

PŘEDMLUVA:

Vážení členové,

nabízíme Vám aktualizovaný vzor stanov společenství vlastníků (dále také jen „SVJ“) určený pro **SVJ po účinnosti novely o.z. č. 163/2020 Sb.** (dále také jen „**Novela 2020**“). Návrh vychází z dosavadního vzoru „B“ – pro SVJ s jednotkami vymezenými po 1.1.2014, ale je využitelný i pro SVJ s jednotkami vymezenými podle BytZ (na případné odchylky pro SVJ s jednotkami vymezenými podle BytZ upozorňujeme přímo v textu stanov i v komentáři).

Vzor byl projednán legislativně-právní i ekonomickou komisí. Novela 2020 neukládá existujícím SVJ povinnost stanovy měnit. Přesto mohou některá SVJ pocítit potřebu své stanovy upravit, zejména upřesnit některá práva a povinnosti vlastníků jednotek. Upravený vzor reaguje kromě novely o.z. také na zkušenosti členů SČMBD a zohledňuje judikaturu po r. 2014.

I. Založení SVJ

Největší novinkou při zakládání SVJ po 1.7.2020 je, že **stanovy již nebudou součástí prohlášení**. Vlastník/vlastníci vyhotoví prohlášení, které se vkládá do katastru nemovitostí. Po vzniku jednotek (zápisu prohlášení do katastru nemovitostí) vlastníků/vlastníci rozhodne/rozhodnou o založení SVJ schválením stanov podle § 1200 o.z.

Forma právního jednání schvalování stanov se bude lišit podle počtu vlastníků jednotek v domě:

- (i) *jediný vlastník* může založit SVJ bez účasti notáře;
- (ii) je-li v domě *více vlastníků*, bude vždy potřeba notářský zápis. Více vlastníků bude SVJ zakládat:
 - na ustavující schůzi (postačí většina hlasů všech vlastníků a přehlasovaný vlastník se může proti rozhodnutí o založení SVJ bránit u soudu žalobou podle § 1209 o.z.) nebo
 - shodou všech vlastníků (100% souhlasem).

II. Příspěvky

Rovněž je třeba si uvědomit, že pro stanovení poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku **má přednost prohlášení vlastníka**. Pokud v prohlášení není uvedeno jinak, uplatní se úprava uvedená v § 1180 o.z. Pokud bude chtít SVJ přijmout nová pravidla pro stanovení poměru výše příspěvků (bude se chtít odchýlit od úpravy v prohlášení), bude taková změna možná jen **změnou prohlášení**, k níž je potřeba získat souhlas 100% vlastníků. Změna poměru výše příspěvků již po Novele 2020 **nemůže být provedena změnou stanov**. Výklady ke způsobu změny poměru výše příspěvků před Novelou 2020 nebyly jednotné. (S platností změn poměru výše příspěvků, které byly učiněny v době 1.1.2014 – 30.6.2020, jsou však spojeny po Novele 2020 výkladové problémy, které se pokoušíme vyjasnit se zástupci ministerstev a odborníky z justice. O výsledcích jednání Vás budeme informovat).

III. Povinné náležitosti stanov

Co se týče obsahu stanov SVJ, **povinnými náležitostmi** jsou tyto údaje (§ 123 a § 1200 o.z.):

- a) **název** obsahující slovo „**společenství vlastníků**“ a **označení domu**, pro který SVJ vzniklo;

- b) sídlo;
- c) předmět činnosti;
- d) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek (povinnou náležitostí už není způsob jejich uplatňování);
- e) určení orgánů (statutární orgán a případně další nepovinné orgány), jejich působnost, počet členů volených orgánů, délka funkčního období, způsob svolávání, způsob jednání a způsob usnášení;
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí;
- g) první členové statutárního orgánu (tuto informaci lze po vzniku SVJ zápisem do veřejného rejstříku ze stanov vypustit a stanovy mohou svědčit toto rozhodnutí do působnosti statutárního orgánu).

Povinnou náležitostí stanov již nejsou pravidla dříve uvedená v § 1200 odst. 2 písm. g) o.z., tj. pravidla pro tvorbu rozpočtu, pro příspěvky na správu domu (mají být obsažena v prohlášení) a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek (mohou být upravena jiným rozhodnutím SVJ).

