

## STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK - ZMĚNY OD 1. 1. 2014

autor: Mgr. Svatava Trčková, JUDr. Milan Cellar  
publikováno: 23.05.2014

*I. Prameny právní úpravy: Od 1. 1. 2014 se právní úprava společenství vlastníků přesunula přímo do nového občanského zákoníku zák. č. 89/2012 Sb. (dále jen „o. z.“), jenž zároveň zruší zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. (dále jen „zák. o vlastnictví bytů“) a vzorové stanovy vydané nařízení vlády č. 371/2004 Sb.*

Původních pět paragrafů zákona o vlastnictví bytů nahradilo 23 paragrafů nového občanského zákoníku. Podle důvodové zprávy se tím odstraňuje stav, kdy byly dosud některé významné otázky řešeny na úrovni podzákoného právního předpisu, což se jevílo jako dosti problematické. Samotná problematika společenství vlastníků je upravena v § 1194-1216 o. z. K pochopení všech souvislostí je zapotřebí dále minimálně nastudovat celou úpravu spoluvlastnictví (§ 1115-1239 o. z.), zejména bytového spoluvlastnictví (§ 1158-1222 o. z.). Nesmíme zapomenout ani na první část o. z., zejména na úpravu obecných ustanovení o právnických osobách, (§ 118-209 o. z.), a na úpravu spolku (§ 214-254, § 258-302 o. z.) s ohledem na přiměřené použití ustanovení o spolku v případě, že z ustanovení o společenství vlastníků nevyplyvá něco jiného (§ 1221 o. z.).

Dalším pramenem právní úpravy je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které upravuje způsob výpočtu podílové plochy bytů v jednotce, vymezuje části nemovitě věci, které jsou společné, a upravuje podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.

Vznik společenství vlastníků upravuje také zák. č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů. Ten upravuje převod vlastnického práva k jednotkám u bytových družstev vzniklých před 1. 1. 1992 a jejich právních nástupců, vystavěných s pomocí státu (a k jednotkám vzniklým nástavbou v těchto domech) a také vznik společenství vlastníků v těchto bytových domech.

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsobu určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky, která představují nové od 1. 1. 2014 obligatorní náležitosti stanov, upravují zejména:

- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,

- zákon č. 406/2000 Sb., o hospodářství s energií,
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu,
- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech,

- vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů

Na okraj ještě upozorníme na změny provedené v zákoně č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích. Z tohoto zákona bylo vyřazeno osvobození od soudních poplatků pro společenství vlastníků. Za první zápis společenství vlastníků do rejstříku společenství vlastníků jednotek se tak vybere 6000 Kč, za každou změnu 2000 Kč (položka 11 přílohy)

## II. Dopad nové právní úpravy pro společenství vlastníků vzniklá před 1. 1. 2014

Právní povaha právnických osob (tedy rovněž společenství vlastníků) se řídí ustanoveními nového občanského zákoníku ode dne nabytí jeho účinnosti (§ 3041 odst. 1 o. z.) **Novým občanským zákoníkem se tak budou řídit nejen společenství vlastníků vzniklá po 1. 1. 2014, ale rovněž společenství vlastníků vzniklá do 31. 12. 2013.** Tato společenství vlastníků pak mají povinnost do tří let ode dne nabytí účinnosti nového občanského zákoníku přizpůsobit své stanovy jeho donucujícím ustanovením. Neučiní-li tak, soud je k tomu vyzve a stanoví jim ve vyzve dodatečnou přiměřenou lhůtu, uplyne-li tato lhůta marně, soud může společenství vlastníků uložit pokutu. Sankce v podobě zrušení společenství vlastníků zřejmě nepřipadá v úvahu v případě povinnosti existence této právní osoby ze zákona.

**Svůj název musí společenství vlastníků přizpůsobit požadavkům o. z. do dvou let ode dne nabytí jeho účinnosti.** Není povinné tak učinit tehdy, jsou-li pro to důležitě důvody, zejména užívá-li svůj název dlouhodobě a je-li pro ně tak příznačný, že jeho zaměnitelnost nebo klamavost nelze rozumně předpokládat (§ 3042 o. z.).

Speciální skupinu tvoří společenství vlastníků vzniklá před 1. 1. 2014 ex lege, na základě právních skutečností uvedených v § 9 odst. 3 a 4 zák. o vlastnictví bytů nebo dnem účinnosti zákona č. 103/2000 Sb., která doposud nepřijala vlastní stanovy, a proto se jejich právní poměry řídí vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. **Podle vykládavého stanoviska Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, [1] mohou tato společenství vlastníků i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku nadále vycházet ze vzorových stanov vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb., i když byl tento právní předpis nabytím účinnosti nového občanského zákoníku zrušen.** Tyto vzorové stanovy se u těchto společenství vlastníků staly součástí jejich vnitřních právních poměrů.

