

# Společenství vlastníků jednotek podle nového občanského zákoníku: 1. díl

30.9.2013

Autor:

[Jaroslav Zahradníček](#)

Podle údajů Českého statistického úřadu bylo v České republice v roce 2011 více než 50 tisíc společenství vlastníků jednotek, v rámci kterých se nacházelo 1,2 milionu bytů. Proto tyto subjekty sdružující vlastníky bytových a nebytových jednotek zná prakticky každý. Co zásadního se změní v jejich právní úpravě po 1. 1. 2014, tedy od účinnosti nového občanského zákoníku?

V souvislosti s rekodifikací českého soukromého práva dochází mimo jiné ke zrušení zákona o vlastnictví bytů, ve kterém bylo doposud společenství vlastníků jednotek upraveno. Právní úprava společenství vlastníků jednotek se přesouvá přímo do nového občanského zákoníku (NOZ), jenž zároveň ruší vzorové stanovy. Těmi se dosud řídí právní poměry společenství vlastníků jednotek do doby, než si schválí vlastní stanovy. S novými vzorovými stanovami přitom nová právní úprava nepočítá. Bohužel.

## Terminologický posun

NOZ používá na místo dosavadního pojmu „společenství vlastníků jednotek“ legislativní zkratku „společenství vlastníků“. Z pouhého vizuálního porovnání stávající a nové úpravy na první pohled plyne, že se nová úprava společenství vlastníků značně rozrostla. Novinek je proto dost a postupně je v rámci miniseriálu o společenství vlastníků rozebereme.

Společenství vlastníků bude i podle nové právní úpravy považováno za právnickou osobu. Název této právnické osoby bude muset (kromě označení domu, pro který společenství vzniklo) nově obsahovat i slova „společenství vlastníků“. Současný zákon přitom vyžaduje pouze slovo jediné, a to „společenství“. Řada stávajících společenství proto danou podmínku nebude splňovat a bude tak nucena svůj název doplnit a změnu zapsat do příslušného rejstříku. Pro uzpůsobení názvu jim NOZ stanoví lhůtu do 4. 1. 2016. O důvodech této změny oproti současnému stavu lze jen spekulovat.

## Trvající ochrana vlastníků jednotek

Společenství vlastníků bude mít nadále vlastní právní způsobilost. Tato způsobilost je v NOZ, shodně jako dnes, pozitivně omezena pouze na jednání, která souvisí se zajišťováním správy domu a pozemku. Pouze v mezích tohoto účelu bude společenství vlastníků způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem a právně jednat s vlastníky jednotek i se třetími osobami.

Negativně je způsobilost společenství omezena tak, že společenství vlastníků nesmí podnikat nebo se podílet na podnikání či jiné činnosti podnikatelů, ani být jejich společníkem nebo členem. Současně se stanoví, že k právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, nebo se zaváže podílet na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, se nepřihlíží. Fakticky by se tak jednalo o zdánlivé právní jednání, jehož důsledkem by byla neexistence závazku společenství vlastníků. Důvodem této úpravy je zákonné ručení vlastníků

jednotek za dluhy společenství vlastníků. Zákonodárce tak výslovně pamatuje na ochranu vlastníků jednotek před neuváženým jednáním společenství vlastníků.

Výslovně je naopak konstatována možnost společenství vlastníků se sdružovat, a to buď s jiným společenstvím ke spolupráci při naplňování svého účelu, nebo v právnických osobách působících v oblasti bydlení. Zavázat se však společenství může pouze k poskytnutí členského vkladu nebo členských příspěvků. Opět je tak kladen důraz na ochranu vlastníků jednotek před možnými závazky společenství, které může nabývat majetek a nakládat s ním pouze při naplňování svého účelu, jímž je správa domu a pozemku.

### **Staronová správa domu a pozemku**

Obsah pojmu správa domu a pozemku je v nové právní úpravě vymezen na úrovni zákonného předpisu (a nejen vzorovými stanovami vydanými ve formě nařízení). V současné době se správou domu rozumí správa, provoz a opravy společných částí domu. NOZ používá přesnější a zároveň obecné vymezení, které může pojmut celou škálu nejrozličnějších činností. Správa domu a pozemku má tak zahrnovat vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.

Správa domu má zahrnovat i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Další podrobnosti o správě domu a pozemku a vymezení společných částí budou stanoveny ve vládním nařízení, kterým se provádějí některá ustanovení NOZ týkající se bytového spoluvlastnictví. Toto vládní nařízení, které se v současnosti nachází ve stadiu návrhu, prozatím nebylo schváleno. Najisto je v NOZ alespoň stanoveno, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

### ***Následující díly seriálu SVJ podle nového občanského zákoníku***

8. díl: [Statutární orgán. Pozor, úpravu nehledejte pouze ve dvou odstavcích!](#)
7. díl: [Od ledna bude možné korespondenční hlasování](#)
6. díl: [Shromáždění. O rozšířených kompetencích a nižších hlasovacích kvórech](#)
5. díl: [Orgány. Proč to dělat jednoduše, když to jde složitě?](#)
4. díl: [Stanovy – přichystejme si peněženky!](#)
3. díl: [Co se starými SVJ od příštího roku?](#)
2. díl: [Jak bude od příštího roku vznikat?](#)

# SVJ podle nového občanského zákoníku: 2. díl. Jak bude od příštího roku vznikat?

7.10.2013

Autor:

[Petra Mirovská](#)

Od 1. ledna 2014 dojde v souvislosti s rekodifikací soukromého práva v České republice i ke změně v úpravě společenství vlastníků. Zásadní změna se bude týkat vzniku společenství vlastníků, které nebude nadále vznikat ze zákona, nýbrž zakladatelským právním jednáním.

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou. Podle dosavadní právní úpravy vzniká automaticky ze zákona. Podle nového občanského zákoníku (NOZ) bude vznikat až dnem zápisu do veřejného rejstříku, kterému bude předcházet proces založení společenství vlastníků jednotek.

