

SVJ A BD: PLNÁ MOC PRO ZASTUPOVÁNÍ

Praxe SVJ a BD krok za krokem



SVJ A BD: PLNÁ MOC PRO ZASTUPOVÁNÍ

Rychlá revize dokumentu plné moci vám pomůže zajistit, aby byl dokument právně obhajitelný.

- ✓ **Identifikace zmocnitele (vás):** Jméno, příjmení, datum narození (případně rodné číslo) a adresa. Údaje by měly odpovídat seznamu vlastníků. Rodné číslo není povinné, ale usnadňuje jednoznačnou identifikaci.
- ✓ **Identifikace zmocněnce (zástupce):** Jméno, příjmení, datum narození (případně rodné číslo) a adresa. Identifikace musí být dostatečná k nezaměnitelnému určení osoby (§ 436–449 OZ).
- ✓ **Specifikace bytu:** Uveďte číslo bytu (případně nebytového prostoru) a adresu domu či název SVJ/BD. Není to obecná zákonná náležitost, ale v praxi je to zásadní pro určení hlasovacích práv.
- ✓ **Časový rozsah:** Uveďte datum konkrétního shromáždění/schůze, nebo výslovně stanovte, že jde o plnou moc generální. Generální plná moc je přípustná, pokud z ní vyplývá, že se vztahuje na jednání SVJ./BD. Stanovy mohou požadovat konkrétní vymezení, nesmí však vyloučit právo na zastoupení.
- ✓ **U SVJ podpis všech vlastníků jednotky:** Je-li jednotka ve spoluvlastnictví (včetně SJM), podepisují všichni spoluvlastníci, není-li určen společný zástupce (§ 1185 odst. 2 OZ). Pokud existuje, jedná on.
- ✓ **Úřední ověření podpisu:** Zákon ověření podpisu obecně nevyžaduje, pozor na znění stanov, zda není zákonné ověření vyžadováno zde.
- ✓ **Plná moc jako příloha k zápisu:** Plná moc má být uchována jako součást dokumentace ke shromáždění/schůzi. Slouží jako důkaz oprávnění zástupce i usnášeníščnosti.
- ✓ **Archivace plných mocí:** Zákon nestanoví zvláštní lhůtu pro archivaci plných mocí, doporučuje se však uchování minimálně 10 let s ohledem na možné spory a promlčecí lhůty. Povinnost správy dokumentace vyplývá z OZ i zákona o účetnictví.
- ✓ **Vkládání do rejstříku:** Plné moci se do sbírky listin běžně nekládají. Zakládají se jen tehdy, pokud dokládají oprávnění k podání nebo podpisu listiny, která se do rejstříku povinně ukládá.
- ✓ **Skartace:** Skartaci plných mocí provádějte až po uplynutí doporučené archivační lhůty a po pominutí reálné možnosti soudního napadení usnesení.

PRÁVNÍ RÁMEC

- Při použití plné moci v bytovém družstvu je nezbytné respektovat případná omezení stanov družstva ohledně rozsahu a způsobu hlasování zmocněného člena.
- Základem pro vystavení plné moci je **občanský zákoník, zejména § 436 až § 449**, které upravují smluvní zastoupení.
- V kontextu plných mocí je pro SVJ důležitý také **§ 1185 odst. 2 OZ** o společném zástupci spoluvlastníků jednotky.
- Možnost soudního přezkumu usnesení upravuje **§ 1209 OZ**. Plná moc není „podmínkou“ pro soudní přezkum, ale je klíčovým důkazem toho, že zastoupení bylo řádné. Bez ní se zvyšuje riziko, že někdo z vlastníků napadne platnost hlasování nebo celého usnesení u soudu.

Povinnost řádné správy dokumentace vyplývá z obecných ustanovení občanského zákoníku o správě cizího majetku a ze zákona o účetnictví. Plná moc je důkazním prostředkem o oprávnění zástupce a nepřímo i o usnášeníschopnosti shromáždění.

TIPY Z PRAXE

- Zznamenejte do prezenční listiny, kdo jedná jako zástupce. U každého zmocněnce by mělo být v prezenční listině výslovně uvedeno, že jedná „na základě plné moci“. V případě soudního přezkumu je pak zřejmé, kolik hlasů bylo vykonáno osobně a kolik prostřednictvím zastoupení.
- Riziková je praxe, kdy se na chodbě před jednáním ručně doplňují údaje nebo mění rozsah zmocnění. Pokud je nutná oprava, je bezpečnější vystavit novou plnou moc nebo změnu potvrdit podpisem zmocnitele. Nečitelný nebo dodatečně upravovaný dokument může být snadno napadnutelný.
- Pozor na častou chybu: Výbory někdy po schůzi plné moci vrací vlastníkům nebo je vyhazují. To je kritická chyba, která může zneplatnit celé hlasování, pokud jej někdo napadne u soudu a SVJ nebude mít jak prokázat, že zástupce byl řádně zmocněn.