

Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba

Podstata a kompetence společenství

Společenství vlastníků jednotek (dále SVJ) jako právnická osoba bylo zavedeno zákonem č. 103/2000 Sb., kterým byl novelizován zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. (dále BytZ). Jedná se o právnickou osobu zvláštního typu, která se až na výjimky neřídí obchodním zákoníkem, ale pouze zmíněným zákonem o vlastnictví bytů. Tato právnická osoba se řídí podle zcela specifických pravidel, o jejichž aktuální podobě se nyní pokusíme Vás krátce a jen velmi zjednodušeným způsobem informovat. SVJ nevzniká jako jiné právnické osoby založením, ale automaticky ze zákona (v objektech s více než pěti jednotkami po převodu třetí jednotky). Běžně tedy nastává situace, že vlastníci jednotek nemají žádný výslovný doklad o vzniku právnické osoby, není znám její název, sídlo, IČ, neexistují ani statutární orgány.

Členy SVJ se automaticky stávají ke dni jeho vzniku všichni vlastníci jednotek v domě. SVJ sice má vést seznam členů, ale ten má jen evidenční charakter, protože členství vzniká vždy ze zákona.

Pokud se týče kompetencí SVJ, jsou popsány v § 9 odst. 1 BytZ. V zásadě se jedná o způsobilost vykonávat práva a zavazovat se ve věcech, spojených se správou domu. Správou domu se ovšem rozumí nejen vlastní operativní správa, ale také provoz a opravy společných částí domu. Podle § 9a odst. 1 písm. a) má SVJ také kompetenci k zajišťování dodávek služeb, spojených s užíváním jednotek v domě. SVJ má také kompetenci k některým dalším činnostem, u kterých tak zákon výslovně stanoví (zejména k pronájmu společných částí domu). Za uvedeným účelem může SVJ také nabývat věci, práva a nebytové prostory.

Podle § 9a odst. 3 je SBVJ také oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností, uloženým vlastníkům jednotek orgánem SVJ podle zákona (zejména placení finančních příspěvků). Je ovšem paradoxní, že v jeho prospěch nemůže vzniknout podle § 15 odst. 3 BytZ k zajištění takových pohledávek zástavní právo (to může vzniknout jen vlastníkům jednotek).

Zjednodušeně řečeno, většina právních názorů uznává, že SVJ vlastnit majetek. Majetek SVJ může být především finanční, k tomuto majetku patří i zaplacené příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 15 odst. 1 BytZ). V teorii i praxi se připouští, že SVJ může takto nabývat nejen movité věci (včetně vybavení kanceláří, úklidových prostředků apod.), ale i pozemky, související s provozem domu, případně i nebytové jednotky, které se nacházejí v domě, o který se jedná. V některých věcech však SVJ zákon kompetence nedává. SVJ se například nemůže účastnit tzv. smlouvy o výstavbě podle § 17 a násl. BytZ, nemělo by se ani účastnit stavebních řízení, týkajících se společných částí domu, sporné je, zda může rozhodovat o změně prohlášení vlastníka budovy, resp. v jakých věcech. I v těchto případech se již dnes objevují pokusy pověřovat SVJ některými úkony v těchto věcech, a to nejen od vlastníků jednotek, ale i od některých úřadů státní správy (jedná se zejména katastrální a stavební úřady). Do budoucna se však předpokládá, že se kompetence SVJ spíše rozšíří.

Orgány společenství

Zákon u SVJ předpokládá, podobně jako u obchodních společností, především existenci dvojího typu orgánů. Jedná se jednak o orgán nejvyšší (schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek), který má pravomoc rozhodovat nejdůležitější otázky (nikoli však jednat za SVJ navenek), jednak orgán statutární (výbor či pověřený vlastník), který rozhoduje všechny otázky ostatní a zejména jedná ve všech věcech SVJ navenek. Kromě toho zákon připouští i orgány jiné, pokud je upraví stanovy SVJ. Na rozdíl od nejvyššího orgánu (schůze), která je tvořena souhrnem všech vlastníků jednotek, je statutární orgán třeba zvolit (tento orgán není možno přímo jmenovat v prohlášení vlastníka budovy, i když jeho funkci může jmenovaný správce, jak bude dále řečeno, po určitou dobu vykonávat). K volbě statutárního orgánu je příslušná schůze všech vlastníků. Protože se však první schůze schází

až po vzniku SVJ, musí zákon řešit jednání a rozhodování v SVJ v době před volbou prvních orgánů SVJ.

Zákon má pro dobu před první schůzí a volbou prvního statutárního orgánu dočasné řešení, spočívající v tom, že původní vlastník, pokud má nadpoloviční většinu v domě podle velikosti spoluvlastnických podílů, vykonává práva orgánů společenství až do volby statutárních orgánů. Pokud je tímto původním vlastníkem bytové družstvo, uvedené v příslušných ustanoveních zákona o bezplatných převodech družstevních jednotek (§ 24 odst. 1 BytZ), které ke dni vzniku právnické osoby vykonává správu domu, plní funkci orgánů SVJ toto družstvo až do volby těchto orgánů. Orgány společenství se v tomto případě míní především orgány statutární, což znamená, že bytové družstvo je především oprávněno jednat za SVJ navenek a činit příslušné právní úkony.

Statutárním orgánem může být výbor (počet jeho členů určují stanovy či usnesení schůze, musí být vždy lichý), nebo jeden pověřený vlastník. Podle převažujícího výkladu může být i členem výboru jen vlastník jednotky (připouští se účast i právnických osob).

První orgány SVJ je možno volit jen na schůzi, při které je přítomen notář. K usnášení schopnosti schůze je vždy třeba, aby bylo přítomna alespoň nadpoloviční většina všech hlasů členů společenství (podle velikosti podílů). K volbě statutárního orgánu je potřebná podle § 9 odst. 12 BytZ také nadpoloviční většina všech hlasů členů společenství (podle velikosti podílů).

Stanovy společenství

Právní poměry v SVJ upravují kromě zákona i stanovy. Podle § 9 odst. 14 BytZ musí stanovy upravit sídlo a název SVJ, předmět činnosti, orgány (jejich práva a povinnosti a způsob svolávání), práva a povinnosti členů, způsob úhrady nákladů na správu domu a způsob nakládání s majetkem. Stanovy mohou být přijaty nejdříve na první schůzi SVJ a k jejich přijetí je třeba tříčtvrtinové většiny hlasů vlastníků jednotek, přítomných na schůzi.

Pokud nejsou na první schůzi SVJ přijaty stanovy, má to dva zásadní důsledky. Předně aby mohlo být SVJ zapsáno do rejstříku společenství (což je podobný rejstřík jako rejstřík obchodní, také vedený příslušným soudem), musí mít určen název a zvoleny orgány. V případě nepřijetí stanov musí být název určen usnesením schůze, stejně jako počet členů výboru, pokud je výbor volen.

Pokud by ovšem nebyly přijaty vlastní stanovy, platí stanovy vzorové. Tyto stanovy byly do 1. 7. 2004 upraveny vládním nařízením č. 322/2000 Sb., které bylo poměrně stručné a zejména v poslední době (od počátku roku 2002) obsahovalo některé chyby, resp. rozpory se zákonem. Proto byly s účinností od 1. 7. 2004 přijaty nové vzorové stanovy č. 371/2004 Sb., které jsou daleko podrobnější, jejich úprava je svým způsobem jednostranná a v některých směrech i sporná. Z uvedených důvodů je třeba vždy doporučit přijetí stanov vlastních.

Předně podle zmíněného nařízení vlády platí vzorové stanovy do doby schválení stanov vlastních. To by mohlo vést k výkladu, podle kterého platí vzorové stanovy vždy již od vzniku SVJ až do první schůze. I když o takovém výkladu mohou být určité pochybnosti, je třeba s tím při svolávání schůze počítat a pravidly vzorových stanov se pro jistotu řídit. Dále je vládním nařízením úprava vzorových stanov vztažena i na všechny případy, kdy vlastní stanovy neupravují některou ze zákonných náležitostí stanov. Protože výklad tohoto ustanovení může být velmi široký, je třeba vždy doporučit, aby vlastní stanovy byly co nejpodrobnější.

Ke konkrétní úpravě dnešních vzorových stanov na tomto místě postačí uvést, že se snaží předcházet nikoli pasivitě vlastníků jednotek, ale případné svévoli statutárních orgánů. Toto zaměření je samozřejmě legitimní, ale v případech, kdy pasivita vlastníků jednotek hrozí, tedy například pokud nebude schůze vůbec schopná usnášení nebo usnesení nepřijme, může to podle vzorových stanov

vést k zásadním poruchám v činnosti SVJ, které mohou vést i k zadlužení SVJ a tedy i vlastníků jednotek se všemi důsledky (podobně jako v případě svévolného jednání statutárních orgánů). Proto ta SVJ, ve kterých reálně hrozí pasivita vlastníků jednotek či je třeba s ní dokonce počítat, nelze rozhodně doporučit řídit se vzorovými stanovami, naopak je třeba před tím důrazně varovat. O konkrétní úpravě nových vzorových stanov se dočtete v dalším čísle zpravodaje.

JUDr. Marek Novotný

advokát

spoluautor komentáře k zákonu o vlastnictví bytů

zabývá se přípravou nového zákona o vlastnictví bytů