

PŘEDMLUVA:

Vážení členové,

nabízíme Vám vzor stanov společenství vlastníků jednotek (dále také jen „SVJ“) určený pro **SVJ v domech, v nichž byly jednotky vymezeny podle BytZ**. Tento vzor proto mohou použít:

(i) SVJ vzniklá do r. 2013

- která mají vlastní stanovy, nebo
- která vlastní stanovy nepřijala a řídí se vzorovými stanovami podle nařízení vlády č. 371/2004 Sb, ale i

(ii) SVJ nově vznikající v domech, rozdělených na jednotky ještě podle BytZ.

Pro SVJ, která vznikají v domech rozdělených na jednotky až po účinnosti NOZ (tj. jednotky jsou vymezeny podle NOZ - viz ustanovení § 1159 NOZ), je vhodnější náš druhý vzor stanov SVJ („B“), který byl uveřejněn na našich stránkách již v průběhu roku 2014 a nyní byl aktualizován.

Dva vzory byly zpracovány kvůli nejednotné koncepci současné právní úpravy, neboť máme domy rozdělené na jednotky podle dvou právních režimů (BytZ a NOZ) a v důsledku toho dva typy jednotek:

- a) Jednotky vymezené v domech prohlášením podle BytZ tvoří byt nebo nebytový prostor. Spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku se převádějí s těmito jednotkami (§ 2 písm. h) a § 8 BytZ), nejsou v nich však přímo zahrnuty. Tato „stará“ prohlášení zřejmě nelze měnit nad rámec, který připouští BytZ ve znění účinném do 31.12.2013, tj. například určit podíly vlastníků na společných částech jinak než podle podlahové plochy (od výše podílů se odvíjí i váha hlasu vlastníka na shromáždění), vymezit společné části užívané jen některými vlastníky včetně adekvátní úpravy výše příspěvků těchto vlastníků na správu domu a pozemku, aj.
- b) Vedle toho máme jednotky vymezené prohlášením podle NOZ, které v sobě zahrnují jak byt nebo nebytový prostor, tak i zároveň podíly na společných částech domu a/případně pozemku (§ 1159 NOZ). „Nová“ prohlášení mohou využít veškerá ustanovení NOZ týkající se úpravy bytového spoluvlastnictví.

Od výše zmíněných rozdílů obou typů jednotek se odvíjí odlišná úprava vztahů v rámci SVJ (viz zejména čl. 1 odst. 3) a 4), čl. 2 odst. 3), čl. 4 odst. 2) písm. m), čl. 5 odst. 2), čl. 6 odst. 9), čl. 8, čl. 11 písm. g), bod 6, čl. 15, čl. 17 a čl. 18 textu stanov) a odlišný obsah pojmu „jednotka“.

I. Koncepce vzorových stanov

Vzor stanov SVJ byl vypracován podle současných požadavků aktuálně účinného znění NOZ. Tento vzor stanov nenavazuje na vzorové stanovy vydané nařízením vlády č. 371/2004 Sb. (dále jen „VS SVJ“ a uvedené nařízení vlády dále jen „NařVI“), ani na dřívější vzor stanov SČMBD.

II. Povinnosti vztahující se ke stanovám uložené novými předpisy

NOZ ukládá společenstvím vlastníků přizpůsobit text stanov novým předpisům do 3 let ode dne účinnosti NOZ (tj. do 1.1.2017).

V případě, že nebude novým předpisům odpovídat název SVJ (SVJ nebude v názvu obsahovat slova „společenství vlastníků“ – dle § 1200 odst. 2 písm. a) NOZ), nastává

otázka povinnosti pro SVJ změnit název formou změny stanov do 2 let od účinnosti NOZ (tj. do 1.1.2016) v souladu s ustanovením § 3042 NOZ. Je možné, že bude novelizací NOZ požadavek na změnu názvu novelou NOZ ještě do uvedené lhůty odstraněn. Lze se setkat také s výkladem, že se na SVJ vztahuje ustanovení § 3042 věta druhá NOZ, tedy že SVJ nemusí svůj název měnit podle požadavku nových předpisů, neboť název SVJ je natolik příznačný, že nelze rozumně předpokládat jeho zaměnitelnost nebo klamavost (případně by změna názvu nemusela být nutná ani z toho důvodu, že SVJ užívala název dlouhodobě). Z toho důvodu se jeví v současné době jako zbytečné provádět změnu stanov pouze z jediného důvodu – pro změnu názvu.

Jak již bylo řečeno výše, mají společenství čas pro přizpůsobení stanov až do začátku roku 2017. Je možné, že v uvedené lhůtě bude přijata novela NOZ, která může úpravu bytového spoluvlastnictví v NOZ ještě pozměnit. Z toho důvodu se jeví jako vhodnější se změnou stanov co nejdéle vyčkat.

Na druhou stranu důvody, proč stanovy přizpůsobit dříve, případně přijmout vlastní stanovy u SVJ, která se dosud řídí VS SVJ, jsou následující:

- a) SVJ chce být zapsáno do veřejného rejstříku (bez rozhodnutí shromáždění vlastníků o přijetí stanov rejstříkový soud SVJ nezapíše);
- b) SVJ chce zmírnit hlasovací kvora pro přijetí určitých rozhodnutí, jak umožňuje NOZ (do doby přijetí vlastních stanov se požadavky na hlasování řídí VS SVJ, v nichž je hlasování upraveno přísněji, což NOZ připouští); nebo
- c) SVJ chce zvolit statutárním orgánem předsedu (tedy orgán společenství, který ve VS SVJ upraven není a který nově zavádí NOZ).

Zejména první uvedený důvod přiměje řadu existujících SVJ ke svolání prvních schůzí a k přijetí stanov.

III. Povinné náležitosti stanov

Co se týče obsahu stanov SVJ, povinnými náležitostmi jsou tyto údaje – nově vyžadované údaje jsou označeny tučně (§ 123 a § 1200 NOZ):

- a) název obsahující slovo „společenství **vlastníků**“ a **označení domu, pro který SVJ vzniklo**
- b) sídlo
- c) předmět činnosti
- d) členská práva a povinnosti vlastníků a **způsob jejich uplatňování**
- e) určení orgánů (statutární orgán a případně další nepovinné orgány), jejich **působnost, počet členů** volených orgánů, **délka funkčního období, způsob utváření**, způsob svolávání, **způsob jednání a způsob usnášení**
- f) **pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí**
- g) **pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, pravidla pro příspěvky na správu domu, pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky**
- h) **první členové statutárního orgánu**

S výše uvedenými povinnými náležitostmi stanov se prakticky shodují označení kapitol našich vzorových stanov. Bude záležet na potřebách jednotlivých SVJ, zda zvolí spíše podrobnější úpravu, která může lépe sloužit jako návod pro jednání členů SVJ a jejich orgánů, nebo si připraví naopak stanovy stručnější, které obvykle nevyžadují, aby byl jejich text měněn podle měnících se potřeb SVJ.

IV. Použití dosavadních stanov

SVJ, která vznikla do 31.12.2013, budou postupovat podle svých dosavadních stanov (s tím, že mají povinnost přizpůsobit je nové právní úpravě do 3, respektive 2 let, jak bylo uvedeno výše). Tato SVJ budou mít buď stanovy přijaté shromážděním vlastníků, anebo nedošlo-li k takovému přijetí stanov, budou tato SVJ postupovat i nadále podle

VS SVJ. Přestože bylo nařízení vlády č. 371/2004 Sb. (kterým byly VS SVJ vydány) k 1.1.2014 zrušeno, mohou dosavadní SVJ z VS SVJ vycházet i nadále - totéž stanovisko zastává také Expertní komise KANCL ve svém výkladovém stanovisku č. 10 ze dne 7.6.2013.

Pokud jsou stanovy již vzniklých SVJ v rozporu s donucujícím ustanovením NOZ pozbývají v této části závaznosti dnem nabytí účinnosti NOZ (§ 3041 odst. 2 NOZ) – viz dále čl. III.

Zbývající text dosavadních stanov (který není v rozporu s donucujícími ustanoveními NOZ) zůstane použitelný i nadále. V případě již vzniklých SVJ proto např. budou muset členové na shromáždění hlasovat **přísnější hlasovací většinou**, než vyžaduje NOZ, a to až do doby, než si své stanovy přizpůsobí novým možnostem. Znění stanov má v tomto směru přednost před zákonem. NOZ obecně upravuje usnášeníschopnost shromáždění vlastníků tak, že vyžaduje přítomnost vlastníků majících většinu hlasů, a rozhodnutí se považuje za přijaté, hlasovala-li o něm alespoň většina hlasů přítomných vlastníků (§ 1206 NOZ). VS SVJ však obsahují pro některá rozhodnutí přísnější hlasovací většinu, která vychází ještě z tehdejších požadavků BytZ.

V. Návod na použití vzoru

Modrým textem jsou zvýrazněny ty části stanov, které připouštějí *alternativu* (alternativy u kratších textů jsou v hranatých závorkách odděleny znakem „/“). **Modrým textem** mohou být označena také *nepovinná ujednání* nebo ujednání, které je vhodné přizpůsobit praxi a požadavkům jednotlivých SVJ, tj. vždy těmto pasážím věnujte pozornost.

VI. Použité zkratky

BD = bytové družstvo

BytZ = zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů ve znění účinném k 31.12.2013

NařVI = nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek

NOZ = zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

SVJ = společenství vlastníků

VS SVJ = vzorové stanovy SVJ vydané NařVI

ZOK = zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

VII. Autoři

S využitím původního vzoru stanov pro nově vznikající SVJ od JUDr. Evy Kabelkové z advokátní kanceláře Svejkovský, Kabelková & spol. tento vzor stanov připravily

Mgr. Kateřina Horáková (SČMBD, legislativně-právní oddělení) – právní záležitosti

Ing. Lenka Haráková (SČMBD, ekonomické oddělení) – ekonomické záležitosti

po konzultaci se členy legislativně-právní a ekonomické komise SČMBD.

Tento komentář byl zpracován ke dni 18. 3. 2015.

