

## I. Koncepce vzorových stanov

Vzor stanov SVJ byl vypracován zcela nově podle požadavků NOZ. Nenevazuje na vzorové stanovy vydané nařízením vlády č. 371/2004 Sb., ani na dřívější vzor stanov SČMBD.

## II. 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**

S výše uvedenými povinnými náležitostmi stanov se prakticky shodují označení kapitol našich vzorových stanov.

## III. Použité zkratky

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

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

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

*SVJ = společenství vlastníků*

*BD = bytové družstvo*

## IV. Autoři

*Návrh stanov vypracovala JUDr. Eva Kabelková z advokátní kanceláře Svejkský, Kabelková & spol.*

*Stanovy doplnily a komentář 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 14. 3. 2014*

# Stanovy

Společenství vlastníků domů č.p. 775 a 776 - ulice Rodinná 5 a 7 v Plzni  
(dále jen „Společenství“)

## Část I. Základní ustanovení

### Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: [Společenství vlastníků domů č.p. 775 a 776 - ulice Rodinná 5 a 7 v Plzni](#)
- 2) Sídlo: [Rodinná 776/7, Plzeň](#)
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

#### Komentář:

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

**odst. 3):** Společenství vlastníků (dále také jen „společenství“) je právnickou osobou s účelovou existencí – je zakládána a vzniká za účelem zajišťování správy domu a pozemku.

Na postavení, činnost společenství vlastníků, 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 společenství vlastníků podpůrně a přiměřeně ustanovení § 214 až § 273 NOZ o spolku (§ 1221 NOZ). Na společenství 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 společenství vlastníků je, že přijetím členství v korporaci (korporací je i společenství vlastníků) se její členové zavazují chovat vůči korporaci čestně a zachovávat její vnitřní řád (§ 212 odst. 1 NOZ).

## Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je budova č. p. 775, 776 postavená na pozemku parc. č. 484/4 a 484/5 v katastrálním území Lobzy, LV 1198, který s uvedenou budovou tvoří jeden funkční celek.
- 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;
    - ii. technických zařízení domu jako společných částí;
  - b) revize společných 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) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, 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, uchování 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 spojených s užíváním jednotek (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, který je vydán 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 společenství vlastníků jednotek. Od tohoto obecného principu se nelze odchýlit ani stanovami.

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

**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.

**odst. 3) a 4):** Výčet činností správy domu a pozemku (nemovité věci) je uveden jako příkladný, 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 (musí být v souladu s § 1160 NOZ), případně pokud některá část v prohlášení vlastníka není vymezena ani jako součást jednotky ani jako společná část, případně jsou o tomto vymezení pochybnosti, použije se nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

**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. domovní byt) nebo nebytový prostor, 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 jednotek ve společenství všech vlastníků jednotek tak, jak to umožňoval BytZ (§ 9a odst. 1), písm. c) BytZ). Nakládání s jednotkou společnou vlastníků (jednotka v podílovém společenství) nespadá pod správu domu a pozemku – jde o záležitost vlastníků jednotky (v tomto případě vlastníků jednotek jako podílových společenství jednotky).

## 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) 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.
- 4) 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 členství ve společenství vlastníků, včetně zdůraznění ručení člena za dluhy společenství vlastníků. Tato pravidla vyplývají rovněž ze zákona (NOZ) a nejsou povinnou náležitostí stanov.

#### odst. 3):

##### *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 vážnoucí 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 přesvědčeni, 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.

**odst. 4):** Je dána povinnost společných členů společenství, 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 společenství, 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,
  - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů;
  - f) nahlížet 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 včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř 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) 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,
  - e) 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,

- f) udržovat svůj byt 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 užívat společné části jiným členům společenství,
- g) 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,
- h) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
  - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
  - ii. svoji adresu (adresu pro doručování), emailovou adresu a telefonní číslo
  - iii. číslo svého bankovního účtu
  - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
  - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činní 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.
- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
- j) umožnit 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 na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě,
- k) 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, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna prováděna uvnitř bytu, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
- l) 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,
- m) zásahy do společných částí nemovité věci provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
- n) předat společenství k rukám statutárního orgánu projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
- o) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,



- p) pro případ havarijních situací sdělit společenství telefonní číslo a adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
  - q) určit osobu, která v případě jeho dlouhodobé nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí,
  - r) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu podle odstavce 2) písmene j), k) a l) 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.

