

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY

Poslanecká sněmovna

2019

VIII. volební období

---

Pozměňovací návrh

Milana Poura

k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

(sněmovní tisk 411)

## **I. Text pozměňovacího návrhu:**

**K části první (Změna občanského zákoníku), článku I, bodu 35**

**V čl. I bod 35 zní:**

„35. V § 1200 se doplňují odstavce 4 a 5, které znějí:

„(4) Rozhodnutí ustavující schůze o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou, která obsahuje schválený text stanov. Zakládá-li se společenství vlastníků přijetím stanov všemi vlastníky jednotek, vyžadují stanovy formu veřejné listiny. Zakládá-li společenství vlastníků jediný vlastník všech jednotek, stanovy formu veřejné listiny nevyžadují.

(5) Při změně stanov se forma veřejné listiny nevyžaduje.““.

## **II. Odůvodnění:**

Vládní návrh novely občanského zákoníku setrvává na koncepci různých požadavků pro přijetí stanov, když stanovy přijaté na ustavující schůzi vyžadují formu veřejné listiny, na rozdíl od situace, kdy jsou stanovy přijaty a společenství založeno jediným vlastníkem (obvykle developerskou společností).

Dle ustanovení § 564 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „Zákon“) vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě. Pro změnu stanov založených formou veřejné listiny bude tedy třeba opět dodržet formu veřejné listiny, v případě, kdy bylo společenství založeno jediným vlastníkem se zdá, že změna stanov takového společenství formu veřejné listiny vyžadovat nebude, přitom nelze předpokládat, že by se tyto dvě formy společenství od sebe ve své další existenci jakkoli odlišovaly.

V minulosti byly záležitosti společenství vlastníků jednotek upraveny zákonem č. 74/1992 Sb., o vlastnictví bytů. Dle znění §9 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů byla do 30.12.2001 pro změnu stanov vyžadována forma veřejné listiny (notářského zápisu), od 31.12.2001 bylo od tohoto požadavku upuštěno.

Přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku byla stávající i nově vzniklá společenství vystavena právní nejistotě o tom, zda pro změnu jejich stanov je vyžadována forma veřejné listiny či nikoli. Různá byla i rozhodnutí rejstříkových soudů, když soudy spadající do působnosti Vrchního soudu v Praze pro změnu stanov dosavadních společenství vlastníků jednotek formu veřejné listiny nevyžadovaly, a to dle usnesení Vrchního soudu v Praze spis. zn. 7 Cmo 229/2015, zatímco soudy spadající do působnosti Vrchního soudu v Olomouci pro změnu stanov formu veřejné listiny vyžadovaly, a to dle usnesení Vrchního soudu v Olomouci spis. zn. 8 Cmo 278/2015. Nakonec soudci vrchních soudů dospěli na společné gremiální poradě konané ve dnech 8. – 10. června 2016 ke společnému závěru, že rozhodnutí o změně stanov společenství vlastníků jednotek vzniklých do 31.12.2013 (tedy na základě zákona o

vlastnictví bytů) nemusí mít formu veřejné listiny, což se odrazilo v usnesení Vrchního soudu v Olomouci spis. zn. 8 Cmo 202/2016.

V současné chvíli je tedy tato otázka řešena a vykládána tak, že

a) pro změnu stanov společenství vlastníků jednotek vzniklých do 31.12.2013 dle zákona o vlastnictví bytů se forma veřejné listiny **nevyžaduje**, zde je však třeba podotknout, že je tak proto, že soudci vrchních soudů dospěli k závěru, **že úprava obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb. se nedotýká společenství vlastníků vzniklých za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb,** což vzhledem k převažujícímu počtu společenství vzniklých na základě zákona o vlastnictví bytů není ideální stav,

b) pro změnu stanov společenství vlastníků jednotek vzniklých schválením stanov po 1.1.2014 (dle navrhované novely rozhodnutím ustanovující schůze o přijetí stanov) se forma veřejné listiny **vyžaduje**,

c) pro změnu stanov společenství vlastníků jednotek založených jediným vlastníkem po 1.1.2014 se forma veřejné listiny **patrně nevyžaduje** (předkladateli však není známo rozhodnutí soudu, které by tuto otázku řešilo a ve výše uvedeném usnesení Vrchního soudu v Olomouci spis. zn. 8 Cmo 202/2016 k rozdělení režimu společenství uvedených pod písmenem b) a c) nedochází).

**Výše uvedená nerovnost mezi společenstvími je dle předkladatele tohoto pozměňujícího návrhu nedůvodná.** Zároveň je třeba poukázat na skutečnost, že svolat schůzi shromáždění společenství vlastníků jednotek, zejména v domech, kde je několik desítek jednotek, a většinou tedy i vlastníků, je velice obtížné. Sladit takový termín rovněž s úředními hodinami notářů je potom mnohem obtížnější, navíc v některých regionech jsou notáři velice vytížení a získat u nich termín v rozumné době je nesnadné.

Ze všech výše uvedených důvodů se navrhuje, aby pro změnu stanov nebyla forma veřejné listiny vyžadována pro žádný z výše uvedených typů společenství vlastníků jednotek.

V Praze dne .....2019

Milan Pour v.r.

**III. Navrhované znění části první, článku I, bodu 35 vládního návrhu zákona  
s vyznačenou změnou:**

35. V § 1200 se ~~doplňuje odstavce~~ doplňují odstavce 4 a 5, ~~kteřý~~ které znějí:

„(4) Rozhodnutí ustavující schůze o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou, která obsahuje schválený text stanov. Zakládá-li se společenství vlastníků přijetím stanov všemi vlastníky jednotek, vyžadují stanovy formu veřejné listiny. Zakládá-li společenství vlastníků jediný vlastník všech jednotek, stanovy formu veřejné listiny nevyžadují.

(5) Při změně stanov se forma veřejné listiny nevyžaduje.“.