

## COVID - 19

### Fungování BD a SVJ, způsoby rozhodování a funkční období orgánů

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 **5.5.2020**.

#### A) Mimořádná opatření týkající se volného pohybu osob

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

- A** lze konat
- X** nelze konat
- O** lze konat s omezením (počet lidí nebo další opatření)

začátek	konec	představenstvo / kontrolní komise / výbory	členské schůze / SD / shromáždění vlastníků	omezení počtu osob	jiná omezení
10.3.2020 18:00 hod	12.3.2020	<b>A</b>	<b>A</b>	100 osob (neplatilo pro schůze)	---
13.3.2020 6:00 hod	16.3.2020	<b>A</b>	<b>O</b> <sup>a)</sup>	<b>30 osob</b>	---
16.3.2020 6:00 hod	24.3.2020	<b>O</b> <sub>BD</sub> <sup>b)</sup> / <b>X</b> <sub>SVJ</sub>	<b>X</b>	<b>zákaz volného pohybu</b>	---
24.3.2020 6:00 hod	23.4.2020	<b>O</b> <sub>BD</sub> <sup>b)</sup> / <b>X</b> <sub>SVJ</sub>	<b>X</b>	<b>zákaz volného pohybu</b>	odstup 2 metry, max. 2 osoby na veř. místech
24.4.2020	10-5.2020	<b>A</b>	<b>O</b> <sup>c)</sup>	<b>10 osob</b>	odstup 2 metry, desinfekce
11.5.2020	??.2020	<b>A</b>	<b>O</b> <sup>d)</sup>	<b>100 osob</b>	odstup 2 metry, desinfekce

Z výše uvedeného přehledu je zřejmé, že:

- a) **Od 13.3.2020 nebylo možné konat schůze nad 30 osob.** Omezení se tak týkalo schůzí SD, členů BD nebo vlastníků jednotek (ostatní orgány jsou méně početné). Protože bylo ale omezující opatření vydáno od pátku za nímž následoval víkend, nepředpokládáme, že by v tomto období větší množství schůzí proběhlo.
- b) **Od 16.3.2020 se zákazem volného pohybu** došlo k **zákazu schůzí bez ohledu na počet osob.** Pokud mělo v BD představenstvo nebo kontrolní komise na starosti praktické provozní záležitosti, které by jinak spadaly pod **výkon zaměstnání nebo pod výkon podnikatelské činnosti**, lze dovodit, že bylo možné schůze představenstva nebo kontrolní komise BD konat, neboť mimořádné opatření pro tyto činnosti upravovalo výjimku. Zároveň je u těchto orgánů obhajitelné i to, že se naopak vzhledem k pandemické situaci nekonala jejich zasedání a členové orgánu spolu komunikovali pouze elektronicky nebo pokud se BD rozhodlo pro omezený režim, který měl zabránit šíření choroby.
- c) **Od 24.4.2020** se mohou konat schůze za účasti **maximálně 10 osob.** Zároveň je třeba dodržet **omezení**, které spočívá v tom, že se mezi účastníky dodržují **odstupy nejméně 2 metry** a k dispozici je nádoba s dezinfekčním prostředkem na **dezinfekci rukou.** Pro schůze představenstva nebo kontrolní komise BD platí totéž, co v předchozím odstavci.
- d) **Od 11.5.2020** přichází další uvolnění s tím, že bude možné konat schůze za účasti **maximálně 100 osob** (ve stejný čas). Naprostá většina schůzí by se tedy již mohla uskutečnit. Nadále je však třeba dodržet **omezení**, které spočívá v tom, že se mezi účastníky dodržují **odstupy nejméně 2 metry** a k dispozici je nádoba s dezinfekčním prostředkem na **dezinfekci rukou.** Prakticky tak v některých případech stejně nebude možné schůzi uskutečnit, protože za trvání omezujících podmínek některá BD / SVJ nebudou schopna zajistit adekvátně velký prostor pro konání schůze.

Přehled všech mimořádných opatření, která mají vliv na volný pohyb osob a konání schůzí, naleznete v e-knihovně: <https://www.scmbd.cz/folder/99/> .

## 2) Kdy končí mimořádná opatření pro volný pohyb osob? S ukončením nouzového stavu?

Aktuálně platná mimořádná opatření jsou vydávána na základě „krizového zákona“ (zákon č. 240/2000 Sb.), který **umožňuje vládě po dobu trvání nouzového stavu vydávat krizová opatření.** Opatření se týkají celé řady práv a povinností občanů. Kromě volného pohybu osob jsou vydávána opatření týkající se pohybu přes hranice, maloobchodního prodeje, zdravotnictví, školství apod.

**Nouzový stav byl vyhlášen dne 12.3.2020 a má (prozatím) trvat do 17.5.2020.** Je možné, že bude opět prodloužen. **Nouzový stav je předpokladem trvání mimořádných opatření,** sám o sobě konkrétní práva a povinnosti neupravuje. **Bude-li nouzový stav ukončen, mimořádná opatření automaticky zaniknou.**

Některá mimořádná opatření však zanikají nebo se mění **ještě před ukončením nouzového stavu** v důsledku rozhodnutí vlády.

Pro BD a SVJ jsou nejdůležitější opatření týkající se **omezení volného pohybu osob**, protože na těchto opatřeních závisí možnost **konat schůze, hlasovat per rollam** a v neposlední řadě otázka **ukončení funkčního období** člena orgánu BD / SVJ.

Odpověď na výše položenou otázku tedy zní: **Mimořádné opatření pro volný pohyb osob skončí nejpozději s ukončením nouzového stavu. Je však možné, že skončilo/skončí i dříve. Mimořádná opatření skončí pro různé právnické osoby různě – v závislosti na početnosti jejich orgánů a na možnostech zajistit dodržení dalších omezujících povinností.** Každé BD / SVJ i jakákoli jiná právnická osoba musí prověřovat, zda se na ni ještě mimořádné opatření vztahuje (zda již skončilo nebo nikoli). K tomuto určení by měla pomoci i tabulka na str. 1 tohoto materiálu.

*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;
- Pro BD se shromážděním delegátů o 150 delegátech nebo pro SVJ se stejným počtem vlastníků jednotek skončení mimořádného opatření zatím nebylo vládou schváleno, proto skončí s ukončením nouzového stavu (nebude-li do té doby přijato jiné uvolňující opatření.)
- BD / SVJ má 80 členů, kteří se obvykle schází v pronajatém salonku v restauraci (nebo v místní škole). V domě je jinak pro schůze k dispozici již pouze kočárkárna 30 m<sup>2</sup>. Restauraci ani prostor ve škole ani po 11.5.2020 nebude možné pronajmout. I když by tedy schůze splnila omezení co do počtu osob, není BD/SVJ schopno zajistit další omezující opatření spočívající v dostatečných rozestupech mezi účastníky (2 m). Pro toto BD / SVJ tak bude mimořádné opatření trvat i po 11.5.2020 a zanikne s ukončením nouzového stavu (nebude-li do té doby přijato jiné uvolňující opatření, které konání schůze umožní).

## B) Rozhodování orgánů BD / SVJ

### 3) Je možné konat schůze s osobní účastí?

**ANO (od 24.4.2020)**, pokud se má účastnit maximálně **10 osob**, kteří budou dodržovat vzájemný odstup nejméně 2 metry a k dispozici bude nádoba s dezinfekčním přípravkem na ruce (**od 11.5.2020** bude možné za uvedených podmínek konat schůze s maximálním počtem **100 osob**).

**NE**, pokud trvá mimořádné opatření, které konání schůze znemožňuje, tj. schůze se má zúčastnit **více než 10 osob** (po 11.5.2020 **více než 100 osob**) nebo není možné zajistit **dodržování vzájemného odstupu 2 metry**.

Podrobnosti viz výše v čl. A).

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

**ANO:**

- a) **vždy**, pokud se nejedná o shromáždění delegátů BD a tento způsob rozhodování je upraven ve stanovách (BD / SVJ) nebo nebyla svolaná schůze usnášení schopná (SVJ);
- b) **od 24.4.2020**, kdy nabyl účinnosti zákon č. 191/2020 Sb. (text k dispozici zde: <https://www.scmbd.cz/file/306/>) **po dobu trvání mimořádných opatření** lze per rollam rozhodovat i v jiných případech jsou uvedeny v bodě a). **Zda se na Vaše BD / SVJ mimořádné opatření ještě vztahuje, zjistíte z čl. A) tohoto materiálu.** Hlasování per rollam bude 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).

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

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

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

- pro společenství bez vzniku SVJ: <https://www.scmbd.cz/file/318/>

Jestliže by mělo hlasování probíhat **pomocí technických prostředků** takovým způsobem, který není ve stanovách upraven (maily, videokonference apod.), musí podmínky hlasování rozhodnout statutární orgán a včas o něm členy informovat.

**NE**, pokud pro dané BD / SVJ **skončilo mimořádné opatření** (a zároveň stanovy nebo zákon neumožňují tento způsob rozhodování v „běžném“ režimu).

#### 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 v BD?

Rozhodování o změně stanov BD „per rollam“ není vyloučeno. Vzhledem k tomu, že je ke změně stanov 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).

