

SVJ a Nový občanský zákoník

Úvod

Nový občanský zákoník (dále jen NOZ), tj. zákon 89/2012 Sb., ruší mnoho zákonů do jeho účinnosti (tj. do 1. 1. 2014) platných a účinných a mimo jiné i zákon 72/1994 Sb., v platném znění, jinak také nazýván Zákon o vlastnictví bytů (dále jen ZoVB), podle kterého bylo založeno a vzniklo mnoho společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ). Tato zrušující ustanovení jsou zakotvena v § 3080 NOZ.

Jeho účinností se mnohé pro SVJ a správu bytových domů mění a mnohé zůstává stejné nebo alespoň podobné.

Budeme se snažit v následujícím textu podat ucelenou informaci o tom, co SVJ čeká a nemine. Je však třeba k textu přistupovat tak, že se jedná o výsledek prostudování NOZ a dále o výsledek přečtení mnoha diskuzí a stanovisek jak Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen MMR) tak Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy. Jedinou oprávněnou institucí k výkladu ustanovení NOZ je nezávislý soud a proto tento text je třeba brát jen informativně!

NOZ definuje správu domu v § 1189 NOZ, kde je zajímavý zejména odstavec 2, který říká, že se správa domu vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku. Typicky se jedná například o sklepní prostory, apod.

Explicitně NOZ uvádí, že osobou zodpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků a pokud nevzniklo, pak správce. Nikdo jiný!

Domy postavené a SVJ vzniklá (vznikající) po 1. 1. 2014:

Správa domu bez vzniku SVJ

NOZ počítá i s možností, že SVJ nevznikne. Toto je upraveno v §§ 1191 – 1193 NOZ, přičemž je jasně řečeno, že se při rozhodování použijí přiměřeně ustanovení o shromáždění SVJ (§§ 1206 – 1209 NOZ).

Správu jako takovou vykonává správce. Tím se stává buď vlastník, který vlastní nadpoloviční podíl na společných částech domu a pokud takový vlastník není, shromáždění si svého správce zvolí a to nadpoloviční většinou všech hlasů.

Správce může pak činit při správě to, co je nutné k zachování spravovaného majetku s výjimkou toho, co patří do působnosti shromáždění (§§ 1206 – 1209 NOZ).

Ovšem pozor, na návrh některého vlastníka soud správce odvolá a sám určí nového správce (NOZ toto připouští, pokud je k tomu důležitý důvod)!

Je zde dále ustanovení § 1193 NOZ, které říká, že pokud je v domě méně než 5 jednotek (tj. 4 a méně), nepřihlíží se k hlasům správce převyšujícím součet hlasů ostatních všech vlastníků. To znamená, že v takovém domě má-li správce nadpoloviční podíl na společných částech domu, při hlasování se započítává jeho podíl jen do výše součtu podílů všech ostatních vlastníků tak, aby je sám nebyl schopen přehlasovat.

Založení a vznik SVJ

Zásadní posun znamená § 1194 NOZ v tom, že je zde jasně explicitně stanoveno, že SVJ nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo na podnikání podílet! To dosud v ZoVB takto jasně řečeno nebylo, i když z dikce zákona to dovést šlo také.

Dále § 1195 NOZ jasně říká, že SVJ může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

A nyní už k založení a vzniku SVJ.

Pokud se jedná o bytový dům s 5ti a více bytovými jednotkami, z nichž alespoň 3 jsou vlastněny třemi různými vlastníky, mají vlastníci povinnost založit SVJ a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce, přičemž do veřejného seznamu (tj. katastr nemovitostí ČR) se nezapiše vlastnické právo k další jednotce, dokud se neprokáže vznik (tedy ne jen založení) SVJ. Toto však neplatí pro nabytí jednotky prvním vlastníkem.

Znamená to tedy, že SVJ bude založeno povinně tam, kde bytový dům má 5 a více bytových jednotek a zároveň alespoň 3 z nich jsou vlastněny různými vlastníky. Pokud tedy má bytový dům například 8 bytových jednotek, ale 7 z nich vlastní jediný vlastník, SVJ není možné založit a ani nevznikne. Pokud v tomto domě jeden vlastník vlastní 6 jednotek a zbývající dvě vlastní dva různí vlastníci, pak při splnění dalších podmínek je povinností vlastníků SVJ založit.

Pokud má bytový dům 4 a méně bytové jednotky, může být založeno SVJ také, ale zde není založeno ze zákona, musí s tím souhlasit všichni vlastníci jednotek.

Shrnutο a podtrženo, v NOZ není uveden podmiňovací způsob a tak mají vlastníci povinnost založit SVJ při splnění následujících podmínek současně:

- v bytovém domě není dosud SVJ založeno
- v bytovém domě je nejméně 5 jednotek (tj. 5 a více)
- v bytovém domě jsou nejméně 3 různí vlastníci jednotek (tj. 3 a více)
- v bytovém domě je alespoň jedna jednotka nabytá do vlastnictví převodem (tedy nikoliv například přechodem v případě dědění apod.)

Samotné založení SVJ jako takové je vázáno na jedinou podmínku a to schválení stanov SVJ na shromáždění.

SVJ jako takové, je-li již založeno, vzniká až dnem zápisu do veřejného rejstříku, kterým je rejstřík společenství vlastníků jednotek (samozřejmě po zaslání krajskému soudu místně příslušnému nutné listiny pro provedení zápisu).

Orgány SVJ

Zde nastává změna oproti ZoVB.

Nejvyšším orgánem je shromáždění, dále statutárním orgánem je výbor, ledaže je ve stanovách společenství určeno, že statutárním orgánem je předseda společenství. Toť vše, jiná možnost není dovolena.

Vzniknou-li stanovami další orgány společenství, nejsou statutárními orgány a dokonce jim nelze založit takovou působnost, která je vyhrazena shromáždění nebo statutárnímu orgánu!

Další změnou je, že není jakkoliv zákonem dán či shora nebo zdola omezen počet členů výboru! Dokonce není ani stanovena délka funkčního období členů výboru! Tato omezení členství ve výboru definují až stanovy!

Svolání shromáždění a jeho působnost

Působnost shromáždění SVJ je dána § 1208 NOZ.

Shromáždění svolává statutární orgán tak, aby se uskutečnilo alespoň 1x za rok. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků, kteří mají více než ¼ všech hlasů ale nejméně však dvou z nich. To je zásadní, protože byt by jeden vlastník měl více než ¼ všech hlasů podle podílů na společných částech domu a pozemku, sám o sobě nemůže shromáždění svolat.

Shromáždění mohou svolat i sami vlastníci, pokud jsou alespoň dva a pokud dohromady mají větší než čtvrtinový podíl na společných částech domu a pozemku.

Při hlasování má každý počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech domu a pozemku, je-li vlastníkem jednotky samo SVJ, k jeho hlasu se nepřihlíží.

Shromáždění je schopno usnášení, je-li přítomen nadpoloviční počet všech vlastníků podle podílů na společných částech domu.

K přijetí usnesení (rozhodnutí) na shromáždění je třeba nadpoloviční většina přítomných, nestanoví-li stanovy nebo zákon jinak. Co se zákona týče, jsou jen dva důvody, kdy je třeba vyššího počtu hlasů:

- když se mění velikost podílů na společných částech domu (100 % všech hlasů)
- když se výše příspěvků na správu má stanovit jinak, než podle podílu na společných částech domu (100 % všech hlasů).

Ve stanovách si pak může SVJ vymínit i další přísnější podmínky hlasování pro různé jiné příležitosti.