Zásadami, kterými jsou občanské právo a občanský zákoník ovládány (srov. zejména princip občecné svobody – autonomie jednání zakotvený v článku 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod), přednost závěru, že norma má dispozitivní charakter.

#### IV. Vybrané problémy, týkající se vzniku společenství vlastníků a tvorby jejich stanov

Podle nové právní úpravy vznikají společenství vlastníků zápisem do rejstříku společenství vlastníků (jednotek. Vzniká předčasná založení, tedy aktivní úkon vlastníků bývalých jednotek. Společenství vlastníků již nebudou vznikat bez dalšího, po splnění zákonem stanovených podmínek, jako tomu bylo doposud, ale v důsledku právního jednání jeho budoucích členů. Nepůjde-li o případ upravený v zákoně č. 311/2013 Sb., bude ke schválení stanov nutná jednomyslnost (§ 1200 odst. 1 o. z.). Nově jsou vlastníci jednotek nuceni k založení společenství vlastníků tím, že pokud nevyhoví zákonnému příkazu, dojde k blokadě převodu vlastnického práva k jednotkám (§ 1198 odst. 2 o. z., k tomu dále srovnej vykladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti [5]).

Dalším motivacním prvkem pro zakládání společenství vlastníků i v těch domech, kde vzniká společenství vlastníků není obligatorní (§ 1199 o. z.), je ručení členů společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech (§ 1194 odst. 2 o. z.) na rozdíl od solidární odpovědnosti (běžných) spoluvlastníků společně věcí podle § 1127 o. z.

Die § 1185 odst. 2 o. z. bude nutné, aby spoluvlastníci jednotky zmocnili společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědně za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. S ohledem na právní jistotu a předcházení sporům lze doporučit písemnou formu plné moci. Obecně se užijí ustanovení o zastoupení a plně moci podle § 436-449 o. z. O ustanovení společného zástupce a o vzájemných právech a povinnostech bude zřejmě platit přiměřené ustanovení § 1134-1138 o. z. o správci společné věci. Podle některých názorů [6] nemusí být zástupcem spoluvlastník jednotky. V případě, že je mezi spoluvlastníky spor o určení společného zástupce, uplatní se § 1139 odst. 2 o. z.

V případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění, se pro případ neshody mezi nimi užije ustanovení o správě majetku v zákonném režimu die § 713 a násled. o. z. (zejména § 714 odst. 1 o. z.), správe majetku ve smluvném režimu die § 722 a násled. o. z. nebo správě majetku v režimu založeném rozhodnutím soudu die § 728 o. z. Zřejmě spíše výjimečně bude rozhodováni spadat pod záležitost nemajetkové povahy upravené v § 693-695 o. z.

Rovněž úprava statutárního orgánu doznala změn. Die nového občanského zákoníku je **statutárním orgánem výbor, ledaze stanov určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků**. Nejde pouze o terminologickou změnu, kdy původní „pověřený vlastník“ je

V této souvislosti upozorňujeme na skutečnost, že stanovy společenství vlastníků vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství vlastníků prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám uvedením ve smlouvě o výstavbě (§ 1200 odst. 3o. z.). Vyzaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě (§ 564 o. z.).

Pokud tedy bude o změně stanov rozhodovat na svém zasedání shromáždění, musí být o tomto rozhodnutí pořízen notářský zápis, k formě plné moci k zastoupení na orgánu právnické osoby vydala Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti stanovisko [2]. Podle kteréhopakud je stanovena povinnost pořizovat notářský zápis o rozhodnutí orgánu právnické osoby, nevyplývá z této povinnosti požadavek udělit k účasti na rozhodování tohoto orgánu plnou moc ve formě notářského zápisu, k zakotvení práva vlastníka jednotky nechat se na zasedání shromáždění zastoupit na základě plné moci dále srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu, NS sp. zn. 29 Cdo 3399/2010, podle kterého ze zákona neppure oprávnění vlastníka jednotky nechat se na shromáždění vlastníků zastoupit, nicméně Nejvyšší soud je přesvědčen, že takové se na shromáždění vlastníků zastoupit, nicméně Nejvyšší soud je přesvědčen, že takové

Podle důvodové zprávy se u nového občanského zákoníku klade důraz na dispozitivnost ustanovení, tedy možnost, aby si osoby uspořádaly soukromě práva a povinnosti odchýlně od zákonné úpravy. Kogentní ustanovení, od kterých se nelze odchýlit, mají být v o. z. výjimečná. Z § 1 odst. 2 o. z. vyplývá, že si osoby mohou ujednat práva a povinnosti odchýlně od zákona, nedođe-li tím k porušení:

- vysloveného zákonného zákazu,
- dobrých mravů,
- veřejného pořádku [3].

• práv týkajících se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti

Pro tu část právních pravidel, která jsou obsažena v části třetí nového občanského zákoníku, se však lze odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám, jen připoustí-li to zákon (§ 978 o. z.).

U každého ustanovení zákona tedy bude nutné zvažt, zda je kogentní nebo dispozitivní s ohledem na shora uvedená pravidla. Minochy si budeme muset počkat v případě nejednoznačného výkladu o dispozitivnosti nebo kogentnosti, až na názor soudu. V této souvislosti je jisté vitanou aplikacní „pomůckou“ názor veřejného senátu Nejvyššího soudu [4] podle kterého „... při pochybnostech, zda je občanskoprávní norma kogentního nebo dispozitivního charakteru, je třeba dát v souladu se

nahrazen současným „předsedou společenství vlastníků“. Domníváme se, že nová právní úprava stanoví jasný požadavek, aby stanovy určily, zda statutárním orgánem je výbor, nebo předseda společenství vlastníků, na rozdíl od benevolentnějšího zákona o vlastnictví bytů, podle kterého v případě, že nebyl zvolen výbor, pověřil shromáždění výkonem jeho funkcí pověřeného vlastníka a ve stanovách tak mohla být obsažena alternativa statutárního orgánu. S ohledem na dosud neexistující soudní praxi, je však možné, že toto ustanovení bude vyloženo opačně. Pokud však chtějí mít zakladatelé společenství vlastníků jistotu, že jejich společenství vlastníků bude zapsáno do rejstříků společenství vlastníků, je vhodnější akceptovat přísnější výklad zákona.

Počet členů výboru musí být ve stanovách určen zcela určitě, nepřipustné je určení jen minimálním počtem – např. výbor má nejméně tři členy [7]. Na rozdíl od právní úpravy, platné do 31. 12. 2013, není stanoven minimální počet. U funkčního období člena statutárního orgánu odpadá maximální hranice. Je tak na zvážení členů shromáždění, jakou délku do stanov zakotví. Není-li stanoveno jinak, zastupují členové výboru společenství vlastníků každý samostatně, nikoliv pouze předseda výboru. Členem statutárního orgánu již nemusí být člen společenství vlastníků.

Dosavadní brzdou pro rozdělení některých domů ve vlastnictví bytových družstev na jednotky, jejich převod do vlastnictví členům těchto družstev a vzniku společenství vlastníků, byla obava ze ztíženého prosazení zásadních rozhodnutí v nejvyšším orgánu. Na rozdíl od členské schůze bytového družstva rozhodovalo shromáždění vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů o zásadních otázkách nesrovnatelně vyššími většinami.

Podle nového občanského zákoníku (§ 1206 odst. 2 o. z.) je shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, nepožadují-li stanovy nebo zákon vyšší počet hlasů. Výkladový problém nastane snad jen v situaci, kdy se budou měnit stanovy. K jejich schválení při založení společenství vlastníků je třeba souhlasu vlastníků všech jednotek. Nabízí se tedy otázka, zda i k jejich změně je nutná tato drakonická většina, nebo zda postačí prostá většina přítomných, případně kvalifikovaná většina určená stanovami. Odborná literatura se této problematice výslovně nevěnuje [8] ale z jejího obsahu lze vyvodit, že nepovažuje pro změnu stanov nutnou stoprocentní většinu. Je nepochybné, že požadavek stoprocentní většiny by v řadě společenství vlastníků jakoukoliv změnu stanov přijetím rozhodnutí na zasedání shromáždění znemožnil.

Další novinkou je pak možnost shromáždění, za podmínek stanovených v § 1210 o. z., rozhodovat mimo zasedání tzv. hlasováním per rollam, které podle některých výkladů dosavadní právní úpravy možné nebylo.

**Nově tvoří jednu z povinných obsahových náležitostí stanov určení pravidel pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu.** Doposud se tato pravidla vyskytovala v tzv. domovních řádech. Lze v nich řešit umístování vývěsek, označení správce domu, pravidla pro úklid

domu a podobně. Vzhledem ke skutečnosti, že „domovní řád“ tvoří součást stanov, k jejichž změně je zapotřebí forma veřejné listiny, doporučujeme v něm upravit pouze taková pravidla, která jsou podstatná, mezi členy společenství vlastníků nesporná a jejichž změna nebude příliš častá.

Shora uvedené změny jsou jen částí toho, s čím se musí vypořádat tvůrce stanov společenství vlastníků. Autoři tohoto článku připravili návrh znění stanov se zapracovanými legislativními změnami a komentářem odborné veřejnosti k jednotlivým bodům, které následují:

(návrh)

## STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....

### ČÁST PRVNÍ

### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### ČI. I

#### Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabyvat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č. p. .... v části obce ....., který tvoří součást pozemku parc. č. ...., v katastrálním území ....., jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro ..... kraj, Katastrální pracoviště ..... na listu vlastnictví číslo ..... pro obec a katastrální území ..... a za účelem správy shora uvedeného pozemku.

(3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov.

nebo