

Krátce k otázce nutnosti změny stanov společenstv vlastníků v souvislosti s účinností NOZ

S blížící se účinností nového občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) vyvstává řada otázek včetně těch, které se týkají změn u bytového spoluvlastnictví. Jak se nám tyto změny dotknou stanov, které se řídí nynější právní úpravou¹?

Bytové spoluvlastnictví je v NOZ upraveno v § 1158 – 1222, na společenství vlastníků se jako na právnickou osobu podpůrně vztahují ustanovení NOZ o spolku (§ 1221); z přechodných ustanovení se proto použijí nejen všeobecná (§ 3028 an.), ale i ta pro právnické osoby (§ 3041 an. NOZ).

Účinností NOZ se jím všechna společenství vlastníků musí bez dalšího řídit. Vyskytly se sice názory, že § 3063 NOZ zakládá určitou dvoukolejnost (souběh) právní úpravy společenství vlastníků², tento výklad však nelze považovat za správný zejména z pohledu § 3028 odst. 2 NOZ³.

NOZ vychází z premisy, že bytové spoluvlastnictví nelze „unifikovat“ a klade proto mnohem větší důraz na stanovy společenství vlastníků, jakožto na jakýsi „vnitřní předpis“, jehož obsah je třeba individuálně přizpůsobit poměrům každého společenství. Každé společenství vlastníků by proto mělo pečlivě zvážit, která ustanovení stanov je vhodně s účinností NOZ změnit. NOZ ukládá těm společenstvím vlastníků, jejichž stanovy vychází z úpravy ZOVB, je změnit v těch částech, která odporují donucujícím ustanovením NOZ s tím, že taková ustanovení pozbyvají závaznosti dnem nabytí účinnosti NOZ (§ 3041 odst. 2)⁴.

Lhůta pro změnu stanov je 3 letá, počíná běžet momentem účinnosti NOZ (1.1.2014) a společenství vlastníků musí změněné stanovy v této lhůtě doručit i příslušnému rejstříkovému soudu. Neučiní-li tak, a to ani v přiměřené lhůtě, kterou mu poskytne příslušný rejstříkový soud, soud jej může zrušit. Likvidace společenství vlastníků je vyloučena, práva a povinnosti přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru dle jejich podílů na společných prostorech domu (§ 1216 NOZ). Důsledky zrušení společenství vlastníků mohou být pro jeho členy velice nepříjemné (narušené fungování domu, přechod závazků na členy, zablokování převodu bytových jednotek).

Doporučuji proto, aby ta společenství vlastníků, které vzniknou těsně (3-4 měsíce) před účinností NOZ, přijala na svém prvním shromáždění již takové stanovy, které budou plně v souladu s NOZ. A to i pokud by měly být po určitou dobu (a v některých částech) v rozporu se stávající právní úpravou.

A jaká že ustanovení stanov dle ZOVB mohou odporovat donucovacím ustanovením NOZ? Na tuto otázku nelze plně odpovědět, ne každé

společenství vlastníků se totiž řídí tzv. vzorovými stanovami⁵, proto může být takovýchto odporujících ustanovení celá řada. Z pohledu vzorových stanov upozorňuji zejména na následující:

- název společenství vlastníků musí obsahovat slova „společenství vlastníků“ (dle ZOVB pouze „Společenství“)
- společenství vlastníků již nebude moci vykonávat správu jednotek a společných prostor domu (včetně jejich nájmu), které jsou v podílovém spoluvlastnictví všech jeho členů, neboť nejde o správu domu ve smyslu § 1194 odst. 1 NOZ; správu budou vykonávat v režimu klasického spoluvlastnictví všichni spoluvlastníci,
- pozvánka na shromáždění vlastníků jednotek musí být doručena vlastníkům nejméně 30 dnů před jeho konáním (dle ZOVB byla lhůta 15 dnů),
- prekluzivní lhůta k podání přehlasovaným vlastníkem žaloby proti rozhodnutí shromáždění je 3 měsíční (dle ZOVB byla 6 měsíční),
- ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka⁶ je zapotřebí většina hlasů přítomných vlastníků jednotek na shromáždění (dle ZOVB bylo sice kvorum shodné, ve vzorových stanovách však byla uvedena nadpoloviční většina všech vlastníků),
- nově lze rozhodovat mimo shromáždění vlastníků jednotek hlasováním tzv. per rollam vždy, kdy shromáždění nebude usnášeníschopné (vzorové stanovy umožňovaly tento způsob hlasování pouze o záležitostech vyžadujících souhlasu všech vlastníků); k schválení je zapotřebí většiny hlasů všech jednotek,
- sídlo společenství vlastníků musí být v domě, pro které společenství vzniklo⁷ (vzorové stanovy sice předpokládaly sídlo v domě, pro které společenství vlastníků vzniklo, protože však ZOVB v tomto směru mlčel, nezděná kdy bylo sídlo společenství vlastníků jinde).

Z dalších výrazných změn NOZ bezprostředně se týkajících stanov společenství vlastníků nelze přehlédnout, že k rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků o

- modernizaci, rekonstrukci a opravě společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spolu-

vlastnických podílů na společných prostorech domu (kde dle ZOVB bylo kvorum hlasů všech členů společenství vlastníků),

- obsahu prohlášení vlastníka jednotek schvalování změny stanov, rozúčtování cen služeb jednotlivým vlastníkům, uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce vlastníka k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu (kde dle ZOVB bylo kvorum ¾ hlasů členů společenství vlastníků přítomných na shromáždění),

již bude nově postačovat kvorum většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění. Společenství vlastníků by proto mělo zvážit, zda je pro hlasování o těchto změnách, praktické ponechat ve stanovách vyšší kvorum, než určuje NOZ. Doporučuji tuto změnu učinit alespoň ve vztahu k hlasování o modernizaci a rekonstrukci domu⁸.

NOZ nově nabízí i možnost zvolit do statutárního orgánu společenství vlastníků osobu, která není jeho členem.

Důvodem pro změnu starých stanov není pouze odlišné názvosloví NOZ (např. pověřený vlastník - předseda společenství vlastníků); protože však stanovy musí mít formu notářského zápisu (§ 1200 odst. 3 a § 3026 odst. 2 NOZ), doporučuji v souvislosti s touto nezbytnou úpravou vše sladit s názvoslovím NOZ tak, aby tento „nesoulad“ nepůsobil zmatečně.

Výše uvedený přehled změn, které přináší NOZ, je pouze příkladový, s ohledem na omezený prostor bylo možné upozornit toliko na několik významnějších.

JUDr. Petr Vochvesta, advokát
AK Munková, Zoufalý a partneři
Národní 10, Praha

¹ Zákon č. 72/1994 Sb., v platném znění (dále jen „ZOVB“)

² Že ta společenství vlastníků, která vznikla před účinností NOZ, se budou i nadále řídit ZOVB.

³ Právní poměry včetně i věcných práv se řídí NOZ.

⁴ Jinými slovy, takováto ustanovení nejsou po účinnosti NOZ závazná a je nutné se dále řídit, až do předjmané změny stanov, toliko příslušnými ustanoveními NOZ.

⁵ Dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb., v platném znění.

⁶ Dle terminologie NOZ předsedy společenství vlastníků.

⁷ Ve výjimečných případech, kdy to není objektivně možné, NOZ připouští výjimku.

⁸ A to zejména v případech velkých společenství vlastníků

kdy prosadit byt jen malou rekonstrukcí společných prostor domu je mnohdy, s ohledem na zákonné kvorum všech členů společenství vlastníků a špatnou presence členů na shromáždění, téměř nemožné.