## Motivace zákonodárce

Záměrem nové právní úpravy bylo dle důvodové zprávy vytvořit legislativní rámec pro založení a vznik společenství, který odpovídá obvyklému postupu zakládání a vzniku právnických osob v soukromé sféře. Doposud vznikla společenství vlastníků jednotek automaticky, přímo ze zákona. V praxi se však ukázalo, že si řada domů tento stav vůbec neuvědomovala, nebo k němu byla lhostejná. Vlastníci jednotek se neřídili vzorovými stanovami společenství stanovenými nařízením vlády a svolávali první shromáždění společenství až dlouhou dobu po vzniku společenství. Vlastní činnost společenství se pak mnohdy vyvíjela dosti živelně, přičemž výjimkou nebylo ani faktické řízení společenství realitními kancelářemi, které pro společenství zajišťovaly správcovskou činnost. NOZ proto konstrukci vzniku společenství vlastníků jednotek přímo ze zákona opouští.

Povinná bude existence společenství vlastníků jednotek v domě s nejméně pěti jednotkami, které jsou ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků. Vedle toho však bude možné se souhlasem všech vlastníků založit společenství vlastníků dobrovolně i v domech, které mají méně než pět jednotek. Motivace k dobrovolnému zakládání společenství vlastníků jednotek bude dvojitá. Právní poměry spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek se budou v domě bez společenství vlastníků řídit obecnými ustanoveními o spoluvlastnictví. Jejich pravidla jsou přitom méně komfortní, než je správa domu a pozemku společenstvím vlastníků. Zejména však platí, že každý z vlastníků odpovídá podle obecných ustanovení o spoluvlastnictví za dluhy související se správou společných prostor v plném rozsahu tak, jako by byl povinný sám. V případě existence společenství vlastníků se naopak uplatňuje dělená odpovědnost, kdy vlastníci jednotek ručí za dluhy společenství „pouze“ v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

## Dvoufázový proces

Založení a vznik společenství vlastníků jednotek bude podléhat dvoufázovému procesu. K jeho založení bude vyžadováno zakladatelské právní jednání vlastníků jednotek. Tímto jednáním bude schválení stanov, pokud společenství vlastníků nebude dříve založeno prohlášením o rozdělení práv k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě. Ke schválení stanov bude zapotřebí souhlas vlastníků

všech jednotek, přičemž stanovy budou muset být (až na stanovenou výjimkou) sepsány formou notářského zápisu. Ten bude nově vyžadován i při každé změně stanov, což je zcela jistě nemilá novinka, která řadu schůzí shromáždění prodraží o výdaje notáři.

Samotný vznik společenství vlastníků bude vázán až na zápis do veřejného rejstříku obdobně, jako je tomu dnes u obchodních společností. Aby nenastala situace, že vlastníci jednotek budou neaktivní při zakladatelském právním jednání, nebo budou otálet s podáním návrhu na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek, stanovil zákonodárce, že pokud nebude prokázán vznik společenství vlastníků v domě s pěti jednotkami a čtyřmi různými vlastníky, [bude blokován zápis do katastru nemovitostí](#) při převodu vlastnického práva na dalšího vlastníka. Tím by měli být vlastníci jednotek dostatečně motivováni k založení společenství vlastníků.

Pokud jde o proces zápisu společenství vlastníků do rejstříku společenství vlastníků a skutečnosti s tím související, neobsahuje NOZ v tomto ohledu žádná ustanovení. Tato úprava je nově vyčleněna do samostatného zákona č. 304/2013 Sb., který upravuje na jednom místě rejstříky právnických a fyzických osob.

# SVJ podle nového občanského zákoníku: 3. díl. Co se starými SVJ od příštího roku?

14.10.2013

Autor:

[Petra Mirovská](#)

S úderem Nového roku nabude účinnosti nový občanský zákoník, který obsahuje i úpravu společenství vlastníků jednotek. Více než 53 tisíc těchto společenství existujících v České republice by se tak mělo zabývat otázkou, co to pro ně bude znamenat.

Na nejrůznějších portálech zabývajících se problematikou společenství vlastníků jednotek („SVJ“) se množí tu méně tu více zavádějící informace a diskuse o tom, zda nový občanský zákoník („NOZ“) bude dopadat i na SVJ vzniklá před nabytím jeho účinnosti, a pokud ano, co to pro ně bude znamenat.

## Co říkají přechodná ustanovení?

Materii SVJ v současnosti upravuje zákon o vlastnictví bytů, který dne 1. 1. 2014 pozbude účinnosti. Na jeho místě bude SVJ upravovat NOZ. Na otázku, co se stane se stávajícími SVJ po nabytí účinnosti NOZ, je nutno hledat odpověď v jeho přechodných ustanoveních. Dle § 3041 odst. 1 NOZ se právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem bude řídit ustanoveními NOZ ode dne nabytí jeho účinnosti. Mezi právnické osoby upravené NOZ se řadí i SVJ, jehož právní poměry se tak od ledna příštího roku budou řídit právě tímto zákonem. A to nejen těch SVJ, která budou vznikat podle nové právní úpravy, ale i stávajících, vzniklých podle zákona o vlastnictví bytů, byť je v tomto ohledu možno zaznamenat i opačný názor.

Podle tohoto názoru ustanovení § 3041 odst. 1 NOZ na současná SVJ nedopadá, neboť stanoví, že se uplatní u právnických osob upravených NOZ. Z této textace přechodného ustanovení je pak dovozováno, že současná SVJ do takto vymezené skupiny právnických osob nepatří, neboť jsou upravena pouze zákonem o vlastnictví bytů. Tento názor je nutno odmítnout, a to jak z hlediska systematického zařazení daného ustanovení, tak smyslu, které toto ustanovení sleduje. Systematicky je dané ustanovení zařazeno mezi přechodná ustanovení, jejichž účelem je obecně úprava vztahu nového právního předpisu k dosavadní právní úpravě a k právním vztahům podle ní vzniklým. Z hlediska smyslu se dle důvodové zprávy jedná o ustanovení, jež má sledovat obecnou zásadu, podle které nová zákonná úprava osobního statusu dopadá ode dne účinnosti nového zákona i na právní poměry dosud trvajících. Nová zákonná úprava SVJ tak bude dopadat i na již existující SVJ.

## Lhůta na přizpůsobení se NOZ

Přechodná ustanovení NOZ dále vyžadují, aby existující právnické osoby do 3 let ode dne nabytí jeho účinnosti uvedly své zakladatelské dokumenty do souladu s NOZ a doručily je příslušnému rejstříku. V případě SVJ se bude jednat o přizpůsobení stanov nové právní úpravě. Vzhledem k tomu, že se okruh povinných náležitostí stanov oproti dnešnímu stavu podstatně rozšiřuje, budou prakticky všechna SVJ muset své stanovy uzpůsobit a doručit je krajskému soudu, který vede rejstřík společenství vlastníků jednotek. Do té doby veškerá

ustanovení stanov, která budou odporovat donucujícím ustanovením NOZ, pozbudou závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti.

Lze předpokládat, že většina SVJ bude s úpravou svých stanov spíše otálet. Je tak třeba připomenout sankce, které NOZ za porušení této povinnosti stanoví. Dle NOZ bude soud oprávněn vyzvat liknavá SVJ k nápravě a ve výzvě stanovit dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění této povinnosti. Po jejím marném uplynutí může soud teoreticky SVJ na návrh orgánu veřejné moci nebo osoby, která na tom osvědčí právní zájem, zrušit a nařídit její likvidaci. Teoreticky proto, že u těch SVJ, která vznikají povinně ze zákona, nebude tato možnost z povahy věci připadat v úvahu, pokud v domě počet jednotek neklesne na méně než pět. Pragmatičtější tak bude spíše ukládání pořádkových pokut ze strany soudu, a to až do výše 100 000 Kč.

### **Co se vzorovými stanovami**

Zajímavá otázka vyvstává v případě stávajících SVJ, která doposud nepřijala vlastní stanovy, a proto se jejich právní poměry řídí na základě zákona o vlastnictví bytů vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. NOZ totiž tyto vzorové stanovy s účinností od 1. 1. 2014 ruší a s vydáním nových nepočítá. Vzhledem k tomu, že by se tato SVJ ocitla dne 1. 1. 2014 ve vakuu, přijala Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti dne 7. 6. 2013 výkladové stanovisko k tomuto problému.

Podle tohoto stanoviska může SVJ i po nabytí účinnosti NOZ nadále vycházet ze vzorových stanov, i když bude tento právní předpis nabytím účinnosti NOZ zrušen. SVJ vzniklá po nabytí účinnosti NOZ však budou muset mít stanovy vlastní, neboť SVJ se zakládá právě [schválením stanov](#).

### **Ověřte si svůj název**

SVJ bude i podle nové právní úpravy považováno za právnickou osobu. Název této právnické osoby bude muset vedle označení domu, pro který společenství vzniklo, nově obsahovat i slova „společenství vlastníků“. Současný zákon přitom vyžaduje pouze slovo jediné, a to „společenství“. Řada stávajících společenství proto danou podmínku nebude splňovat a bude tak nucena ve lhůtě dvou let (lhůta je o rok kratší oproti lhůtě pro přizpůsobení stanov nové právní úpravě) od nabytí účinnosti NOZ svůj název doplnit a změnu zapsat do příslušného rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Ačkoli lze mít o důvodnosti této změny značné pochybnosti, jedná se o zákonnou povinnost, kterou je třeba respektovat. Jedinou výjimku budou představovat 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.

# SVJ podle nového občanského zákoníku: 4. díl. Stanovy – přichystejme si peněženky!

21.10.2013

Autor:

[Petra Mirovská](#)

Nový občanský zákoník účinný od ledna 2014 mění úpravu společenství vlastníků jednotek. Významné změny se dotýkají stanov. Společenství pravděpodobně nepříjemně zaskočí povinná forma stanov a jejich změn notářským zápisem, který dosavadní zákon v případě změn nevyžadoval.

Zásadní posun právní úpravy společenství vlastníků jednotek („SVJ“) v novém občanském zákoníku („NOZ“) spočívá především (1.) v nové úpravě formy stanov a jejich změn, kterou stávající zákon nepředepisuje, a (2.) v okruhu nových minimálních náležitostí stanov, které NOZ vymezuje. Dlužno dodat, že SVJ ztrácejí pomocnou ruku při tvorbě stanov, kterou nabízela dosavadní právní úprava v podobě vzorových stanov vydaných vládním nařízením. NOZ toto vládní nařízení ruší a s novými vzorovými stanovami již nepočítá.

## Povinné notářské zápisy

Dosavadní zákon o vlastnictví bytů, který obsahuje úpravu SVJ, předepisuje zvláštní formu stanov pouze u jejich prvního znění. Toto první znění stanov tvoří dle stávající úpravy povinnou přílohu notářského zápisu o první schůzi shromáždění (jejím průběhu, volbě a složení orgánů a schvalování stanov), kterou je povinen původní vlastník budovy svolat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství. Ke změně stanov však není notářský zápis podle stávající úpravy zapotřebí.

NOZ tento stav mění. Stanovy i jejich změny budou nově formě notářského zápisu podléhat! NOZ stanoví z předepsané formy stanov výjimku pouze tehdy, pokud se bude SVJ zakládat prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě. V takovém případě budou stanovy součástí uvedených dokumentů, u kterých NOZ formu veřejné listiny nevyžaduje.

Jakákoli změna přijatých stanov však bude muset formu notářského zápisu splňovat, a to na základě obecného ustanovení NOZ, které stanoví, že vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě. Nově se tedy bude muset každá schůze shromáždění SVJ, na které se bude rozhodovat o změně stanov, konat za účasti notáře, což pochopitelně SVJ finančně zatíží. A nebude se jednat o jediné výdaje. Nutno je počítat s náklady na přizpůsobení stanov nové právní úpravě, neboť vlastníci jednotek s neprávnickým vzděláním si patrně s doplněním stanov o nové náležitosti sami neporadí (nápomocná ruka v podobě vzorových stanov jim totiž již nebude k dispozici), a často i s náklady na zápis změn (např. v případě názvu) do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

## Povinné náležitosti stanov

NOZ upravuje minimální náležitosti stanov, které oproti stávajícím povinným náležitostem podstatným způsobem rozšiřuje. V důsledku toho budou prakticky všechna existující SVJ

povinna své stanovky upravit a doručit je příslušnému krajskému soudu, který vede rejstřík společenství vlastníků jednotek.

Povinné náležitosti stanov SVJ jsou ve srovnání se stávající právní úpravou následující:

1. Název SVJ, který bude muset vedle označení domu, pro který společenství vzniklo, nově obsahovat i slova „společenství vlastníků“. Současný zákon přitom vyžaduje pouze slovo „společenství“, v důsledku čehož řada SVJ nebude tuto podmínku splňovat.
2. Sídlo primárně určené v domě, pro který SVJ vzniklo, a pouze v případě, že to není možné, na jiném vhodném místě. Dosavadní zákon žádná omezení v případě sídla neobsahuje.
3. Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování. Popis práv a povinností členů společenství coby povinnou náležitost stanov obsahuje i stávající právní úprava. Popis způsobu jejich uplatňování je však novinkou.
4. Určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení. Dosavadní zákon se přitom spokojoval pouze s požadavkem na údaj o orgánech společenství, popis jejich práv a povinností a způsob jejich svolávání. Určení počtu volených orgánů, délky jejich funkčního období, ale i způsobu jejich jednání a usnášení je tak novinkou.
5. Určení prvních členů statutárního orgánu. Jedná se o novum, které známe ze stávající úpravy společnosti s ručením omezeným, o jehož smyslu však lze důvodně pochybovat. První členové statutárních orgánů (nikoli však další, kteří je ve funkcích později nahradili či nahradí) tak budou muset být na věčné časy ve stanovách SVJ uváděni, a to i poté, co jejich funkce zanikne. NOZ totiž oproti novému zákonu o obchodních korporacích nepřipouští, aby byl tento údaj později ze stanov vypuštěn.
6. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí. Jedná se o novinku v povinných náležitostech stanov, kterou řada stávajících SVJ upravovala pouze ve svých domovních řádech.
7. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše, placené jednotlivými vlastníky jednotek. Dosavadní zákon povinnost určit pravidla pro tvorbu rozpočtu ve stanovách neobsahuje. Obsahuje pouze povinnost určit způsob úhrady nákladů spojených se správou domu. NOZ tuto povinnost dále rozšiřuje, když uvádí, že stanovky mají nově obsahovat pravidla jak pro příspěvky na správu domu, tak úhradu cen služeb, jakož i pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

Lhůta, kterou NOZ stanoví pro přizpůsobení stanov SVJ nové právní úpravě, činí 3 roky. V případě názvu společenství je však lhůta o jeden rok kratší. Stávající SVJ, která ve svém názvu neobsahují slovo „vlastníků“, budou nucena ve lhůtě 2 let od nabytí účinnosti NOZ svůj název doplnit a změnu zapsat do příslušného rejstříku společenství vlastníků jednotek.

### **Povinné zakládání do sbírky listin**

Nový zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, který nabude účinnosti dne 1.1.2014 a který se bude vztahovat i na SVJ, stanoví povinnost zakládat stanovky, a po každé



změně také jejich platná úplná znění, do sbírky listin příslušného rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Zákon stanoví i sankce za porušení této povinnosti. Soud bude oprávněn vyzvat hříšníky k předložení listin, které mají být do sbírky listin založeny, a v případě neuposlechnutí této výzvy jim uložit pořádkovou pokutu až do výše 100 000 Kč. Kromě toho se bude mít za to, že člen statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek (tj. jeho předseda v případě jednočlenného statutárního orgánu nebo člen výboru v případě kolektivního statutárního orgánu), který nezakládá aktualizované stanovy, porušuje péči řádného hospodáře se všemi z toho vyplývajícími důsledky. Teoreticky bude moci soud SVJ za porušování této povinnosti i bez návrhu zrušit a nařídit jeho likvidaci. Teoreticky však proto, že u těch SVJ, která vznikají povinně ze zákona, nebude tato možnost z povahy věci připadat v úvahu, pokud v domě počet jednotek neklesne na méně než pět.

# SVJ podle nového občanského zákoníku: Orgány. Proč to dělat jednoduše, když to jde složitě? (5. díl)

29.10.2013

Autor:

[Petra Mirovská](#)

Od nového roku čeká společenství vlastníků jednotek mnoho zajímavých novinek. Změny se dotknou i jeho orgánů. Struktura orgánů zůstane zachována, mění se však jejich působnost, jakož i způsob rozhodování a jednání. Ponechává se na uvážení SVJ, jaký okruh osob se může stát členem voleného orgánu, přičemž významný posun oproti stávající úpravě je možno zaznamenat i v odpovědnosti členů volených orgánů.

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) je právnickou osobou. Nový občanský zákoník (NOZ) rozlišuje tři typy právnických osob - korporace, fundace a ústav. SVJ je právnickou osobou korporativního typu, stejně jako obchodní korporace (mezi které se řadí společnost s ručením omezeným, akciová společnost, komanditní společnost, veřejná obchodní společnost a družstvo) a spolek. Svou povahou je SVJ považováno za svého druhu spolek.

## Kde hledat úpravu orgánů SVJ

Úprava orgánů SVJ je v NOZ oproti té stávající velmi strohá. V rozsahu, v jakém NOZ neobsahuje zvláštní úpravu orgánů SVJ a v jakém nejsou upraveny stanovami SVJ, je nutno postavení a působnost jeho orgánů, jakož i práv a povinností jeho členů dále hledat v obecné úpravě o právnických osobách a na ni navazující úpravě korporací. Subsidiárně se na orgány SVJ bude vztahovat i úprava spolku, vyjma ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a o náhradní členské schůzi. Tím ovšem výčet nekončí!

NOZ na rozdíl od dosavadní právní úpravy vychází ze zcela odlišné koncepce právnických osob. Podle ní je právnická osoba, tedy i SVJ, umělý, organizovaný útvar, který není nadán svéprávností, tj. není způsobilý samostatně právně jednat, a proto musí být *zastoupen* svým statutárním orgánem. Doposud přitom statutární orgán jednal *jménem* právnické osoby, tj. přímo vytvářel její vůli, nezastupoval ji. Nově bude statutární orgán coby zástupce vlastním jednáním nahrazovat vůli právnické osoby. Na jednání statutárního orgánu (včetně statutárního orgánu SVJ) se tak budou napříště vztahovat i pravidla o zastoupení obsažená v NOZ, která se doposud na statutární orgány vůbec neaplikovala. Zákonodárce tedy laikům, kteří ve většině případů tvoří členy SVJ, v žádném případě nic neulehčil. Pomocnou ruku, kterou SVJ doposud měla alespoň v podobě vzorových stanov vydaných nařízením vlády (a v nich obsažené vzorové úpravě orgánů SVJ), NOZ navíc s účinností k 1. 1. 2014 ruší.

## Struktura orgánů

Pokud jde o strukturu orgánů SVJ, nepřináší NOZ kromě drobné terminologické změny žádné novinky. SVJ je stejně jako podle dosavadní právní úpravy postaveno na dvou povinných orgánech. Nejvyšším orgánem SVJ nadále zůstává shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Výkonným orgánem společenství je statutární orgán. Statutární orgán bude podle určení stanov buď kolektivní, nebo o jednom členu. Kolektivním statutárním orgánem je

výbor a jednočlenným statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků. Současný zákon tuto osobu označuje za pověřeného vlastníka. V tomto směru tedy dochází k oné zmiňované terminologické změně.

SVJ se nekladou meze ani při zřizování dalších (dobrovolných) orgánů určených stanovami. NOZ tak ovšem činí za podmínky, že těmto dalším orgánům nebude svěřena působnost, která je vyhrazena pro shromáždění či statutární orgán. Fakultativními orgány mohou být například kontrolní či rozhodčí komise s působností vymezenou v právní úpravě spolku, ale i jiné orgány, které SVJ zřídí stanovami.

### **Členství v orgánu**

NOZ rozlišuje mezi členstvím v orgánu a členstvím ve voleném orgánu. Toto dělení je důležité zejména pro posouzení odpovědnosti za výkon funkce ve voleném orgánu. Členstvím v orgánu se v případě SVJ rozumí členství v nejvyšším orgánu SVJ, tedy shromáždění, které je stejně jako doposud nerozlučně spjata s vlastnictvím jednotky. Ke vzniku členství totiž automaticky dochází nabytím vlastnického práva k jednotce, přičemž zánikem vlastnického práva k jednotce členství automaticky zaniká. Členství v SVJ, a potažmo v jeho nejvyšším orgánu, nemůže vzniknout jiným způsobem.

Členstvím ve voleném orgánu se pak v případě SVJ rozumí členství ve statutárními orgánu, popřípadě v dalších orgánech zřízených stanovami. Způsobilým členem voleného orgánu SVJ může být dle NOZ ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu živnostenského zákona. NOZ současně nevylučuje, tak jako to doposud činily vzorové stanovy SVJ, aby členem statutárního orgánu byla i jiná osoba, než vlastník jednotky, nebo dokonce právnická osoba. Zástupce takové právnické osoby coby člena voleného orgánu však musí být rovněž svéprávný a bezúhonný. Další podmínky pak mohou určit stanovy (např. vyloučení způsobilosti určité osoby k výkonu volené funkce v důsledku jejího úpadku apod.).

Pokud byl členem zvolen ten, kdo k tomu není podle zákona způsobilý, bude se na jeho volbu nahlížet tak, jako by se nestala. Pokud člen voleného orgánu ztratí způsobilost být členem voleného orgánu až po svém zvolení do funkce, pak jeho funkce zaniká. Zánik funkce je takový člen voleného orgánu povinen oznámit SVJ bez zbytečného odkladu. Pokud člen voleného orgánu ze své funkce odstoupí prohlášením došlým SVJ, zaniká jeho funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

### **Odpovědnost člena orgánu**

Člen voleného orgánu je povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře. NOZ v tomto ohledu konkrétně stanoví, že každý, kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat „s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí“. Porušení povinnosti loajality bude v praxi typicky představovat situace, kdy člen voleného orgánu získá na úkor SVJ vlastní prospěch. Co se rozumí potřebnými znalostmi a pečlivostí NOZ nestanoví. Jisté vodítko v tomto ohledu však nabízí zákon o obchodních korporacích (byť se na SVJ nevztahuje), který stanoví, že jedná s potřebnými znalostmi a pečlivostí ten, kdo mohl v dobré víře předpokládat, že jednal informovaně a v obhajitelném zájmu právnické osoby.

NOZ současně reaguje i na častou situaci, kdy nějaká osoba přijme funkci nebo v ní setrvává i přes vědomí toho, že na ni dle důvodové zprávy svými znalostmi nebo z jiných důvodů

nestačí. NOZ pro tyto případy zavádí vyvratitelnou právní domněnku o porušení péče řádného hospodáře ze strany této osoby se všemi z toho vyplývajícími důsledky, zejména povinnosti k náhradě škody. NOZ tedy klade na osoby vykonávající funkci člena voleného orgánu (typicky statutárního orgánu, popř. funkci revizora či člena kontrolní komise) mnohem větší nároky, než tak činila dosavadní právní úprava. Odpovědnost členů statutárního orgánu se totiž dle vzorových stanov SVJ doposud řídila ustanoveními občanského zákoníku a péče řádného hospodáře coby institut obchodního práva se na jeho členy nevztahovala.

Detailní rozbor obou povinných orgánů SVJ, tj. statutárního orgánu a shromáždění, bude obsahem dalších dvou dílů seriálu.

# SVJ podle nového občanského zákoníku: Shromáždění. O rozšířených kompetencích a nižších hlasovacích kvórech (6. díl)

4.11.2013

Autor:

[Petra Mirovská](#)

Nový občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014 mění úpravu společenství vlastníků jednotek a v jejím rámci i působnost jeho nejvyššího orgánu – shromáždění. Nakolik je pravda, že formální výklad jeho kompetencí by mohl zmrazit hypoteční trh s byty?

Nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek (SVJ) zůstává i podle nového občanského zákoníku (NOZ) shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Členství v tomto orgánu je tak nerozlučně spjata s vlastnictvím jednotky, což znamená, že nabytím vlastnického práva k jednotce členství vzniká a zánikem vlastnického práva k jednotce členství zaniká.

## **Konání shromáždění**

Shromáždění se musí i dle NOZ konat alespoň jedenkrát za rok. Shromáždění bude zasedat buď z podnětu statutárního orgánu, nebo z podnětu vlastníků, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů. Tento počet odpovídá i současné úpravě. Nově však musí být takoví vlastníci alespoň dva. Pokud z podnětu stanoveného počtu vlastníků nesvolá shromáždění statutární orgán, jsou oprávněni tak učinit tito vlastníci, a to výslovně na náklady SVJ.

Shromáždění se svolává pozvánkou. Pokud k ní nejsou připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, je svolavatel povinen umožnit každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. Víc NOZ v ustanoveních upravujících SVJ neříká, a proto je nutno hledat další podrobnosti v ustanoveních o spolku, která se na poměrně lakonickou úpravu SVJ užijí přiměřeně. Z této úpravy plyne, že shromáždění je nutno svolat ve lhůtě určené stanovami, jinak nejméně 30 dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání, přičemž místo a čas musí co nejméně omezovat možnost členů se ho účastnit. Pokud je shromáždění svoláváno z podnětu vlastníků, může být pořad zasedání proti návrhu uvedenému v podnětu změněn pouze se souhlasem toho, kdo podnět podal.

## **Hlasování na shromáždění**

Na počtu hlasů vlastníků se v NOZ nic nemění, neboť nadále platí, že počet hlasů odpovídá velikosti podílu vlastníka na společných částech, přičemž velikost podílu vlastníků na společných částech je nově možno určit oproti stávající úpravě odlišně. Výslovně je nově stanoveno, že se nepřihlíží k hlasu SVJ, vlastní-li v domě nějakou jednotku. I pokud jde o způsobilost shromáždění usnášet se, byla v NOZ zvolena stejná úprava, jaká platí dnes. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek s většinou všech hlasů.

NOZ stanoví totožné všeobecné kvórum pro přijímání usnesení na shromáždění jako dosavadní právní úprava. K přijetí rozhodnutí bude postačovat souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, nestanoví-li zákon nebo stanovy počet vyšší. V tomto ohledu se

pak NOZ podstatně liší od současné právní úpravy, která vymezuje řadu rozhodnutí, jež musí být schválena vyšším počtem vlastníků (ať už 3 většinou všech nebo přítomných vlastníků či dokonce všemi vlastníky). Tato vyšší kvóra totiž NOZ nestanoví.

NOZ určuje, že pouze v případě, kdy je rozhodnutí přijímáno mimo zasedání shromáždění (o kterém bude pojednáno v příštím díle seriálu), musí být pro přijetí rozhodnutí většina všech vlastníků (nestanoví-li stanovy vyšší počet) a že pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků. Existující SVJ tak mohou od ledna příštího roku uzpůsobit své stanovy nové právní úpravě v tom smyslu, že současná vyšší kvóra pro určitý typ rozhodnutí sníží na příslušné minimum.

### **Kompetence shromáždění**

NOZ stanoví výlučnou působnost shromáždění, kterou nelze zúžit ani přenést na jiný orgán společenství. Stanovy však mohou působnost shromáždění ještě dále rozšířit. Oproti stávající úpravě se okruh oblastí, o které je oprávněno rozhodovat shromáždění, rozšiřuje. Nově bude například shromáždění rozhodovat o výši záloh na úhradu služeb. Tuto kompetenci dnes přitom stávající vzorové stanovy svěčují statutárnímu orgánu. Dnem 1. ledna 2014 tak toto ustanovení stanov stávajících SVJ pozbude v souladu s přechodnými ustanovením NOZ závaznosti. SVJ navíc budou povinna ve lhůtě 3 let od nabytí účinnosti NOZ uvést své [stanovy](#) do souladu s jeho právní úpravou.

V odborných kruzích proběhla debata o tom, zda bude nově zastavení bytu podmíněno nutností získat souhlas sousedů a zda by formální výklad kompetencí shromáždění mohl zmrazit hypoteční trh s byty. Tato debata vznikla na základě jedné kompetence shromáždění, dle které do působnosti shromáždění patří udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil. Rozšířila se tak hypotetická úvaha, zda by toto ustanovení mohlo mířit na případy, kdy zástavní smlouvu uzavírá vlastník bytu na zajištění vlastního úvěru. Proti této úvaze se postavil autor NOZ a i expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, která k této kompetenci shromáždění přijala jednoznačné výkladové stanovisko. Z jeho závěrů plyne, že předchozí souhlas shromáždění se zřízením zástavního práva k jednotce je nutný pouze v případech, kdy zástavní právo zřizuje SVJ k zajištění pohledávky společenství z úvěru v rámci působnosti správy domu a pozemku. Obava, že by si každý, kdo bude chtít čerpat hypotéku na svůj byt a kdo bude k zajištění tohoto úvěru zastavovat svůj byt, musel opatřit předchozí souhlas shromáždění, tak není na místě.

# VJ podle nového občanského zákoníku: Od ledna bude možné korespondenční hlasování (7. díl)

11.11.2013

Autor:

[Petra Mirovská](#)

Nový občanský zákoník, který má nabýt účinnosti 1. 1. 2014, přináší novinku v úpravě bytového spoluvlastnictví, po které volají společenství vlastníků jednotek již léta. Jedná se o možnost korespondenčního hlasování jednotlivými vlastníky jednotek, které se vžilo pod označením hlasování *per rollam*. Za zmínku pak stojí i novinky v úpravě práv přehlasovaného vlastníka.

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) se nabytím účinnosti nového občanského zákoníku (NOZ) dočkají vítané možnosti tzv. hlasování *per rollam*, tedy korespondenční formy hlasování mimo zasedání shromáždění SVJ. I přes nesporné výhody tohoto institutu, který v současnosti známe z úpravy společnosti s ručením omezeným, by SVJ měla k možnosti hlasování *per rollam* přistupovat s nezbytnou opatrností a změnu stanov volit uvážlivě.

## Kdy bude možné hlasovat *per rollam*?

NOZ upravuje dva případy, ve kterých bude možno využít hlasování *per rollam*. První plyne přímo ze zákona a druhý se uplatní ve všech případech, kdy tento způsob rozhodování budou připouštět stanovy. Pole působnosti jednotlivých SVJ, jak si upravit vlastní záležitosti, tak bude poměrně široké.

První možnost plynoucí přímo ze zákona nastane, pokud nebude svolané shromáždění způsobilé se usnášet a osoba oprávněná k jeho svolání navrhne v písemně formě do 1 měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby touto formou hlasování vlastníci jednotek rozhodli o těch záležitostech, které měly být projednány na daném shromáždění. V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout pouze, pokud to připustí stanovy.

Návrh na přijetí rozhodnutí bude muset dle úpravy v NOZ obsahovat alespoň návrh usnesení, potřebné podklady pro jeho posouzení (případně údaj o tom, kde jsou uveřejněny) a lhůtu, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Minimální lhůta je stanovena na 15 dní, pokud stanovy neurčí lhůtu delší. Vlastník vyjádří svůj souhlas tím, že vlastnoručně podepíše listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí a opatří ji datem (s uvedením dne, měsíce a roku), kdy bylo jeho vyjádření učiněno.

Rozhodnutí mimo zasedání bude přijato za předpokladu, že souhlas vyjádří většina všech vlastníků, nestanoví-li stanovy 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, bude vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek. Přijetí usnesení (spolu s celým jeho obsahem) či nepřijetí rozhodnutí je povinen v písemné formě oznámit vlastníkům jednotek statutární orgán SVJ, a to bez zbytečného odkladu. Pokud by tak neučinil, může oznámení na náklady společenství učinit ten z vlastníků, který usnesení navrhl.

## Pozor na zneužitelnost!

Odpůrci možnosti hlasování *per rollam* namítají zneužitelnost tohoto institutu. Je totiž zvykem, že na zasedání shromáždění podává předkladatel návrhu usnesení příslušné vysvětlení a poté přítomní vlastníci před přijetím usnesení o záležitosti, o které má být rozhodnuto, diskutují, což je pro řadu vlastníků důležitý moment pro vlastní rozhodnutí. V případě korespondenčního hlasování tato širší diskuse, pokud nebude vedena z vlastní iniciativy, odpadne, což může být výhodou i nevýhodou. Velmi nebezpečná však může i nevědomky uskutečněná forma nátlaku typu: „Karle, všichni, které jsem oslovil, to už podepsali, ty jsi zatím jediný!“.

Pří úvaze, zda a v jakých případech ve stanovách formu hlasování *per rollam* připustit, by měly jednotlivé domy uvážit, že oproti společníkům společnosti s ručením omezeným, jejíž právní úprava možnost hlasování mimo zasedání valné hromady připouští již dnes, nejsou vlastníci jednotek žádní profesionálové a že tento institut může být i přes nesporné výhody zneužit. K zavedení možnosti hlasování mimo zasedání shromáždění by proto měla jednotlivá SVJ přistupovat s nezbytnou opatrností a změnu stanov volit uvážlivě s ohledem na konkrétní okolnosti panující v domě. V případě důležitých rozhodnutí pak přistoupit přinejmenším k zakotvení vyššího kvóra pro přijetí usnesení, než nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek.

## Soudní ochrana

NOZ zachovává v případech, kdy je pro to důležitý důvod, právo přehlasovaného vlastníka jednotky (nebo i SVJ, pokud je vlastníkem jednotky) obrátit se na soud s návrhem, aby o záležitosti rozhodl. Toto oprávnění náleží přehlasovanému vlastníku jak v případě rozhodnutí přijatých na zasedání shromáždění SVJ, tak mimo zasedání formou hlasování *per rollam*. Dosavadní lhůtu šesti měsíců se však zkracuje na polovinu, tedy na lhůtu 3 měsíců od doby, kdy se vlastník o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak jeho právo zaniká. Současně nově NOZ umožňuje, aby přehlasovaný vlastník soudu navrhl vydání předběžného opatření, kterým soud dočasně zakáže jednat podle napadeného rozhodnutí. Kromě práva přehlasovaného vlastníka dále NOZ zakotvuje právo každého vlastníka navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se, je-li pro to důležitý důvod.

Za zmínku pak stojí i právo na soudní ochranu v případě zneužití hlasovacího práva k újmě celku, která plyne z obecné úpravy korporací, která se na SVJ, coby právnickou osobu korporativního typu, [rovněž vztahuje](#). Z této obecné úpravy plyne, že zneužije-li člen SVJ hlasovací právo k újmě celku, rozhodne soud na návrh toho, kdo prokáže právní zájem, že k hlasu tohoto člena nelze pro určitý případ přihlížet. Toto právo zaniká, pokud návrh není podán do 3 měsíců ode dne, kdy k zneužití hlasu došlo. Zajímavé ustanovení navíc obsahuje i právní úprava spolku, která se na SVJ použije přiměřeně. Dle tohoto ustanovení platí, že usnesení shromáždění SVJ (nebo i jiného orgánu), které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí, jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout. SVJ, pamatujte na to!



# SVJ podle nového občanského zákoníku: Statutární orgán. Pozor, úpravu nehledejte pouze ve dvou odstavcích! (8. díl)

18.11.2013

Autor:

[Petra Mirovská](#)

Rekodifikace soukromého práva přinese od 1. ledna 2014 novou úpravu společenství vlastníků jednotek. Změny, které se týkají jeho statutárního orgánu, nejsou na první pohled patrné. V části upravující samotné společenství vlastníků se mu věnují pouhé dva odstavce. Hledat je však třeba i v obecné úpravě právnických osob a korporací, dále v úpravě spolku a nevynechat ani některé samostatné instituty, jako například úpravu zastoupení.

Nový občanský zákoník (NOZ) na struktuře orgánů společenství vlastníků jednotek (SVJ) nic nemění. Nejvyšším orgánem SVJ nadále zůstává [shromáždění](#) a výkonným orgánem jeho statutární orgán. Ve vlastní úpravě statutárního orgánu dochází jednak k drobné terminologické změně, jednak k úpravě jeho působnosti (což souvisí s rozšířením kompetencí shromáždění SVJ na úkor právě statutárního orgánu), k rozšíření okruhu osob, které mohou být zvoleny členy statutárního orgánu, k flexibilnější možnosti způsobu jednání a zejména pak k novému pojetí odpovědnosti členů statutárního [orgánu](#) za výkon své funkce.

## Členem statutárního orgánu i nevlastník

Statutární orgán SVJ bude podle určení stanov buď kolektivní, nebo jednočlenný. Kolektivní statutární orgán se bude nadále označovat za výbor. Jednočlenný statutární orgán bude nově tvořit předseda společenství vlastníků. Současný zákon tuto osobu označuje za pověřeného vlastníka. V tomto směru tedy dochází k drobné terminologické změně.

Ke stěžejní novince NOZ se řadí možnost, aby členem statutárního orgánu mohl být zvolen nejenom vlastník jednotky v domě, ale i nevlastník (například nájemce, osoba žijící s vlastníkem ve společné domácnosti nebo i zcela „cizí“ osoba) či dokonce osoba právnická. Tuto novinku nepochybně uvítá řada SVJ, která se potýká s problémem získání vlastníků pro činnost ve výboru. NOZ v tomto směru stanoví jediné omezení: způsobilým členem statutárního orgánu (nebo zástupcem právnické osoby coby člena statutárního orgánu) může být pouze plně svéprávná a bezúhonná osoba. To ovšem neznamená, že by stanovy nemohly určit i další podmínky, například mohou vyloučit způsobilost určité osoby k výkonu funkce v důsledku jejího úpadku, nebo mohou stejně jako doposud stanovit, že členem statutárního orgánu může být pouze vlastník jednotky.

## Aktualizace zápisů v rejstříku

NOZ žádnou další úpravu statutárního orgánu v části bytového spoluvlastnictví, která zahrnuje i úpravu SVJ, neobsahuje. Na rozdíl od stávající úpravy, která se věnuje minimálnímu počtu členů statutárního orgánu, jeho působnosti či funkčnímu období, je nová úprava velmi strohá. V zásadě ponechává tyto otázky na úpravě ve [stanovách](#). Řada těchto údajů upravených ve stanovách bude muset být nově zapsána do rejstříku společenství vlastníků jednotek, přičemž stávající SVJ budou povinna ve lhůtě do 30. 6. 2014 přizpůsobit

stav zapsaný v rejstříku společenství vlastníků jednotek stavu požadovanému novým zákonem o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob (ZoVR), který nabude účinnosti dne 1. 1. 2014 a který se bude vztahovat i na SVJ (nejenom na ta vzniklá po 1. lednu, ale i již existující).

Ve srovnání se současnou právní úpravou budou muset stávající SVJ aktualizovat svůj zápis následovně:

1. Zapsat u každé fyzické osoby, bez ohledu na důvod jejího zápisu v rejstříku, místo jejího pobytu, popřípadě také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu. Pokud má SVJ v rejstříku společenství vlastníků jednotek aktuálně zapsáno u člena statutárního nebo kontrolního orgánu skutečné (a nikoli úředně přihlášené) bydliště daného člena, nemělo by být třeba navrhopvat zápis pobytu, neboť tento údaj by měl být automaticky „přetažen“ ze základního registru obyvatel. Z opatrnosti je však třeba doporučit kontrolu toho, zda se tak po 1. 1. 2014 skutečně stalo, a pokud nikoli, zápis tohoto údaje ve lhůtě do 30. 6. 2014 navrhnout. Pokud je u fyzické osoby naopak uvedeno pouze místo jejího pobytu, které se však liší od jejího faktického bydliště, bude zapotřebí toto bydliště v uvedené lhůtě zapsat.
2. Uvést u každé fyzické osoby zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek jak její datum narození, tak rodné číslo, pokud jí bylo přiděleno. Ve většině stávajících SVJ je u fyzických osob zapsán pouze jeden z těchto údajů. Rodné číslo bude přitom důležité právě pro účely sdílení referenčních údajů v základních registrech. Fyzické osoby by se neměly zneužití tohoto údaje obávat. Dle ustanovení § 6 ZoVR se rodné číslo nebude uvádět v opisu veřejného rejstříku (včetně elektronického, tedy toho, který se zobrazí ve výpisu prostřednictvím sítě Internet) ani se nebude zveřejňovat. Je však třeba pamatovat na to, že bude-li uvedeno v listinách zakládaných do sbírky listin, bude muset být ze strany zakladatele listiny „začerněno“, neboť tyto listiny se budou zveřejňovat včetně rodného čísla.
3. Zapsat počet členů statutárního orgánu. Zapisovaným počtem členů je třeba rozumět počet členů určený ve stanovách, nikoli počet členů dle faktického stavu, který bude v době podání návrhu v případě konkrétního SVJ panovat. NOZ nestanoví žádný (ani minimální) počet členů výboru SVJ. Počet jeho členů musí tedy určovat stanovy, a to určitým způsobem, nebo musí alespoň určovat způsob, jak se počet členů stanoví. Za určitý způsob stanovení počtu členů přitom stávající judikatura nepovažuje např. údaj, dle kterého má výbor 3 až 5 členů.
4. Nově musí SVJ ve srovnání se stávající úpravou zapisovat i způsob jednání statutárního orgánu za SVJ, který doposud zákon o vlastnictví bytů v taxativním výčtu údajů zapisovaných do rejstříku neuváděl. NOZ ve způsobu jednání za SVJ nestanoví žádná omezení, tedy ani nestanoví, jak to činí stávající právní úprava, že za výbor jedná navenek jeho předseda a jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru s tím, že je-li statutárním orgánem pověřený vlastník, postačí k písemnému právnímu úkonu jeho podpis. Způsob jednání za SVJ tak bude plně ponechán na úpravě ve stanovách s tím, že v případě, že stanovy způsob jednání neurčí, bude na základě obecné úpravy právnických osob v NOZ platit, že každý člen výboru zastupuje SVJ samostatně.
5. Konečně ta SVJ, která podle stanov zřizují kontrolní orgán, budou povinna nechat zapsat název kontrolního orgánu, neboť ten z úpravy v NOZ neplyne, a počet jeho členů. NOZ žádnou úpravu kontrolního orgánu SVJ nestanoví. Odkazuje však na ustanovení o spolku, který obsahuje základní právní úpravu kontrolní komise, která se u SVJ použijí přiměřeně.

## **Co dalšího se mění?**

Délka funkčního období předsedy SVJ ani členů výboru není v NOZ výslovně upravena. Z ustanovení o spolcích však plyne, že není-li ve stanovách uvedeno jinak, je funkční období pětileté. Dále z této úpravy plyne, že neurčí-li stanovy jinak, mohou členové výrobou, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění SVJ příslušného k volbě. Neurčí-li stanovy jinak, použije se pro svolání, zasedání a rozhodování výboru SVJ obecná úprava právnických osob a přiměřeně též ustanovení o shromáždění (potažmo členské schůzi spolku).

Statutárnímu orgánu SVJ náleží veškerá působnost, kterou stanovy, NOZ nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu SVJ, přičemž NOZ stanoví, že zřídí-li stanovy další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu. Z obecné úpravy právnických osob plyne, že výbor je schopen usnášení za přítomnosti nebo jiné účasti většiny členů a rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů. Působnost jednotlivých členů výboru však může být rozdělena i podle určitých oborů, což však nezbavuje další členy povinnosti dohlížet, jak jsou záležitosti SVJ spravovány. V tomto ohledu je tedy úprava NOZ mnohem flexibilnější a poskytuje SVJ velký prostor působnosti.