STANOVY

Společenství vlastníků

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků [*označení domu, pro který společenství vzniklo – jednoznačná identifikace domu např. katastrálním územím a číslem popisným nebo adresou*]
- 2) Sídlo: [*adresa*]
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou existující za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.
- 4) Společenství vlastníků

alternativa č. 1:

vzniklo v souladu s § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „BytZ“) dne

alternativa č. 2:

vzniklo v souladu s § 9 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „BytZ“) dne

alternativa č. 3:

se zakládá v souladu s § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb. po snížení spoluvlastnického podílu převodce na méně než jednu polovinu a vznikne v souladu s § 1204 NOZ zápisem do veřejného rejstříku.

alternativa č. 4:

se zakládá analogicky podle ustanovení § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb. ve spojení s ustanovením § 9 odst. 4 BytZ po snížení spoluvlastnického podílu převodce na méně než jednu čtvrtinu a vznikne v souladu s § 1204 NOZ zápisem do veřejného rejstříku.

alternativa č. 5:

se zakládá [schválením těchto stanov v souladu s § 1200 občanského zákoníku / smlouvou o výstavbě, jejíž jsou tyto stanovy součástí v souladu s § 1170 občanského zákoníku] a vznikne v souladu s § 1204 NOZ zápisem do veřejného rejstříku.

Komentář:

Upravují se **základní ustanovení**, která jsou předepsána v § 1200 odst. 2 NOZ, tedy název a sídlo.

odst. 1): Název SVJ musí obsahovat slova „společenství vlastníků“ a označení domu, pro které SVJ vzniklo (například uvedením katastrálního území a čísla popisného: „Společenství vlastníků domu č.p. 401 Podolí“ nebo adresy „Společenství vlastníků Podolská 50, Praha 4“ apod., přičemž vhodnější je identifikace uvedením údajů z katastru nemovitostí). Pokud název tyto náležitosti nesplňuje, mělo by SVJ uzpůsobit svůj název novým předpisům do 2 let, tj. do 1.1.2016. Není však vyloučeno, že by se na SVJ povinnost změnit název nevztahovala z důvodů uvedených v ustanovení § 3042 NOZ.

odst. 2): Sídlo by mělo být podle možností v domě, pro který SVJ vzniklo, pouze pokud

to není možné, pak na jiném vhodném místě. Autoři komentáře k NOZ od nakladatelství C.H.Beck (2013) uvažují o tom, že nemožnost umístit v domě sídlo může být dána i tehdy, když v domě nejsou pro umístění sídla vhodné prostory. Obvykle však SVJ žádné zvláštní prostory v domě jako sídlo neužívají. O nemožnost umístit v domě sídlo by se proto mohlo jednat zejména tehdy, kdy do domu není vůbec možné doručovat (např. dům je ještě ve výstavbě). K tomu se přiklání i nám dosud známá praxe rejstříkových soudů a notářů, kteří jiné sídlo SVJ než v domě, pro které SVJ vzniklo, nepřipouštějí.

odst. 3): SVJ je právnickou osobou s účelovou existencí – vzniká a je zakládána za účelem zajišťování správy domu a pozemku.

Na postavení, činnost SVJ, soustavu jeho orgánů a jejich působnost se použijí zejména § 1194 až § 1222 NOZ v části týkající se bytového spoluvlastnictví. Jestliže z těchto ustanovení nevyplývá něco jiného, použijí se na SVJ podpůrně a přiměřeně ustanovení § 214 až § 273 NOZ o spolku (§ 1221 NOZ). Na SVJ se však vztahuje také obecná úprava právnických osob (§ 118 a násl. NOZ), konkrétně pak korporací (§ 210 a násl. NOZ). Důležitým principem z této části NOZ použitelným pro SVJ je, že přijetím členství v korporaci (korporací je i SVJ) se její členové zavazují chovat vůči korporaci čestně a zachovávat její vnitřní řád (§ 212 odst. 1 NOZ).

Ve stanovách je vhodné uvést, zda SVJ již vzniklo a pokud ano, tak kdy a na základě jakého zákonného ustanovení. Pokud SVJ prozatím nevzniklo, je vhodné uvést, podle jakého zákonného ustanovení se SVJ zakládá.

Ohledně jednotlivých alternativ je třeba se v tomto komentáři zmínit i o způsobu, jakým se rozhoduje o stanovách (potřebná většina, forma stanov). Platí tedy následující:

alternativa č. 1:

a) Vzniklo-li SVJ automaticky na základě ustanovení § 9 odst. 3 BytZ a zároveň SVJ vlastní stanovy nepřijalo, řídí-li se právní poměry v SVJ podle VS SVJ. Stanovy by měly být přizpůsobeny NOZ tím způsobem, že vlastníci schválí vlastní stanovy SVJ. Svoji podstatou však půjde o změnu stanov (tato SVJ „vlastní“ stanovy už mají – a sice stanovy VS SVJ). Proces změny stanov se bude **řídít podle VS SVJ** a to tak, že ke schválení stanov bude potřebná **tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů** (čl. VII, odst. 13 VS SVJ).

Nesprávný je proto postup některých notářů, kteří požadují pro schválení stanov souhlas 100% členů SVJ s odvoláním na § 1200 odst. 1 NOZ. Uvedené ustanovení dopadá na *založení SVJ*. V případě alternativy č. 1 však k založení SVJ nedochází – společenství *existuje, neboť vzniklo již dříve*, a jeho právní poměry, včetně způsobu přijímání stanov a jejich změn vychází z VS SVJ.

Ke změně (schválení) vlastních stanov nepožadují VS SVJ formu notářského zápisu. Z úpravy do 31.12.2013 vyplývalo, že se o prvním schválení stanov pořízoval notářský zápis, přičemž stanovy tvořily přílohu tohoto notářského zápisu (§ 9 odst. 8 BytZ). Z úpravy po 1.1.2014 vyplývá, že zákon vyžaduje stanovy ve formě veřejné listiny (tj. notářského zápisu – viz § 1200 odst. 3 NOZ). Ačkoli je ustanovení NOZ o formě stanov zařazeno systematicky do části týkající se zakládání SVJ, lze zřejmě pro první schvalování stanov doporučit, aby o něm byl sepsán notářský zápis. V opačném případě by mohl vzniknout problém se zápisem SVJ do rejstříku. (Praxe rejstříkových soudů ohledně požadavků na formu stanov „starých“ SVJ se různí i tam, kde SVJ již vlastní stanovy mají – viz dále.)

b) Má-li SVJ již *vlastní stanovy*, které jsou přílohou notářského zápisu (v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 BytZ), bude SVJ při jejich aktualizaci postupovat **podle pravidel v těchto stanovách** uvedených. Pokud by stanovy neupravovaly usnášeníschopnost shromáždění vlastníků ani quorum potřebné pro přijetí změny stanov, uplatní se **obecná pravidla NOZ**, tedy že ke schválení změny stanov podle NOZ postačuje **většina hlasů přítomných vlastníků** a že je shromáždění usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů (§ 1206 odst. 2 NOZ).

Pokud jde o formu stanov, ze zákona zcela jasně nevyplývá, zda je pro změnu stanov nezbytná forma notářského zápisu. My se spíše přikláníme k výkladu, že v tomto případě není nutné stanovy měnit za přítomnosti notáře. Důvodem je, že ustanovení § 1200 NOZ o

formě stanov se vztahuje pouze na zakládání SVJ (což není tento případ) a neuplatní se ani § 564 NOZ, protože stanovy SVJ dosud formu notářského zápisu neměly (byly jen přílohou notářského zápisu, a proto zákon ani pro změnu tohoto dokumentu formu notářského zápisu nevyžaduje). Samozřejmě pokud vlastní stanovy SVJ uvádí, že je lze měnit pouze formou notářského zápisu, bude nutné tuto formu dodržet vždy. Praxe rejstříkových soudů je ohledně formy stanov SVJ značně nejednotná. Proto nezbývá než doporučit, abyste se při přípravě stanov informovali na vašem rejstříkovém soudě, zda jako podklad pro zápis změn v rejstříku SVJ soud akceptuje i stanovy v jiné formě než ve formě notářského zápisu.

alternativa č. 2:

V případě vzniku SVJ podle ustanovení § 9 odst. 4 BytZ platí totéž, co bylo uvedeno výše pro alternativu 1. Obvykle takto vzniklá SVJ mají vlastní stanovy.

alternativa č. 3:

Dojde-li v souladu s § 24 zákona č. 311/2013 Sb. ke snížení podílu BD na společných částech po 1.1.2014 pod 50%, bude nutné založit SVJ schválením stanov. Uplatní se přitom postup podle § 24 odst. 3 uvedeného zákona, podle něhož ke schválení stanov **postačuje souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění**, přičemž podle obecných pravidel NOZ je shromáždění usnášeníschopné, jsou-li **přítomni vlastníci s většinou všech hlasů** (§ 1206 odst. 2 NOZ). Notáři nemohou požadovat souhlas 100% vlastníků – tento postup je v ustanovení § 24 odst. 3 zákona č. 311/2013 Sb. přímo vyloučen. Forma veřejné listiny (**notářského zápisu**) však bude muset být dodržena (§ 1200 odst. 3 NOZ).

alternativa č. 4:

Dojde-li ke snížení podílu BD na společných částech z podílu nižšího než 50% - a to pod 25% až po 1.1.2014 dovozujeme analogický postup jako u alternativy č. 4 (viz shodné stanovisko MMR k dispozici na webových stránkách MMR i na stránkách SČMBD). Je nám však znám případ, kdy rejstříkový soud zaujal stanovisko odlišné a požadoval založení SVJ výhradně podle § 1200 NOZ, tj. včetně souhlasu 100% vlastníků. Pokud by se tento výklad rozšířil i mezi dalšími rejstříkovými soudy, vedl by k faktické nemožnosti založit SVJ v domech, v nichž se nepodaří získat souhlas všech vlastníků.

alternativa č. 5:

V ostatních případech – kdy SVJ nevzniklo do r. 2013 na základě BytZ, ani nebude vznikat v důsledku snížení podílu družstva na společných částech domu v souladu se zákonem č. 311/2013 Sb., bude se při založení SVJ postupovat:

a) podle § 1200 NOZ tam, kde bylo do katastru nemovitostí vloženo prohlášení vlastníka do r. 2013 (tj. s rozdělením domu na jednotky zároveň nedocházelo k založení SVJ); **k přijetí stanov je nutný souhlas 100% vlastníků a forma notářského zápisu;** nebo

b) podle 1170 NOZ smlouvou o výstavbě, bude-li smlouva obsahovat také náležitosti stanov SVJ; zákon v tomto případě **vyžaduje podpis všech vlastníků jednotek na smlouvě o výstavbě** (podpisy budou ověřené), **smlouva ani stanovy formu notářského zápisu mít nemusí.**

Stanovy mohou být obsaženy také v prohlášení vlastníka o rozdělení domu na jednotky v souladu s § 1166 NOZ. Pro tato SVJ je určena druhá varianta vzorových stanov SVJ označená jako „B“.

