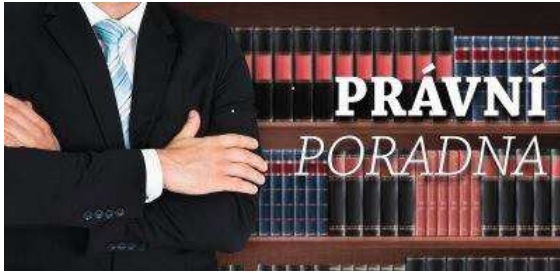


[Zobrazit e-mail v prohlížeči](#)

Inspirace a doporučení pro SVJ a BD  
od Magazínu Výbor

## Můžeme hlasovat v rámci per rollam e-mailem?

Vážený čtenáři,

dosavadí výsledky ankety probíhající na našich webových stránkách svědčí o tom, že uskutečnit usnášeníschopné shromáždění není rozhodně rutinní akce. Proto se nás paní Eva zeptala na možnost hlasování e-mailem. A i když naše odpověď obsahuje několik ALE, může být pro mnoho SVJ, ale i BD kýženým světlem na konci tunelu...

Opět vám nabízíme v rámci našeho e-mailu také **aktuality pro vás. Rozšířené informace** ke zveřejněné aktualitě si pak můžete přečíst na našich webových stránkách.

## Zeptejte se našich specializovaných právníků

### Dotaz:

Naše SVJ musí zvolit nový výbor, shromáždění bylo ale neusnášeníschopné. Chceme řešit per rollamem. Mnoho z vlastníků ovšem své byty pronajímá a problém je pak i s doručováním pošty. Ve stanovách máme sice rozesílání informací i formou emailů, ale není tam zakotvena možnost zpětného hlasování formou emailu. Předpokládáme, že řada těchto vlastníků nebude ochotna hlasovací lístek zaslat zpět poštou. Je možnost výjimečně použít hlasování emailem? Eva V., Praha



Odpovídá Eva Ratajová,  
Klusák Advokátní Kancelář

Občanský zákoník (OZ) ve svém ustanovení § 1212 vyžaduje k platnosti hlasování per rollam **vyjádření vlastníka jednotky** s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, **podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí**.

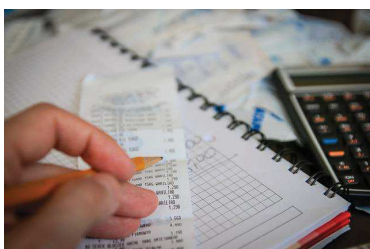
Dle ustanovení § 561 odst. 1 OZ se k platnosti právního jednání učiněného v písemné formě vyžaduje podpis jednajícího. Podpis může být nahrazen mechanickými prostředky tam, kde je to obvyklé. Jiný právní předpis stanoví, jak lze při právním jednání učiněném elektronickými prostředky písemnost elektronicky podepsat. Jiným právním předpisem se rozumí zákon č. 297/2016 Sb. a Nařízení EU č. 910/2014, tzv. eIDAS, na jehož základě **lze mezi soukromoprávními osobami uznat za vlastnoruční podpis také prostý elektronický podpis, který nenaplnuje požadavky kladené na vyšší formy elektronických podpisů** (tj. zaručený elektronický podpis či kvalifikovaný elektronický podpis). Elektronický podpis je přitom definován jako data v elektronické podobě, která jsou připojena k jiným datům v elektronické podobě nebo jsou s nimi logicky spojena, a která podepisující osoba používá k podepsání. Dle ustanovení § 562 odst. 1 OZ je písemná forma zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby.

Na základě výše uvedeného se tedy domníváme, že **lze za vlastnoručně podepsaný dokument v písemné formě uznat také dokument odeslaný z e-mailu, který člen SVJ poskytl pro komunikaci s SVJ, tudíž nelze mít pochyb o tom, kdo dokument odeslal**. Výše uvedené neplatí ve vztahu k veřejnoprávním institucím (např. finanční úřad, soud apod.). V případě volby členů výboru však jde o jednání mezi soukromoprávními osobami (mezi SVJ a jeho členem) s tím, že usnesení o volbě členů výboru je třeba následně doložit soudu (veřejnoprávní instituce). Je pak na konkrétním soudu, který bude návrh na zápis do obchodního rejstříku posuzovat, **zda bude hlasování per rollam elektronickou formou považovat za platné**. V této souvislosti upozorňujeme, že na tuto otázku prozatím neexistuje judikatura.

Ke konkrétnímu dotazu tazatelky tedy uvádíme, že považujeme za možné, aby bylo uskutečněno hlasování per rollam prostřednictvím emailu s tím, že v ideálním případě by členové SVJ doručili výboru vlastnoručně podepsaný dokument obsahující jejich prohlášení dle ustanovení § 1212 OZ v písemné podobě, ale domníváme se, že pro platnost hlasování **bude dostačující, pokud jej pošlou naskenovaný elektronicky z emailové adresy, kterou poskytl SVJ ke komunikaci**. Tím však není dotčeno právo přehlasovaného vlastníka dle ustanovení § 1209 OZ napadnout rozhodnutí přijaté shromážděním formou per rollam.

## aktuality pro vás

### Moneta zvýhodňuje spoření pro SVJ a BD



Produkty bank vytvořené speciálně pro SVJ a BD nejsou časté. Získali jsme informace o neveřejné nabídce Moneta Money Bank, v rámci níž lze získat úrok 2% u spořicího účtu a 1% na běžném účtu. Pro využití jako druhého konta je podstatné, že základní účet je bez měsíčních poplatků. Akce bude trvat do konce února a více informací lze zjistit u externího zástupce banky na adrese [p.veceroval@tomanfinance.cz](mailto:p.veceroval@tomanfinance.cz).