

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.

ZMOCNĚNÍ SPOLEČNÉHO ZÁSTUPCE

Níže podepsaní spoluvlastníci jednotky popř. manželé mající ve společném jmění byt. jednotku č.:..... , v domě č. p....., na adrese

1. jméno: příjmení:

nar.:

bytem

2. jméno: příjmení:

nar.:

bytem

3. jméno: příjmení:

nar.:

bytem

podle ustanovení § 1185 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

z m o c ň u j í

společného zástupce

jméno

adresa:

nar.

telefon/e-mail:.....

k výkonu jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu, SVJ

dne:

podpisy spoluvlastníků

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.