Zásadní je dále to, že NOZ připouští i hlasování mimo shromáždění (§ 1210 – 1214 NOZ) a to v těchto případech:

- bylo svoláno shromáždění, ale nebylo schopné usnášení
- v jiných případech, pokud to připustí stanovy.

V tomto případě je však třeba pro usnesení nadpoloviční většina všech hlasů, pokud nejde o záležitosti uvedené v předchozím odstavci, kde opět platí 100 % hlasů pro přijetí usnesení. Technické náležitosti při provedení hlasování „per rollam“ jsou ve shora uvedených paragrafech NOZ.

Zásadní je však ustanovení § 1209 NOZ, kdy se přehlasovaný vlastník může domáhat soudní ochrany, která spočívá v tom, že tento navrhne soudu, aby o záležitosti rozhodl, a v rámci toho může také navrhnout, aby bylo dočasně zastaveno jednání, které je konáno podle žalovaného (napadeného) rozhodnutí shromáždění. Tento krok je možné provést nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí shromáždění dozvěděl nebo mohl dozvědět! Marným uplynutím této lhůty právo domáhat se soudní ochrany zaniká.

Obecně

Důležité dále je, že NOZ zcela jasně říká, že pokud není v NOZ uvedeno jinak, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi (§ 1221 NOZ).

Vyjma toho je zde § 1194 NOZ, který zcela jasně říká, že SVJ nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo na podnikání podílet! Takto explicitně to v ZoVB řečeno nebylo i když z jeho znění to bylo možné dovodit.

Důležitou částí NOZ jsou práva a povinnosti vlastníků bytových jednotek. Tyto jsou upraveny v §§ 1175 – 1184 NOZ. Zcela zásadní jsou dvě oznamovací povinnosti, které vlastník jednotky má:

- vlastník, který nabyl jednotku do svého vlastnictví, má povinnost oznámit ostatním členům SVJ prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu do jednoho měsíce od doby, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, svoji adresu a počet osob, které budou v jednotce bydlet
- vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které v jednotce bydlí po dobu nejméně 3 měsíce v roce a totéž platí i v případě, že vlastník přenechá jednotku k užívání jiné osobě (v tom případě sdělí také adresu této osoby).

Na druhou stranu má vlastník jednotky právo dozvědět se jména a adresy všech ostatních vlastníků jednotek v SVJ a také jména a adresy všech osob, kterým byly jednotky přenechány do užívání a dále se vlastník jednotky bude moci seznámit s hospodařením osoby odpovědné za správu domu včetně nahlížení do smluv nebo jiných dokumentů!

Kromě toho jsou důležité i §§ 1180 a 1181 NOZ, kde je zakotvena povinnost vlastníků přispívat na správu domu a pozemku a jasně definuje, že odměny osobám, které spravují dům, se jakožto další náklady na správní činnost rozpočtou na každou jednotku stejným dílem. Další povinností vlastníků

jednotek je i nadále placení záloh na náklady spojené s užíváním bytu a také mají vlastníci právo nahlížet do vyúčtování.

SVJ založená (vzniklá) před účinností NOZ a podle ZoVB

Jedná se o společnosti vlastníků jednotek, která až do 31. 12. 2013 byla zřízena a provozována podle zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, a všechny povinnosti dané tímto zákonem byly dodržovány a plněny. Tj. SVJ mají existující a funkční výbor a jeho předsedu, schválené stanovy, jsou zapsána u Krajského soudu v rejstříku společností vlastníků jednotek a je jim přiděleno IČ.

Níže v textu se budeme i krátce (leč výstižně) věnovat případům, kdy jsou SVJ vzniklé ze zákona, ale nejsou zapsána v rejstříku společností vlastníků jednotek, nemají schváleny své stanovy a v těchto věcech vlastníci nečinili, i když jim ZoVB tuto povinnost stanovil.

