

## SVJ a nový občanský zákoník

Se zahájením účinnosti nového občanského zákoníku Zákon č. 89/2012 (NOZ) od 1. 1. 2014 vyvstává řada změn, dotýkajících se problematiky SVJ. Bytové spoluvlastnictví je v NOZ upraveno v § 1158 – 1222 a na společenství vlastníků se jako na právnickou osobu podpůrně vztahují ustanovení o spolku § 214. Současně byly mimo jiné zrušeny Zákon o vlastnictví bytů 72/1994 Sb. (ZOVB) a dosavadní vzorové stanovy SVJ, tvořící přílohu nařízení vlády č. 371/2004 Sb.

NOZ ukládá SVJ povinnost změnit stanovy v těch částech, která odporují donucujícím (závazným) ustanovením NOZ. Lhůta pro změnu stanov je tříletá od nabytí účinnosti NOZ od 1. 1. 2014 a současně zakládá SVJ povinnost doručit v této lhůtě změněné stanovy rejstříkovému soudu viz výkladové stanovisko. Podle některých právních výkladů, musí být provedena každá změna stanov notářským zápisem § 3026.

Změny stanov konkrétních SVJ se budou lišit v závislosti na stávajících stanovách a nelze je předem přesně specifikovat. Jedná se například o tyto nová ustanovení:

- nové společenství nevzniká ex lege (automaticky ze zákona), ale až zápisem u rejstříkového soudu,
- název společenství vlastníků musí obsahovat slova “společenství vlastníků” (dle ZOVB pouze “Společenství”),
- ke zvolení členů výboru nebo předsedy SVJ (původně pověřený vlastník) je zapotřebí většina hlasů přítomných vlastníků jednotek na shromáždění,
- NOZ nabízí nově možnost zvolit do statutárního orgánu společenství vlastníků osobu, která není jeho členem,
- pozvánka na shromáždění vlastníků jednotek musí být doručena vlastníkům nejméně 30 dnů před jeho konáním (dle ZOVB byla lhůta 15 dnů),
- nově lze rozhodovat mimo shromáždění vlastníků jednotek hlasováním tzv. per rollam (podpisem hlasovací listiny mimo shromáždění) vždy, kdy shromáždění nebude usnášeníschopné (vzorové stanovy umožňovaly tento způsob hlasování pouze o záležitostech vyžadujících souhlas všech vlastníků): ke schválení je zapotřebí většiny hlasů všech jednotek,
- NOZ zavádí tři způsoby rozhodování (hlasování) a to prostou většinou spoluvlastníků pro případ běžné správy společné věci § 1128, dvoutřetinovou většinou k rozhodnutí o významné záležitosti, týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování § 1129; a za souhlas všech spoluvlastníků k rozhodnutí vedoucí k zatížení společné věci nebo k omezení práv spoluvlastníků na dobu delší než deset let,
- prekluzivní lhůta k podání žaloby přehlasovaným vlastníkem proti rozhodnutí shromáždění je tři měsíční (dle ZOVB byla šesti měsíční),
- se souhlasem všech spoluvlastníků může vzniknout společenství také v bytových jednotkách s méně než 5 jednotkami.

**Pro všechny naše klienty uvedeme stávající stanovy do souladu s NOZ po dohodě s výborem v zákonné lhůtě!**

Ing. Miroslav Gerych  
jednatel

### **eSpráva s.r.o.**

budova Business Line, Lorencova 3791, 760 01 Zlín  
+420 733 138 582  
+420 576 515 025

SKYPE: esprava  
ICQ:378188776  
info@esprava.cz