

Bulletin advokacie

eFocus

Bulletin advokacie je stavovský odborný časopis, vydávaný Českou advokátní komorou, zapsaný do Seznamu recenzovaných neimpaktovaných periodik ČR, a je držitelem prestižního ocenění Právnický časopis ČR pro rok 2011 a 2012.

Z květnového čísla, které právě vychází, pro Vás exkluzivně vybíráme:

Stanovy společenství vlastníků jednotek - změny od 1. 1. 2014 - včetně vzoru stanov!!!

Autoři: Mgr. Svatava Trčková, JUDr. Milan Cellar

Od 1. 1. 2014 se právní úprava společenství vlastníků přesunula přímo do nového občanského zákoníku zák. č. [89/2012](#) Sb. (dále jen „o. z.“), jenž zároveň zrušil zákon o vlastnictví bytů č. [72/1994](#) Sb. (dále jen „zák. o vlastnictví bytů“) a vzorové stanovy vydané nařízením vlády č. [371/2004](#) Sb.

Původních pět paragrafů zákona o vlastnictví bytů nahradilo 23 paragrafů nového občanského zákoníku. Podle důvodové zprávy se tím odstraňuje stav, kdy byly dosud některé významné otázky řešeny na úrovni podzákoného právního předpisu, což se jevílo jako dosti problematické. Samotná problematika společenství vlastníků je upravena v § 1194-1216 o. z. K pochopení všech souvislostí je zapotřebí dále minimálně nastudovat celou úpravu spoluvlastnictví (§ 1115-1239 o. z.), zejména bytového spoluvlastnictví (§ 1158-1222 o. z.). Nesmíme zapomenout ani na první část o. z., zejména na úpravu obecných ustanovení o právnických osobách, (§ 118-209 o. z.), a na úpravu spolku (§ 214-254, § 258-302 o. z.) s ohledem na přiměřené použití ustanovení o spolku v případě, že z ustanovení o společenství vlastníků nevyplývá něco jiného (§ 1221 o. z.).

Dalším pramenem právní úpravy je nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb., které upravuje způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce, vymezuje části nemovité věci, které jsou společné, a upravuje podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.

Vznik společenství vlastníků upravuje také zák. č. [311/2013](#) Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů. Ten upravuje převod vlastnického práva k jednotkám u bytových družstev vzniklých před 1. 1. 1992 a jejich právních nástupců, vystavěných s pomocí státu (a k jednotkám vzniklým nástavbou v těchto domech) a také vznik společenství vlastníků v těchto bytových domech.

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsobu určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky, která představují nově od 1. 1. 2014 obligatorní náležitost stanov, upravují zejména:

- zákon č. [67/2013](#) Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- vyhláška č. [372/2001](#) Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,
- zákon č. [406/2000](#) Sb., o hospodaření s energií,

- zákon č. [274/2001](#) Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu,
- zákon č. [185/2001](#) Sb., o odpadech,
- vyhláška č. [428/2001](#) Sb., kterou se provádí zákon č. [274/2001](#) Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

Na okraj ještě upozorňujeme na změny provedené v zákoně č. [549/1991](#) Sb., o soudních poplatcích. Z tohoto zákona bylo vyňato osvobození od soudních poplatků pro společenství vlastníků. Za první zápis společenství vlastníků do rejstříku společenství vlastníků jednotek se tak vybere 6000 Kč, za každou změnu 2000 Kč (položka 11 přílohy).

Dopad nové právní úpravy pro společenství vlastníků vzniklá před 1. 1. 2014

Právní povaha právnických osob (tedy rovněž společenství vlastníků) se řídí ustanoveními nového občanského zákoníku ode dne nabytí jeho účinnosti (§ 3041 odst. 1 o. z.) **Novým občanským zákoníkem se tak budou řídit nejen společenství vlastníků vzniklá po 1. 1. 2014, ale rovněž společenství vlastníků vzniklá do 31. 12. 2013. Tato společenství vlastníků pak mají povinnost do tří let ode dne nabytí účinnosti nového občanského zákoníku přizpůsobit své stanovy jeho donucujícím ustanovením.** Neučiní-li tak, soud je k tomu vyzve a stanoví jim ve výzvě dodatečnou přiměřenou lhůtu, uplyne-li tato lhůta marně, soud může společenství vlastníků uložit pokutu. Sankce v podobě zrušení společenství vlastníků zřejmě nepřipadá v úvahu v případě povinnosti existence této právnické osoby ze zákona.

Svůj název musí společenství vlastníků přizpůsobit požadavkům o. z. do dvou let ode dne nabytí jeho účinnosti. Není povinné tak učinit tehdy, jsou-li pro to důležité důvody, zejména užívá-li svůj název dlouhodobě a je-li pro ně tak příznačný, že jeho zaměnitelnost nebo klamavost nelze rozumně předpokládat (§ 3042 o. z.).

Speciální skupinu tvoří společenství vlastníků vzniklá před 1. 1. 2014 ex lege, na základě právních skutečností uvedených v § 9 odst. 3 a 4 zák. o vlastnictví bytů nebo dnem účinnosti zákona č. [103/2000](#) Sb., která doposud nepřijala vlastní stanovy, a proto se jejich právní poměry řídí vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. **Podle výkladového stanoviska Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti,[1] mohou tato společenství vlastníků i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku nadále vycházet ze vzorových stanov vydaných nařízením vlády č. [371/2004](#) Sb., i když byl tento právní předpis nabytím účinnosti nového občanského zákoníku zrušen.** Tyto vzorové stanovy se u těchto společenství vlastníků staly součástí jejich vnitřních právních poměrů.

V této souvislosti upozorňujeme na skutečnost, **že stanovy společenství vlastníků vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství vlastníků prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě** (§ 1200 odst. 3o. z.). Vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v teže nebo přísnější formě (§ 564 o. z.).

Pokud tedy bude o změně stanov rozhodovat na svém zasedání shromáždění, musí být o tomto rozhodnutí pořízen notářský zápis. K formě plné moci k zastoupení na orgánu právnické osoby vydala Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti stanovisko,[2] podle kterého **pokud je stanovena povinnost pořizovat notářský zápis o rozhodnutí orgánu právnické osoby, nevyplývá z této povinnosti požadavek udělit k účasti na rozhodování tohoto orgánu plnou moc ve formě notářského zápisu.** K zakotvení práva vlastníka jednotky nechat se na zasedání shromáždění zastoupit na základě plné moci dále srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu, NS sp. zn. 29 Cdo 3399/2010, podle kterého ze zákona neplyne oprávnění

vlastníka jednotky nechat se na shromáždění vlastníků jednotek zastoupit, nicméně Nejvyšší soud je přesvědčen, že takové právo vlastníka jednotky mohou založit stanovy společenství.

Možnost odchylné právní úpravy ve stanovách

Podle důvodové zprávy se u nového občanského zákoníku klade důraz na dispozitivnost ustanovení, tedy možnost, aby si osoby uspořádaly soukromá práva a povinnosti odchylně od zákonné úpravy. Kogentní ustanovení, od kterých se nelze odchýlit, mají být v o. z. výjimečná.

Z § 1 odst. 2 o. z. vyplývá, že si osoby mohou ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona, nedojde-li tím k porušení:**pokračování textu a vzor stanov naleznete >>> [zde](#)**.

[1] Zveřejněné - dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[2] Zveřejněno - dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

Bulletin advokacie, Bulletin advokacie online
Česká advokátní komora

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [LEAGLE.ONE: Kdo pomůže dětem vybrat správnou cestu, když dnešní profese zítra nemusí existovat?](#)
- [Jindřich Fuka novým advokátem Aegis Law](#)
- [LEAGLE.ONE: Advokacie po nástupu AI: Kdo se přizpůsobí, získá náskok. Kdo ne, může zůstat pozadu](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Český Deloitte Legal posiluje: Jiřina Procházková jmenována CE partnerkou](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #11: Mezigenerační převod majetku: Největší chyba je neudělat nic](#)
- [Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi](#)
- [Žaloba v civilním právu procesním](#)
- [Legal Innovation Day 2026: AI v právu v praxi - inspirace, konkrétní řešení i prostor Libra](#)
- [KJT: přijedte do Varů diskutovat o problematice reparace škody a újmy](#)