

**Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní  
legislativy při Ministerstvu spravedlnosti  
- k problematice náležitostí stanov SVJ v prohlášení v NOZ**

---

**Dotčená ustanovení:**

- § 1166 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („NOZ“)

**Stanovisko:**

*Ustanovení § 1166 odst. 2 NOZ je třeba vykládat tak, že jakoukoli následnou změnou stanov nemusí dojít také ke změně prohlášení.*

**Odůvodnění:**

Podle § 1166 odst. 2 NOZ: „*Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství vlastníků"). Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.*“

Má-li dojít k založení SVJ tak, že se rozdělí práva k nemovité věci na vlastnické právo k pěti jednotkám, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, pak součástí prohlášení musí být i náležitosti stanov ve smyslu § 1200 odst. 1 NOZ a § 1166 odst. 2 NOZ. Jedná se o prvotní způsob přijetí stanov; poté si již stanovy žijí vlastním životem bez ohledu na prohlášení. Ačkoli byly stanovy součástí prohlášení, není nutné následnou změnu stanov spojovat též se změnou prohlášení vlastníka. Stanovy mají zvláštní režim, i když jsou obligatorně např. součástí smlouvy o výstavbě. Pro změnu těchto stanov není vyžadován souhlas všech, kteří uzavřeli smlouvu o výstavbě.

Podle § 1200 odst. 3 NOZ stanovy vyžadují formu veřejné listiny, ale pro stanovy dle § 1166 odst. 2 NOZ se forma veřejné listiny nevyžaduje. § 564 NOZ stanoví, že: „*Vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě; vyžaduje-li tuto formu jen ujednání stran, lze obsah právního jednání změnit i v jiné formě, pokud to ujednání stran nevyklučuje.*“ Z toho vyplývá, že pokud nebyly stanovy přijaty podle § 1166 odst. 2 NOZ, nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, bude třeba k jejich změně forma veřejné listiny a to s ohledem na § 1200 odst. 3 NOZ, podle něhož: „*Stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě.*“

---

Toto stanovisko bylo podrobena odborné diskuzi a následně k němu *per rollam* 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.



evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



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.