

Dotaz: Je nutná účast notáře na zasedání shromáždění SVJ při změně stanov - k formě změn stanov společenství vlastníků jednotek

Vznik společenství vlastníků jednotek prošel určitým vývojem, kdy se pohled zákonodárce na formu změny stanov postupně měnil.

Zák. č. 103/2000 Sb. přinesl vznik právnické osoby - společenství vlastníků jednotek tak, že dle čl. II. jeho Přejímacích ustanovení, tato společenství vznikla v domech s nejméně 5 jednotkami, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, kteří je nabyli do vlastnictví přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. k 1. 7. 2000) podle tohoto zákona. První shromáždění se muselo konat do 3 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

V § 9 odst. 8 zák. č. 72/1994 Sb., ve znění novely zák. č. 103/2000 Sb., je výslovně uvedeno, že První schůze shromáždění se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství; svolá ji původní vlastník budovy. Na této schůzi shromáždění schvaluje stanovy společenství a volí orgány společenství podle odstavce 7 písm. b) a c). O průběhu schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství. Dle § 10 cit. zákona, pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády.

Dle nař. vlády č. 322/2000 Sb. ze dne 23. srpna 2000, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, vláda nařídila podle § 9 odst. 10 zákona č. 72/1994 Sb., vzorové stanovy společenství. V § 1 vládního nařízení bylo uvedeno, že do doby schválení stanov společenství vlastníků jednotek se jeho právní poměry řídí vzorovými stanovami uvedenými v příloze k tomuto nařízení. Účinnost vládního nařízení nastala ke dni 25. 9. 2000.

Dle výše uvedeného lze dovodit, že vnitřní poměry společenství byly upraveny stanovami ihned po zákonném vzniku. Stanovy buď byly schváleny ve lhůtě stanovené zákonem (tři měsíce po jeho vzniku), ale ještě před účinností nař. vlády č. 322/2000 Sb. – pak se jednalo o stanovy původní; nebo změněné, tj. stanovy měnící a doplňující vzorové stanovy (tj. u všech společenství, kde se konala schůze až po účinnosti nař. vlády č. 322/2000 Sb., tj. po 25. 9. 2000). Zůstává samozřejmě otázkou, jaký má být výklad ustanovení § 9 odst. 10, kde se uvádí, že právní poměry společenství se řídí vzorovými stanovami, ale pouze - pokud stanovy shromáždění neschválí. Mohlo by se jednat o případ, kdy konané první shromáždění stanovy z nějakého důvodu nepřijme, ale spíše s tím však rozumí i případ, kdy shromáždění stanovy neschválí, protože se v zákonem stanovené lhůtě vůbec jeho zasedání nekonalo (tomu odpovídá i znění § 1 nař. vlády č. 322/2000 Sb.).

Lze přisvědčit, že teoreticky by mohly vnitřní poměry společenství být upraveny pouze vzorovými stanovami (s konáním první schůze po 25. 9. 2000), tomu odpovídalo i znění § 9 odst. 10 cit. zákona (pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády), ale podle mého názoru by bylo problematické takové společenství zapsat do rejstříku, neboť součástí stanov

byl např. název a tyto stanovy před jejich změnou (vl. nař. 371/2004 Sb.) neobsahovaly způsob určení názvu.

V naprosté většině případů proto v této době byly stanovy schvalovány (resp. jejich změna) na první schůzi společenství ve formě notářského zápisu, jak jim bylo uloženo dle § 9 odst. 8 zák. č. 72/1994 Sb., kdy o průběhu schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány nebo měněny stanovy společenství musí být pořízen notářský zápis, k němuž se příkládají schválené stanovy společenství.

Tedy, v tomto období, byla pro schvalování stanov a jejich změn předepsána forma notářského zápisu. Pokud budeme důslední ve výkladu, tak schvalování stanov přicházelo v úvahu do 24. 9. 2000 a schvalování změn od 25. 9. 2000.

Následně byla přijata další novela zák. č. 72/1994 Sb., a to zák. č. 451/2001 Sb., kde byly přijaty v této oblasti významné změny. Zejména se jednalo o nové znění § 9 odst. 8 upravující první schůzi společenství vlastníků. Na této schůzi shromáždění schvaluje stanovy společenství a volí orgány společenství podle odstavce 7 písm. b) a c). Bylo stanoveno, že tato schůze se může konat jen za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy společenství.

Oproti původnímu znění byl tedy odstraněn požadavek zákonodárce na formu notářského zápisu u dalších schůzí shromáždění, na kterých byly měněny stanovy a též voleny orgány společenství. Dále byla prodloužena doba konání první schůze shromáždění na dobu do 31. prosince 2002. První schůzi shromáždění mohla svolat též osoba pověřená správou domu nebo kterýkoliv vlastník jednotky, pokud je původní vlastník nečinný. Dále bylo stanoveno, že o programu prvního shromáždění, účasti notáře a nákladech tohoto shromáždění platí ustanovení § 9 odst. 8 věta třetí, čtvrtá a pátá.

V té době tedy byla situace ohledně znění stanov společenství taková, že již vzniklá (nebo spíše společenství zapsaná do rejstříku), měla ve svých stanovách zakotven formální požadavek na účast notáře na schůzích shromáždění, kde se měnily stanovy a volily orgány společenství a nově zapisovaná společenství většinou již nikoliv.

