

Komentář ke vzorovým stanovám

Nové vzorové stanovy

Dnem 1. 7. 2004 nabylo účinnosti nové nařízení vlády, jehož součástí jsou i vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb. Tyto vzorové stanovy zrušily vzorové stanovy dosavadní, vydané nařízením vlády č. 322/2000 Sb. Nové vzorové stanovy obsahují některé zásadní rozdíly oproti původním, které mohou být pro fungování společenství rozhodující. V následujícím textu se pokusíme na nejvýznamnější změny upozornit.

Předně podle § 1 odst. 1 nového nařízení vlády se novými vzorovými stanovami řídí právní poměry společenství až do doby schválení vlastních stanov společenství nebo do doby, kdy vlastní stanovy nabudou účinnosti. To znamená, že vzorové stanovy mají platit u všech společenství vždy nejméně až do první schůze vlastníků jednotek, na které mohou být vlastní stanovy přijaty. Svolávání první schůze společenství se tedy vždy bude řídit vzorovými stanovami, stejně jako průběh první schůze až do přijetí stanov vlastních.

Podle § 1 odst. 2 vládního nařízení, neobsahují – li stanovy společenství některou ze zákonem stanovených náležitostí, řídí se právní poměry společenství v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov. Jedná se zejména o úpravu práv a povinností orgánů společenství (včetně způsobu jejich svolávání), způsob úhrady nákladů, spojených se správou domu, a způsob nakládání s majetkem společenství. Vzhledem k tomu, že nové vzorové stanovy upravují všechny uvedené okruhy problémů poměrně podrobně, hrozí riziko, že úprava nových vzorových stanov bude vztažena na všechny otázky, které nejsou ve vlastních stanovách výslovně upraveny. Jak uvidíme, může to přinést některé problémy, protože nové vzorové stanovy upravují některé otázky někdy ne zcela jasným, někdy dokonce až sporným způsobem, v mnoha případech stanoví taková pravidla, která maximálně omezují volnost statutárního orgánu (což je sice obecně možno považovat za správné, ale musí to být vyvažováno systémem takových opatření, která statutárnímu orgánu umožní v období mezi schůzemi (či dokud není možno opatřit souhlas vlastníků jednotek jinak) učinit nezbytná praktická opatření.

Pokud by vlastní stanovy společenství byly dostatečně podrobné a upravovaly by všechny zákonné náležitosti, nové vzorové stanovy by se na poměry společenství nemusely vztahovat. Přesto bude vhodné se s novými vzorovými stanovami seznámit, protože jednak bude možno prověřit, zda vlastní stanovy odpovídají současnému textu zákona o vlastnictví bytů (změněného zejména zákonem č. 451/2001 Sb.), jednak mohou být nové vzorové stanovy určitou inspirací toho, jak vlastní stanovy případně doplnit či změnit.

Název a sídlo společenství (čl. II vzorových stanov)

Nejprve ke změnám, týkajícím se názvu společenství a jeho sídla. Podle čl. II odst. 1 vzorových stanov musí být názvem společenství mimo jiné slova „Společenství pro dům“. To znamená, že pokud by nebyly přijaty vlastní stanovy, nemohl by se název společenství od této formulace odchýlit. Podle odstavce druhého téhož ustanovení musí být sídlo společenství určeno adresou, kde společenství sídlí a kde se veřejnost může se společenstvím stýkat. Formulace o možnosti stýkat se se společenstvím míří především na možnost doručování pošty.

Předmět činnosti společenství (část druhá, zejména čl. III. vzorových stanov)

Obecně se dá říci, že předmět činnosti společenství se v nových vzorových stanovách rozšířil, a to nikoli pro samu vhodnost rozšíření, ale pro změnu zákona. Zákon č. 451/2001 Sb. totiž přinesl zásadní posílení kompetencí společenství a znění dosavadních vzorových stanov tím přestalo být se zákonem v souladu. Na rozdíl od dřívější úpravy může společenství vykonávat činnost nejen v oblasti správy domu, ale i v dalších věcech uvedených v zákoně o vlastnictví bytů. Tyto nové kompetence jsou konkrétně popsány v § 9a zákona. Rozšíření majetkových oprávnění společenství přineslo

společenství možnost nabývat majetek, a to včetně majetku movitého a nemovitého (i jednotek), vždy však jen k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství.