Ale vraťme se k tomu, co čeká SVJ vzniklá podle ZoVB (z. 72/1994 Sb., v platném znění) a plně funkční. A hned narazíme na problém. Existují totiž dva právní názory v podstatě zcela protichůdné. Jeden zatím menšinový, který říká, že se SVJ zřízená podle ZoVB budou i nadále řídit ZoVB a ten druhý, zatím většinový (nebo chcete-li státní) naopak říká, že SVJ vzniklá podle ZoVB se budou mít povinnost přizpůsobit (zejména stanovami) NOZ nejdéle do 3 let od účinnosti NOZ.

První názor (ten menšinový) vychází z toho, že se v NOZ změnila definice SVJ jako takového a dále i definice vymezení bytové jednotky a vymezení společných prostor a tudíž SVJ vzniklá podle ZoVB nejsou stejné právní osoby, jako SVJ vzniklé nově podle NOZ a tudíž se jich NOZ ani týkat nemůže. A kromě toho je zde odstavec 3 § 3028 NOZ, který je kogentní a který zcela jasně říká, že pokud není stanoveno jinak (a jinak stanoveno v NOZ nikde není), řídí se právní poměry vzniklé přede dnem účinnosti NOZ, jakož i práva a povinnosti ..., dosavadními právními předpisy! A podle tohoto rigorózního výkladu na tom nic nemění ani ustanovení odstavce 2 § 3041 NOZ, kdy tento dává právní osobám (ale pouze těm, které jsou upraveny v NOZ – viz. odst. 1 § 3041 NOZ, tedy nikoliv SVJ vzniklých podle ZoVB před účinností NOZ) lhůtu 3 let, aby přizpůsobily své společenské smlouvy nebo statuty (v případě SVJ se jedná o stanovy) znění NOZ, prostě proto, že se jich (viz výše) NOZ vůbec netýká.

Odstavec 3 § 3028 NOZ dává ještě možnost stranám si ujednat, že se jejich práva a povinnosti budou řídit NOZ, ale v případě SVJ jako právnických osob vzniklých podle ZoVB by to muselo znamenat zrušení dosavadního prohlášení vlastníka o vymezení jednotek (neboť definice jednotky a společných prostor se v ZoVB a NOZ liší), zrušení dosavadního SVJ jako právní osoby, vznik nového prohlášení o vymezení jednotek podle NOZ a jeho zápis do KN ČR, schválení nových stanov podle NOZ a zápis SVJ v rejstříku společností vlastníků jednotek dle NOZ.

Důsledkem například je, že pokud by SVJ vzniklé podle ZoVB chtělo po 1. 1. 2014 provést změnu svých stanov, i nadále bude hlasovací kvorum 75 % přítomných vlastníků na shromáždění za předpokladu, že shromáždění je usnášenischopné, apod. (Podle NOZ by pro tento případ stačila pouze nadpoloviční většina přítomných za předpokladu usnášenischopného shromáždění.)

Naproti tomu druhý právní názor (ten „státní“, zatím většinový) říká, že se tento problém vyřeší „správným“ výkladem v duchu NOZ, tj. tak, jak byl NOZ zamýšlen, i když se to do jeho textu pozapomnělo vložit (čímž ovšem zastánci tohoto názoru včetně tvůrců NOZ existenci tohoto problému sami přiznávají, například Prof. Eliáš a další, pokud již nezměnili názor). Takže se ustanovení odstavce 2 § 3041 NOZ použít musí (neboť podle odst. 1 § 3041 NOZ je právní povaha SVJ vzniklých podle ZoVB před účinností NOZ výkladově tímto zákonem upravena, protože se to tak původně zamýšlelo – i když se to tak do zákona nakonec nenapsalo) a SVJ budou mít povinnost své stanovy NOZ přizpůsobit a tedy nejpozději do 3 let je schválit. A tím také se všechna SVJ po uplynutí této doby začnou bezvýtku řídit NOZ.

