

Právní analýza k poskytnutí finanční podpory spolku Krásné Kobylisy

Zpracovala:

Mgr. Eva Valvodová, advokátka

Nám. I.P.Pavlova 1785/3

120 00 Praha 2 – Nové Město

ev.č.v seznamu advokátů: 09732

Mobil: + 420 776 135 371

E-mail: e.valvodova@seznam.cz

Web: www.valvodova-advokat.cz

POSKYTNUTÍ DARU

V situaci, kdy SVJ není členem spolku Krásné Kobylisy, ale chce spolku věnovat určitý finanční obnos, musí se dar týkat účelu SVJ, tedy správy domu a pozemku. Účetně musí být předmětný dar nákladem na správu domu.

Dle Nejvyššího správního soudu (4 As 149/2013-31) lze pod správu společných částí (tedy domu a pozemku) zahrnout vše, co bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků jeho bytů, včetně dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení.

Jednoduše řečeno, dostatečně kvalitní podmínky pro bydlení jsou součástí správy společných částí domu a teoreticky zakládají možnost SVJ poskytnout dar spolku, který o tyto podmínky ve prospěch SVJ usiluje.

Účel spolku Krásné Kobylisy a jeho hlavní činnost dle stanov je:

- sdružování fyzických a právnických osob (občané, vlastníci jednotek, bytová družstva, společenství vlastníků) městské části Praha 8, zejména sídliště Ďáblice
- ochrana práv, zájmů a dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení obyvatel dotčených oblastí
- ochrana proti dalšímu zahušťování sídliště Ďáblice
- zachování původní urbanistické a architektonické koncepce a její stabilizace
- ochrana sídliště jako jedinečného celku, který se vyznačuje mimořádně kvalitním urbanistickým a architektonickým řešením a je tak jedním z mála sídlišť v České republice, které splňuje většinu kritérií pro památkovou ochranu
- ochrana přírody a krajiny
- ochrana urbanismu a krajinného rázu
- zdravý rozvoj území a dopravy
- zlepšení informovanosti, možností a posílení role veřejnosti na spolurozhodování v oblastech kvality bydlení, územního rozhodování, ochrany životního prostředí, údržby a kultivace veřejných prostranství, uměleckých děl ve veřejném prostoru, hospodaření s vodou (modrozelená infrastruktura), dopravy, staveb infrastruktury, staveb ohrožujících kvalitu bydlení občanů a kvalitu životního prostředí

Příklad:

Spolek Krásné Kobylisy bojuje, v souladu se svým účelem, za to, aby na jednopatrové budově bývalé Včely Čumpelíkova, která se nachází v těsné blízkosti SVJ Čumpelíkova, neproběhla masivní bytová/nebytová výstavba, která by podstatným způsobem zhoršila podmínky pro bydlení obyvatel SVJ Čumpelíkova (doprava, hluk, parkování). Spolek tedy bojuje za vytváření a zachování dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení okolních SVJ. Pokud by blízká SVJ darovala spolku finanční obnos za vytváření a zachování kvalitních podmínek pro bydlení jejich členů, byl by tento obnos - dle mého názoru - v souladu s účelem SVJ.

MOŽNOSTI SOUDNÍCH PŘEZKUMŮ ROZHODNUTÍ PŘIJATÝCH SHROMÁŽDĚNÍM SVJ

SVJ rozhoduje prostřednictvím svých orgánů, ne jinak. Dar = zcizení movitých věcí.

O daru (zcizení movitých věcí) tedy může teoreticky rozhodnout buď výbor SVJ nebo shromáždění SVJ, záleží na tom, jak je to uvedeno ve stanovách SVJ.

Pokud o daru rozhodne shromáždění, rozhoduje způsobem prosté většiny hlasů přítomných členů, neurčují-li stanovy přísnější kvórum.

Přijaté rozhodnutí shromáždění SVJ lze podrobit soudnímu přezkumu, a to trojím způsobem:

1/ vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění, je-li dán jeho rozpor se zákonem či stanovami. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se člen SVJ o rozhodnutí dozvěděl, nebo mohl dozvědět, nejpozději do 1 roku od přijetí rozhodnutí (§ 258 až 261 ve spojení s § 1221 NOZ). Marným uplynutím této lhůty právo podat žalobu zaniká a neplatnost nelze namítat v jiném soudním řízení (viz níže uvedené soudní rozhodnutí). Ale i kdyby došlo k porušení zákona nebo stanov, neznamená to automaticky, že soud vysloví neplatnost usnesení. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu spolku hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit (§ 260 NOZ).

2/ žaloba přehlasovaného vlastníka postupem dle § 1209 odst. 1 a 2 NOZ (opět lhůta 3 měsíce). Opět, marným uplynutím lhůta, právo podat žalobu zaniká, a nelze se uvedeného práva domoci v jiném soudním řízení.

Nejvyšší soud uvádí, že dovolatelem vymezená otázka, zda může/měl by soud přezkoumat platnost rozhodnutí shromáždění vlastníků ohledně příspěvků na správu domu a pozemku i mimo návrh dle ustanovení § 1209 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), je v dovolací praxi rozhodována konstantně tak, že nelze vyslovit neplatnost usnesení shromáždění mimo zvláštní řízení podle § 1209 o. z. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2021, sp. zn. 26 Cdo 235/2021

3/ žaloba o určení, že o rozhodnutí shromáždění nejde (případy tzv. nicotnosti rozhodnutí), tu ale v tomto případě považují za nepravděpodobnou:

Na usnesení členské schůze nebo jiného orgánu, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí, jako by nebylo

přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout (§ 245 NOZ).

VSTUP DO SPOLKU

Další možností pro SVJ je stát se členem spolku a z tohoto titulu platit členské příspěvky nebo poskytnout členský dar. Zákon to říká jasně:

"Stane-li se (SVJ) členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků".

O vstupu SVJ do právnické osoby působící v oblasti bydlení rozhoduje shromáždění SVJ (§ 1208 písm. e), bod 1. Jak říká Beckův komentář, podmínky účasti vyjednává výbor, o vstupu rozhoduje shromáždění: "O možnosti a účelnosti členství v těchto subjektech bude vést jednání statutární orgán, výsledky těchto jednání a podmínky členství bude předkládat shromáždění, do jehož působnosti náleží rozhodnout o tom, zda bude či nebude členem". Beck za právnické osoby v oblasti bydlení považuje především "zájmové organizace", tj. spolky, neboť účast na podnikání jiného subjektu je pro SVJ vyloučena.