

Dotaz: Povinnosti k úpravě stávajících stanov SVJ

Podle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku jsou společenství vlastníků jednotek povinny přizpůsobit stávající stanovy společenství nové úpravě obsažené v tomto novém občanském zákoníku (dále jen NOZ).

Lhůta pro změnu stanov a jejich doručení rejstříku společenství vlastníků jednotek je stanovena v § 3041 odst. 2 občanského zákoníku (NOZ) na tři roky, tj. do 1. 1. 2017.

Lhůta pro úpravu názvu SV je stanovena v § 3042 NOZ na dva roky, tj. do 1. 1. 2016 (pokud byl Váš název v rozporu s NOZ, již činím návrh na jeho změnu – musí obsahovat slova „společenství vlastníků“)

K další povinnosti stanovené pro SV v rámci nově přijatých zákonů - upravit zapsaný stav stavu požadovanému zákonem o veřejných rejstřících, jak vyplývá z § 122 odst. 1 tohoto zákona, uvádíme, že se jedná vlastně jen o povinnost doplnit v části zapisovaných údajů „Ostatní skutečnosti“ doplnit počet členů statutárního orgánu. Předpokládám, že v případě potřeby Vás rejstříkový soud uvědomí o této povinnosti a vyzve Vás ke splnění této povinnosti s dostatečně dlouhou dobou k doplnění zápisu (tento zápis by si OR nakonec mohl doplnit i sám, údaje má k dispozici ze stanov založených ve spise u soudu).

Stanovy se musí upravit tak, aby obsahovaly náležitosti dle § 1200 NOZ a neobsahovaly ustanovení, která by byla v rozporu s donucujícími ustanoveními NOZ. Měla by v nich tedy být zejména doplněna práva a povinnosti členů, působnost shromáždění vlastníků jednotek, hlasovací kvóra pro rozhodování shromáždění vlastníků, statutární orgán (předseda nebo výbor), pravidla pro správu domu a pozemku, pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše, placené jednotlivými vlastníky jednotek.

Upozorňuji, že nejdůležitější je zejména úprava určení hlasovacích kvór u takových druhů hlasování, u kterých to budete považovat za podstatné (např. volba statutárního orgánu, změna stanov, změna účelu užívání jednotky nebo společných částí domu, rozhodování o úvěru, o opravách společných částí domu nad nějakou finanční hranici apod.), délku a počet členů statutárního orgánu, omezení rozhodování statutárního orgánu ohledně placení výloh SVJ bez předchozího schválení shromážděním (např. nákup věcí movitých 10.000,-Kč, opravy společných částí domu 100.000,-Kč v součtu za kalendářní rok) apod. Rovněž můžete upravit způsob svolávání shromáždění.

Doporučuji upravit stanovy v termínech konání řádných zasedání shromáždění, s tím, že vždy tak učiňte před volbou statutárního orgánu SVJ (mnohé stanovy ještě obsahují ustanovení o povinnosti volit orgány SV za přítomnosti notáře a soud může návrh na změnu zápisu údajů v OR zamítnout s odkazem na tuto část stanov Vašeho SV – tím zbytečně přijdete o zaplacený soudní poplatek ve výši 2 tis. Kč, který je od roku 2014 povinný).