
Statutárním orgánům společenství vlastníků ve správě SBD POKROK

Komentář k návrhu znění stanov SVJ dle zákona 89/2012 Sb. - občanský zákoník (NOZ)

Novinkou v právní úpravě vlastnictví bytů je v oblasti společenství zejména zrušení vzorových stanov (dosud upravených vládním nařízením č. 371/2004 Sb.), mimo jiné zdůvodněné větší podrobností nové zákonné úpravy.

Na základě zákonného zmocnění podle § 1222 nového občanského zákoníku (dále také „NOZ“) byl ale vydán nový právní předpis, který – mimo jiné - upravuje také podrobnosti správy domu. Konkrétně část čtvrtá vl. nař. č. 366/2013 Sb. upravuje podrobnosti o činnostech, týkajících se správy domu a pozemku. I když to v právních předpisech není stanoveno výslovně, úprava tohoto předpisu se považuje spíše za dispozitivní, platí snad tedy pouze, pokud stanovy neurčí jinak.

Pokud se týče potřeby úpravy stanov existujících společenství, podle přechodných ustanovení nového občanského zákoníku, konkrétně § 3041 odst. 2 NOZ, musí být stanovy společenství přizpůsobeny nové právní úpravě až do tří let, tedy do konce roku 2016. Z tohoto hlediska tedy není třeba spěchat. Problém ale je, že ta ustanovení stanov existujících společenství, která jsou v rozporu s novými kogentními (donucujícími) ustanoveními zákona, již pozbyla počínaje počátkem letošního roku závaznosti a na druhou stranu zřejmě začala platit některá zákonná ustanovení nová. Ze stávajících stanov jako celku proto tedy již není možné spolehlivě vycházet. Proto je vhodné stanovy stávajících společenství změnit dříve než za tři roky, v zásadě v horizontu jednoho roku, s ohledem na očekávanou novelizaci NOZ.

Oblast správy domu (dosud § 9 BytZ) je definována v nové úpravě (§ 1189 NOZ). Ve stanovách není v zásadě třeba detailně popisovat předmět činnosti společenství, protože správa domu je již v zákoně popsána podrobněji než dosud – viz § 1189 a §§ 1194 až 1197 NOZ, a v zásadě ale na stejných principech jako dosud.

Pokud se týče náležitostí stanov společenství, jsou uvedeny v § 1200 odst. 2 NOZ. Mimo jiné jde o to, že název společenství musí nově obsahovat slovo „vlastníků“, změnou není nutnost označení domu, pro který společenství vzniklo. Sídlo společenství musí být v zásadě v domě, pro který společenství vzniklo.

Ve stanovách musí být určena členská práva a povinnosti členů společenství – vlastníků jednotek, které musí být konkretizovány, musí tedy být určen způsob jejich uplatňování. Pokud se týče práv, je třeba mimo jiné upozornit na podrobnější úpravu práva na informace podle § 1178 a 1179 NOZ, pokud bude jeho výkon spojen s náklady, není vyloučeno jejich přenesení na člena.

Pokud se týče povinností, je třeba upozornit zejména na informační povinnost členů vůči společenství podle § 1177 NOZ (a také podle zákona o službách č. 67/2013 Sb.). Podle těchto ustanovení nyní člen společenství oznamuje jak svou adresu, tak i počet osob, které v bytě budou mít domácnost a také jméno a bydliště případného nájemce a počet členů jeho domácnosti (včetně změn těchto údajů).

Člen společenství je také podle § 1176 NOZ povinen dodržovat pravidla pro správu a užívání společných částí domu a zajistit jejich dodržování i osobami, které do domu i jen vpusť, stejně jako svými nájemci a členy jejich domácnosti.

Hlasovací kvóra shromáždění

Nové pojetí shromáždění jako nejvyššího orgánu společenství se zejména odlišuje výší hlasovacích kvór, přesněji řečeno tím, že žádná kvalifikovaná většina v podstatě není již povinná, vyjma většiny potřebné pro změny prohlášení, tak jak je upraveno v § 1169 NOZ. Jako možné doporučené případy kvalifikovaných většin je třeba uvést zejména navrženou změnu stanov, určení či změnu klíče k rozúčtování služeb, volbu statutárního orgánu a opravy, což jsou všechno věci, které vyšším kvórem dosud rozhodovány již byly. Změna dosavadních hlasovacích kvór, i když je možná, se navrhuje jen u oprav a stavebních úprav.

