

## **Společné stanovisko svazů bytových družstev ke schvalování a změnám stanov BD a SVJ v r. 2014**

---

V souvislosti s novou legislativou činí bytovým družstvům (BD) a společenstvím vlastníků (SVJ) obrovské problémy proces schvalování stanov především z hlediska nejednotných stanovisek a postupu notářských kanceláří v této věci.

Jde zejména požadovaný počet přítomných a počet potřebných hlasů při schvalování přizpůsobení stanov BD nebo SVJ z hlediska příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích a nového občanského zákoníku a požadovaný počet přítomných a počet potřebných hlasů při schvalování stanov nově vznikajících SVJ.

Ze zřejmých důvodů je podle našeho názoru více než vhodné sjednotit stanoviska a postup notářských kanceláří při uplatňování požadavků na počet přítomných členů a na počet hlasů potřebných pro schvalování úprav ve stanovách BD a SVJ.

**Obracíme se z výše uvedeného důvodu na Notářskou komoru ČR se žádostí o rozšíření níže uvedeného výkladového stanoviska mezi notářské kanceláře, přičemž tato věc je časově velice naléhavá (zejména pro termíny ZOK).**

**Pokud by Notářská komora ČR považovala za potřebné ještě projednat znění níže uvedených stanovisek, jsou představitelé legislativy oborových svazů a sdružení BD a SVJ ve spolupráci s MMR k tomuto projednání připraveni.**

### **Bytová družstva**

Bytová družstva mají povinnost přizpůsobit své stanovy do 6-ti měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích (ZOK) podle § 777 odst. 2 ZOK. Do stanov musí doplnit také náležitosti, které zákon jako povinné náležitosti stanov BD dosud nevyžadoval. Konkrétně se jedná zejména o podrobnější úpravu práv a povinností člena BD spojených s užíváním družstevního bytu podle § 731 odst. 1 písm. b) ZOK. V důsledku nesprávného výkladu § 731 odst. 2 ZOK, podle něhož pro změnu úpravy náležitostí stanov uvedených v § 731 odst. 1 ZOK se vyžaduje *souhlas všech členů družstva*, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, někteří notáři vykládají toto ustanovení tak, že již pro přizpůsobení stanov je potřebný souhlas všech členů BD - nájemců a členů BD, jimž vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Stejně tak je neopodstatněné související stanovisko některých notářů, podle něhož se vyžaduje k přizpůsobení stanov BD ustanovením ZOK účast všech členů BD. Požadavky na souhlas všech členů BD s přizpůsobením stanov ZOK by mělo v praxi za důsledek, že ve většině BD by vůbec nebylo možné stanovy ustanovením ZOK přizpůsobit. V případě velkých družstev, která mají tisíce členů, a působnost členské schůze nahrazuje shromáždění delegátů, by bylo přizpůsobení stanov ustanovením ZOK prakticky vyloučeno.

***Ustanovení § 731 odst. 2 ZOK nelze vykládat jinak, než že přizpůsobení stanov BD novým předpisům včetně doplnění údajů uvedených § 731 ZOK po 1. 1. 2014 provede BD formou změny stanov dosud obvyklým způsobem, přičemž o této změně stanov bude hlasovat nadpoloviční většinou hlasů přítomných nebo vyšším hlasovacím kvorem, pokud to dosavadní stanovy vyžadují.***

## Společenství vlastníků

**V případě společenství vlastníků vyžaduje zákon souhlas všech vlastníků ke schválení stanov pouze v případě uvedeném v § 1200 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (NOZ), tedy pokud se zakládá společenství vlastníků po 1.1.2014 jiným způsobem než prohlášením nebo smlouvou o výstavbě.**

Nutno dodat, že společenství vlastníků může být po 1.1.2014 založeno také podle zvláštního zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev. Ustanovení § 24 odst. 3 zmíněného předpisu použití ustanovení § 1200 odst. 1 NOZ výslovně vylučuje, takže v těchto případech (jedná se o případy „odloženého“ vzniku SVJ v domech stavebních bytových družstev) souhlas všech vlastníků vyžadovat nelze.

Z výše uvedeného vyplývá, že **souhlas 100% vlastníků ke schválení stanov nelze vyžadovat ve všech následujících případech** (ačkoli je praxe řady notářů bohužel právě opačná):

- a) **ke změnám (přizpůsobení) stanov SVJ vzniklých ze zákona** (zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů). To platí i v případě SVJ, která dosud vlastní stanovы nepřijala a nejsou zapsána v rejstříku společenství – tato SVJ se do doby přijetí vlastních stanov řídí vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb. (k tomu viz také stanovisko KANCL č. 10 - [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user\\_upload/PDF/Stanovisko-10.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-10.pdf)). Budou-li tato SVJ přijímat vlastní stanovы, půjde ve své podstatě o změnu stanov, nikoli o přijímání stanov ve smyslu § 1200 odst. 1 NOZ za účelem založení SVJ. Změny (přizpůsobení) stanov SVJ vzniklých ze zákona budou přijímány *toliko hlasovací většinou určenou stanovami (vzorové stanovы vyžadují ¾ většinu hlasů přítomných na shromáždění* – viz čl. VII., odst. 13 vzorových stanov).
- b) **k založení SVJ na základě zákona č. 311/2013 Sb. v domech stavebních bytových družstev**, pokud podíl družstva na společných částech domu klesne pod ½ (u družstev, jejichž podíl na společných částech domu k 1.1.2014 činil 50% a více) nebo analogicky pod ¼ (u družstev, která měla na společných částech domu podíl 25% až 50%). V souladu s § 24 odst. 3 zákona č. 311/2013 Sb. se ke schválení stanov SVJ vyžaduje *souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění*.

K výše uvedené problematice doporučujeme nahlédnout do Pokynů č. 44 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ve znění účinném od 26.5.2014 (čl. 3 - bod 1.1.2, čl. 6 - bod a čl. 7 - bod 1.5) (viz <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42/pokyny-44.aspx>) dále do stanoviska č. 1 Odboru bytové politiky MMR (viz [http://www.mmr.cz/getmedia/3aa6f063-0fc9-4997-ae48ba48f5a7fe31/1\\_StanoviskoMMR-k-%C2%A7-24-zakona-c-311-2013-Sb.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/3aa6f063-0fc9-4997-ae48ba48f5a7fe31/1_StanoviskoMMR-k-%C2%A7-24-zakona-c-311-2013-Sb.pdf)).

V Praze dne 28. května 2014

Ing. Vít V a n í č e k, v.r.  
předseda Svazu českých a moravských bytových družstev

Mgr. Martin K r o h, v.r.  
předseda správní rady Družstevního marketingového sdružení ČR

JUDr. František L é b l, v.r.  
předseda Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR

