



STANOVISKO k formě stanov společenství vlastníků

Stanovy společenství vlastníků vyžadují formu veřejné listiny (notářského zápisu) jen při založení společenství schválením stanov podle § 1200 odst. 3 občanského zákoníku. Tento požadavek na formu notářského zápisu se ale nevztahuje na změny stanov společenství vlastníků, vzniklých podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, pokud to stanovy těchto společenství vlastníků nevyžadují.

Odůvodnění:

Společenství vlastníků vznikala ze zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů na základě jeho § 9 odst. 3 a 4. První shromáždění vlastníků, které schválilo stanovy společenství, se konalo za účasti notáře. Stanovy byly přílohou nezbytného notářského zápisu o průběhu shromáždění (§ 9 odst. 8 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů). K dalšímu rozhodování o změnách stanov již ale účast notáře potřebná nebyla, jestliže to stanovy společenství nevyžadovaly (vzorové stanovy podle vl. nař. č. 371/2004 Sb. to nevyžadovaly). Podle § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů pokud shromáždění vlastníků neschválilo stanovy společenství, řídily se právní poměry společenství vzorovými stanovami, vydanými naposledy nařízením vlády č. 371/2004 Sb. (tzv. „vzorové stanovy“). Podle § 1 vl. nař. č. 371/2004 Sb. se do doby schválení stanov společenství právní poměry již vzniklého společenství vlastníků řídily vzorovými stanovami, uvedenými v příloze tohoto předpisu a takto tedy byly již od vzniku společenství vnitřní právní poměry společenství právě upraveny. Za účinnosti zákona o vlastnictví bytů stanovy společenství tedy neměly povinnou formu notářského zápisu. Pokud byly vlastní stanovy společenství vůbec schváleny, byly pouze přílohou notářského zápisu o průběhu prvního shromáždění, čemuž nasvědčuje i samostatná zmínka o nich v § 10 odst. 2 písm. c) zákona č. 72/1994 Sb., když notářský zápis jako takový je uveden v písm. b) téhož ustanovení.

Lze tedy vycházet z toho, že společenství vlastníků vzniklé podle zákona o vlastnictví bytů v podstatě přijalo vzorové stanovy, upravující vnitřní poměry této právnické osoby - již existující - fikcí a stanovy se tak staly součástí vnitřních právních poměrů této právnické osoby, a to podle znění uvedeného předpisu již od samotného vzniku společenství¹. Pokud následně pak toto společenství přijalo – nepovinně - stanovy vlastní, pak tyto jeho vlastní stanovy v zásadě vzorové stanovy nahradily. Na těchto principech v podstatě nic nezměnila ani forma notářského zápisu o průběhu prvního shromáždění společenství vlastníků.

Ke vzniku společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů nebylo tedy schválení jeho vlastních stanov vůbec třeba a také z tohoto důvodu nebylo veřejné listiny ani třeba ke změně stanov společenství vlastníků.

Podle § 1200 občanského zákoníku vznikají společenství vlastníků až zápisem do rejstříku společenství na základě zakladatelského právního jednání, které spočívá právě v přijetí stanov společenství vlastníků.

Společenství vlastníků může být založeno několika různými způsoby:

- i. *prohlášením (o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám),*
- ii. *ujednáním ve smlouvě o výstavbě; nebo*
- iii. *schválením stanov, nebylo-li společenství založeno některým z výše uvedených způsobů, nebo pokud společenství nevzniklo podle zákona o vlastnictví bytů.*

¹ K tomu viz také stanovisko KANCL č. 10

http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-10.pdf



Pouze pro třetí způsob založení společenství - schválením stanov - vyžaduje občanský zákoník zákon formu veřejné listiny - notářského zápisu (§ 1200 odst. 3). Jestliže je společenství založeno prohlášením nebo smlouvou o výstavbě (což budou jistě řešení oproti založení schválením stanov – běžná, nepochybně častější), obsahují tyto dokumenty také náležitosti stanov společenství, pokud má v domě vzniknout alespoň 5 jednotek (§ 1166 a § 1170). **Notářský zápis však v případech založení společenství prohlášením vlastníka (smlouvou o výstavbě) jednoznačně potřebný není, stačí pouhá písemná forma takového právního jednání.**

Vzniku společenství vlastníků schválením stanov odpovídá i forma veřejné listiny, kterou je notářský zápis o zakladatelském právním jednání. V daném případě jde o skutečné zakladatelské právní jednání, bez kterého nemůže k založení právnické osoby dojít. Nejde tedy pouze o formální ustanovení již existující, tedy již vzniklé právnické osoby, které bylo jen formálně nezbytné pro její zápis do příslušného rejstříku.

Z výše uvedených důvodů se lze dospět k závěru, že společenství vlastníků, které vzniklo podle zákona o vlastnictví bytů, nemusí ani podle § 564 občanského zákoníku své stanovy měnit formou notářského zápisu, pokud ani u původní úpravy jeho vnitřních poměrů tato forma ze zákona nezbytná nebyla, tedy pokud se podle § 1 vl. nař. č. 371/2004 Sb. do doby schválení stanov společenství právní poměry již vzniklého společenství vlastníků řídily vzorovými stanovami a pozdější změny stanov již byly prováděny zcela bez účasti notáře (pokud formu notářského zápisu vlastní stanovy nepovinně nevyžadovaly).

Je však třeba upozornit na to, že soudní praxe zatím není jednotná a nelze proto například zaručit, že pokud změna stanov společenství vlastníků nebude mít formu veřejné listiny (notářského zápisu), bude zápis změn společenství vlastníků proveden či plně respektován.

Lze však odkázat na Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28.7.2015 sp.zn.7 Cmo 79/2015, který je koncipován v souladu s výše uvedeným stanoviskem. Spolu s tímto Usnesením Vrchního soudu byl v Soudních rozhledech č. 10/2015 na str. 355 a násl. publikován komentář JUDr. Josefa Holejšovského, který podporuje výše uvedený názor právního oddělení odboru politiky bydlení Ministerstva pro místní rozvoj.

Za právní oddělení odboru politiky bydlení Ministerstva pro místní rozvoj
JUDr. Pavla Schödelbauerová, vedoucí oddělení
V Praze dne 15.10.2015