

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK, NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK A STANOVY

NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

1. ledna 2014 nabyl účinnosti zákon 89/2012 Sb., nový občanský zákoník. Předchozí mnohokrát novelizovaná verze občanského zákoníku (zákon 40/1964 Sb.), účinná až do konce roku 2013, vstoupila v platnost v roce 1964. Po její razantnější úpravě se volalo už mnoho let.

Nakonec ale zákonodárci zvolili jinou cestu a starý občanský zákoník zcela nahradí nový předpis. Hlavním cílem občanského zákoníku účinného od roku 2014 je sjednocení všech úprav občanskoprávních vztahů do jediného právního předpisu.

Minulostí se tak v okamžiku, kdy nový občanský zákoník začal být účinný, stal například obchodní zákoník (513/1991 Sb.) nebo zákon o vlastnictví bytů (72/1994 Sb.) a současně ke zrušení nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb., jehož přílohu tvořily vzorové stanovy SVJ. Zákon o vlastnictví bytů dával jenom minimální prostor pro vlastní úpravy – většina ustanovení byla kogentních (donucujících). Platilo tedy to, co bylo v zákoně uvedeno a prakticky nebylo možné se odchýlit. NOZ dává větší prostor pro vlastní úpravu, více ustanovení je tzv. dispozitivních. Vlastníci tedy mají větší prostor pro vlastní řešení. Bude tedy mnohem více záležet na stanovách a na konkrétní úpravě jejich jednotlivých ustanovení.

ZÁSADNÍ ZMĚNY PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Nově je tedy úprava vlastnictví bytů, nyní pod názvem “bytové spoluvlastnictví“, zařazena s účinností od 1.1. 2014 do NOZ, a to v části třetí (absolutní majetková práva) v dílu 4 (spoluvlastnictví), jako oddíl 5 „Bytové spoluvlastnictví“. Právní úprava bytového spoluvlastnictví v NOZ se dotýká prakticky všech institutů dosavadní úpravy vlastnictví bytů (zavádí také některé nové instituty). Pokud jde o správu domu a pozemku z hlediska organizačně právní formy, zákon výslovně stanoví (§ 1190 NOZ), že osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je buď

- správce v případech, kdy zákon nestanoví povinnost vzniku SVJ, nebo
- společenství vlastníků jednotek, jako právnická osoba zakládaná za účelem zajišťování správy domu a pozemku (v rámci bytového spoluvlastnictví).

Společenství vlastníků bylo podle dosavadního zákona o vlastnictví bytů právnickou osobou zvláštního druhu, jejíž právní poměry, včetně záležitostí týkajících se orgánů, upravoval výlučně zákon o vlastnictví bytů. Podle úpravy v novém občanském zákoníku (NOZ) je společenství vlastníků do určité míry i nadále právnickou osobou zvláštního druhu, avšak s tím, že v záležitostech výslovně neupravených v ustanoveních týkajících se SVJ se přiměřeně použijí tato ustanovení:

- ustanovení NOZ o spolku (§ 214 - § 302 NOZ), jak to výslovně stanoví § 1221 NOZ.
- pro volené orgány SVJ se, kromě zvláštních ustanovení zařazených v ustanoveních o SVJ (§ 1194 - § 1216 NOZ), použijí také některá obecná ustanovení o právnických osobách (§ 118 - § 167 NOZ).
 - o názvu právnické osoby (§ 132 - § 135 NOZ)
 - o sídle právnické osoby (zejména § 126 - § 137 NOZ)
 - o orgánech právnických osob (§ 151 - § 160 NOZ)
 - o jednání za právnickou osobu (§ 161 - § 167 NOZ).

Jinak, pro SVJ, která budou vznikat po 1.1. 2014, je zásadní změnou z hlediska jejich vzniku, že již nevznikají ze zákona (ex lege) jak tomu bylo podle § 9 odst. 3 a odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, nýbrž dvoustupňovým procesem – založení a teprve poté vznik zápisem ve veřejném rejstříku (rejstříku společenství). To se však netýká těch SVJ, která již vznikla ze zákona podle § 9 odst. 3 nebo odst. 4 zákona o vlastnictví bytů před 1.1. 2014.

Dosavadní SVJ, která vznikla ze zákona buď podle § 9 odst. 3 nebo podle § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, jsou ode dne nabytí účinnosti NOZ, tedy od 1.1. 2014 právními osobami podle NOZ. V přechodném ustanovení § 3041 odst. 1) se výslovně stanoví, že „Právní povahy právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti.“

Současně podle tohoto přechodného ustanovení platí, že ustanovení stanov SVJ, která odporují donucujícím ustanovením tohoto zákona, pozbývají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti (ostatní ustanovení stanov SVJ jsou v zásadě použitelná) a SVJ přizpůsobí do tří let ode dne účinnosti tohoto zákona svoje stanovy ustanovením NOZ.