IV. Návod na použití vzoru

Vzor je koncipován tak, aby z něj bylo možné spíše škrtat (je tedy více podrobný, ne všechna ustanovení se hodí pro všechny domy). **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, která je vhodné přizpůsobit praxi a požadavkům jednotlivých SVJ, tj. vždy těmto pasážím věnujte pozornost. **Žlutým podbarvením** jsou zvýrazněny změny vyvolané Novelou 2020 nebo pasáže, které Novela 2020 nějakým způsobem (popsaným v komentáři) ovlivňuje.

Bude záležet na potřebách jednotlivých SVJ, zda zvolí podrobnější úpravu, která bude návodem pro členy a orgány SVJ, jak postupovat v jednotlivých situacích, nebo budou přijaty stanovy stručnější, které obvykle nevyžadují, aby byl jejich text měněn podle měnících se potřeb SVJ, ale ani nedávají konkrétní návody.

V. Použité zkratky

BD = bytové družstvo

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

o.z. = zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Novela 2020 = zákon č. 163/2020 Sb., kterým byl novelizován o.z.

SVJ = společenství vlastníků

VS SVJ = vzorové stanovy SVJ vydané nařízením vlády č. 371/2004 Sb.

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

Zákon o službách = zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

VI. Autoři

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

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

Tento komentář byl zpracován ke dni 10. listopadu 2020

[Bytové družstvo

IČ:

se sídlem

zaps. v obchodním rejstříku vedeném usoudu v pod. zn.,

tímto **jakožto jediný vlastník všech jednotek v nemovité věci –**

var. 1: pozemku parc. č. st....., jehož součástí je dům s byty č.p..... /

var. 2: domu s byty č.p. postaveného na pozemku/pozemcích parc. č. st.....,

var. 3: domu s byty č.p. postaveného na pozemku/pozemcích jiného vlastníka parc. č. st.....,

a pozemku/pozemků funkčně souvisejících s provozem a správou domu a pozemku parc. č., parc. č.,

vše v k.ú., obec, **vymezených prohlášením ze dne a vloženým do katastru nemovitostí dne Katastrálním úřadem pro katastrální pracoviště**

**činí toto rozhodnutí o založení společenství vlastníků
Společenství vlastníků**

za účelem správy společných částí shora uvedené nemovité věci zakládá společenství vlastníků přijetím stanov následujícího znění:]

Komentář:

Jak bylo uvedeno výše, v případě, že SVJ bude zakládat jediný vlastník, může SVJ založit bez účasti notáře. O založení SVJ rozhodne způsobem, který je uveden v této doplněné úvodní části. I jediný vlastník může založit SVJ rozhodnutím, které bude (nepovinně) přijato ve formě notářského zápisu. V takovém případě bude úvodní pasáž sepsána notářem. (Pokud notář pořizuje o založení SVJ notářský zápis, může sám SVJ následně do veřejného rejstříku zapsat a není třeba návrh na zápis doručovat rejstříkovému soudu).

V případech, kdy SVJ zakládá více vlastníků, bude rozhodnutí vždy naformulováno notářem a zahrnuto v notářském zápise.

Úvodní část samozřejmě nepoužijí SVJ, která již existují.

Pokud jde o popis nemovité věci:

var. 1: se použije v situaci, kdy je dům sloučen s pozemkem,

var. 2: se použije v případech, kdy je dům i pozemek ve vlastnictví jedné osoby, avšak nedošlo k jejich sloučení (např. z důvodu, že na domu nebo na pozemku vázne věcné břemeno, zástavní nebo jiné věcné právo) a

var. 3: se uplatní v případech, kdy dům stojí na pozemku jiného vlastníka.

STANOVY

Společenství vlastníků

Preambule Definice pojmů

o.z.	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
Zákon o službách	zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění;
Prohlášení	prohlášení vlastníka ze dne o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k Jednotkám, vložené do katastru nemovitostí pod sp.zn.;
Dům	budova č.p., [která je součástí pozemku / na pozemku] parc. č. st.v k.ú., obec, včetně příslušenství (např. vedlejších staveb a zařízení umístěných mimo budovu);
Pozemek	pozemek pod Domem parc. č. st.a pozemky dle Prohlášení funkčně související s provozem a správou Domu parc. č., parc. č. a parc. č.v k.ú. obec, včetně všech součástí a příslušenství;
Jednotka	[<i>pokud byly jednotky vymezeny podle BytZ do r. 2013:</i> Prohlášením vymezená část Domu evidovaná v katastru nemovitostí, která zahrnuje Byt / <i>pokud byly jednotky vymezeny podle o.z. po r. 2014:</i> nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, která zahrnuje Byt a podíl na Společných částech vymezená Prohlášením];
Byt	prostorově vymezená část Domu (místnost nebo soubor místností, které tvoří obytný prostor), která je popsána v Prohlášení. Tvoří součást Jednotky. Pokud je v Domě vymezen jako součást Jednotky nebytový prostor (jako prostorově vymezená část Domu, která není určena k bydlení), vztahují se ustanovení těchto stanov týkající se Bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor, není-li dále uvedeno jinak;
Společné části	společné části Domu a Pozemku, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům Jednotek společně a jsou vymezeny Prohlášením. Spoluvlastnický podíl vlastníka na Společných částech je [je neoddělitelně spojen s Jednotkou – pozn.: to platí u jednotek vymezených podle BytZ do r. 2013! / součástí Jednotky – pozn.: to platí u jednotek vymezených podle o.z. po r. 2014!]. Prohlášení může

určit, že některé Společné části jsou výlučně užívány jen některým vlastníkem Jednotky;

Společenství

právní osoba zřizovaná těmito stanovami za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku. Je osobou odpovědnou za tuto správu a jediné oprávněnou k údržbě, opravě nebo ke změnám Společných částí, není-li zákonem nebo těmito stanovami určeno jinak;

Služby

plnění spojená nebo související s užíváním Bytů, jejichž poskytování zajišťuje Společenství.

Komentář:

Ve stanovách se vyskytuje větší množství opakujících se právních výrazů, které mají přesně stanovený význam. V původní verzi stanov byly definovány na různých místech stanov a musely být dohledávány. Z toho důvodu jsme definice pojmů zařadili do jednotné úvodní části.

Vycházíme z toho, že **vymezení bytu, jednotky, nemovité věci (domu a pozemku) a společné části je v naprosté většině případů upraveno v prohlášení**. V menšině případů může být bytové spoluvlastnictví vymezeno smlouvou o výstavbě.

k Pozemku: Uvedou se pozemky dle prohlášení:

- pozemek pod domem, pokud je ve vlastnictví vlastníků Jednotek,
- pozemky funkčně související s provozem a správou Domu (parkovací plochy, dvory, pozemky s drobnými stavbami).

Jedná se o pozemky ve vlastnictví všech vlastníků jednotek, byť může prohlášení určit, že jsou užívány jen některými vlastníky jednotek (např. předzahrádky přízemních bytů, parkovací místa). *Pozemky, které všichni vlastníci dokoupili později a nejsou zahrnuty v prohlášení, nejsou součástí bytového spoluvlastnictví!* Nápravu lze sjednat dohodou všech vlastníků o změně prohlášení, na jejímž základě bude dodatečně dokoupený pozemek do prohlášení zahrnut (a automaticky pak spravován SVJ). Lze uvažovat i o tom, že jsou dodatečně dokoupené pozemky *v přídatném spoluvlastnictví* vlastníků Jednotek. Pro správu věci v přídatném spoluvlastnictví jsou stanovena pravidla uvedená v § 1230 o.z. V domě, v němž BD vykonávající správu pro SVJ zároveň vlastní jednotku (i podíl na dodatečně dokoupeném pozemku), může BD tuto správu vykonávat na základě dohody spoluvlastníků Jednotek (§ 1230 o.z.) nebo tak, že se běžné správy ujme o své vůli a nikdo ze spoluvlastníků tomu neodporuje alespoň po dobu 3 měsíců (§ 1232 o.z.). V ostatních domech musí být správce pozemku spoluvlastníky zvolen. SVJ tímto správcem být nemůže, neboť SVJ smí ze zákona spravovat pouze majetek svůj a majetek, který tvoří společné části (společné části domu a pozemky určené v prohlášení).