Tedy, v tomto období, byla pro schvalování stanov (spíše se však vždy jednalo o změny stanov, neboť stále dle § 9 odst. 10 zák. č. 72/1994 Sb. platilo, že pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády) předepsána forma notářského zápisu. Pouze však pro první schůzi, což je zřejmé i z obsahu notářských zápisů z tohoto období - vždy se na první schůzi shromáždění jednalo o změně stanov (ze vzorových, upravujících vnitřní poměry společenství ode dne vzniku, na stanovy vlastní, schválené na první schůzi shromáždění).

V dalším období, daném zejména změnou vzorových stanov, kdy původní vl. nař. č. 322/2000 Sb. bylo zrušeno a nahrazeno vl. nař. č. 371/2004 Sb., došlo k žádoucímu zpřesnění stanov. V § 1 cit. vládního nařízení již bylo uvedeno, že do doby schválení stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") nebo do doby, kdy schválené stanovy společenství nabudou účinnosti, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami společenství uvedenými v příloze k tomuto nařízení. V odst. 2 pak bylo uvedeno, že neobsahují-li stanovy společenství, schválené jeho shromážděním, některou z náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 zákona o

vlastnictví bytů, řídí se právní poměry společenství v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov uvedených v příloze k tomuto nařízení. Tyto stanovy byl již podrobně a obsahovaly i přesné určení názvu společenství. Do rejstříku společenství mohla být zapisována i ta společenství, která by nepřijala žádné změny těchto vzorových stanov.

Ohledně formy kladené na změny stanov společenství vzniklých dle zák. č. 72/1994 Sb., již k žádným změnám do jeho zrušení zák. č. 89/2012 Sb., novým občanským zákoníkem (NOZ), nedošlo.

Lze uzavřít, že formálně se do doby účinnosti NOZ vyžadovala účast notáře při změnách stanov pouze tam, kde to ve stanovách bylo výslovně uvedeno. Tyto stanovy takové ustanovení obsahovaly spíše než z důvodu právní jistoty členů společenství, z důvodu zákonného požadavku formy v období vzniku stanov (změn stanov).

Dle NOZ se pak rozlišuje založení a vznik společenství, v případě založení se tak děje ujednáním v listinách (prohlášení vlastníka, smlouva o výstavbě) nebo schválením stanov. S ohledem na problematiku znění zákona ohledně schválení stanov dle § 1200 odst. 1, kdy se ke schválení stanov vyžaduje souhlas vlastníků všech jednotek, se bude ve většině případů spíše postupovat ujednáním v prohlášení nebo smlouvě o výstavbě. Požadavek formy veřejné listiny je tak stanoven pouze při založení společenství schválením stanov vlastníky všech jednotek (§ 1200 odst. 3).

Pokud dochází ke změně stanov, vychází se z ustanovení § 564 NOZ, podle kterého lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo v přísnější formě.

Pokud jsou tedy v současné době měněny stanovy společenství vlastníků (vyžadováno dle §§3041 a 3042 NOZ), je pro takové právní jednání předepsána forma jako pro jejich vznik. Z výše uvedeného textu je zřejmé, že u stanov společenství schvalovaných na první schůzi shromáždění, přijímaných po 25. 9. 2000, se vždy jednalo o změnu stanov (změna však nebyla nutná, právní poměry společenství se mohly řídit pouze vzorovými stanovami), když právní poměry ve společenství se po jejich vzniku se vždy přímo ze zákona řídily vzorovými stanovami stanovenými vl. nař. č. 322/2000 Sb. nebo vl. nař. č. 371/2004 Sb.

Za této situace je možno konstatovat, že stanovy lze platně měnit bez formy notářského zápisu u těch společenství vzniklých dle zák. č. 72/1994 Sb., kde se konala první schůze shromáždění po 25. 9. 2000 a forma notářského zápisu nevyplývá z jejich obsahu. U společenství vlastníků založených dle NOZ, lze stanovy platně měnit bez formy notářského u těch společenství, kde byly stanovy schváleny v prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě.

Závěrem musím podotknout, že praxe obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze je odlišná, notářský zápis schůze shromáždění je soudem nadále vyžadován.

Opačný názor mají většinou i notáři, kteří zejména poukazují na text uvedený v § 1200 odst. 3 NOZ, ve kterém je uvedeno, že stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním smlouvy o výstavbě.

Nelze však přehlédnout, že se toto ustanovení zákona vztahuje na k odst. 1 § 1200, nikoliv ke způsobu vzniku SVJ dle bytového zákona.

Za současné situace tedy doporučuji jednoznačně při přijímání změn stanov postupovat tak, aby nebyly problémy se zápisem změn do rejstříku společenství vlastníků jednotek a schůze měnící stanovy tak nemusela být opakována. Dále připomínám, že drtivá většina SVJ spravovaných LBD Praha 3 má ve stanovách zakotven požadavek přítomnosti notáře na shromáždění, které stanovy mění, neboť tato SVJ vznikla k 1. 7. 2000 a do stanov bylo přežato ustanovení z tehdy platného zák. č. 72/1994 Sb. o povinnosti přítomnosti notáře při změnách stanov.