

**Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní  
legislativy při Ministerstvu spravedlnosti  
- vzorové stanovy SVJ po účinnosti NOZ**

---

**Dotčené ustanovení:**

- § 9 odst. 10 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

**Stanovisko:**

*Společenství vlastníků jednotek může i po nabytí účinnosti NOZ nadále vycházet ze vzorových stanov vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb., i když bude tento právní předpis nabytím účinnosti NOZ zrušen.*

**Odůvodnění:**

Společenství vlastníků jednotek vznikají do doby nabytí účinnosti NOZ *ex lege* (§ 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů). Pokud nemá společenství vlastníků jednotek podle dosavadní právní úpravy stanovy, řídí se dle § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů stanovami vzorovými, které vydala vláda nařízením č. 371/2004 Sb. Společenství vlastníků jednotek tak přijímá vzorové stanovy fikcí.

Společenství vlastníků jednotek vzniklé před účinností NOZ se bude i po účinnosti NOZ nadále řídit vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb., i když tento právní předpis pozbyde účinnosti ke dni 31. 12. 2013. Stanovy se totiž stávají součástí vnitřních právních poměrů této právnické osoby.

Podle ustanovení § 3041 odst. 2 NOZ stanovy společenství vlastníků jednotek, které budou odporovat donucujícím ustanovením NOZ, pozbydou závaznosti dnem nabytí účinnosti NOZ. Společenství vlastníků jednotek proto přizpůsobí své stanovy dle § 3041 odst. 2 NOZ do tří let ode dne nabytí účinnosti NOZ a doručí je příslušnému krajskému soudu, který vede rejstřík společenství vlastníků jednotek.

Podle úpravy NOZ (§ 1204) společenství vlastníků jednotek vzniká až dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek vzniklá po nabytí účinnosti NOZ již musí mít stanovy vlastní, neboť společenství vlastníků jednotek se zakládá schválením stanov (§ 1200 NOZ).

---

Toto stanovisko bylo podrobena odborné diskuzi a následně k němu dne 7. 6. 2013 vyjádřili souhlas členové Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy.

Členové jmenováni do Expertní skupiny jsou odborníky z řad akademické obce, členové Legislativní rady vlády, zástupci soudů a další právní autority. Činnost členů Expertní skupiny spočívá v konzultaci k doprovodné legislativě nového soukromého práva a také ve zpracování odborných stanovisek k některým interpretačním problémům.



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST



PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

Komise pro aplikaci nové civilní legislativy vznikla v rámci projektu Nové soukromé právo (reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003) financovaného z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR.