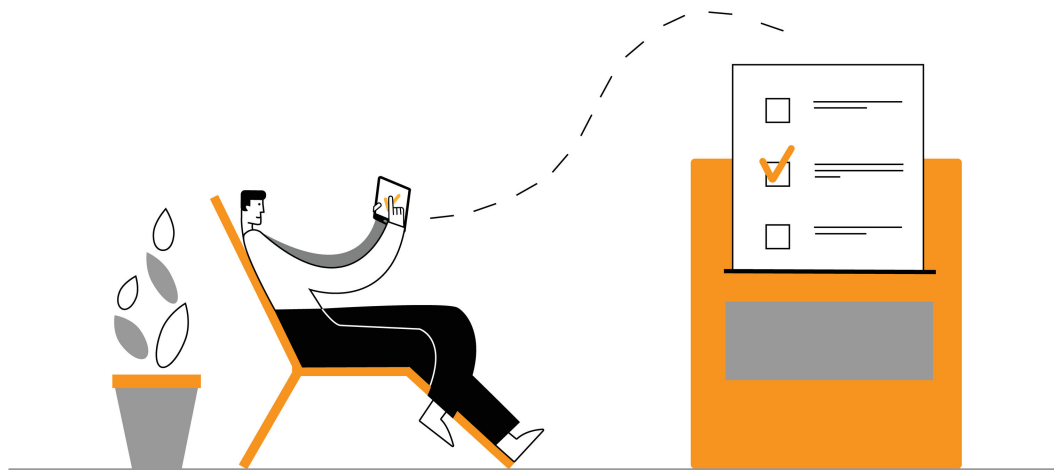


Elektronické hlasování SVJ zrychlí rozhodování vlastníků o domě

11.4.2022 - Věra Tůmová | INFOPROFI GROUP s.r.o.

Zablokované rozhodování ve společenství vlastníků (SVJ) je pro celý dům pohroma. A může trvat i řadu let. Stačí, aby u těch nejdůležitějších rozhodování někdo v domě nehlasoval, a nastává patová situace. Částečné řešení nabízí elektronické hlasování, o němž zatím řada SVJ neví. Na trhu jsou již přitom webové aplikace, přes které je možné elektronicky hlasovat.



Bezvýchodné situace nemá asi rád nikdo. Pokud dojde k patu, nevítězí ani jedna strana. A přesně to se stává, když je třeba skupinově rozhodnout o zásadních věcech třeba v případě společenství vlastníků jednotek v bytovém domě, ve zkratce SVJ. Podle zákona totiž existují přinejmenším dvě situace, kdy musí vlastníci všech bytových jednotek rozhodnout jednomyslně. Tedy i ti, kdo bydlí jinde a svůj byt pronajímají, ti, kteří jsou dlouhodobě v cizině nebo hospitalizovaní i ti, kteří jsou nezvěstní. Zákon na tyto případy zatím nijak nereaguje a výjimka tak ani není možná, upozorňuje advokát Ondřej Brostík, který se na realitní právo specializuje.

S čím musíte počítat, když si koupíte byt

Pokud si vyhlédnete krásný byt, máte na něj finance a podaří se vám jej nakonec i úspěšně koupit, vaše starost o nemovitost tím zdaleka nekončí. S koupí bytu na vás přechází i povinnost o nemovitost řádně pečovat. Nezodpovídáte jen za svůj byt, ale podílíte se i na péči o celý dům, ve kterém se váš byt nachází. Jestliže dům chátrá a spadne kupříkladu taška či okap ze střechy, a to způsobí někomu

dalšímu škodu na zdraví nebo majetku, zodpovídáte za tuto škodu a platíte ji i vy. Dědictvím nebo koupí bytu či jiné části domu (může to být třeba nebytový prostor) se totiž automaticky stáváte členem zmiňovaného SVJ. Tato právnická osoba pak vlastníky oficiálně zastupuje u řady jednání. Její předseda a další členové výboru, které si SVJ zvolilo, mají určité pravomoci, které vyplývají ze stanov SVJ nebo z výsledku hlasování všech majitelů. Nemohou však rozhodovat o všem, což je mimo jiné i ochrana proti zneužití pravomocí právě těmito zvolenými lidmi.

