

Potřebujete poradit?

ZASTUPOVÁNÍ NA SHROMÁŽDĚNÍ SVJ

Jak na to v SVJ a v bytových družstvech



**OKOLO
BYTU**

www.okolobytu.cz

Ať už jde o klasickou plnou moc, zastupování v rámci rodiny nebo jinou formu, každá chyba má svou cenu. Nesprávně prokázané oprávnění nebo chybně zaevidovaný zástupce je totiž jednou z nejčastějších příčin, proč se přijatá usnesení shromáždění stávají snadným terčem.

OBSAH

Právní minimum

Co o zastupování na shromáždění najdeme v legislativě?

Možnosti zastupování: Kdo za vás může zvednout ruku?

Rozdíl mezi vlastní volbou (plná moc) a právem daným zákonem. Proč jsou stanovy omezující zástupce jen na „jiné vlastníky“ právně neúčinné? Kdy je vhodné povolat na pomoc advokáta nebo technického poradce?

Plná moc v praxi: Od podpisu až po archivaci

Bez čehoho dokumentu u prezence neobstojí? Jak zajistit, aby zástupce hlasoval přesně podle vaší vůle. Může jeden člověk zastupovat polovinu domu? Podíváme se na život plné moci po schůzi. Jaká jsou pravidla pro archivaci, skartaci a jak je to s právem ostatních na nahlížení do plných mocí?

Kromě plné moci - jaké jsou další možnosti zastupování v jakých situacích platí?

Manželé v SJM: Proč je v SJM společný zástupce klíčem k platnému hlasování? Jak to bude u nezletilých, nezpůsobilých nebo v případech probíhajícího dědictví?

Kdy a jakou formou zastupování končí

Jak procesně správně ukončit mandát zástupce? Co když jste pověřili souseda plnou mocí a nakonec se na shromáždění dostavíte?

Vzorový dokument plná moc pro zastupování na shromáždění

Okolo bytu , e-mail: info@mediaadvice.cz , www.okolobytu.cz

© Media Advice, s. r. o., 2026

Obsah je určen pro vaši osobní potřebu a správu vašeho domu. Další šíření, publikování nebo komerční využití obsahu bez souhlasu redakce je zakázáno.

PRÁVNÍ MINIMUM

SVJ: zákonný rámec je pevnější než stanovy

U společenství vlastníků jednotek je základním předpisem občanský zákoník. Zastupování obecně upravují § 436–449, rozhodování shromáždění pak § 1206–1209.

Stanovy SVJ nemohou omezit zákonné právo vlastníka nechat se na shromáždění zastoupit. Problematický je zejména úplný zákaz zastoupení osobou mimo SVJ. Pokud vlastník potřebuje odbornou pomoc, například právníka, nelze mu to stanovami upřít.

Specifickou úpravu obsahuje § 1185 odst. 2 OZ: spoluvlastníci jednotky (včetně manželů v SJM) musí zmocnit společného zástupce, který vůči SVJ vykonává jejich práva. Nejde tedy o „dobrovolnou“ plnou moc, ale o zákonný požadavek.

Pokud dojde k vadě při zastupování

Plná moc po skončení shromáždění

Po skončení shromáždění se plná moc stává nedílnou součástí zápisu a výbor ji musí archivovat minimálně po dobu 10 let. Ostatní vlastníci mají právo do těchto dokumentů nahlížet, aby si ověřili regulérnost voleb. GDPR zde musí ustoupit kontrolnímu právu člena SVJ.

(například neplatná plná moc), může se přehlasovaný vlastník domáhat soudního přezkumu podle § 1209. Soud bude zkoumat, zda měla vada vliv na výsledek hlasování. Pokud ano, může usnesení zrušit.

Bytové družstvo: větší prostor pro úpravu ve stanovách

V bytovém družstvu je situace odlišná. Nejde o shromáždění vlastníků jednotek, ale o členskou schůzi družstva. Právní rámec vychází z občanského zákoníku (obecná úprava zastoupení) a především ze zákona o obchodních korporacích (ZOK), který upravuje fungování družstev.

Zde je důležitý rozdíl: stanovy družstva mohou podrobněji upravit podmínky zastupování. Mohou například:

- omezit, kdo může být zástupcem (např. pouze člen družstva)

Pozor na substituci

Pokud se váš zástupce nemůže shromáždění účastnit a chce vaši plnou moc delegovat dále, může tak učinit pouze tehdy, pokud je v původní plné moci výslovně uvedeno, že zmocněnec je oprávněn udělit plnou moc další osobě. Bez této doložky je jakékoliv další delegování moci neplatné.

- stanovit omezení počtu zastupovaných členů jednou osobou
- upravit formální náležitosti plné moci podrobněji

Další podstatný rozdíl se týká manželů a spoluvlastnictví. V družstvu není „členem jednotka“, ale konkrétní osoba. Pokud je družstevní podíl ve společném jmění manželů, vystupují manželé jako jeden společný člen. Neaplikuje se tedy § 1185 OZ o společném zástupci jednotky – režim je odlišný a vychází ze stanov a úpravy družstevního podílu.

Soudní přezkum usnesení členské schůze se pak neřídí § 1209 OZ, ale ustanoveními zákona o obchodních korporacích o neplatnosti usnesení členské schůze. I zde však soud posuzuje závažnost porušení a jeho vliv na výsledek hlasování.

Jaké jsou možnosti zastupování na shromáždění?

Plná moc je sice nejčastějším, ale nikoliv jediným způsobem, jak delegovat svou vlastnickou moc. Existují tři základní režimy, podle kterých se u prezence určuje, kdo za koho hlasuje:

Smluvní zastoupení (Plná moc): Jde o vaši dobrovolnou volbu. Zástupcem může být v podstatě kdokoliv, komu důvěřujete – od rodinného příslušníka a souseda až po profesionální zástupce (právníky či technické poradce).

Zákonné zastoupení: V některých případech právo jednat za jiného vyplývá přímo ze zákona a plná moc se nevystavuje. Typicky jde o rodiče zastupující nezletilé děti nebo opatrovníky jmenované soudem pro osoby s omezenou svéprávností.

Kdy hrozí soudní spor

- Těsný výsledek hlasování, kdy sporné plné moci mohly ovlivnit výsledek.
- Odmítnutí zástupce bez jasné opory v zákoně nebo stanovách.
- Rozpor stanov s kogentní úpravou zákona (např. nepřiměřené omezení práva na zastoupení).
- Hlasování o zásadních otázkách při pochybnostech o oprávnění hlasovat.

Zastupování právnických osob: Pokud byt vlastní firma (s.r.o., a.s.) nebo obec, vystupuje za ni její statutární orgán (jednatel, starosta). Ten nejedná jako zmocněnec na plnou moc, ale z titulu své funkce, kterou dokládá výpisem z veřejného rejstříku.

Společný zástupce: Specifický institut pro byty v SJM nebo podílovém spoluvlastnictví. Zde se více majitelů musí shodnout na jednom člověku, který za celou jednotku zvedne ruku.

Stanovy na tenkém ledě

Častým nešvarem je ustanovení ve stanovách, které říká: „Vlastník se může nechat zastoupit pouze jiným vlastníkem jednotky v tomto domě.“ Motivací výborů bývá snaha udržet jednání „v rodinném kruhu“, ale zde se stanovy dostávají na velmi tenký led.

PLNÁ MOC V PRAXI: OD PODPISU PO ARCHIVACI

Plná moc není jen formální papír; je to právní nástroj, kterým delegujete svou vlastnickou moc, a jeho vady mohou vést k neplatnosti celého shromáždění.

Obsah a formální náležitosti plné moci

Každá plná moc musí obsahovat jasnou identifikaci zmocnitele (vás) i zmocněnce (zástupce), a to jménem, příjmením, datem narození či rodným číslem a adresou trvalého pobytu. Zcela zásadní je přesná identifikace jednotky, ke které se hlasovací právo váže. Pokud vlastníte v domě více bytů nebo garážové stání na samostatném listu vlastnictví, musí být z textu jasné, zda zastoupení platí pro všechny tyto jednotky.

Dále je v plné moci nutné definovat rozsah zmocnění – tedy zda jde o plnou moc pro jedno konkrétní shromáždění s uvedením data, nebo o generální plnou moc pro všechna budoucí jednání. Dokument bez aktuálního data podpisu by výbor neměl přijmout.

Specifické situace: SJM a nezletilí

U společného jmění manželů (SJM) platí, že manželé musí navenek vystupovat jako jeden hlas a zvolit si „společného zástupce“. Právně nejčistší cestou je vystavení vzájemné plné moci, kde jeden zmocňuje druhého k výkonu všech práv spojených s jednotkou. Bez tohoto dokumentu riskuje společenství, že hlasování bude později napadeno jako neplatné.

U nezletilých vlastníků plní roli zástupců rodiče. Plná moc se zde sice nevystavuje, protože jde o zákonné zastoupení, ale u prezence je vhodné doložit rodný list. Pokud se však hlasuje o věcech, které zásadně mění hodnotu majetku dítěte může být vyžadován souhlas opatrovnického soudu.

Kumulace plných mocí a pokyny k hlasování

Kumulace: Zákon v základu počet plných mocí v jedné ruce neomezuje. Pokud však vaše stanovy výslovně říkají, že jeden člověk může zastupovat maximálně určitý počet vlastníků (např. dva), je toto pravidlo legitimní ochranou před nezdravou koncentrací moci a výbor ho musí při prezenci hlídat.

Pokyny k hlasování: Výběr zástupce vyžaduje důvěru, ale i tu lze pojistit. Máte právo přímo do textu plné moci uvést konkrétní pokyny: „U bodu č. 4 (rekonstrukce) hlasuj PRO, u bodu č. 5 (úvěr) hlasuj PROTI.“ Pokud zmocněnec tyto pokyny poruší, je hlas sice navenek platný, ale zmocněnec odpovídá za škodu, kterou vám tím mohl způsobit.

DALŠÍ MOŽNOSTI ZASTUPOVÁNÍ NA SHROMÁŽDĚNÍ

Zatímco u běžných vlastníků je plná moc jasnou volbou, existuje řada situací, kdy do hry vstupují specifické právní režimy. Koho se týkají a jak se v těchto případech bude postupovat?

Právnícké osoby

Pokud jednotku v domě vlastní právnická osoba (nejčastěji s.r.o., bytové družstvo nebo město), zastupuje ji její statutární orgán, tedy typicky jednatel nebo předseda představenstva.

Tato osoba nepotřebuje plnou moc, protože jedná z titulu své funkce. U prezence se prokazuje průkazem totožnosti a aktuálním výpisem z veřejného rejstříku (obchodní rejstřík), ze kterého vyplývá její oprávnění. Pokud však firma vyšle na shromáždění svého zaměstnance nebo jinou osobu, která není statutárem, tato osoba již musí předložit klasickou plnou moc podepsanou právě statutárním zástupcem. Častou chybou výborů je vyžadování plné moci i po jednatele, což je právně nadbytečné – jednatel je „hlasem“ firmy sám o sobě.

Opatrovnictví a osoby s omezenou svéprávností

Za osoby zbavené svéprávnosti jedná soudem jmenovaný opatrovník. U prezentace se neproказuje plnou mocí od vlastníka, ale pravomocným rozsudkem soudu o svém jmenování a tzv. opatrovníckou listinou.

Je důležité vědět, že opatrovník má při hlasování stejná práva jako vlastník, ovšem u zásadních rozhodnutí (odsouhlasení vysokého úvěru, který by mohl majetek

opatrovance ohrozit) může zákon vyžadovat předchozí schválení úkonu opatrovníckým soudem. Pro výbor SVJ je v těchto případech zásadní archivovat kopii rozhodnutí o jmenování opatrovníka jako doklad o legitimnosti odevzdaného hlasu.

Probíhající dědictví

Do doby, než je dědické řízení pravomocně ukončeno nemůže nikdo z dědiců vystupovat jako vlastník sám za sebe.

Pokud byl jmenován správce pozůstalosti, je oprávněn vykonávat i hlasovací práva. Pokud správce není, musí se dědicové dohodnout na společném zástupci, obdobně jako u spoluvlastnictví. U prezence se pak prokazují potvrzením od notáře (komisaře), ze kterého vyplývá okruh dědiců nebo jmenování správce.