Čl. 2

Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je [pozemek parc. č. st....., jehož součástí je dům č.p..... / dům č.p. postavený na pozemku/pozemcích (dále jen „pozemek“) jiného vlastníka parc. č. st.....].
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - i. společných částí domu; a
 - ii. technických zařízení domu jako společných částí;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace (pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována), pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - d) vedení seznamu členů společenství;
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.

- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek služeb (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
 - c) pojištění domu;
 - d) nájmu společných částí domu;
 - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

Komentář:

Popis činnosti společenství není nezbytnou náležitostí stanov. Lze však doporučit, aby byly tyto informace ve stanovách upraveny.

Předmět činnosti je uveden tak, aby odpovídal dikci zákona (zejména § 1189 NOZ) a zároveň, aby respektoval obsah vládního nařízení č. 366/2013 Sb. – prováděcího předpisu, vydaného podle § 1222 NOZ.

Ustanovení § 1189 NOZ vymezuje správu domu takovým způsobem, že tato *správa zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků jednotek v domě nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí*. V rozsahu správy domu jsou vlastníci jednotek zákonem omezeni – není jim přiznána možnost jednat ve věcech správy domu přímo, ale vždy prostřednictvím zvláštní právnické osoby, kterou je právě SVJ. Od tohoto obecného principu se nelze odchýlit ani stanovami.

Vládní nařízení č. 366/2013 Sb. blíže popisuje činnosti týkající se správy domu a dělí je na činnosti provozního a technického charakteru a na činnosti správní. Uprava uvedená v § 7 až § 14 tohoto nařízení je koncipována jako dispozitivní (lze se od ní odchýlit).

odst. 1): Nemovitou věcí je:

- a) *pozemek*, na němž je postaven dům (v případě, že pozemek i dům mají stejného vlastníka a dům podle nových předpisů již není samostatnou věcí v právním smyslu) nebo
- b) *dům* na pozemku jiného vlastníka (v tomto případě dům zůstává i nadále samostatnou věcí).

odst. 2): V tomto odstavci se uvádí zákaz uvedený v § 1194 odst. 1 NOZ: společenství se nesmí podílet na podnikání žádné osoby, nesmí být tedy ani členem družstva a podle některých názorů nesmí pořizovat cenné papíry včetně podílových listů v podílových fondech (pořízení takového finančního majetku by navíc zřejmě nesplňovalo obecnou podmínku pro pořízení majetku společenstvím – pořízení pouze za účelem správy domu a pozemku).

odst. 3) a 4): Výčet činností správy domu a pozemku (nemovité věci) je příkladmo uveden, nejde o výčet vyčerpávající. Společenství by si měla obsah tohoto článku přizpůsobit podle svých praktických potřeb, vždy však musí být dodržen § 1189 NOZ.

Společné části jsou definovány prohlášením vlastníka (v případě této varianty stanov se bude jednat o prohlášení vytvořené v souladu s ustanovením § 4 BytZ), případně pokud některá část v prohlášení vlastníka není vymezena ani jako součást jednotky ani jako společná část, nebo jsou o tomto vymezení pochybnosti, použije se nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Společné části určené výhradně k užívání vlastníku jednotky pravděpodobně nelze dodatečně vymezit v domech rozdělených na jednotky podle BytZ (BytZ takový způsob vyčlenění společných prostor vůbec neznal), v těchto stanovách proto vztahy mezi vlastníky jednotek a společenstvím vycházející z výlučného užívání společných prostor neřešíme. I když i pro dříve rozdělené domy by bylo využití nové úpravy NOZ praktické. Zejména z toho důvodu, že lze výlučné užívání společných prostor jen některými vlastníky zohlednit

ve výši příspěvků.

odst. 5):

písm. a): Společenství nemusí správu domu vykonávat samo, ale musí ji „zajistit“, organizačně zabezpečit, třeba i prostřednictvím profesionálního správce. V případě smlouvy s profesionálním správcem o zajištění některých činností při správě domu NOZ vyžaduje, aby osobu správce a uzavření smlouvy schválilo shromáždění vlastníků. Totéž platí pro změnu této smlouvy v části týkající se ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti správce (§ 1208 písm. h) NOZ).

písm. e): Společenství může být vlastníkem jednotky zahrnující byt (např. domovníký byt) nebo nebytový prostor (např. kancelář výboru), vždy však musí jít o takový majetek, který slouží pouze pro účely správy domu (§ 1195 odst. 1 NOZ).

Zákon již nyní nepřipouští, aby společenství uzavíralo smlouvy o nájmu těch jednotek, které jsou v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Tento postup umožňoval § 9a odst. 1), písm. c) BytZ, ale byl i za jeho platnosti zpochybňován, protože nešlo o správu společných částí domu. Nakládání se „společnou“ jednotkou nespadá pod správu domu a pozemku – jde o záležitost vlastníků jednotky (v tomto případě vlastníků jednotek jako podílových spoluvlastníků jednotky). Spoluvlastníci jakékoli jednotky, tj. i tito spoluvlastníci, jsou povinni určit si společného zástupce pro účely zastupování vůči SVJ (§ 1185 NOZ). Udělení tohoto zmocnění se doporučuje v písemné formě. Je proto namístě, aby spoluvlastníci jednotky udělili plnou moc také k zastupování ve věcech nakládání se společnou jednotkou (včetně uzavírání nájemních smluv, vymáhání dluhů apod.). Je otázkou, zda tuto plnou moc mohou spoluvlastníci udělit i společenství. Nejde totiž o činnost, pro niž se SVJ zřizuje (správa domu a pozemku) a při jejímž výkonu je SVJ oprávněno jednat s vlastníky i se třetími osobami (§ 1196 odst. 1 NOZ). Z toho důvodu by bylo vhodnější, aby byla plná moc udělena jiné osobě než SVJ.

Část II. Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
- 4) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 5) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

Komentář:

Zakotvují se základní pravidla pro v SVJ, včetně zdůraznění ručení člena za dluhy SVJ. Tato pravidla vyplývají rovněž ze zákona (NOZ) a nejsou povinnou náležitostí stanov.

odst. 3):

Vypořádání příspěvků:

Je poukázáno na to, že při převodu vlastnického práva člena SVJ k jednotce *nevzniká povinnost SVJ jako správce vypořádat příspěvky na správu domu* (převádějícímu členovi nevyčerpané prostředky nevrací). Otázku vyúčtování a vypořádání záloh na služby při změně vlastníka jednotky zákon neupravuje a názory na ni se různí, přičemž v úvahu přicházejí následující možnosti:

SVJ je povinno zálohy vyúčtovat a vypořádat rozdíl vyplývající z vyúčtování (přeplatek nebo nedoplatek)

varianta a): s původním vlastníkem jednotky; prakticky to znamená rozdělit zúčtovací období na 2 části – období do a po změně vlastníka, což může být zejména u měřených energií (voda, teplo) problematické (odečet spotřeby, je-li společenství informováno o změně vlastníka zpětně s časovým odstupem),

varianta b): s osobou, která je vlastníkem jednotky k poslednímu dni zúčtovacího období, kterým je zpravidla 31. prosinec, a to bez ohledu na změny vlastníků v průběhu tohoto období,

varianta c): s osobou, která je vlastníkem jednotky ke dni doručení vyúčtování (zpravidla nejpozději do konce dubna následujícího roku), a to bez ohledu na změny vlastníků v průběhu zúčtovacího období i v době od jeho konce do dne doručení vyúčtování.

odst. 4):

Přechod dluhů:

Je zmíněna povinnost SVJ vyhotovit členu společenství potvrzení o tom, *jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele* jednotky (půjde o dluhy, u nichž již nastala splatnost). Povinnost předložit takové potvrzení při převodu jednotky nabyvateli má vlastník na základě § 1186 odst. 2 NOZ. V souladu s důvodovou zprávou k tomuto ustanovení NOZ máme za to, že vystavení tohoto potvrzení není podmínkou pro přechod závazků spojených s jednotkou, tj. že závazky spojené s jednotkou přejdou na nabyvatele v každém případě. Závazky přechází na nabyvatele věci ze zákona (§ 1107 NOZ, cit.: „*Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.*“). Jsme toho názoru, že dluhy související se správou domu a pozemku jsou dluhy spojené s jednotkou, které si nabyvatel měl a mohl zjistit (měl si od převodce vyžádat potvrzení SVJ). Jednotka je podle nového pojetí NOZ nemovitou věcí (§ 1159 NOZ) a ustanovení § 1107 NOZ se na ni rovněž vztahuje.

V komentáři k NOZ¹ autor dochází ke stejnému závěru, zároveň však dovozuje, že v případě, kdy bude vydáno nesprávné potvrzení, tj. bude vydáno potvrzení o bezdlužnosti, i když dluhy existují – dluhy na nabyvatele nepřejdou. Doporučujeme proto, aby společenství postupovala při vystavení tohoto potvrzení obezřetně. Vhodné je, aby potvrzení obsahovalo také datum, ke kterému se výše dluhů vztahuje.

Existují však i právní názory, že s jednotkou přechází pouze dluhy uvedené v potvrzení a dokonce názory, že bez ohledu na to, zda je či není potvrzení vystaveno, dluhy nepřechází vůbec a že dluhy nelze podřadit ani pod závady váznoucí na věci podle § 1107 NOZ.

