

ZMOCNĚNÍ SPOLUVLASTNÍKŮ A MANŽELŮ

Ustanovení § 1185 NOZ je zcela novým ustanovením, které výslovně ukládá, aby jak spoluvlastníci jednotky, tak manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, zmocnili společného zástupce k výkonu jejich práv vůči „osobě odpovědné za správu domu, SVJ“. Institut „společného zástupce“ je novým institutem a tento společný zástupce zastupuje buď spoluvlastníky, nebo manžele výlučně ve vztahu k „osobě odpovědné za správu domu, SVJ“, nikoliv ve vztahu k jiným osobám (nejde tedy o správce společné věci ve smyslu § 1134 a násl. NOZ v ustanoveních o

spoluvlastnictví). Spoluvlastníci jednotky (bez ohledu na jejich počet) nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se z hlediska počtu vlastníků jednotek ve společenství považují za jednoho vlastníka

(s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví). Z dikce ustanovení se dovozuje, že společný zástupce je zmocněn k zastupování (spoluvlastníků nebo druhého manžela) také při jednání

a rozhodování shromáždění. Zmocnění bude uloženo v dokumentech „osoby odpovědné za správu domu, SVJ“. Spoluvlastníci nebo manželé mají možnost kdykoliv toto zmocnění změnit.

Společný zástupce spoluvlastníků nebo manželů zastupuje spoluvlastníky nebo manžele také na schůzi shromáždění s velikostí hlasu připadajícího na jednotku. Pokud by spoluvlastníci nebo manželé nezmocnili společného zástupce podle § 1185 NOZ a nepředali zmocnění „osobě odpovědné za správu domu, SVJ“, pak by se v prezenci na zasedání shromáždění vykazovala nepřítomnost společného zástupce za jednotku ve spoluvlastnictví nebo za jednotku ve společném jmění manželů.

Zákon nepředepisuje ověřit podpisy na uvedeném zmocnění. Ustanovení § 1185 o společném zástupci je účinné od 1. 1. 2014, proto je nezbytné vyžadovat zmocnění společného zástupce pro shromáždění, které se koná po 1. 1. 2014.

Platnost zmocnění - zmocnění se vždy vydává na dobu, než bude prokazatelně odvoláno a doručeno zmocnění nového společného zástupce.

V případě více spoluvlastníků tyto uvést na samostatnou listinu stejného znění, toto zmocnění musí podepsat všichni spoluvlastníci, resp. nadpoloviční většina spoluvlastníků, podpisy nemusí být ověřené.