Jak a o čem rozhoduje SVJ

Předseda SVJ může například objednat opravu vstupních dveří, zadávat výběrové řízení na výměnu měřičů vody či objednávat úklid. Nejvyšší rozhodovací pravomoc nicméně ale má v každém SVJ shromáždění všech vlastníků, jinak řečeno – domovní schůze, kde se společně rozhoduje o záležitostech domu a celého SVJ. V případě rozhodování o velkých a zásadních věcech v domě je proto každý z majitelů nezastupitelný a musí vyjádřit své rozhodnutí přímo hlasováním nebo hlasuje za něj jeho zástupce s plnou mocí.

U řady oprav a dalších věcí většinou stačí, aby se „pro“ vyjádřila více jak polovina majitelů, kteří přišli na schůzi SVJ. Přesné procento nutné pro rozhodování určují stanovy SVJ. „V praxi to pak vypadá tak, že se vlastníci sejdou na schůzi, zapíší se do prezenční listiny a předseda si eviduje kolik lidí z celkového počtu přišlo. Jakmile pak dojde na hlasování, měl by okamžitě hlasy přepočítávat tak, aby bylo zřejmé, zda danou věc schvaluje nadpoloviční většina či jiné procento přítomných,“ popisuje Brostík a dodává, že se přitom nesmí zapomenout na detail, že jeden byt nemusí nutně znamenat jeden hlas. Jednotlivé hlasy totiž v SVJ mohou být rozděleny podle toho, jaký má kdo podíl na společných částech domu.

S čím musí v SVJ souhlasit všichni a bez výjimky

Bohužel ale existuje minimálně dvojice situací, kdy podle zákona musí s danou věcí či rozhodnutím souhlasit všichni vlastníci. První z nich je situace, kdy se v domě rekonstruuje či přistavuje část a vznikne třeba půdní byt. Pokud si pak chce kvůli nové bytové jednotce společenství odhlasovat změnu velikosti podílu na společných částech bytového domu, musí si to odsouhlasit všichni. Stejná povinnost ze zákona platí, když se nově rozhoduje o tom, kolik budete přispívat na správu domu. Také v tomto případě je nutný souhlas všech majitelů v daném SVJ. Z této povinnosti se přitom nejde vyvázat a ani není možné si souhlas od souseda vynutit soudem, jak upozorňují všichni oslovení právníci. Nejde tedy ani požádat soud, aby se vyjádřil v zastoupení místo některého z vlastníků tak jako to bývá například u rodinných sporů, kdy soud může hájit zájmy nesvéprávného člena či dítěte.

Hlasování jde i na dálku

Za určitých podmínek se dá hlasovat ale i bez schůze. Pokud si společenství předem odhlasuje do svých stanov takzvané hlasování „per rollam“, což v překladu znamená „oběžníkem“, mohou jeho členové hlasovat i na dálku bez schůzování. V minulosti tak předseda SVJ vytiskl materiály i hlasovací lístky pro každého z vlastníků a dal to každému z nich do schránky. Ve stanovené lhůtě, zpravidla 14 dnů, pak musel každý majitel vyplněný lístek hodit do schránky společenství. Tuto možnost vzdáleného hlasování ocenila nedávno i řada SVJ v době covidové pandemie, kdy bylo vládou omezováno setkávání více osob.

Díky tomu, že dnes má čím dál více lidí přístup k internetu a mobilním aplikacím však již některá SVJ nepraktické papírové hlasování nahrazují elektronickým. Nejmodernější aplikace přitom umožňují hlasování jak prostřednictvím webového rozhraní v počítači, tak prostřednictvím mobilní aplikace, jejíž ovládání je velmi jednoduché a intuitivní. Proti zavedení této efektivní formy hlasování se sice mnohde staví starší majitelé bytů či lidé, kteří mají ke vzdálenému hlasování nedůvěru. Je však zřejmé, že právě tohle je cesta, kudy se bude do budoucna hlasování členů SVJ ubírat. Ceny za využívání webových aplikací, která hlasování per rollam pro SVJ umí, se přitom pohybují v desetikorunách až stokorunách měsíčně.