Zároveň Vás můžeme informovat o tom, že SČMBD bude zpracovávat aktualizaci stanov BD s ohledem na přijaté novely ZOK účinné od 1.7.2020 a 1.1.2021. Pokud tedy BD nepotřebuje

aktualizovat stanovy z nějakého naléhavého důvodu právě nyní, doporučujeme se změnami počkat na podzimní schůze.

**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 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 usnášeníschopné (je nutné svolat samostatnou pozvánkou stejným způsobem jako původní shromáždění – viz § 695 ZOK). Náhradní SD je usnášeníschopné, jestliže je přítomno alespoň 10% delegátů, nejméně však 5 delegátů;
- 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.

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

Na základě mimořádného zákona č. 191/2020 Sb. 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**. Tím se dostáváme opět k problému okamžiku skončení mimořádného opatření pro konkrétní BD / SVJ (viz čl. A), bod 2)).

Obnovená funkce skončí:

- v BD / SVJ s 10 a méně členy, která mohou konat členskou schůzi / shromáždění vlastníků od 24.4.2020 ke dni **24.7.2020**,

- 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

- v BD / SVJ s více než 100 členy, nebo tam, kde nemohou zajistit jiná omezující opatření (rozestupy 2 m), skončí funkce uplynutím 3 měsíců ode dne následujícího po skončení nouzového stavu. **Funkce tak může skončit dnem 18.8.2020, ale i později (pokud dojde k prodloužení nouzového stavu) nebo dříve (pokud dojde do 17.5.2020 k dalšímu zmírnění omezujících opatření, které umožní dřívější konání volební schůze).**

### 9) Funkční období zaniklo v době od 24.4.2020 za trvání mimořádného opatření. 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  $\frac{1}{2}$ , 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 zákona č. 191/2020 Sb). Kooptace bude tedy možná i bez výslovné úpravy ve stanovách v představenstvu a kontrolní komisi BD. V SVJ byla občanským zákoníkem kooptace připuštěna bez úpravy ve stanovách i dříve.

### 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, tj.:**

- u „malých“ BD / SVJ s 10 a méně členy v době od 24.4.2020 do 24.5.2020,

- u BD / SVJ s max. 100 členy od 11.5.2020 do 11.6.2020 a

- u BD / SVJ nad 100 členů a těch BD / SVJ, která dosud nemohou splnit při konání schůze omezující opatření, do 1 měsíce po skončení nouzového stavu (předběžně od 18.5.2020 do 18.6.2020), nebude-li stanoveno jinak,

**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).

## 11) Funkční období členů statutárního orgánu skončí v letních měsících, kdy není možné schůzi konat. Jak svolat schůzi na podzim?

I když mimořádná opatření končí postupně pro právnické osoby různých velikostí, dojde bohužel k tomu, že konec prodlouženého funkčního období členům orgánů, kteří nemohli být „převoleni“ připadne na měsíce červenec a srpen. I když jsme upozorňovali při přípravě mimořádného zákona na to, že by bylo vhodné prodloužení funkčního období posunout na pozdější dobu, kdy bude konání schůzí skutečně reálné, nepodařilo se takovou úpravu prosadit.

To s sebou nese i problémy se svoláním schůze členů na období září a později. Tento problém lze řešit následujícími způsoby:

- statutární orgán **svolá** schůzi na září/říjen **ještě v době, kdy bude jeho funkce trvat**. Problém může být s určením místa konání schůze (které statutární orgán ještě nemusí znát) a také s tím, že na schůzi svolanou s velkým časovým předstihem členové zapomenou;
- statutární orgán udělí pro svolání schůze **plnou moc třetí osobě** (možnost udělit plnou moc pro vyřízení organizace valné hromady připustil Vrchní soud v Olomouci např. ve svém rozsudku 8 Cmo 185/2018);
- pro záležitosti obchodního vedení po dobu od skončení funkce statutárního orgánu do příští volby lze v BD udělit **prokuru** (plná moc pro svolání příští schůze by však musela být udělena zvlášť neboť oprávnění svolávat nejvyšší orgán BD součástí pravomocí prokuristy není);
- schůzi nejvyššího orgánu může **svolat také skupina členů BD / SVJ** za podmínek stanovených zákonem nebo stanovami (je upraven limit pro počet hlasů, kterými musí taková skupina minimálně disponovat) a
- poslední možností je podání **návrhu na ustanovení opatrovníka**, který by schůzi svolal. S tímto postupem nejsou praktické zkušenosti, lze očekávat vznik vedlejších nákladů a zdržení praktického fungování BD / SVJ.

O dalším vývoji Vás budeme samozřejmě informovat.

[Zpracováno dne 5. května 2020](#)

[Mgr. Kateřina Horáková, legislativně-právní oddělení SČMBD](#)