Nedohledatelné osoby

Ve výjimečných případech, kdy vlastník není znám (např. u opuštěných bytů) nebo se vlastníkovu bytu dlouhodobě nedaří doručovat, může soud jmenovat tzv. kurátora pro nepřítomného. Ten pak hájí práva vlastníka na shromáždění, aby dům mohl fungovat a přijímat usnesení i v situacích, kdy je jeden z majitelů nekontaktní. Pro výbor je kurátor partnerem, který zajišťuje, že shromáždění bude usnášeníschopné i přes „mrtvé duše“ na seznamu vlastníků.

KDY A JAKOU FORMOU ZASTUPOVÁNÍ KONČÍ

Kdy přesně přestává být plná moc či jiný mandát platný? Nejasnosti v tomto bodě patří k nejčastějším důvodům, proč bývají výsledky shromáždění napadány u soudu jako neplatné.

Odvolání plné moci a osobní účast

Nejčastějším způsobem ukončení smluvního zastoupení je jeho odvolání. Vlastník má právo plnou moc kdykoliv zrušit, a to i v případě, že ji původně udělil jako „neodvolatelnou“. Odvolání je účinné v momentě, kdy se o něm dozví zmocněnec nebo výbor SVJ. Doporučuje se písemná forma doručená výboru před začátkem schůze, aby nedošlo k duplicitnímu hlasování.

Pokud jste udělili plnou moc, ale nakonec se rozhodnete na shromáždění dorazit osobně, vaše přítomnost automaticky „přebíjí“ mandát zástupce. Plná moc se pro dané jednání suspenduje a hlasujete vy.

Zánik ze zákona

Prodej bytu: Plná moc je vázána na vaše vlastnické právo. Jakmile byt prodáte a přestanete být členem SVJ, vaše dříve udělené plné moci zanikají. Nový majitel si musí zvolit vlastní zástupce.

Úmrtí zmocnitele nebo zmocněnce:

Smrtí jedné ze stran mandát zaniká (pokud nebylo v plné moci sjednáno jinak, což je v praxi SVJ vzácné).

Uplynutí času a splnění účelu:

Jednorázová plná moc končí uzavřením konkrétní schůze. U plných mocí na dobu určitou končí mandát úderem půlnoci daného dne.

Výpověď ze strany zmocněnce:

Zastupování vlastníka může ukončit i sám zástupce, ale měl by jej informovat s dostatečným předstihem, aby si vlastník stihl zajistit jinou formu zastoupení, nebo aby se na shromáždění mohl dostavit osobně.

Po výpovědi je zástupce povinen učinit ještě neodkladné úkony, aby vlastníkovu nevznikla újma, ale na samotném shromáždění již hlasovat nesmí.

Plná moc a náhradní shromáždění

Pozor, při náhradním shromáždění nelze automaticky použít plné moci z původního termínu. Pokud není v plné moci výslovně uvedeno, že platí i pro náhradní schůzi, musí být pro nový termín vystavena znovu.

VZOROVÉ DOKUMENTY

Plná moc k zastupování na shromáždění SVJ

PLNÁ MOC K ZASTUPOVÁNÍ NA SHORMÁŽDĚNÍ SVJ

Zmocnitel (vlastník jednotky)

Jméno a příjmení,

Datum narození:

Bydliště:

Vlastník jednotky č. v domě na adrese

(Je-li jednotka ve spoluvlastnictví / SJM, uvedou se všichni spoluvlastníci.)

Zmocněnec

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Bydliště:

Rozsah zmocnění

Zmocňuji výše uvedeného zmocněnce, aby mě v plném rozsahu zastupoval na shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům

- na shromáždění konaném dne
(platí i pro náhradní shromáždění, je-li svoláno)
- na všech shromážděních konaných v období od do

Zmocněnec je oprávněn účastnit se jednání, hlasovat o všech bodech programu, podávat návrhy a podepisovat související dokumenty.

Pokyny k hlasování (nepovinné)

.....
(Není-li vyplněno, zmocněnec hlasuje dle svého uvážení v zájmu zmocnitele.)

Tato plná moc je odvolatelná. Zmocněnec není oprávněn udělit plnou moc další osobě.

V dne

.....
Podpis zmocnitele (ověření podpisu pouze pokud to vyžadují stanovy)

Přijetí zmocnění:

.....
Podpis zmocněnce