

Nový občanský zákoník a SVJ

Nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“) k **1. lednu 2014 ruší:**

- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů,
- podzákoný předpis – nařízení vlády č. 371/2004 Sb., jehož přílohu tvoří tzv. vzorové stanovy SVJ
- zvláštní ustanovení týkající se bytů bývalých SBD a LBD
(Podmínky pro převody družstevních bytů a skupinových rodinných domů z vlastnictví bytových družstev, která vznikla před rokem 1992, budou zachovány novým zákonem. Normu podepsal prezident, zatím nevyšla ve Sbírce zákonů.)

Bytové spoluvlastnictví je upraveno v NOZ v §§ 1158 – 1222.

Dlužno však říct, že pokud byl co i jeden byt či nebytový prostor v domě převeden do vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., i nadále se bude při převodech i prodejkách postupovat podle zákona o vlastnictví bytů, tedy dle zák. č. 72/1994 Sb. (§ 3063 NOZ).

Ledaže by vlastníci chtěli přerозdělit dům na jednotky podle NOZ, což je složitá, zdlouhavá a drahá záležitost. Samozřejmě by s tím museli souhlasit absolutně všichni (muselo by se změnit prohlášení vlastníka, zápisy v katastru...). Jednotka podle NOZ zahrnuje nejen byt či nebytový prostor (jako dosud), ale také podíl na společných částech nemovité věci, tedy včetně pozemku, vzájemně spojené a neoddělitelné. Jako taková se jednotka výslovně prohlašuje za věc nemovitou.

Stanovy a název dle NOZ

Právní povaha právnických osob upravených NOZ se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti (1.1.2014) - § 3041, odst. 1, první věta.

Ustanovení společenské smlouvy nebo statutu právnických osob (stanovy SVJ), která odporují donucujícím ustanovením NOZ, pozbývají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti; právnická osoba (SVJ) přizpůsobí **do tří let** ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona společenskou smlouvu nebo statut (stanovy SVJ) úpravě tohoto zákona a doručí je orgánu veřejné moci, který vede veřejný rejstřík, do něhož je právnická osoba zapsána. Neučiní-li tak, příslušný orgán veřejné moci ji k tomu vyzve a stanoví ve výzvě dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění této povinnosti; uplyne-li dodatečná lhůta marně, soud právnickou osobu na návrh orgánu veřejné moci nebo osoby, která na tom osvědčí právní zájem, zruší a nařídí její likvidaci. (§ 3041, odst. 2).

Odst. 2, § 1200 říká, že **stanovy obsahují alespoň**

- a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,*
- b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě,*
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,*
- d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,*
- e) určení prvních členů statutárního orgánu (u SVJ, které vzniknou po 1.1.2014 – pozn. rů),*
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,*
- g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.*

(dle výkladů – na různých školeních k NOZ - mohou být stanovy mnohem stručnější, protože hodně věcí upravuje přímo NOZ).

Po 1. 1. 2014 každá změna stanov vyžaduje notářský zápis ze shromáždění vlastníků jednotek.

V souvislosti se stanovami upozorňujeme na následující §§:

Shromáždění - § 1206

(1) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(2) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

(Lze v nových stanovách určit, že se o některých věcech např. modernizace, opravy většího rozsahu, tedy od určité sumy bude shromáždění rozhodovat vyšším kvórem např. 60 %, 75%, nebo i 80 % přítomných na shromáždění, anebo i podobné procenta, ale ze všech vlastníků v domě.)

§ 1207

(1) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

(2) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

§ 1208

Do působnosti shromáždění patří

a) změna stanov,

b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,

c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

f) rozhodování

1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,

3. o změně podlahové plochy bytu,

4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

5. o změně podílu na společných částech,

6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou

prováděcím právním předpisem (zatím nebyl vydán – pozn. rů); to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

g) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

§ 1209

*(1) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. **Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.***

(2) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Rozhodnutí mimo zasedání - § 1210

*(1) **Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se,** může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, **aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.***

*(2) **V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy.***

§ 1211

Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.