Z výše uvedeného vyplývá, že je s přechodem dluhů spojených s jednotkou a s vypořádáním příspěvků (viz **odst. 3) a 4)**) spojena celá řada výkladových problémů. Nemůžeme proto vyloučit, že se v souvislosti s převodem jednotky a s tím souvisejícími přechody dluhů a dále v souvislosti s vypořádáním příspěvků neprosadí v praxi právní názory rozdílné od názoru SČMBD.

odst. 5): Je dána povinnost společných členů SVJ, ať spoluvlastníků či manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zajistit jednotný projev navenek, tedy zmocnit společného zástupce (§ 1185 odst. 2 NOZ). Tímto společným zástupcem přirozeně může být jeden ze spoluvlastníků, jeden z manželů, případně třetí osoba. Je na uvážení SVJ, zda bude požadovat další náležitosti týkající se zmocnění, tedy že zmocnění musí být písemné a případně že podpisy na zmocnění musí být úředně ověřeny. Písemné zmocnění lze však doporučit vždy.

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
 - c) volit a být volen do orgánů společenství;
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství;

¹ SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník. III, Věcná práva (§ 976-1474) :Komentář. 1. vyd.

Praha : C.H. Beck, 2013. xv, 1260 s.

Pozn: Autor zmíněné pasáže k § 1186: Mgr. Ing. Tomáš Horák

- e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5);
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě;
 - h) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku;
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci;
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
 - d) podílet se na úhradě ztráty společenství;
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení;
 - f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
 - g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, a to tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a umožnit užívat společné části jiným členům společenství;
 - i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
 - j) oznámit společenství vlastníkům do jednoho měsíce:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - iii. číslo svého bankovního účtu,
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
 - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v., a
 - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi.

- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu;
 - l) umožnit na základě předchozí výzvy společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě;
 - m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo do společné části, kterou výlučně užívá, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, kterou výlučně užívá, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;
 - n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně;
 - o) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství;
 - p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu);
 - q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;
 - r) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu;
 - s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství;
 - t) oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do třiceti dnů od jejich vzniku.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze realizovat [každé první a třetí pondělí v měsíci, které je pracovním dnem, od 15:00 do 19:00 hodin] na adrese: [.....] po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než [.....] krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši [.....] Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do

dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

Komentář:

Povinnou náležitostí stanov je uvedení členských práv a povinností a způsob jejich uplatňování (§ 1200 odst. 2 písm. c) NOZ).

Výčet členských práv a povinností je pouze demonstrativní, jsou však zakotvena veškerá základní práva a povinnosti. Práva a povinnosti vlastníka jednotky, která budou platit bez ohledu na úpravu ve stanovách, jsou upravena zejména v § 1175 až § 1184 NOZ. Je otázkou, nakolik lze upravit práva a povinnosti vlastníků stanovami i jinak, zejména zpřísnit povinnosti vlastníků nebo ve stanovách upravit takové povinnosti, na které zákon nepamatuje. Domníváme se, že by to spíše mělo být možné a že takový obsah stanov bude ve vztahu mezi členem SVJ a SVJ závazný (nemělo by na něj dopadat ustanovení § 978 NOZ, které odchýlnou úpravu v části týkající se bytového spoluvlastnictví vylučuje s účinky vůči třetím osobám). Definitivní odpověď však opět přinese až soudní praxe.

odst. 1): Obsahuje základní, běžná a obvyklá práva člena SVJ s tím, že jsou zde zapracovány zvláště určité povinnosti, které vyplývají z toho, že jsou členové SVJ vlastníky jednotky a respektují práva a povinnosti, které má vlastník jednotky upraveny jako zvláštní přímo v NOZ.

V odst. 1) písm. e) a f) je snaha konkretizovat nahlížení člena SVJ do dokladů a za tím účelem způsob uplatňování tohoto práva upravuje odstavec 5) tohoto článku. Jedná se o oprávnění soukromoprávní (vychází z § 1179 NOZ), je nutno řešit je vzájemnou dohodou, a jeví se vhodným, aby členové věděli, kdy, kde a v jakých termínech mohou nahlížení realizovat. Ve stanovách mohou být časový rozsah, místo nebo jiné podmínky upraveny i jinak (např. odkazem na pravidla, která určí statutární orgán). Nebude-li však tato úprava ve stanovách obsažena, budou moci členové své právo realizovat bez omezení, což může neúměrně zatěžovat osobu vykonávající funkci statutárního orgánu. Často může také docházet k tomu, že nahlížení bude realizováno u jiné – třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy, tedy profesionálního správce, pak by bylo vhodné uvést též sídlo tohoto profesionálního správce jako místo, kde mohou vlastníci do dokumentace nahlížet. Smyslem tohoto odstavce je zamezit zneužívání tohoto práva ze strany členů. Není samozřejmě vyloučeno, aby stanovy oproti tomuto vzoru umožnily vlastníkovvi pořizovat si na své náklady kopie dokladů uvedených pod písm. e) a f).

odst. 2): Nad rámec povinností uvedených v NOZ jsme v těchto stanovách mezi povinnostmi člena SVJ zakotvili:

v odst. e) **úrok z prodlení** ve výši shodné s poplatkem z prodlení určeným zákonem č. 67/2013 Sb. Stanovení tohoto úroku je snahou o sjednocení výše sankce za nezaplacení příspěvku na správu se sankcí za dluh na platbách za služby (obecná sazba úroku z prodlení je odlišná od sazby poplatku z prodlení). Nebude-li poplatek z prodlení v zákoně upraven, ukládají stanovy pro případy prodlení s plněním peněžitých částek úrok z prodlení ve vyšší než zákonné výši v části týkající povinností člena SVJ. I když zůstává otázkou, zda soudy budou tuto úpravu ve stanovách v případě sporu o výši dluhu respektovat.

v odst. 2) písm. n) povinnost oznamovat SVJ předem provádění stavebních úprav. Doplnění této povinnosti do stanov se jeví jako praktické, aby mělo SVJ možnost uplatňovat svá kontrolní práva z hlediska zásahu do společných částí domu (právo vyžádat si vstup do bytu, právo na projektovou dokumentaci);

v odst. 2) písm. o) povinnost vyžádat si předchozí souhlas se zásahem do společných částí, i když se nacházejí uvnitř bytu. Doplnění této povinnosti reaguje na skutečnost, že v současné době není SVJ podle stavebního zákona účastníkem řízení, pokud vlastník bytu provádí stavební úpravy a žádá vydání stavebního povolení. Postavení SVJ v rámci stavebního řízení tak v současné době neumožňuje, aby SVJ v tomto řízení kontrolovalo stavební činnost vlastníků jednotek nebo aby se případně bránilo proti nevhodným

zásahům do společných částí. Uvedené ustanovení má zajistit, aby mohlo SVJ dopad stavby do společných částí posoudit a případnému negativnímu dopadu zamezit tím, že se stavbou neudělí souhlas;

v odst. 2 písm. q) a r) povinnosti související s odstraňováním havárií; a

v odst. 2) písm. s) povinnost oznamovat svou nepřítomnost v bytě, přičemž tato povinnost je dána teprve tehdy, pokud trvá nepřítomnost v bytě po dobu delší dvou měsíců. Tato úprava vychází analogicky z úpravy nájmu bytu s tím, že lze stanovit povinnost oznamovat například nepřítomnost v bytě, která bude delší nežli dva měsíce, nebo jeden měsíc, dle uvážení SVJ. Taktéž pokud jde o výraz „bude-li toho nezbytně zapotřebí“, lze jej eliminovat, tedy ze stanov vypustit. Lze také uvést konkrétní osobu, člena statutárního orgánu SVJ.

odst. 3): Příkladem je uvedena lhůta pro učinění výzvy k umožnění přístupu do bytu, tuto lhůtu může SVJ podle svého uvážení prodloužit, nedoporučujeme ji zkrátit. Pokud jde o výraz „učinít“, není zde uveden výraz „doručit“, neboť by zde byla jednoznačně určena povinnost statutárního orgánu k doručování písemného oznámení. Výzva v zásadě může být ústní, pro zjednodušení pozice SVJ neuvádíme povinnost písemné výzvy. Nicméně v případě dokladování toho, že výzva byla učiněna, je mnohem vhodnější dokladovat výzvu písemnou nežli ústní (není-li učiněna v přítomnosti třetí osoby, např. jiného vlastníka). Písemná výzva může být doručena na doručenkou, ale též může být doručena například předáním, kdy na kopii výzvy bude potvrzeno, že k určitému datu převzal člen tuto výzvu.

odst. 5): Obsahuje již v komentáři k odst. 1) tohoto článku zmíněný způsob uplatňování práva vlastníka, které mu zaručuje § 1179 NOZ a které spočívá v právu nahlížet do dokladů SVJ. Každé SVJ si může tato pravidla nastavit podle vlastního uvážení a potřeb.

Část III.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Komentář:

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou **povinnou náležitostí stanov** (§ 1200 odst. 2, písm. f) NOZ).

Pravidla uvedená v této části stanov se navzájem prolínají a těsně souvisejí s pravidly pro tvorbu rozpočtu SVJ a příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, která jsou upravena v části IV. těchto stanov.

Ohledně vymezení pojmu „správa domu“ odkazujeme na komentář k části I., čl. 2 těchto stanov.

Čl. 5

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené

s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím spoluvlastníkům domu.

- 3) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i se třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku [.....,- Kč],
 - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku [.....,- Kč].
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku [.....,- Kč]; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do [.....,- Kč] je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Komentář:

Pravidla pro správu domu a pozemku jsou **povinnou náležitostí stanov** (§ 1200 odst. 2 písm. f) NOZ).

odst. 1): Pravidla pro správu zahrnují především určení osoby odpovědné za správu nemovité věci, což je v tomto případě zcela jednoznačně a nezrušitelně SVJ.

odst. 2) Vysvětluje, co tvoří základ pojmu správa domu a pozemku. Do tohoto ustanovení je převzato znění § 1189 NOZ.

odst. 5): Stanoví i pravidla jednání SVJ, kdy zásada je taková, že za SVJ vždy jedná statutární orgán. Způsob jednání za SVJ lze upřesnit právě s ohledem na to, zda statutární orgán bude individuální a pak bude jednat tento předseda SVJ samostatně, nebo zda půjde například o výbor, kolektivní orgán, za který bude jednat člen výboru nebo více členů výboru společně podle pravidel určených stanovami. Nebude-li stanovami určeno jinak, bude SVJ zastupovat každý člen výboru samostatně (§ 164 odst. 2 NOZ).

odst. 6):

Nakládání s nemovitými věcmi:

Podle občanského zákoníku k **nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí** musí udělit předchozí souhlas nejvyšší orgán SVJ – shromáždění vlastníků (§ 1208 písm. g), bod 1. NOZ). Za formu souhlasu s pořízením nemovité věci lze považovat i schválení rozpočtu, kde je tato věc jmenovitě uvedena (např. jako čerpání DZ – viz komentář k rozpočtu).

Nakládání s movitými věcmi:

Rozdělení pravomocí při **nabytí, zatížení (např. zástavním právem) a zcizení (prodej, darování) movitých věcí** mezi statutární orgán SVJ (zpravidla výbor) a shromáždění vlastníků je upraveno nařízením vlády č. 366/2013 Sb. ve vztahu k ceně těchto věcí, přičemž zde určený limit 10 000 Kč v souhrnu za rok platí jen v případě, že stanovy neurčí jinak. Ve vzoru se doporučuje, obdobně jako je tomu u nemovitých věcí, aby statutární orgán mohl vždy rozhodnout o pořízení movitých věcí (bez ohledu na cenu), které je v souladu se schváleným rozpočtem (např. v rámci nákladů na kancelářské potřeby, nákladů na údržbu a drobné opravy apod.). O pořízení věcí nad rámec rozpočtu by pak mohl rozhodovat jen do stanovami určeného limitu (výši si SVJ doplní do svých stanov s ohledem na konkrétní podmínky - zejména počet spravovaných jednotek, skutečnost, zda správu zajišťují členové statutárního orgánu nebo smluvní správce aj.). Pokud by stanovy neobsahovaly vlastní úpravu, muselo by o úkonech nad limit stanovený nařízením vlády č. 366/2013 Sb. vždy rozhodnout shromáždění.

odst. 7): Velký význam má **rozhodování o opravách nebo stavebních úpravách (modernizaci nebo rekonstrukci) společných částí domu**. Výše uvedené nařízení vlády stanoví pro rozdělení kompetencí mezi statutární orgán a shromáždění vlastníků limit 1 000,- Kč v průměru na každou jednotku při každé jednotlivé opravě nebo úpravě. Opět navrhuje, aby o veškerých opravách, modernizacích nebo rekonstrukcích prováděných v souladu s plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a zahrnutých do rozpočtu SVJ (bez ohledu na výši nákladů) nemuselo znovu rozhodovat shromáždění, ale statutární orgán SVJ. Pro ostatní případy by stanovy určily limit, příp. by o nich statutární orgán nemohl rozhodnout vůbec (samozřejmě s výjimkou zásahů nezbytných) – zde závisí na konkrétní situaci v jednotlivých domech, přičemž je nutné tento odstavec adekvátně upravit. Je rovněž možné, ponechat rozhodování o těchto záležitostech zcela v kompetenci shromáždění vlastníků.

odst. 8): Na rozdíl od předchozích dvou odstavců 6) a 7) nevychází znění tohoto odstavce z úpravy NOZ nebo vládního nařízení. Domníváme se však, že je vhodné vymezit určitá pravidla při zadávání zakázek ze strany SVJ, tj. do jaké míry má mít statutární orgán „volnou ruku“. Konkrétní úprava je již věcí každého SVJ.

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně, jak jsou vymezeny v [\[prohlášení vlastníka\]](#). Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění může schválit domovní řád, kterým upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.

- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na náklady vlastníka, který tuto povinnost porušil. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostor domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku k bytu a vstupních dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání bytu.
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách, které užívá člen společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, tj. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem.

- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství i ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v [.....] dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 13) Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství.

Komentář:

Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku jsou **povinnou náležitostí stanov** (§ 1200 odst. 2 písm. f) NOZ) a zahrnují v sobě pravidla, která jsou často součástí domovního řádu. Pravidla navržená v tomto článku jsou možností, SVJ si je mohou upravit podle své potřeby – mohou si doplnit další pravidla nebo naopak pravidla, která pro ně nejsou praktická, mohou vypustit. Čím obecněji budou pravidla formulována, tím vyšší bude pravděpodobnost, že je nebude třeba příliš často měnit.

Společné části jsou nejčastěji vymezeny prohlášením vlastníka. Mohou být ale určeny i smlouvou o výstavbě.

Vedle pravidel uvedených v tomto článku stanov může a nemusí být vydán domovní řád. V domech, kde užívají byty také členové družstva z titulu svého členství v družstvu, vydání domovního řádu spíše doporučujeme. Povinnost členů družstva dodržovat domovní řád (bez ohledu na to, kdo vykonává správu domu a domovní řád vydává) je uvedena ve vzoru stanov bytových družstev vydaných SČMBD.

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Komentář:

Pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek jsou **povinnou náležitostí stanov** (§ 1200 odst. 2, písm. g) NOZ).

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce [.....] kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.

- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
- a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
- zůstatek k 1. lednu,
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - zůstatek k 31.12.;
- b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
- údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - pojištění domu a pozemku,
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - bankovní poplatky,
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek
- a výnosy, zejména:
- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.
- 2) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.

Komentář:

Jsou zakotvena základní pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ tak, aby bylo zřejmé, jaké náklady rozpočet zejména zahrne a jaké příjmy představují příjmy rozpočtu. Vycházíme přitom z prováděcího předpisu k NOZ – nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

V ideálním případě by měl být rozpočet na kalendářní rok schválen ještě před jeho začátkem (tj. ke konci předcházejícího roku) tak, aby bylo možné případně změnit výši příspěvků vlastníků na správu domu a pozemku s platností od ledna. To by ale znamenalo nutnost svolat shromáždění vlastníků 2x během poměrně krátkého období, protože nejpozději do konce března by mělo schválit účetní závěrku za předcházející rok. Proto zřejmě bude optimální schvalovat závěrku i rozpočet (bude tak vycházet ze skutečnosti předcházejícího roku) na jednom shromáždění konaném na začátku roku, a to i za cenu toho, že příspěvky na správu se v případě potřeby změní např. až od 2. čtvrtletí.

Pro SVJ, která rozdělují příspěvek na správu domu a pozemku na krátkodobou zálohu určenou na běžné provozní náklady (KZ) a dlouhodobou zálohu na opravy, modernizace a rekonstrukce domu (DZ), doporučujeme sestavení rozpočtu ve dvou částech. Tak se oddělí náklady a výdaje hrazené z DZ (musí být kryté počátečním zůstatkem DZ zvýšeným o příspěvky do DZ předepsané vlastníkům na daný rok, příp. bankovním úvěrem) a náklady hrazené z KZ (kryté zbývající částí příspěvků na správu a případnými jinými příjmy SVJ).

Rozpočet by měl být východiskem pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku, přitom příspěvek do DZ by měl odrážet nejen potřebu financování daného roku, ale i let budoucích, takže by měl být provázán s plánem oprav a technického zhodnocení společných částí domu na příští roky.

Vzhledem k doporučené zálohové platbě příspěvku na správu domu a pozemku SVJ

zpravidla vykazuje nulový výsledek hospodaření. Společenstvím, která nepoužijí ostatní příjmy (finanční výnosy, přijaté sankce apod.) na úhradu svých nákladů nebo jsou tyto příjmy vyšší než náklady, resp. zálohový příspěvek na správu domu a pozemku vůbec nepoužívají, však zisk vzniknout může. Pokud by stanovy neupravovaly fond ze zisku, musel by zisk zůstat nerozdělený (vyplácení podílů členů SVJ na zisku nedoporučujeme).

Čl. 8

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
 - b) ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech – na ostatní náklady,
nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně [.....] většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství zajišťuje tyto služby: [dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu] a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k [.....]. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období - kalendářní rok.
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v jednotkách,

- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle spoluvlastnických podílů na společných částech,
 - e) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Komentář:

Tento článek upravuje určování nákladů na správu nemovité věci a povinnost člena SVJ přispívat na správu domu a pozemku.

odst. 1):

U domů vymezených na jednotky podle NOZ lze určit, že některé společné části budou výlučně užívat jen vlastníci některých jednotek. Výše příspěvků vlastníka jednotky na správu domu a pozemku lze upravit v závislosti na povaze, rozměrech a umístění této společné části a v závislosti na rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad (§ 1180 odst. 1 věta druhá NOZ). Dále lze určit, že podíly vlastníků jednotek nebudou stanoveny podle podlahové plochy bytů, ale jiným způsobem nebo budou podíly stejné (§ 1161 NOZ). *Obě tyto novinky NOZ však zřejmě není možné (ani dodatečně) využít u domů, které byly rozděleny na jednotky podle BytZ – a pro něž je určena tato varianta stanov.*

Zálohová forma příspěvků na správu domu a pozemku již ze zákona nevyplývá, upravuje ji pouze nařízení vlády a nabízí se tedy otázka, zda to není úprava nad rámec zákona. Z praktických důvodů přesto doporučujeme, aby vlastníci jednotek nadále přispívali na správu zálohovými úhradami, které se nadále mohou členit na krátkodobou zálohu určenou na běžné provozní náklady (KZ) a dlouhodobou zálohu účelově určenou na opravy, modernizace a rekonstrukce domu (DZ). Tomu odpovídá tento vzor (SVJ, které tvoří pouze DZ – na financování všech svých nákladů, si stanoví odpovídajícím způsobem upraví).

Nově budou vlastníci **na správu domu přispívat podle 2 kritérií:**

- v poměru spoluvlastnických podílů, resp. podlahových ploch jednotek;
- stejnou částkou za každou jednotku bez ohledu na její velikost na náklady vlastní

správy (§ 1180 odst. 2 NOZ).

