využít širší možnosti kooptace).

Pozn. 23.2.2021: Rovněž toto pravidlo o automatickém prodloužení funkce (včetně pravidla uvedeného níže pod bodem 10) platilo pouze tehdy, pokud došlo ke skončení funkce do 31.12.2020.

11) Funkční období zanikne v době po vyhlášení druhého nouzového stavu – po 5.10.2020. Prodlužuje se mandát členů i v tomto případě?

Ano. Vzhledem k tomu, že platila opatření, která znemožňovala konání schůzí, aktivoval se Lex Covid (§ 20) a platí tedy, že pokud funkce skončí v průběhu mimořádného opatření nebo 1 měsíc po jeho skončení, prodlužuje se funkce o další 3 měsíce po skončení mimořádného opatření.

Pozn. 23.2.2021: Toto pravidlo platilo pouze tehdy, pokud došlo ke skončení funkce do 31.12.2020.

12)Potřebujeme v domě založit SVJ. Můžeme využít hlasování per rollam?

Doplnění 23.2.2021: V poslední verzi tohoto materiálu bylo uvedeno, že vlastníci, kteří netvoří společenství vlastníků s právní subjektivitou (SVJ dosud neexistuje), nespádají pod úpravu Lex Covid, neboť tento zákon upravuje pravidla pro právnické osoby. Uvažovali jsme o analogickém použití pravidel pro SVJ.

Tuto informaci musíme upravit v tom směru, že **lze rozhodnout per rollam lze zřejmě také o ustavení SVJ podle § 1200 o.z., neboť tato možnost vyplývá z důvodové zprávy k § 19 Lex Covid** (nikoli přímo z textu zákona).

Další možností založení SVJ je i nadále udělení plných mocí k založení SVJ.

Ve všech případech se doporučuje konzultovat postup s notářem, který bude vyhotovovat notářský zápis o založení SVJ, a požádat ho zároveň o zapsání SVJ do veřejného rejstříku.

Aktualizováno dne 23. února 2021

Mgr. Kateřina Horáková, legislativně-právní oddělení SČMBD