Celá tato situace vznikla z toho, že původní NOZ tak, jak byl připravován od začátku, bytové vlastnictví neobsahoval a do NOZ se dostala tato ustanovení dodatečně. Do přechodných ustanovení tento krok nebyl však plně promítnut! Předpokládá se novelizace NOZ, která by toto měla napravit.

Máme za to, že tento právní zmatek bude skutečně řešen nějakou včasnou novelizací NOZ ještě před uplynutím oněch 3 let uvedených v odst. 2 § 3041 NOZ tak, aby SVJ měla dostatek času své stanovy uzpůsobit. Proto doporučujeme ještě počkat se změnou stanov do doby, než se tento stav ujasní.

Ovšem to, co se týká stanov (a tedy i statutárních orgánů SVJ, usnášení se na shromážděních apod.), se netýká smluv a dalších závazků SVJ vůči dalším právnickým a fyzickým osobám uzavřených po účinnost NOZ a dále se to netýká nových právních vztahů vlastníků vůči SVJ jako takovému a chování vlastníků mezi sebou vzniklých po účinnost NOZ. Tyto se samozřejmě již podle ustanovení NOZ řídit budou!

SVJ obecně a aplikace NOZ (přehled právních vztahů po 1. 1. 2014)

Předně je třeba poznamenat, že se jedná pouze o právní výklady, které nejsou (a ani nemohou být) podloženy rozhodováním soudů či delší právní praxí proto, že NOZ začne být účinný až k 1. 1. 2014 a judikáty a právní praxe se teprve začne utvářet.

Podle prvního právního názoru (toho zatím menšinového) bude situace vypadat následovně:

Druh správy domu	SVJ vůči třetím osobám	SVJ vůči vlastníkům	Vlastníci navzájem
Dům s jednotkami dle z. 72/1994 Sb. bez SVJ ²⁾	správce podle NOZ	ZoVB ⁶⁾ , NOZ §§ 3028/3, 3030	ZoVB ⁶⁾ , NOZ §§ 3028/3, 3030
SVJ dle ZoVB ¹⁾ s jednotkami dle z. 72/1994 Sb.	NOZ	ZoVB ⁶⁾ , stávající stanovy, NOZ §§ 3028/3, 3033	ZoVB ⁶⁾ , stávající stanovy, NOZ §§ 3028/3, 3033
SVJ dle NOZ ³⁾ s jednotkami dle z. 72/1994 Sb.	NOZ	NOZ přiměřeně ?	NOZ přiměřeně ?
Dům s jednotkami dle NOZ ⁴⁾ bez vzniku SVJ	správce podle NOZ	NOZ	NOZ
SVJ dle NOZ ⁵⁾ s jednotkami dle NOZ	NOZ	NOZ	NOZ

Poznámky:

- ¹⁾ SVJ vzniklé dle ZoVB v novelizaci z roku 2000, tj. buď standardní SVJ nebo SVJ vzniklé ze zákona a řídicí se vzorovými stanovami i přes to, že nejsou zapsáni v rejstříku společenství vlastníků jednotek.
- ²⁾ Dům má vymezeny jednotky v prohlášení vlastníka budovy, které je zapsáno v KN ČR, ale nenastal zákonný důvod ke vzniku SVJ (tj. méně než 5 jednotek nebo/a méně než tři různí vlastníci jednotek).
- ³⁾ Protože se podmínky vzniku SVJ podle ZoVB a podle NOZ liší, může nastat i případ, že dle ZoVB by SVJ nevzniklo (a to ani ze zákona po novelizaci ZoVB z roku 2000), ale podle NOZ vzniknout může. Typicky se jedná o dům s méně než 5 vymezenými jednotkami podle ZoVB a se založením budou souhlasit všichni vlastníci jednotek po 1. 1. 2014.
- ⁴⁾ V podstatě se jedná o případ č. ²⁾ jen s tím rozdílem, že prohlášení vlastníka budovy je sepsáno s náležitostmi a vymezenými společnými částmi domu podle NOZ po 1. 1. 2014.
- ⁵⁾ V podstatě jako případ ¹⁾ jen s tím rozdílem, že vše je zařízeno a provedeno dle NOZ po 1. 1. 2014.
- ⁶⁾ Zde se aplikují jen ta ustanovení ZoVB, která upravovala práva a povinnosti vlastníků jednotek a členů SVJ, jestliže nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními NOZ nebo se od nich členové neodchýlili ve stanovách.

Shrnuto podtrženo, tento právní názor říká, že je zcela bezrozporné, podle čeho se budou řídit SVJ založená a vzniklá po 1. 1. 2014 se vzniklými jednotkami po 1. 1. 2014 podle NOZ.

SVJ založená a vzniklá před účinností NOZ (tj. současná SVJ vzniklá dle z. 72/1994 Sb., po novele z roku 2000 a v platném znění) se budou podle tohoto názoru řídit ve věcech vlastnictví jednotek podle ZoVB a podle svých stanov reflektujících ZoVB a to na základě § 3030 a odst. 3 § 3028 NOZ, přičemž nemají povinnost své stanovy NOZ přizpůsobit. Výklad také zcela jasně říká, že tzv. „přizpůsobení“ stanov podle NOZ není právním přechodem k NOZ a i nadále, ať si stanovy SVJ změní, jak chtějí, budou se muset řídit ve vnitřních věcech SVJ podle ZoVB.

Podobně (tedy podle ZoVB) se budou řídit vztahy mezi vlastníky jednotek navzájem tam, kde vznikly jednotky dle ZoVB, ale SVJ jako takové nevzniklo (§ 3063 NOZ).

Pokud SVJ nevzniklo podle ZoVB, ale existuje prohlášení vlastníka budovy dle ZoVB a budou-li chtít vlastníci po 1. 1. 2014 založit SVJ podle NOZ, bude to problematické, neboť NOZ nezná tuto možnost jako takovou. Pravděpodobně se tedy použijí závazná ustanovení NOZ pokud nebudou v rozporu se ZoVB a vymezením jednotek dle tohoto zákona, tj. přiměřeně, a dále ve stanovách upravit svá práva a povinnosti v návaznosti na NOZ.

Aby stávající SVJ vzniklé podle ZoVB přešlo plně pod účinnost NOZ, muselo by provést následující (a popořadě):

- zrušit SVJ jako právnickou osobu
- zrušit Prohlášení vlastníka budovy o rozdělení na jednotky podle ZoVB
- vypracovat nové Prohlášení vlastníka budovy o rozdělení na jednotky podle NOZ a nechat jej zapsat do KN ČR
- založit a nechat vzniknout SVJ podle NOZ zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek (schválení nových stanov a jejich zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek)

Pro úplnost je třeba ještě zmínit § 3063 NOZ, který říká, že pokud v domě s byty a nebytovými prostory nabyt vlastníckého práva k alespoň jedné jednotce nabyvatel přede dnem účinnosti NOZ a podle ZoVB, pak i po nabytí účinnosti NOZ vzniknou vlastnícká práva k dalším jednotkám podle ZoVB i kdyby vznikala po účinnosti NOZ, tedy po 1. 1. 2014.

Podle druhého právního názoru (toho zatím většinového) bude situace vypadat následovně:

Většinový názor je ovšem právě opačný prvému. Tento se odvolává na § 3041 NOZ, podle kterého naopak pro stávající SVJ založená a vzniklá podle ZoVB povinnost řídit se NOZ vzniká, neboť je volně řečeno (a v podstatě jen výkladem překlenuto), že se SVJ považují za právnické osoby, jejichž právní povaha je upravena NOZ.

Z toho vyplývá, že tato SVJ mají povinnost přizpůsobit své zakládací listiny (v jejich případě stanovy) kogentním (donucujícím) ustanovením NOZ a to tak, že nejpozději do 3 let od účinnosti NOZ (tj. nejpozději do 1. 1. 2017) přijmou nové stanovy, které nebudou obsahovat ustanovení v rozporu s kogentními ustanoveními NOZ a budou se na něj přímo odvolávat.

Kromě toho SVJ podle ustanovení § 3042 NOZ vzniká povinnost přizpůsobit svůj název podle NOZ do dvou let od jeho účinnosti (tj. do 1. 1. 2016), pokud je nyní v rozporu s jeho dikcí (a to s určitou výjimkou, kterou ale dnešní SVJ nesplňují). To znamená, že v názvu SVJ musí vystupovat slovní spojení „společenství vlastníků“, označení domu a další text, který může být libovolný.

To znamená, že právní přechod z režimu ZoVB do režimu NOZ se uskuteční přijetím nových stanov a jejich zapsáním do rejstříku společenství vlastníků jednotek a dále volbou nového výboru nebo potvrzením toho starého avšak dle regulí NOZ.

Technické provedení tohoto kroku pak bude definováno přijetím patřičné legislativy (např. samostatný zákon o veřejných rejstřících, ...) ještě před účinností NOZ.

Doporučení REGIA a.s. jako správce

Vzhledem k nejasnosti aplikace § 3041 a § 3028 NOZ doporučujeme s přijetím nových stanov (a orgánů společenství) posečkat. Případná lhůta je poměrně dlouhá (do 1. 1. 2017) a máme za to, že v průběhu prvního roku po účinnosti NOZ dojde k jeho novelizacím a zpracování některých pozměňujících návrhů tak, aby problematika přechodu SVJ vzniklých podle ZoVB pod právní režim NOZ byla vyjasněna.

Bohužel se pravděpodobně v průběhu oněch prvních tří let po účinnosti NOZ nedočkáme patřičné judikatury Nejvyššího soudu a tak tu kýžená právní jistota pro SVJ bude vznikat delší dobu.

Je třeba ale objektivně poznamenat, že s blížící se účinností NOZ se skupina právníků klonících se k prvnímu právnímu názoru, tj. že SVJ vzniklá podle ZoVB před 1. 1. 2014 nebudou mít povinnost chovat se podle NOZ vůbec a nebude tak pro ně platit ona 3letá lhůta pro přizpůsobení svých stanov, rapidně zvětšuje. Samozřejmě, že se nejedná o smluvní právní vztahy vůči třetím osobám a vůči svým vlastníkům a vlastníků vzájemně vzniklé po 1. 1. 2014 (ty se podle NOZ řídit musí a platí pro ně shora uvedené povinnosti a práva), ale jedná se o uzpůsobení stanov SVJ, o hlasovací kvora na shromáždění, o počet členů výboru a jejich funkční období a podobně.

REGIA a.s. se kloní k výkladu zatím menšinovému (který je ale zastáván například i rezortem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, mnoha právními experty na právnické fakultě UK v Praze a právníky dalších významných institucí) to znamená k tomu, který tvrdí, že pokud nedojde k novelizaci NOZ, pak se vnitřní věci SVJ vzniklých podle ZoVB před datem 1. 1. 2014 nebudou ani v budoucnu řídit NOZ a stanovy, hlasovací kvora, počty členů výboru a jejich funkční období a podobně se budou i nadále řídit ZoVB. Ani podle nás nelze výkladem či duchem zákona překrucovat psané právo. Opět podotýkáme, že závazkové právní vztahy vznikající ze smluv vůči třetím osobám, mezi jednotlivými vlastníky jednotek v SVJ a mezi SVJ a vlastníky jednotek po 1. 1. 2014 se budou ustanoveními NOZ samozřejmě řídit.

Situaci pečlivě sledujeme a včas na případné změny upozorníme.

Varnsdorf, 3. 12. 2013

Ing. Radek Hampl, Ph.D.