Příspěvky však mohou být určeny i jinak než podle výše uvedených kritérií. I když se úprava § 1180 odst. 2 NOZ jeví spíše jako kogentní, vyskytují se právní názory, že je i toto ustanovení dispozitivní, což by znamenalo, že i náklady vlastní správní činnosti lze nadále rozdělovat mezi vlastníky v poměru jejich spoluvlastnických podílů. Po vzniku SVJ může být kritérium pro určení výše příspěvků upraveno stanovami.

Otázkou je, jaké **hlasovací kvorum** se má uplatnit pro určení výpočtu příspěvků, jestliže mají být určovány odlišně od § 1180 NOZ. Zákon pro hlasování shromáždění v tomto směru žádnou speciální úpravu nemá, mohlo by proto postačovat i hlasování prostou většinou hlasů přítomných na shromáždění (což však příliš vhodné není – stanovami by měla být určena hlasovací většina přísnější). Na druhou stranu § 1214 NOZ (věta druhá) vyžaduje, aby v případě, kdy se mění poměr výše příspěvků jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, souhlasilo 100% vlastníků jednotek. Toto ustanovení je zařazeno do části týkající se korespondenčního hlasování, nemuselo by se proto vztahovat na rozhodování na shromáždění. Vyloučit to však prozatím s jistotou nemůžeme. Proto z opatrnosti spíše doporučujeme, aby pro změnu poměru výše příspěvků hlasovalo 100% vlastníků. Pokud takový souhlas nebude dán, může SVJ použít jinou úpravu než uvedenou v § 1180 NOZ pouze pokud je tak určeno v prohlášení vlastníka o rozdělení domu na jednotky (a to i v prohlášení vloženém do katastru nemovitostí do r. 2013).

odst. 3): Povinnost vyúčtovat a vypořádat příspěvek na správu domu a pozemku zákon přímo neukládá, ponechává tuto věc na rozhodnutí shromáždění. Vyúčtování zálohového příspěvku je nezbytné zejména pro vlastníky – právnické osoby vč. družstva, proto je tato povinnost ve vzoru stanov zakotvena. Přitom se vypořádá jen rozdíl z vyúčtování KZ, a to zpravidla současně se službami spojenými s užíváním jednotek, nerozhodne-li shromáždění vlastníků o zúčtování rozdílu s DZ, tj. převodu přeplatku do DZ nebo úhradě nedoplatku z DZ (což by bylo možné jen u přeplatku KZ tvořeném podle stejného kritéria jako je tvořena DZ). Problém vypořádání příspěvku v SVJ, které tvoří pouze DZ, nevzniká (nevyčerpaný zůstatek DZ se vždy převádí do následujícího roku).

odst. 5): Rozsah poskytovaných služeb spojených s užíváním jednotek a způsob rozúčtování nákladů na ně mezi vlastníky nemusejí nutně upravovat stanovy; zejména dochází-li ke změnám častěji, bylo by praktičtější ponechat tyto věci na usnesení shromáždění mimo stanovy. Rozsah poskytovaných služeb uvedených v tomto odstavci (pokud bude ve stanovách ponechán) si musí každé SVJ přizpůsobit podle skutečnosti. Kvůli jednoduchosti rozúčtování se u většiny neměřených služeb doporučuje jako rozhodné kritérium podlahová plocha jednotek (vymezená stejným způsobem jako pro účely stanovení příspěvku na správu domu). Pokud SVJ zvolí kritérium osob, musí je jednoznačně definovat. Nerozhodne-li SVJ o způsobu rozúčtování služeb, bude se postupovat podle zákona č. 67/2013 Sb.

odst. 9): Při vymáhání pohledávek členů SVJ je třeba pamatovat na to, že má-li být v soudním řízení žalobci přiznáno právo na náhradu nákladů řízení proti žalovanému, je nutné, aby žalobce zaslal žalovanému nejméně 7 dnů před podáním žaloby písemnou výzvu k plnění na adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu (§ 142a odst. 1 občanského soudního řádu). Postup při vymáhání pohledávek lze upravit podle aktuální praxe v jednotlivých domech.

Část V. Orgány společenství

Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
 - b) [výbor / předseda] společenství,
 - c) [nepovinné orgány: kontrolní komise / dozorčí rada / revizor].
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
 - 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
 - 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
 - 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
 - 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.
 - 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
 - 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
 - 9) Na usnesení orgánu společenství, které se příčí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
 - 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je [pětileté].
 - 11) [Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. / Vedle členů volených orgánů může shromáždění zvolit u každého orgánu i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období].
 - [12] O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně (alespoň) údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali

pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u [předsedy výboru / předsedy společenství]. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 14) Ten kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.]
- 16) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

Komentář:

Určení orgánů společenství, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, stejně tak i způsob svolávání, jednání a usnášení je **povinnou náležitostí stanov** (§ 1200 odst. 2 písm. d) NOZ). Stanovy určují, jakým způsobem a v jakém rozsahu orgány společenství vytvářejí vůli společenství a vyjadřují ji za společenství navenek.

V tomto článku uvádíme informace společné zejména pro volené orgány SVJ.

Pokud jde o právní úpravu orgánů, je třeba podrobnosti hledat nikoli v části NOZ týkající se bytového společenství, ale v části týkající se úpravy spolku, případně obecných ustanovení právnických osob.

Rozhodnutí o počtu orgánů SVJ a počtu jejich členů je věcí SVJ.

V tomto článku používáme společný pojem „člen voleného orgánu“. Bude zahrnovat vždy člena statutárního orgánu, členy ostatních orgánů (včetně orgánů kontrolních) pouze pokud budou zřízeny.

Obsah tohoto článku je koncipován tak, aby bylo vyhověno požadavku zákona v § 1200 odst. 2 písm. d) NOZ, který vyžaduje nejen určení orgánů, ale také jejich působnost, počet členů, funkční období a také způsob svolání, jednání a usnášení.

odst. 1): Povinným orgánem je vedle shromáždění vlastníků statutární orgán. Statutární orgán je kolektivní (výbor), ledaže stanovy určí, že je statutární orgán jednočlenný (pak jím bude předseda společenství). Je nutno vybrat jednu z těchto dvou variant, není možné ve stanovách ponechat varianty obě. Pro zjednodušení se i jinde v textu stanov uvádí výraz „statutární orgán společenství“, případně „člen statutárního orgánu společenství“, bude však vždy záviset na tom, jaký typ statutárního orgánu si SVJ vytvoří, tedy zda bude mít kolektivní nebo individuální statutární orgán. Bude-li statutárním orgánem výbor, není počet jeho členů zákonem omezen. Aby mohl být dodržen způsob rozhodování kolektivního statutárního orgánu, tj. že orgán rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů (§ 156 odst. 1 NOZ), bude vhodné, aby měl lichý počet členů, tj. minimálně 3 členy. Zákon nicméně nevylučuje, aby měl výbor i pouze 2 členy.

Nepovinné orgány si SVJ zřizují a pojmenovávají podle svého uvážení. Nejčastěji bude zřizován kontrolní orgán, který může být opět kolektivní (bude jím kontrolní komise, dozorčí rada nebo jinak označený orgán) nebo může být kontrolní orgán jednočlenný (např. revizor).

odst. 2): Členem orgánu může být kterákoli osoba, zákon neobsahuje žádné omezení v tom smyslu, že by členem orgánu mohl být pouze člen SVJ (vlastník jednotky). Členem orgánu může být i právnická osoba včetně družstva. Musí však zmocnit zastupováním

v orgánu konkrétní fyzickou osobu (§ 154 NOZ). Touto osobou může být kdokoli, kdo splňuje podmínky pro výkon funkce statutárního orgánu, nemusí jít o člena SVJ, ani o člena statutárního orgánu takové právnické osoby (družstva). Do veřejného rejstříku se v takovém případě bude zapisovat jak právnická osoba (jako statutární orgán SVJ), tak fyzická osoba, která ji bude v orgánu společenství zastupovat, a to včetně adresy místa pobytu (§ 25 odst. 1) písm. g) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících). Pro družstva ve funkci statutárních orgánů by bylo vhodnější, kdyby se pověřené fyzické osoby do rejstříku zapisovat nemusely – vykonávaly-li tuto činnost statutární orgán družstva; při změně ve statutárním orgánu družstva by nebylo potřeba provádět změnu rovněž v rejstříku všech SVJ, pro která družstvo funkci statutárního orgánu vykonává. Takový postup se však prozatím v praxi neprosazuje.

odst. 6): Možnost nechat se zastupovat při jednání jiným členem téhož orgánu vyplývá z § 159 odst. 2 NOZ.

odst. 10): Délku funkčního období lze upravit i jinak. Jestliže stanovy žádnou úpravu délky funkčního období upravovat nebudou, bude funkční období pětileté (§ 246 odst. 1 NOZ).

odst. 11): Možnost kooptace náhradních členů volených orgánů do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě (tedy shromáždění vlastníků) vyplývá z § 246 odst. 2 NOZ. Stanovy však mohou určit i jinak – mohou tedy kooptaci vyloučit. Je otázkou, zda mohou doplňování členů orgánu upravit i jiným způsobem. V úvahu přichází zejména volba náhradníků. NOZ tuto možnost výslovně neupravuje (v ZOK je volba náhradníků připuštěna pro kapitálové obchodní společnosti).

odst. 12) až 15): Způsob svolání, jednání a usnášení volených orgánů je upraven v těchto odstavcích poměrně podrobně a společenství si mohou tuto proceduru i výrazně zjednodušit tak, aby jednání volených orgánů probíhala pokud možno co nejméně formálně (to se týká i případných pořizování zápisů z těchto zasedání). Pro odstranění formalit pro jednání orgánů společenství lze tuto část stanov podle individuálních potřeb společenství upravit, zjednodušit, nedoporučujeme ji však zcela vypustit.

Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně [patnácti dnů] před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. [Za doručení se považuje také vhození do schránky v domě, pokud člen vůči společenství neuvedl jinou kontaktní adresu.]

- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. [Za spoluvlastníky jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce, který předloží plnou moc opatřenou podpisy spoluvlastníků s nadpolovičním podílem na jednotce.]
- 9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich

podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u [předsedy výboru / předsedy společenství.]

- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínky § 258 občanského zákoníku.