#### **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.

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

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

v odst. 2) písm. l) povinnost oznamovat společenství předem provádění stavebních úprav. Doplnění této povinnosti do stanov se jeví jako praktické, aby mělo společenství 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) a p) povinnosti související s odstraňováním havárií; a

v odst. 2) písm. q) povinnost oznamovat svou nepřítomnost v bytě, přičemž tato povinnost je dána teprve tehdy, pokud trvá nepřítomnost v bytě po dobu delší dvou měsíců.

**odst. 3):** Příkladem je uvedena lhůta pro učinění výzvy k umožnění přístupu do bytu, tuto lhůtu může společenství podle svého uvážení prodloužit, nedoporučujeme zkrátit.

### 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 společenství 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 vlastníků. Společenství vlastníků 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 sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s 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 vlastníků 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 **5.000,- 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 5.000,- 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 15.000,- 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 15.000,- 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 společenství vlastníků.

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

**odst. 5):** Jsou stanovena i pravidla jednání společenství, kdy zásada je taková, že za společenství vždy jedná statutární orgán. Způsob jednání za společenství lze upřesnit právě s ohledem na to, zda statutární orgán bude individuální a pak bude jednat tento předseda společenství 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 společenství 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.

*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 společenství (bez ohledu na výši nákladů) nemuselo znovu rozhodovat shromáždění, ale statutární orgán společenství. 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 společenství, tj. do jaké míry má mít statutární orgán „volnou ruku“. Konkrétní úprava je již věcí každého společenství.

KONCEPT

## Čl. 6

### Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdnic kol přístupné ze společných prostor, výtahy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který 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 svým nákladem odstranit. 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 prostorů 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 sklepě, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžích 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 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 společenství.

- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody nebo plynu, 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.
- 10) 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 a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 19:00 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.
- 11) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 12) Statutární orgán společenství 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 vlastníků.

**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, společenství 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.

## Část IV.

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

**Komentář:**

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, 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

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
  - 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
    - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu (tzv. fond oprav) 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 nehrzené 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,
- 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.

**Komentář:**

Jsou zakotvena základní pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství 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.

Rozpočet by měl být východiskem pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku, přitom příspěvek do DZ (fond oprav) 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.

KONCEPT



## 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,
  - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady.
- 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 (tzv. fond oprav). 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 3/4 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 vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, 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 15. 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 daný 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,
  - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
  - c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a

příjemcem služeb, podle podlahových ploch jednotek stanovených podle čl. 8 odst. 1 písm. b),

- d) 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 c) shromáždění vlastníků jinak.

- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu. 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) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
- 10) 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 oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatky a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

#### **Komentář:**

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

#### **odst. 1):**

**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 (fond oprav) účelově určenou na opravy, modernizace a rekonstrukce domu - tomu odpovídá tento vzor.

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

- v poměru spoluvlastnických podílů, resp. podlahových ploch jednotek; (§ 1180 odst. 1 NOZ);
- stejnou částkou za každou jednotku bez ohledu na její velikost na náklady vlastní správy (§ 1180 odst. 2 NOZ).

**odst. 9): Stanovení úroku z prodlení** ve výši shodné s poplatkem z prodlení určeným zákonem č. 67/2013 Sb. 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).

## Část IV. Orgány společenství

### Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor.
- 2) Členem voleného orgánu společenství může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

#### 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.

**odst. 1):** Povinným orgánem je vedle shromáždění vlastníků statutární orgán. Statutární orgán je kolektivní (výbor), ledaže stanovy určí, že je statutární orgán jednočlenný (a pak jím bude předseda společenství). Je nutno vybrat jednu z těchto dvou variant, není možné ve stanovách ponechat varianty obě. Bude-li statutárním orgánem výbor společenství, 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.

**odst. 2):** Členem orgánu společenství může být kterákoli osoba, zákon neobsahuje žádné omezení v tom smyslu, že by členem orgánu společenství mohl být pouze její člen (vlastník jednotky). Členem orgánu společenství může být i právnická osoba včetně družstva. Musí však zmocnit zastupováním v orgánu konkrétní fyzickou osobu (§ 154 NOZ). Touto osobou může jí být kdokoli, kdo splňuje podmínky pro výkon funkce statutárního orgánu, nemusí jít o člena společenství, ani člena jejího statutárního orgánu). Do veřejného rejstříku se v takovém případě bude zapisovat jak právnická osoba (jako statutární orgán společenství), 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).

## Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 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; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání 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 korespondenční nebo emailovou 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.
- 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 poměrů 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 způsobem odpovídajícím čl. 12 stanov.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, 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 podmínek § 258 občanského zákoníku.

