

Realizace nového občanského zákoníku.

V Olomouci dne 29/01/2015

Dne 1. 1. 2014 vstoupil v účinnost nový občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb. Bytové vlastnictví je v tomto zákoníku upraveno v §§ 1158 – 1222, přičemž je odkazováno i na další konkrétní či obecná ustanovení tohoto zákoníku (např. pokud jde fungování orgánů společenství vlastníků jednotek - SVJ, uzavření smlouvy o správě, apod.), jakož i na doplňující právní předpisy (např. zák. č. 67/2013 Sb. , kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, nařízení vlády č. 366/2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a jiné). Pro stávající SVJ jsou důležitá i přechodná ustanovení tohoto zákoníku, konkrétně § 3041 (stanovení lhůt pro úpravu stanov) či § 3063 (vznik vlastnického práva k dalším jednotkám po 1.1.2014).

Dle § 3041 je nezbytné uvést stávající stanovy SVJ do souladu s novým občanským zákoníkem, a to nejpozději do 31. 12. 2016. Do doby přijetí nových stanov, jsou stále platné stávající aktuální stanovy, kterými se SVJ řídilo od svého založení, případně ve znění v minulosti provedených změn u jednotlivých SVJ, a to s výjimkou těch ustanovení, která jsou v rozporu s kogentními ustanoveními nového občanského zákoníku (tj. ustanoveními vyžadovanými zákonem, od kterých se nelze odchýlit ani jinou úpravou ve stanovách), která se musí ze zákona bez ohledu na znění stanov respektovat od 1. 1. 2014.

Do doby přijetí nových stanov se tedy SVJ řídí svými stávajícími stanovami (případně s výjimkou některých ustanovení odporujících kogentním ustanovením zákona) a ustanoveními nového občanského zákoníku, nikoliv dle zákona 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, který byl k 31. 12. 2013 zrušen. Dle tohoto zákona 72/1994 Sb. je možno postupovat pouze při řešení převodů vlastnictví k jednotkám za situace, kdy jednotky byly v domech vymezeny dle původního zákona 72/1994 Sb. do 31.12.2013.

Právní zástupce správce BYT A SERVIS, družstva Olomouc – ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ KONEČNÝ s.r.o. ve 3. čtvrtletí roku 2015 (poté co bude známo, zda a do jaké míry bude nový občanský zákoník novelizován včetně novelizace či přijetí dalších předpisů) připraví návrh nových vzorových stanov, které bude možno poskytnout všem SVJ, která o to projeví zájem, a to prostřednictvím správcovského družstva tak, aby nemusela SVJ na zajištění vzorových stanov vynakládat samostatně nějaké výdaje.

K přijetí nových stanov je zapotřebí, aby na shromáždění SVJ byla potřebná většina spoluvlastníků a notář.

Ing. Vladimír Brančík
pověřený vlastníků