Jak již bylo zmíněno, aby byly posíleny kompetence společenství, bylo přijato nové ustanovení § 9a zákona, podle kterého může společenství činit (svým jménem) právní úkony (zejména uzavírat smlouvy) také ve věcech:

- zajištění dodávky služeb do jednotek,
- pojištění (společných částí) domu,
- pronájmu společných částí domu a dokonce pronájmu jednotek v podílovém spoluvlastnictví vlastníků všech ostatních jednotek v domě.

Kromě toho může (a pokud jsou společenstvím služby zajišťovány, i musí) společenství rozhodovat o rozúčtování (ale i o vybírání) plateb za služby od jednotlivých vlastníků jednotek v domě a konečně i vlastním jménem vymáhat po vlastnících jednotek plnění všech jejich povinností vůči společenství. V poslední věci byly sice kompetence společenství posíleny správně, ale již v zákoně nebylo upraveno příslušné ustanovení § 15 odst. 3, podle kterého k zajištění těchto pohledávek vzniká zástavní právo pouze vlastníků jednotek (kteří však již tyto pohledávky vymáhat po dlužnících nemohou). Za současné právní úpravy společenství (míněno v režimu právnické osoby) tedy nemůže ke vzniku zástavního práva ze zákona dojít. Na tom samozřejmě nemohou vzorové ani vlastní stanovy nic změnit.

Podstatné změny společných částí domu (čl. IV vzorových stanov)

Podle vzorových stanov společenství zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a dále změny v užívání stavby. Při posouzení tohoto článku ponechme stranou spíše teoretickou otázku, zda k těmto rozhodnutím je oprávněno společenství jako právnická osoba, nebo se spíše jedná o oprávnění samotných vlastníků jednotek. Podstatné je, že o uvedených otázkách je třeba rozhodnout a vzorové stanovy zde nemusí jen citovat zákon, ale mohly by se pokusit o jeho praktický výklad, který by mohl částečně pomoci při rozhodovací praxi současného § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů. Bylo by například na místě zvážit, zda se za podstatné změny společných částí domu považuje jakákoli změna v účelu užívání společných částí domu, nebo jen změny nejzásadnější. Dále by bylo vhodné vyložit v této souvislosti pojem změna stavby, konkrétně zda se tento pojem týká jen změn v jednotkách a případně kterých, nebo také zda opravdu každá změna společných stavebních částí domu je podstatnou změnou společných částí domu (případně se také zmínit o změnách vzhledu domu). Jak známo, právě výklad těchto ustanovení činí v praxi zásadní potíže, které vedly v poslední době k podání poslaneckého návrhu na změnu zákona. Je třeba vidět, že vzorové stanovy této příležitosti nijak nevyužily a proto je vhodné zvážit upřesnění výkladu těchto ustanovení zákona ve vlastních stanovách.

Úloha správce domu ve společenství (čl. V vzorových stanov)

V tomto ustanovení se nové vzorové stanovy zabývají úlohou správce domu (jako osoby, jmenované v prohlášení vlastníka budovy) v systému právnické osoby. Jedná se vztahy značně nejasné, jejichž výklad navíc činí v praxi značné potíže. Jistě lze souhlasit s tím, že je třeba dbát na to, aby v oblasti správy domu byla statutárním orgánem společenství respektována práva a vůle vlastníků jednotek. Je třeba však také vyžadovat, aby úprava těchto vztahů byla konzistentní a praktická, jinak totiž bude v praxi zájmy vlastníků jednotek poškozovat také.

Podle vzorových stanov může být správcem jak osoba fyzická, tak osoba právnická. Vzorové stanovy výslovně neřeší otázku, jaký orgán společenství je k rozhodnutí o uzavření této smlouvy oprávněn. K rozhodnutí o změně osoby správce či změně obsahu smlouvy se správcem je podle vzorových stanov oprávněno pouze shromáždění. Vzorové stanovy neřeší ani otázku formy smlouvy se správcem, ve vlastních stanovách je tedy možno stanovit povinnou písemnou formu. Ne zcela logicky

je správci stanovena povinnost předkládat zprávu o své činnosti shromáždění, když shromáždění není vůči správci oprávněno vykonávat přímo žádnou pravomoc (oprávněn je pouze statutární orgán).

Společná ustanovení o orgánech společenství (čl. VI vzorových stanov)

V pasáži vzorových stanov o orgánech společenství stojí především za zmínku, že podle čl. VI odst. 2 může být členem voleného orgánu jen fyzická osoba, která je členem společenství nebo zmocněným zástupcem právnické osoby, která je členem společenství. Členství právnické osoby jako takové je tedy novými vzorovými stanovami vyloučeno s tím, že namísto toho se připouští členství jejího zmocněného zástupce. To je třeba chápat jako ustanovení omezující, protože dosavadní – i rejstříková – praxe připouštěla účast právnické osoby jako orgánu, resp. v orgánech společenství (včetně bytových družstev). Dále je otázka, nakolik je ustanovení vzorových stanov o zmocněném zástupci jasné, zda se má jednat o osobu, zmocněnou k jednání za právnickou osobu zákonem, či i plnou mocí, případně jaké důsledky bude mít zánik takového zmocnění. Je však spíše pravděpodobné, že zánikem takového zmocnění bude i zánik členství v orgánu společenství s nutností nové volby. Proto pro právnickou osobu bude zřejmě spíše výhodnější zachovat dosavadní možnost přímé účasti v orgánu společenství, což se však neobejde bez výslovné úpravy ve vlastních stanovách.

Dále vzorové stanovy upravují zákaz konkurence, který zákon neobsahuje, poměrně praktická ustanovení o náhradnících a ustanovení pro případ, kdy počet členů statutárního orgánu klesne pod tři (pokud není ve funkci pověřený vlastník).

Shromáždění společenství (čl. VII vzorových stanov)

Pokud se týče kompetencí shromáždění, dá se zjednodušeně říci, že oproti zákonné úpravě i původním vzorovým stanovám byly tyto kompetence v nových vzorových stanovách podstatně posíleny a rozšířeny. Formální pochybnosti je možno vznést proti zahrnutí změn prohlášení do kompetence shromáždění. Již byla zmínka o tom, že by měl shromáždění předkládat zprávu správce. Pochybná je pravomoc shromáždění k rozhodování o výši záloh na služby. V případě pasivity shromáždění by to totiž mohlo vést k tomu, že zálohy na služby nebudou legálně vypsány. Zásadně problematické je však zařazení o vymáhání plnění povinností, uložených členům společenství do kompetence shromáždění (byť s výhradou usnesení o svěření do kompetence statutárního orgánu).

Jeví se až jako zarážející, proč by měla být tak samozřejmá věc, jako je vymáhání pohledávek vůči vlastníkům jednotek, být v kompetenci shromáždění. Rozhodně je třeba toto ustanovení nových vzorových stanov doporučit pozměnit, protože současné znění by mohlo vést až k platební neschopnosti společenství. Není také jasné, jaký je vztah tohoto ustanovení nových vzorových stanov k čl. VIII odst. 9 písm. i) nových vzorových stanov, podle kterého výbor jako výkonný orgán zejména zajišťuje včasné uplatňování pohledávek společenství. Shromáždění má také v kompetenci rozhodovat o změně osoby správce či o změně obsahu smlouvy o správě, aniž by mělo výslovně právo rozhodovat o určení osoby správce (toto právo má zřejmě plynout z příslušných ustanovení zákona, bylo by však vhodné výslovně to na tomto místě zmínit). Byť jak již bylo řečeno je možno s ochranou společenství vůči případné svévoli statutárního orgánu souhlasit, je třeba poukázat na nepraktičnost tohoto řešení pro dobu, než se shromáždění sejde, případně pro dobu než je schopno rozhodnout, statutární orgán by měl pro tyto případy jistě mít právo na vytvoření přechodného režimu do doby rozhodnutí shromáždění, což však v této dikci nemá. Podle jiného ustanovení vzorových stanov má shromáždění právo rozhodovat o majetkových dispozicích vyšších než 50.000,- Kč opět bez výjimky, která může ale spočívat i v havarijních situacích, při kterých se ale může v praxi stát, že se shromáždění nesejde usnášeníschopné. Zde by opět bylo na místě hledat výjimečné řešení. Ve výlučné kompetenci je také určení pravidel pro užívání společných částí domu. To je zřejmě opět příliš paušální řešení, protože statutární, resp. výkonný orgán společenství by měl zřejmě mít alespoň částečné pravomoci v tomto směru (např. z důvodu bezpečnosti provozu domu).

Výbor společenství (čl. VIII vzorových stanov) a pověřený vlastník (čl. IX vzorových stanov)

Jak již bylo řečeno, pravomoci těchto výkonných a statutárních orgánů jsou velmi omezené, aniž by umožňovaly legální operativní řešení krizových situací v domě. V tomto směru je třeba doporučit posílení pravomocí těchto orgánů a v některých věcech je třeba zvážit, nakolik jim výslovně některé povinnosti uložit (zejména povinnost rozhodovat o důsledném vymáhání pohledávek společenství vůči členům společenství).

Kontrolní komise, revizor (čl. X vzorových stanov)

Nové vzorové stanovy výslovně umožňují volbu kontrolního orgánu, pokud o kontrolním orgánu shromáždění rozhodne. Výslovně stanoví povinnosti statutárního a výkonného orgánu vůči orgánu kontrolnímu. To bude zřejmě na místě ve vlastních stanovách upřesnit.

Jednání dalších osob za společenství (čl. XI vzorových stanov)

V tomto ustanovení se umožňuje pouze shromáždění rozhodnout o tom, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec, a nemusí to být ani činnosti, spočívající v jednání za společenství, ale zřejmě činnosti jakékoli.

Členství ve společenství (část čtvrtá, čl. XIII až XV vzorových stanov)

Konkrétní úprava povinností člena společenství, stejně jako úprava oprávnění statutárního a výkonného orgánu k vydávání pokynů k udržování pořádku a bezpečnosti v domě, chybí. Vzorové stanovy neupravují povinnost člena společenství respektovat pokyny výkonného orgánu v tomto směru, vydané na základě stanov a případně rozhodnutí shromáždění. Je to jeden z námětů při tvorbě vlastních stanov.

Hospodaření ve společenství (část pátá, čl. XVI a XVII vzorových stanov)

Tato pasáž připouští, aby společenství uzavřelo se správcem smlouvu, podle které finanční prostředky skládané vlastníky budou placeny přímo na účet správce, pokud o tom rozhodne společenství. Takové omezení je třeba nepochybně podpořit, a možná zajít ještě dále a ve vlastních stanovách přímo tuto možnost jako riskantní vyloučit. Omezení dispozic výboru při hospodaření s majetkem společenství je ale zřejmě příliš přísné a není asi zcela kompatibilní s příslušnými články o kompetencích orgánů společenství.

Závěrem je možno shrnout, že motivy zpracovatelů byly jistě v zásadě dobré a zpracovatelům se částečně zdařilo vytvořit významně lepší text vzorových stanov, než byl text předchozí. I nový text je však v mnoha ohledech částečně nedokonalý a částečně jednostranný, zejména nepočítá s dlouhodobou pasivitou vlastníků jednotek a také pasivitou výkonných orgánů společenství. Je nepochybné, že i nový text vzorových stanov je třeba v mnoha věcech významně upravit, pokud nemá dojít k ohrožení činnosti i hospodářské rovnováhy společenství.

JUDr. Marek Novotný

advokát

spoluautor komentáře k zákonu o vlastnictví bytů