§ 1212

K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

§ 1213

***Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování,** a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.*

§ 1214

Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Pokud stávající SVJ nemá ve svém názvu „společenství vlastníků“ a označení domu, pro které vzniklo, není potřeba panikařit. Podle přechodných a závěrečných NOZ, tedy § 3042 „*Odporuje-li název právnické osoby ustanovením tohoto zákona, přizpůsobí právnická osoba svůj název požadavkům tohoto zákona do dvou let ode dne nabytí jeho účinnosti. Není povinna tak učinit tehdy, jsou-li pro to důležité důvody, zejména užívala-li právnická osoba svůj název dlouhodobě a je-li pro ni tak příznačný, že jeho zaměnitelnost nebo klamavost nelze rozumně předpokládat.*“

Posouzení, zda je opravdu potřeba název změnit či nikoliv asi zůstane na veřejném rejstříku, resp. jeho úředníkům (zbývá doufat, že nebude každý z nich k tomu přistupovat zcela jinak).

Orgány SVJ

Soustava orgánů SVJ je i v NOZ v zásadě shodná (nejvyšší orgán a statutární orgán jsou povinné)

Namísto pověřeného vlastníka – předseda

Možnost podle stanov, aby členem voleného orgánu či volným orgánem byla i jiná osoba než vlastník! § 1205 odst. 2 praví, kdo je způsobilý být členem voleného orgánu - *Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.* To také znamená, že členem orgánu může být i „nevlastník“ bytové jednotky v objektu. **Pokud si takovéto zastoupení ve výboru SVJ vlastníci nepřejí, třeba tuto skutečnost zapracovat do stanov.**

O orgánech SVJ podpůrně platí ustanovení §§ 151 – 159 NOZ o právnických osobách, §§ 161 – 167 zase o jednání za právnickou osobu, dále ustanovení o spolku, např. ustanovení o členské schůzi – analogicky shromáždění vlastníků - § 268 a násl., dále např. 262 o kontrolní komisi.

ALE NEPLATÍ ustanovení (ve výše uvedených paragrafech) o rozhodčí komisi, shromáždění delegátů dílčí členské schůzi a náhradní členské schůzi!

Práva a povinnosti vlastníků upravují §§ 1175 – 1188.

Zvýrazněné části, jsou nové věci, které přímo zákon stanovuje (nemusí být proto ve stanovách).

§ 1175

(1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(2) Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.

§ 1176

Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro

správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

§ 1177

(1) Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

(2) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

§ 1178

Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

§ 1179

Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

§ 1180

(1) Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

(2) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

§ 1181

(1) Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

(2) Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1.

§ 1182

Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

§ 1183

(1) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

(2) Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 1, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděli však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

§ 1184

Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

§ 1185 Spoluvlastnictví jednotky

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, ledaže to bylo vyloučeno.

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Zvláštní ustanovení o převodu jednotky § 1186

(1) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.

(2) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

§ 1187

(1) Vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti.

(2) Je-li nájemcem právnická osoba, ustanovení odstavce 1 se nepoužije.

§ 1188

(1) Vznikne-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví právnické osoby a je-li nájemcem člen nebo společník této právnické osoby, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, lze vlastnické právo k jednotce převést jen na něho. To platí i v případě, že se na pořízení nemovité věci podílel právní předchůdce společníka nebo člena.

(2) Vyžaduje-li jiný právní předpis k platnosti převodu stanovení hodnoty převáděného majetku na základě posudku znalce jmenovaného soudem, jeho ustanovení se nepoužijí.

Stále však např. chybí prováděcí předpisy (k § 1222, k § 1208, písm. f) bod. 7.), které mají stanovit jakým způsobem se vypočte podlahová plocha bytu v jednotce, o kterých částech nemovité věci se má zato, že jsou společné a podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku...