

ZMĚNA STANOV SVJ

● **Mám dotaz ohledně Společenství vlastníků jednotek (SVJ), jehož jsem členem. V našem SVJ bychom potřebovali upravit stanov SVJ, aby byla větší kontrola nad zastupováním SVJ navenek. Nyní je zastupování SVJ nastaveno tak, že oprávněn jednat za SVJ je předseda společenství vlastníků. My bychom chtěli změnit jednání, aby SVJ zastupoval tříčlenný výbor. Je za účelem těchto změn nutné sepsat notářský zápis? Jaké podklady budeme potřebovat k této změně u našeho SVJ?**

Problematika stanov SVJ obecně není zcela jednoznačná, nejprve tedy bude nutné rozlišit jakým způsobem a podle jaké právní úpravy bylo SVJ založeno. Přijetím nového občanského zákoníku, zák. č. 89/2012 Sb. („OZ“), vznikl rozdíl mezi posuzováním změn stanov u SVJ vzniklých před 1. 1. 2014 a po datu přijetí OZ. K nepřehledné situaci přispěl i fakt, že danou problematiku změny stanov posuzovaly jednotlivé rejstříkové soudy rozdílně, dlouhou dobu tedy nebylo jasné, jak správně, tedy jakou formu změnu stanov přijmout. Ve vámi dotazovaném případě tedy bude nutné zjistit, jakým způsobem bylo SVJ založeno a až následně posoudit potřebnou formu pro přijetí změny stanov a dokumentů k tomu dále potřebných.

Před přijetím OZ vznikala SVJ podle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a to přímo ze zákona v domech s alespoň pěti jednotkami ve vlastnictví třech různých osob. Přijetí stanov v SVJ tedy nebylo podmínkou vzniku SVJ, mnoho SVJ stanov ani přijaté nemělo a vztahovala se na ně úprava vzorových stanov tak, jak byly formulované nařízením vlády. Vzhledem k tomu, že OZ ve svých přechodných ustanoveních nepamatuje na úpravu SVJ, které byly založeny před 1. 1. 2014, nebylo jasné, jak se má posuzovat změna jejich stanov. Z opatrnosti se doporučovalo přijetí změny stanov notářským zápisem, zejména z toho důvodu, aby se nemuselo opakovat shromáždění vlastníků poté, co by rejstříkový soud odmítl změny na základě prosté listiny zapsat.

Další nejasnost vznikla dvěma zcela protichůdnými rozhodnutími Vrchních soudů, za situace, kdy Vrchní soud v Praze a jemu podřízené rejstříkové soudy rozhodovaly tak, že notářský zápis při změně stanov nutný není, ale Vrchní soud v Olomouci a jemu pod-

řízené rejstříkové soudy rozhodovaly zcela opačně. Tento rozkol se podařilo vyřešit až Rozhodnutím Vrchního soudu v Olomouci, ve kterém došlo ke shodě na názoru, že u SVJ vzniklých podle původní právní úpravy, tedy do 1. 1. 2014, bude změna jejich stanov zapisována bez nutnosti přijetí těchto změn notářským zápisem. Pro úplnost zbývá dodat, že notářský zápis bude potřeba, bez ohledu na výše uvedené, u SVJ založených před 1. 1. 2014 v případech, kdy tuto formu výslovně předpokládají stanov SVJ.

Pro SVJ vzniklé za účinnosti OZ, tedy po 1. 1. 2014, nevznikla žádná nejasnost, jak vykládat novou právní úpravu. Navzdory tomu není situace zcela přehledná a mnohé SVJ neví, jakou formou mají přijímat změny svých stanov. Podmínky pro změnu stanov vycházejí z toho, jakým způsobem bylo SVJ založeno. Podle nové právní úpravy lze společenství vlastníků založit třemi různými způsoby: prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, či ujednáním ve smlouvě o výstavbě nebo schválením stanov, nebylo-li společenství založeno některým z uvedených způsobů. OZ vyžaduje jen u třetí možnosti založení SVJ, tedy u přijetí stanov, formu veřejné listiny (notářského zápisu). Zároveň to znamená, že SVJ založená tímto způsobem budou muset notářským zápisem měnit i své stanov.

Z toho vyplývá, že nejprve je nutné zjistit, jakým způsobem bylo SVJ založeno. Pokud si SVJ založené po 1. 1. 2014 není vědomé, jakým způsobem bylo založeno, způsob založení vyplývá ze základající dokumentace, která se ukládá ve sbírce listin příslušného rejstříku společenství jednotek.

Za účelem změny stanov bude nutné svolat shromáždění SVJ, jehož svolání má na starosti statutární orgán SVJ. Svolání shromáždění SVJ je nutné činit písemnou pozvánkou s časovým předstihem před konáním schůze. Tato pozvánka zároveň musí obsahovat přesný výčet témat a návrhy přijímaných změn, o kterých má být na schůzi jednáno. Podmínky pro svolávání i pro následné hlasování a přijímání změn se liší v jednotlivých stanovách. Za účelem posouzení těchto podrobných podmínek je tedy nutné konzultovat platné stanov SVJ.

Za účelem změny nastavení oprávnění zastupování SVJ bude nutné změnit stanov v části, která upravuje orgány

SVJ. Shromáždění SVJ na své schůzi určí, že předseda společenství vlastníků se odvolává a statutárním orgánem se volí tříčlenný výbor. Zároveň se na schůzi rovnou rozhodne o osobách, které mají vykonávat funkci člena výboru, a o způsobu jejich jednání.

Pokud není zápis ze shromáždění sepsován notářem, má na starosti tuto úlohu zapisovatel, který v zápise uvede body, kterých se týkala schůze, hlasování o nich a uvede přijaté změny. Stanovy lze změnit částečně nebo lze přijmout celé nové znění. V takovém případě lze připojit nové odsouhlasené znění stanov jako přílohu zápisu z konání shromáždění SVJ.

Nově zvolený výbor se následně po konání schůze SVJ musí sejít k jednání, na kterém si zvolí své funkce v rámci výboru, pokud tyto funkce předjímají stanov SVJ. Běžné nastavení ve stanovách je, že SVJ navenek zastupuje předseda výboru nebo místopředseda výboru spolu s dalším členem výboru. O jednání výboru, na kterém se určí jednotlivé funkce a rozdělí úkoly, se rovněž sepíše zápis.

Za účelem zapsání změny v rejstříku společenství jednotek budou tedy potřeba následující dokumenty:

- Zápis z jednání shromáždění SVJ, které přijalo změnu stanov (forma notářského zápisu je vyžadována jen v jednom případě, jak je uvedeno výše, příp. pokud tuto formu předjímají samotné stanov) spolu s pozvánkou na shromáždění a prezenční listinou přítomných;
- zápis z jednání výboru obsahující volbu funkcí členů výboru spolu s prezenční listinou přítomných;
- čestné prohlášení a souhlas se zápisem do rejstříku společenství jednotek všech členů výborů, spolu s úředně ověřenými podpisy.

Následně již zbývá jen připravit návrh na rejstřík společenství jednotek, zaplatit správní poplatek a dokumenty podat na podatelnu, případně podat elektronicky.

Za účelem určení, jaké dokumenty jsou potřeba ke změně stanov SVJ, je nejprve nutno posoudit, jak bylo dané SVJ založeno. Notářský zápis je pro změnu stanov potřeba jen v případě, že SVJ bylo založeno po 1. 1. 2014 schválením stanov vlastníky, nebo pokud tuto formu vyžadují přímo platné stanov. Pozornost je nutné věnovat i ostatní dokumentaci, která se vkládá na rejstříkový soud za účelem zapsání změn. Správně podaný návrh ušetří mnoho času s komunikací s rejstříkovým soudem a případným doplňováním návrhu. ■

Mgr. Jiří Bárta LL.M., Mgr. David Plevka
bvp BRAUN PARTNERS