Komentář:

odst. 1): Shromáždění vlastníků je nejvyšším orgánem SVJ. Jeho členové nejsou voleni, ale jsou jimi z podstaty úpravy společenství všichni vlastníci jednotek v domě (§ 1194 odst. 2 a § 1206 odst. 1 NOZ). Nevztahují se na ně ustanovení těchto stanov o volených orgánech.

Usnášeníschopnost shromáždění vychází z § 1206 odst. 2 NOZ. *Počet hlasů* každého člena SVJ odpovídá *velikosti jeho podílu na společných částech* (§ 1206 odst. 1 NOZ). Hlasy členů proto obvykle budou mít odlišnou váhu. V domech, kde bylo prohlášení vlastníka učiněno podle BytZ bude tento podíl vždy odpovídat vzájemnému poměru podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě (§ 8 odst. 2 BytZ). Usnášeníschopnost je třeba prověřovat před každým hlasováním.

odst. 2): *Kdo svolává shromáždění*, vyplývá z § 1207 odst. 1 NOZ.

Určení *způsobu a termínu* svolávání shromáždění je možno stanovami upravit i jinak. Jestliže stanovy žádnou úpravu obsahovat nebudou, použije se na svolání shromáždění obecná úprava spolků (§ 248 až § 250 NOZ). V tomto vzoru se navrhuje lhůta pro svolání 15 dnů předem (jak byla SVJ dosud zvyklá a jak ostatně lhůtu pro svolání upravovaly i VS SVJ). Nebude-li ve stanovách lhůta uvedena, bude nutné shromáždění vlastníků svolávat nejméně 30 dnů předem (§ 249 odst. 1 NOZ).

odst. 3): Povinnost zpřístupnit podklady pro program jednání shromáždění vyplývá z § 1207 odst. 2 NOZ. Náležitosti pozvánky lze stanovami upravit i jinak.

odst. 5): Usnášeníschopnost shromáždění vychází z § 1206 odst. 2 NOZ.

odst. 6): K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny přítomných členů SVJ. Pro některá rozhodnutí může být ve stanovách navrženo hlasovací kvorum přísnější, což zákon umožňuje (§ 1206 odst. 2 NOZ).

Rozhodování o změně podílů na společných částech bude vždy vyžadovat souhlas všech dotčených vlastníků. Bude muset být přijata také změna prohlášení vlastníka postupem podle § 1169 NOZ. Jak už jsme zmiňovali v jiných částech tohoto komentáře, nebude zřejmě možné v prohlášeních přijatých podle BytZ měnit podíly na společných částech tak, že by neodpovídaly poměrům podlahových ploch.

odst. 7): Možnost hlasování mimo zasedání v případě, kdy svolané shromáždění nebude způsobilé se usnášet, vyplývá přímo ze zákona (§ 1210 odst. 1 NOZ), i kdyby nebyla upravena stanovami. Pokud chtějí členové SVJ hlasovat mimo zasedání i v jiných případech, musí to stanovy připustit (§ 1210 odst. 2 NOZ). V těchto stanovách je korespondenční hlasování upraveno v čl. 12.

odst. 8): Vzhledem k judikátu NS 29 Cdo 3399/2010, podle něhož mohou právo vlastníka **nechat se zastoupit na shromáždění** založit stanovy SVJ, bylo do tohoto odstavce toto oprávnění doplněno. Není totiž zcela jisté, zda se zmíněný judikát neuplatní i po účinnosti nových předpisů. Stanovy mohou případně omezit počet plných mocí

udělených jedné osobě pro jedno shromáždění vlastníků. Je sporné, zda mohou stanovy okruh zástupců také omezit, např. tak, že by člena na shromáždění mohla zastoupit pouze osoba blízká.

Plná moc může být udělena vždy jen na určité shromáždění, generální plná moc pro všeobecné zastupování vlastníka není přípustná (výjimky se týkají spoluvlastnictví jednotky a manželů jako společných členů).

Bude-li členem společenství družstvo, bude zastupováno na shromáždění osobou zapsanou jako člen statutárního orgánu BD ve veřejném rejstříku. V případě, že bude oprávněno za družstvo jednat vždy více osob společně, bude třeba písemně zmocnit jednoho zástupce. Možnost zastupování jen jedním členem představenstva na shromážděních vlastníků mohou upravit i stanovy BD (plná moc pro každé jednotlivé shromáždění by pak nebyla nutná). BD mohou zastupovat i její zaměstnanci (např. ředitel), pokud to vyplývá z jeho zařazení. V tomto případě bude vhodné, aby BD založilo u SVJ dokument, z něhož toto oprávnění zaměstnance vyplývá.

Druhá (modře označená) část odstavce 8) vyplývá z ustanovení § 1185 odst. 2 NOZ.

odst. 10) až 14): upravují podrobnosti týkající se konání a organizace zasedání shromáždění vlastníků; lze upravit i jinak.

odst. 13): Upozorňujeme na to, že je třeba průběžně ověřovat (před každým hlasováním) počet přítomných členů společenství. Ze zápisu o konání shromáždění musí být zřejmé, že byl přítomen dostatečný počet členů a že bylo rozhodnutí přijato potřebnou většinou z přítomných.

odst. 15): Uvedené právo vyplývá z § 1209 NOZ. Lhůta pro uplatnění práva přehlasovaného vlastníka se zkracuje oproti dosavadní právní úpravě o polovinu.

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 3. změně podlahové plochy jednotky;
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 5. změně podílu na společných částech;
 6. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;
 7. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6;

2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Komentář:

Působnost svěřenou zákonem (§ 1208 NOZ) není možné zúžit, jedná se o působnost výlučnou a nelze ji přenášet na jiné orgány SVJ nebo dokonce na smluvního správce. Podle NOZ musí shromáždění schválit výši záloh na služby (písm. e). Protože zde chybí slovo „celková“ (jako je tomu u příspěvků na správu, kdy shromáždění schvaluje celkovou výši těchto plateb), objevily se názory, že shromáždění musí schvalovat výši zálohy na služby pro každého vlastníka nikoliv souhrnnou výši těchto plateb za všechny vlastníky dohromady. Nabízí se potom otázka, jak by např. SVJ uspělo při vymáhání dluhu vzniklého z titulu úhrady za služby, pokud by její výše pro tohoto vlastníka nebyla shromážděním jmenovitě schválena.

Shromáždění může rozhodovat i o dalších záležitostech, které mu nad rámec působnosti vymezené zákonem svěří stanovy anebo pokud si shromáždění rozhodování v dalších záležitostech neupravených stanovami vyhradí svým vlastním rozhodnutím (§ 1208 písm. i) NOZ).

V tomto vzoru neuvádíme rozhodování podle § 1208 písm. f), bodu 6 NOZ o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, neboť takové společné části lze určit zřejmě pouze u prohlášení vyhotovených podle §1166 NOZ pro „nové“ jednotky.

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.

- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí [.....] většiny hlasů všech členů společenství.

Komentář:

Rozhodnutím mimo zasedání je upraven jednoduchý způsob rozhodování označovaný rovněž jako hlasování „per rollam“ nebo „korespondenční hlasování“. SVJ se může rozhodnout, že bude rozhodovat mimo zasedání o všech záležitostech, nebo že bude takto rozhodovat pouze o některých věcech, které ve stanovách vymezí (v tomto případě je vhodné toto vymezení v odstavci 1) uvést). Variantně lze uvést: O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodnuto mimo zasedání.

Nebude-li možnost rozhodování mimo zasedání upravena stanovami, bude **možno tímto způsobem rozhodovat**, pouze pokud svolané shromáždění není způsobilé se usnášet (§ 1210 odst. 1 NOZ).

Úprava způsobu rozhodování vychází z § 1210 až 1214 NOZ.

Lhůta, ve které se má vlastník vyjádřit, činí 15 dnů, pokud není stanovami určena delší lhůta. Tyto stanovy připouští, aby se vlastníci vyjádřili k navrženým usnesením ve lhůtě 30-ti dnů.

odst. 6): Pro případy uvedené v tomto odstavci platí hlasovací kvorum 100% hlasů vlastníků. Vychází z ustanovení § 1214 NOZ, které je kogentní.

odst. 7): SVJ může zvážit, že k určitým typům rozhodnutí bude chtít mít k dispozici větší většinu nežli prostou a bude chtít tuto skutečnost zdůraznit i v rámci rozhodování mimo zasedání. Je možné, aby v rámci rozhodování mimo zasedání byly pro různé záležitosti specificky uvedené ve stanovách stanoveny různé většiny.

Alternativa I.

Čl. 13 Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Vůči členům a jiným orgánům společenství zastupuje výbor předseda.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 5) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Alternativa II.

Čl.13 Předseda

- 1) Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá shromáždění.
- 4) Je volen a odvoláván shromážděním.
- 5) Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Komentář:

Statutární orgán je obligatorním orgánem SVJ. Statutární orgán je kolektivní (tj. výbor), ledaže stanovy určí, že je statutární orgán jednočlenný (a pak jím bude předseda společenství). Tj. nemá-li SVJ přijaty vlastní stanovy, které by to umožňovaly, nemůže po 1.1.2014 zvolit statutárním orgánem předsedu. Funkcí statutárního orgánu již nemůže být pověřen jednotlivě některý z vlastníků jako pověřený vlastník, neboť NOZ takový statutární orgán nezná.

Členové statutárního orgánu mohou SVJ zastupovat ve všech záležitostech (§ 164 odst. 1 NOZ). Statutární orgán má podle nové právní úpravy postavení zástupce společenství, nejedná již přímo jménem SVJ, jako tomu bylo do konce r. 2013. Statutárnímu orgánu náleží veškerá působnost, kterou stanovy nebo právní předpisy nesvěřují jinému orgánu společenství.

Statutární orgán jednak činí právní jednání „navenek“ – za SVJ, a dále jedná „dovnitř“ – uplatňuje práva a plní povinnosti vůči členům a ostatním orgánům.