Hlasování o stavebních věcech, tedy opravách a stavebních úpravách, mělo by mít v zásadě trojí režim. Předně věci menšího rozsahu, vymezené podle čl. VII odst. 5.2 se navrhuje ponechat jen v kompetenci statutárního orgánu. Ostatní podstatnější věci týkající se oprav a stavebních úprav společných částí by nadále byly v kompetenci shromáždění s tím, že by v zásadě byly rozhodovány běžným kvórem, tedy nadpoloviční většinou přítomných hlasů. Jen věci nejvýznamnější, tedy zásadní, velké investice, vymezené v čl. VI odst. 6.3.2 uvedenou finanční částkou nebo financování bankovním úvěrem, by byly rozhodovány kvalifikovanou většinou - navrhuje se 50 % všech hlasů členů společenství. Bude ale vždy jen na konkrétním společenství, zda si bude chtít kvóra takto stanovit nebo si třeba i původní výši hlasovacích kvór ponechat. Je třeba si ovšem uvědomit, že původně vysoko stanovená kvóra mohou v novém režimu vést k většímu počtu hlasování mimo shromáždění, což by bylo vhodné ve stanovách reflektovat (viz dále).

Ponechání hlasovacích kvór dle NOZ, t.j. přijímání rozhodnutí shromáždění prostou většinou přítomných vlastníků může vytvářet prostor ke zneužití, kdy v krajním případě již 25,1% vlastníků přítomných na shromáždění by mohlo rozhodnout o přijetí úvěru či zásadní rekonstrukci společných částí domu.

Hlasování per rollam (mimo shromáždění)

Shromáždění rozhoduje jako dosud zpravidla na zasedání, ale zákon nově výslovně upravuje i možnost hlasování mimo zasedání § 1210 až 1214 (per rollam). Tato možnost hlasování je ale automaticky přípustná jen pro případy, kdy shromáždění není usnášeníschopné, stanovy však mohou určit i jiné případy takového hlasování mimo zasedání. V příkladu stanov je v čl. VI odst. 8.2 takto upravena možnost takto hlasovat o věcech, které sice projednány na zasedání shromáždění byly, ale návrh usnesení nebyl přijat s ohledem na kvalifikovanou většinu, dále naopak o věcech, které rozhodovány kvalifikovanou většinou nejsou, například rozpočet, schválení účetní závěrky, vypsání záloh na příspěvky na správu a služby. Je třeba doporučit opatrnost při tomto způsobu hlasování o volbě orgánů, ale i významnějších stavebních úpravách, v těchto věcech je vždy na místě předchozí diskuse, která ale je mimo shromáždění výrazně omezená.

Orgány společenství vlastníků

Orgány společenství, jejich kompetence jsou v příkladu stanov vymezeny mírně odchylně od právních předpisů (konkrétně § 13 vládního nařízení č. 366/2013 Sb.) v rámci možné zákonné dispozice tak, aby to lépe odpovídalo praktickým potřebám konkrétního společenství.

Povinným orgánem společenství je orgán statutární. Zde nová úprava přináší změnu v tom, že stanovy buď musí rozhodnout o zřízení výboru, nebo předsedy (nový název pro pověřeného vlastníka). Vložení ustanovení o obou formách statutárního orgánu do stanov současně není možné. Změna formy statutárního orgánu vyžaduje změnu stanov, přičemž každá změna stanov je možná dle NOZ jen za účasti notáře.

Členem statutárního orgánu nadále nemusí být člen společenství, pro statutární orgán, stejně jako pro společenství obecně, platí obecná úprava právnických osob a korporací, přiměřeně pak úprava spolku. Přesto se u členství ve výboru podmínka členství ve společenství jako nepovinná navrhuje, neplatila by ale u předsedy společenství (dříve pověřený vlastník).

Nepovinným, ale často žádaným orgánem je kontrolní komise nebo revizor, kterou zákon nijak neupravuje, stanovy její úpravu obsahují. Pokud ovšem stanovy obsahují ustanovení o kontrolním orgánu, musí být tento orgán zvolen.


Pravidla pro správu a užívání společných částí jsou povinnou náležitostí stanov společenství a jejich závaznost pro členy společenství je výslovná. Navrhovaná úprava je pokusem o zajištění rozumné míry a formy pořádku v domě.


Ekonomická část

Ekonomická část stanov shrnuje úpravu ekonomických vztahů uvnitř společenství a pokouší se vyložit spíše restriktivně omezení při rozúčtování nákladů na vlastní správní činnost oproti právnímu předpisu v předpokládaných mezích dispozice (§ 17 vl. nař. č. 366/2013 Sb.). V této části je také definován rozpočet společenství jako předpokládané náklady na správu domu a služby a výše záloh na tyto náklady.

Závěrečná ustanovení pak obsahují mimo jiné návrh pravidel doručování, která mohou být upravena i odlišně podle úvahy a poměrů daného společenství.

V Praze dne 30.4.2014


Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva
SBD POKROK


Ing. Pavel Beránek
místopředseda představenstva
SBD POKROK

Stavební bytové družstvo POKROK
Kollárova 157/18, Praha 8, PSČ 186 00
Zapsáno v ORMS oddíl Dr XCVIII, vložka 53
IČ: 00034398, DIČ: CZ00034398

29-