#### **Komentář:**

**odst. 1):** Shromáždění vlastníků je nejvyšším orgánem společenství. 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 něj ustanovení těchto stanov o volených orgánech.

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

Určení *způsobu a termínu* svolávání shromáždění je možno stanovami upravit jinak i jinak. Jestliže stanovy žádnou úpravu obsahovat nebudou, použije se na svolání shromáždění obecná úprava spolků (§ 248 až § 250 NOZ). Je navržena lhůta pro svolání 15 dnů předem (v souladu s obecnými zvyklostmi).

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

**odst. 5):** Usnášení schopnost shromáždění vychází z § 1206 odst. 2 NOZ. *Počet hlasů* každého člena společenství odpovídá *velikosti jeho podílu na společných částech* (§ 1206 odst. 1 NOZ). Hlasy členů společenství proto obvykle budou mít odlišnou váhu.

**odst. 6):** Je uvedeno, že se vyžaduje souhlas většiny přítomných členů společnosti k přijetí rozhodnutí. Pro některá rozhodnutí je však v těchto stanovách navrženo hlasovací kvorum přísnější, což zákon umožňuje (§ 1206 odst. 2 NOZ).

**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 společnosti hlasovat mimo zasedání i v jiných případech, musí to stanovy připustit (§ 1210 odst. 2 NOZ). V těchto stanovách je rozhodování mimo zasedání 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 společnosti, bylo do tohoto odstavce toto oprávnění doplněno. 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).

**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 společnosti. Ze zápisu o konání shromáždění musí být zřejmé, že byl přítomen dostatečný počet členů a že bylo rozhodnutí přijatou 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. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
  7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;
  8. 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 společenství nebo dokonce na smluvního správce.

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).

KONCEPT



## Čl. 12 Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání korespondenční formou („per rollam“). Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na korespondenční nebo emailovou 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 patnáct dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, 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 3/4 většiny hlasů všech členů společenství.

### Komentář:

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 § 12010 až 1214 NOZ.

**Lhůta**, ve které se má vlastník vyjádřit, činí 15 dnů, pokud není stanovami určena delší lhůta.

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

**odst. 7):** Společenství 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 ve stanovách uvedené stanoveny různé většiny.

## 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. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 5) Výbor společenství musí mít lichý počet členů, minimálně však 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.
- 7) Člen výboru společenství může být volen opětovně.
- 8) Funkční období volených členů výboru společenství je pětileté.
- 9) Člen výboru společenství vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru společenství, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 10) O průběhu jednání výboru společenství se pořizuje zápis, který musí obsahovat nejméně 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.

Zápis podepisuje ten, kdo jednání orgánu svolal a alespoň jeden další člen výboru. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru.

### **Komentář:**

Statutární orgán je obligatorním orgánem společenství. Členové statutárního orgánu mohou společenství zastupovat ve všech záležitostech (§ 164 odst. 1 NOZ). Statutární orgán má podle nové právní úpravy

postavení zástupce společenství, nejedná již přímo jménem společenství, 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 společenství, a dále jedná „dovnitř“ – uplatňuje práva a plní povinnosti vůči členům společenství a ostatním orgánům.

Důležitou změnou je, že **členem** statutárního orgánu může být **i jiná osoba než člen společenství (vlastník jednotky)** a touto osobou může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická. Pokud je členem orgánu právnická osoba, bude za ni jednat statutární orgán (§ 164 NOZ), zaměstnanec (§ 166 odst. 1 NOZ), člen orgánu nezapsaný ve veřejném rejstříku (§ 164 odst. 1 NOZ) nebo zmocněnec (§ 441 a násl. NOZ).

Novinkou je, že statutární orgán může být **i jednočlenný** (předseda společenství). Stanovy však mohou určit vždy jen jednu alternativu – výbor (kolektivní orgán) nebo předsedu (individuální orgán) společenství. Statutárním orgánem již nadále nebude pověřený vlastník.

**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 jen jednomu z nich udělena 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).

**odst. 8):** 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. 9):** Možnost nechat se zastupovat při jednání jiným členem téhož orgánu vyplývá z § 159 odst. 2 NOZ.

## Čl. 14 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. 15 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 společenství nebo eventuálně i přechodná ustanovení (to se bude týkat pouze společenství 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. 16. Závěrečné ustanovení

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

### Komentář:

Stanovy budou přijímány, pokud bude zakládáno nové společenství. Již vzniklá společenství budou přijímat změnu dosavadních stanov, což lze provést i přijetím úplného znění stanov (není nutné výslovně označovat ustanovení, u kterých dochází ke změnám.

.....

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