Důležitou změnou je, že **členem** statutárního orgánu může být i **jiná osoba než člen SVJ (vlastník jednotky)** a touto osobou může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická, tedy i družstvo (do funkce se volí přímo právnická osoba, nikoli její zástupce). Právnická osoba zmocní zastupováním v orgánu konkrétní fyzickou osobu, jinak ji zastupuje člen jejího statutárního orgánu (§ 154 NOZ). Zástupcem právnické osoby může být kdokoli, kdo splňuje podmínky pro výkon funkce statutárního orgánu, nemusí jít o člena SVJ, ani o člena jejího statutárního orgánu. Touto osobou může být zaměstnanec (§ 166 odst. 1 NOZ) nebo

zmocněnec (§ 441 a násl. NOZ). Do veřejného rejstříku se bude zapisovat jak právnická osoba (jako statutární orgán SVJ), tak i fyzická osoba, která ji bude v orgánu SVJ zastupovat, a to včetně adresy místa pobytu (§ 25 odst. 1) písm. g) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících). Prozatím není úplně vyjasněno, zda se do rejstříku musí zapisovat také člen statutárního orgánu právnické osoby, nezmocní-li právnická osoba k zastupování při výkonu funkce v SVJ jinou osobu. Názory v tomto ohledu se prozatím různí. Novelizační snahy Ministerstva spravedlnosti však spíše směřují k tomu, aby byly do budoucna právnické osoby zvolené do orgánů povinny konkrétní fyzickou osobu zmocnit a aby byla tato fyzická osoba do veřejného rejstříku vždy zapisována.

Jestliže původní stanovy SVJ zakazují volbu jiných osob než vlastníků bytů (členů SVJ) nebo volbu právnických osob do orgánů družstva, nelze této možnosti využít a bude třeba nejprve přistoupit ke změně stanov (totéž platí pro SVJ, která se řídí VS SVJ).

Jestliže chce SVJ ve stanovách ponechat omezení, že může být členem voleného orgánu jen vlastník jednotky, je vhodné doplnit pravidlo, že s ukončením členství v SVJ (se zánikem vlastnictví k jednotce) zaniká i funkce tohoto vlastníka v SVJ.

Pokud jde o **odstoupení** člena voleného orgánu z funkce, byla do stanov zapracována jako okamžik skončení funkce lhůta 2 měsíců ode dne doručení oznámení, kterou stanoví § 160 NOZ, ačkoli tradičně ve společenství i na základě vzorových stanov funkce skončila uplynutím nejpozději 30-ti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Není zcela jisté, zda lze tuto lhůtu modifikovat tak, jak je navrženo těmito stanovami, tj. že funkce skončí v okamžiku, kdy odstoupení projednalo shromáždění (a mělo tedy zároveň možnost zvolit nového člena statutárního orgánu), nebo zda je ustanovení § 160 NOZ kogentní a nelze se od něj odchýlit. Domníváme se však, že tato odchylka není v rozporu s § 1 odst. 2 NOZ, tedy případná modifikace neporušuje dobré mravy, veřejný pořádek nebo práva týkající se postavení osob.

Novinkou je, že statutární orgán může být i **jednočlenný** (předseda společenství). Stanovy však mohou určit vždy jen jednu alternativu – buď výbor (kolektivní orgán) s určením počtu členů, nebo předsedu (individuální orgán) společenství.

Spíše nedoporučujeme ve stanovách upravit statutární orgán pružně (například že bude mít SVJ výbor s neurčitým počtem členů a pro případ, že nebude výbor zvolen, bude mít SVJ předsedu – i když obdobnou úpravu obsahovalo ustanovení čl. VI. VS SVJ). Takové ustanovení by mohlo být posouzeno jako neplatné pro jeho neurčitost. Pokud by si však některé SVJ do stanov takové vymezení statutárního orgánu prosadilo (a notář by byl ochoten notářský zápis o takových stanovách sepsat), bude vhodné (zejména z hlediska posuzování naplnění počtu členů orgánu), aby před uskutečněním volby statutárního orgánu rozhodlo shromáždění vlastníků o tom, kolik členů bude statutární orgán pro následující funkční období mít.

Statutárním orgánem již nadále nebude pověřený vlastník.

Délka funkčního období je uvedena v obecném článku 9 těchto stanov.

Bude-li statutárním orgánem výbor, jsou pro jednání za společenství navenek určující stanovy. Budou-li stanovy vyžadovat, aby jednali vždy alespoň 2 členové výboru společně, může být plná moc udělena jen jednomu z nich jen pro určité právní jednání, nikoli generálně (§ 164 odst. 2 NOZ).

Pokud by počet členů výboru klesl takovým způsobem, že by výbor nadále nemohl rozhodovat, jmenuje soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy na dobu než budou zvoleni noví členové výboru. Jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se při své činnosti dozví, že výbor není funkční z důvodu poklesu počtu jeho členů (§ 165 odst. 2 NOZ).

Zákon již neobsahuje pravidlo pro náhradní obsazení orgánů SVJ, jestliže orgány nejsou zvoleny (bylo obsaženo v § 9 odst. 9 BytZ).

Pravidla pro svolávání, jednání a usnášení výboru jsou obsažena v čl. 9 těchto stanov.

Je možné stanovami rozdělit působnost jednotlivých členů výboru podle určitých oborů (ekonomika, technika, právo apod.). V takovém případě by každý člen výboru jednal a rozhodoval v rámci své působnosti samostatně (§ 156 NOZ).

Minimální počet členů výboru zákon nestanoví. Pouze v části NOZ týkající se právnických osob obecně je řečeno, že kolektivní orgány právnické osoby mají „více členů“, tj. alespoň dva (§ 152 odst. 1 NOZ). Není tedy ani vyloučeno, aby si SVJ určila jako statutární orgán dvoučlenný výbor. Z hlediska hlasování se jeví jako praktické, aby měl výbor spíše 3 členy nebo jiný lichý počet.

[Čl. 14 Další volené orgány

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
- 2) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.
- 3) Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 4) Kontrolní komise má tři členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 5) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.]

Komentář:

Další orgány jsou orgány nepovinnými – jestliže nebudou upraveny stanovami, nemohou se ustavovat. Mohou být individuální (jednočlenné) nebo kolektivní (dvou a vícečlenné). Pro příklad je uvedena kontrolní komise, která se pravděpodobně bude ve společenství ustavovat nejčastěji. Žádný další volený orgán však ve skutečnosti nemusí existovat nebo se může ustavovat i jiný orgán než kontrolní. Je vhodné, aby nadpis tohoto článku odpovídal označení orgánu, který se zřizuje. Označení orgánu si SVJ může zvolit libovolně.

Je nutné, aby stanovy obsahovaly také působnost zřizovaného orgánu, funkční období, způsob svolávání, jednání a usnášení (§ 1200 odst. 2 písm. d) NOZ), případně lze popsat také vnitřní složení orgánu (volba předsedy, místopředsedy apod.). Obecně je způsob svolávání, jednání a usnášení popsán v čl. 9 těchto stanov.

I pro nepovinně zřizované orgány SVJ platí, že budou buď individuální (o jednom členovi) nebo kolektivní (o 2 a více členech).

odst. 3): Volba členů volených orgánů spadá vždy do kompetence shromáždění vlastníků (§ 1208 písm. c) NOZ). Členy volených orgánů proto nemohou volit jiné orgány než shromáždění.

Čl. 15 Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu jsou:

- a)
- b)
- c)

Komentář:

Jedná se o **povinnou náležitost stanov** (§ 1200 odst. 2 písm. e) NOZ), což souvisí se skutečností, že se podle nových předpisů při zakládání nových SVJ (která nevznikla ze zákona do r. 2013) nepředpokládá konání ustavujícího zasedání vlastníků, nýbrž jednorázového právního úkonu vlastníka/vlastníků domu.

Ohledně prvních členů statutárního orgánu by měly být uvedeny údaje, které se zapisují do rejstříku společenství.

Zaznamenáváme řadu dotazů, zda již existující SVJ musí do svých stanov tuto informaci doplňovat. Z logiky věci by to nemělo být nutné. NOZ však ukládá existujícím SVJ přizpůsobit své stanovy donucujícím ustanovením NOZ (mezi taková donucující ustanovení patří rovněž § 1200 NOZ s uvedením povinných náležitostí stanov), aniž by v přechodných ustanoveních pro existující SVJ stanovil jakoukoli výjimku. Na danou otázku proto nelze bohužel jednoznačně odpovědět a z opatrnosti doporučujeme informaci o prvních členech statutárního orgánu uvést.

**Část VI.
Společná a závěrečná ustanovení**

**Čl. 16
Nebytový prostor**

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Komentář:

K tomu viz § 1158 odst. 2 NOZ.

**Čl. 17
Společná ustanovení**

Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.

Komentář:

Fikce doručení upravená v tomto článku vychází z úpravy domněnky doby dojití podle § 573 NOZ.

Tímto článkem lze upravit další organizační záležitosti SVJ nebo eventuálně i přechodná ustanovení (to se bude týkat pouze SVJ již existujících).

Je například možné ve stanovách upravit přechodné ustanovení pro dosavadní členy

orgánů (jejich funkce „dobíhá“ do konce jejich funkčního období), a to následovně: „*Plní-li ke dni účinnosti těchto stanov funkci výkonného a statutárního orgánu společenství pověřený vlastník ve smyslu § 9 odst. 7 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, účinného k 31. 12. 2013, považuje se výkon funkce pověřeného vlastníka za výkon funkce předsedy společenství a použijí se na něj ustanovení těchto stanov a dalších právních předpisů o statutárním orgánu společenství, a to až do skončení jeho funkčního období*“.: Nově již nebude možné pověřeného vlastníka volit - NOZ tuto funkci nezná.

Čl. 18. Závěrečné ustanovení

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne

.....

V.....dne.....

Tento vzor je určen členům SČMBD a dalším osobám, které za poskytnutí vzoru uhradily SČMBD příslušnou úplatu, k jejich vlastnímu použití. Pro tyto účely jsou uvedené osoby oprávněny zasahovat do textu bez omezení podle svých potřeb a uvážení. Jiné užití tohoto vzoru, zejména jeho poskytnutí dalším osobám, není dovoleno. V případě porušení tohoto omezení budou uplatňována autorská práva, včetně nároku na náhradu škody a na vydání bezdůvodného obohacení.