## 3. Práva a povinnosti uživatelů bytů a garáží při zajišťování správy bytového domu

### Povinnost spoluvlastníků jednotky v bytovém domě k ustavení společného zástupce

V dnešním článku bychom Vás chtěli seznámit s nutností (zákonnou povinností) ustavení společného zástupce, a to v případě, kdy bytová jednotka nebo nebytová jednotka (garáž) je ve spoluvlastnictví více osob.

Koho se zákonná povinnost ustanovit společného zástupce týká? Jsou to všechny osoby, které mají z důvodu koupě, dědění, manželství nebo partnerství jednotku ve spoluvlastnictví.

Jsme spoluvlastníci, nechápu, proč bychom si měli ustavit společného zástupce. Důvod je právě spoluvlastnictví, kdy zákon věc (v našem případě např. bytovou jednotku) pojímá jako celek a spoluvlastníci se tudíž považují za jedinou osobu a taktéž jako jediná osoba vystupují. Z tohoto důvodu není spoluvlastníkům ponechána možnost, ale je jim stanovena povinnost k určení osoby společného zástupce proto, aby mohla být zaznamenána jednoznačně jejich vůle ať už vůči osobě odpovědné za správu domu, ale i vůči ostatním vlastníkům na bytovém domě. Pro názornost si dovolíme uvést příklad. Předpokládejme, že máme jednu věc (bytovou jednotku) ve vlastnictví dvou osob, přičemž každá tato osoba vlastní ideální polovinu bytové jednotky. První osoba chce bytovou jednotku pronajmout nebo prodat, druhá osoba v ní chce bydlet, přičemž ani jedna osoba nemá dostatek finančních prostředků na finanční vypořádání té druhé. Dostali se do zdánlivě neřešitelné situace, a to jen ve vnitřním uspořádání spoluvlastníků jednotky. Jak tedy mají vyjádřit spoluvlastníci vůli navenek při správě bytového domu, aby předešli problémům? Odpověď je jednoduchá – dle občanského zákoníku určeným společným zástupcem.

Názorný příklad nám dokládá důležitost ustavení společného zástupce pro takovéto patové situace. Tento příklad jsme úmyslně uvedli s nadsázkou a možná taky v absurdním podání, neboť takto lze nejlépe vystihnout oprávněnost požadavku správce bytového domu. Samozřejmě, že i tato situace je řešitelná, ale řekněme v dlouhodobějším horizontu, přičemž dlouhodobější řešení nepřichází v úvahu na schůzi shromáždění vlastníků, kdy potřebujeme zachytit vůli většiny vlastníků na bytovém domě v okamžiku konání schůze.

Koho si jako společného zástupce zvolit? Možností máme vícero. V první řadě jednoho ze spoluvlastníků nebo manžela, partnera. Dále máme možnost zplnomocnit jiného vlastníka na bytovém domě, u kterého máme jistotu, že se zúčastňuje shromáždění vlastníků a jeho prostřednictvím budeme prezentovat svou vůli navenek. V neposlední řadě můžeme zmocnit osobu z výboru společenství na domě. Kde takové zmocnění dostanu, naleznu? Mají je k dispozici výbory samospráv (správci na domě), případně si jí každý může stáhnout na našich webových stránkách v sekci společenství vlastníků. Zde je nutné rozlišit, zda na vašem domě již vzniklo společenství vlastníků s právní subjektivitou, tedy ustanoven statutární orgán a přijaty stanovy společenství.

Závěrem podotýkáme, že vždy je spoluvlastníkům ponechána možnost zúčastnit se shromáždění vlastníků osobně, a to i když byl určen společný zástupce. Zde si dovolíme upozornit, že se především musí dostavit všichni spoluvlastníci bytové jednotky a domluvit se, který z nich bude jejich jednotku veřejně zastupovat. V případě, že se na konkrétní zasedání shromáždění vlastníků dostaví jen jeden ze spoluvlastníků jednotky bez zvláštní plné moci k tomuto zasedání (druhého či v případě vícero spoluvlastníků všech těchto spoluvlastníků), nebude zaznamenána jeho přítomnost do prezence a nebude moci za jednotku vůbec vystupovat. Samozřejmě takovéto osobě bude umožněno se shromáždění vlastníků se účastnit. Zvláštní plná moc bude před zasedáním shromáždění vlastníků k dispozici u výboru samosprávy (správce na domě).