

Funkční období člena výboru společenství vlastníků

Volbu členů výboru nebo předsedy výboru upravuje především ustanovení § 1208 NOZ, které stanoví, že členy volených orgánů volí a odvolává **shromáždění**. Volba či odvolání členů výboru nebo předsedy společenství jiným orgánem společenství nepřichází do úvahy.

Nevyžadují-li stanovy společenství vlastníků vyšší počet hlasů, volí shromáždění členy výboru nebo předsedu společenství vlastníků prostou většinou hlasů vlastníků přítomných na zasedání shromáždění (§ 1207 NOZ).

První členové výboru – výjimku tvoří první členové výboru (první předseda společenství vlastníků) po založení společenství. Tito nejsou totiž voleni shromážděním, ale jsou určeni ve stanovách společenství (§ 1200 NOZ).

Volba členů výboru (předsedy společenství vlastníků) je většinou účinná okamžikem, kdy shromáždění dotyčnou osobu do funkce zvolí. Účinnost volby však může být odložena na později, např. na dobu, kdy zanikne současným členům výboru funkční období. Účinky volby vůči konkrétní osobě však nastávají až okamžikem, kdy se tato osoba o svém zvolení dozví a vysloví s ním souhlas.

Funkční období, zánik funkce – **uplynutím funkčního období funkce člena voleného orgánu společenství vlastníků zaniká**, a to i navzdory skutečnosti, že doposud nejsou zvoleni noví členové tohoto orgánu (k tomu např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7.10.1998 sp. zn. 1 Odon 110/1997).

Určení délky funkčního období volených orgánů společenství je obligatorní náležitostí stanov společenství. Zákon neurčuje pro společenství vlastníků ani minimální, ani maximální délku funkčního období členů volených orgánů. Je tedy pouze na společenství, jak dlouhé funkční období si pro členy volených orgánů určí. Vymezení délky funkčního období ve stanovách musí být dostatečně určité, nelze proto ve stanovách uvést, že se jedná například o funkční období v délce maximálně pěti let, a konkrétní funkční období určit vždy pro každého člena voleného orgánu individuálně.

Pro každého člena výboru se počítá funkční období samostatně, tj. funkce nemusí všem členům výboru zaniknout ve stejný okamžik. Stanovy v tomto směru však mohou určit jiná pravidla, když mohou například určit, že všem členům výboru zaniká funkční období vždy společně.

Pravidla pro počítání funkčního období je třeba hledat v § 605 odst. 2 NOZ, dle kterého platí, že konec doby určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá skutečnost, od níž se doba počítá. Není-li takový den v posledním měsíci, případně konec doby na poslední den měsíce. Pokud tedy je některý člen výboru zvolen do své funkce dne 31.1.2015 a jeho funkční období je pětileté, pak jeho funkce zaniká dne 31.1.2020.

Změna délky funkčního období – pokud dojde v průběhu výkonu funkce ke změně stanov v té části, která se týká délky funkčního období členů volených orgánů, **pak se tato změna netýká těch členů výboru (předsedy výboru), který je aktuálně ve funkci**. Je tomu tak proto, že člen je do své funkce volen na určité období, které v okamžiku volby určují stanovy. Proto pouhou změnou stanov nemůže dojít ke změně délky funkčního období u osob, které již funkci vykonávají. Do úvahy však připadá jejich opětovné zvolení (pokud je stanovy nevyklučují).

Zápis funkčního období do rejstříku společenství vlastníků jednotek – do rejstříku společenství jednotek se v rámci zápisu osoby-člena statutárního orgánu zapisuje i den vzniku a den zániku funkce člena statutárního orgánu společenství vlastníků (§ 21 zákona č. [304/2013 Sb.](#), o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů). Den vzniku a den zániku funkce je pak patrný z úplného výpisu z rejstříku daného společenství. **Pokud byla osoba zvolena do své funkce opakovaně, pak je nezbytné vždy provést její nový zápis do rejstříku společenství vlastníků.**

Zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek má v tomto případě deklaratorní charakter a **osoba, která byla zvolena do své funkce se ujímá této funkce svým zvolením, a nikoliv až okamžikem, kdy je zapsána do rejstříku** společenství vlastníků jednotek, stejně pokud dojde k zániku funkce člena voleného orgánu.

Princip materiální publicity – na druhou stranu je ale třeba upozornit na § 8 zákona č. [304/2013 Sb.](#), o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů, dle kterého platí, že proti osobě, která právně jedná důvěřujíc údajím zapsaným do veřejného rejstříku, nemá ten, jehož se zápis týká, právo namítnout, že zápis neodpovídá skutečnosti (princip materiální publicity). Zjednodušeně řečeno, pokud nějakému členu výboru (předsedovi společenství) zanikne funkční období jeho uplynutím a nedojde k výmazu jeho osoby z rejstříku a bude nadále činit nějaká právní jednání za společenství a vystupovat při těchto jednáních jako člen výboru (předseda společenství), nebudou tímto dotčena práva třetích osob, které nevěděly o tom, že došlo k zániku funkčního období.