Pro správu *pozemku, který dodatečně dokoupilo SVJ do svého vlastnictví*, zákon žádná zvláštní pravidla nestanoví, odkazujeme na pravidla pro nakládání s majetkem SVJ viz čl. 2 odst. 9).

k Jednotce: Součástí jednotky vymezené podle o.z. po r. 2014 je podíl na společných částech. Tak tomu ale není u jednotek vymezených do r. 2014 podle BytZ, kdy společné části nejsou součástí jednotky, ale jsou s ní neoddělitelně spojeny. Podle BytZ ani nebyla jednotka nemovitostí, ale právní konstrukcí, na kterou se však vztahovala pravidla pro nemovité věci. Jde sice o rozdíl právních pojmů, ale ty je třeba uvádět přesně, a proto musí být ve stanovách pro SVJ definice jednotky rozlišena podle toho, v jaké době (podle jakého předpisu) byly jednotky vymezeny. Rozlišení je třeba provést také u definice „Společných částí“ – viz komentář dále.

ke Společným částem: *Společné části* jsou definovány prohlášením vlastníka (do r. 2013 se jejich vymezení řídilo pravidly uvedenými v § 2 písm. g) BytZ; společné části po r. 2014 se vymezují v souladu s § 1160 o.z.), méně často jsou vymezeny ve smlouvě o výstavbě. Pokud některá část v prohlášení vlastníka není vymezena ani jako součást jednotky ani jako společná část, nebo jsou o tomto vymezení pochybnosti, použije se pro domy rozdělené na jednotky po účinnosti o.z. (po 1.1.2014) nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Jestliže došlo k vymezení jednotek do 31.12.2013, použije se v pochybnostech BytZ účinný do 31.12.2013 a judikatura vydaná k BytZ.

Spoluvlastnický podíl vlastníků jednotek na společných částech v domech rozdělených na jednotky do r. 2013 není součástí jednotky (je s jednotkou – bytem – neoddělitelně spojen). Pokud se dům rozděloval na jednotky podle o.z. po r. 2014, podíl na společných částech již součástí jednotky byl. V hranatých závorkách je tedy třeba vybrat variantu odpovídající danému SVJ.

Společné části určené výhradně k užívání vlastníku jednotky jsou rovněž vymezené prohlášením. Možnost vymezení společných částí užívaných výhradně jen některými vlastníky má dopad na jejich správu a zpravidla i na placení jejich údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí.

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název Společenství: Společenství *vlastníků* [*označení domu, pro který bylo společenství založeno – jednoznačná identifikace domu např. katastrálním územím a číslem popisným nebo adresou*]
- 2) Sídlo: [*adresa*]
- 3) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku.

Komentář:

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

odst. 1): Název SVJ musí obsahovat slova „společenství vlastníků“ (to neplatí pro SVJ existující již před 1.1.2013, u nichž nemusí název obsahovat slovo „vlastníků“ – viz čl. II. bod 6. přechodných ustanovení zákona č. 460/2016 Sb.) 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 SVJ uvedením údajů z katastru nemovitostí, protože adresa se může časem změnit (při přejmenování názvu ulic). Vedle povinných složek může název SVJ obsahovat i tzv. fantazijní část, která nemusí vycházet z adresy nebo popisu domu dle katastru nemovitostí.

odst. 2): Sídlo by mělo být podle možností v domě, pro který společenství vlastníků SVJ vzniklo; pouze pokud to není možné, pak na jiném vhodném místě. Autoři komentáře k o.z. 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 neužívá. 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). Zkušenosti členů legislativně-právní komise ukazují, že v praxi bylo připuštěno sídlo SVJ i na adrese BD, které pro SVJ vykonávalo správu domu. Nelze však vyloučit, že se můžete setkat i s opačnou praxí a rejstříkový soud nebo notář sídlo jinde než v domě, pro které SVJ vzniklo, nepřipustí a do veřejného rejstříku nezapiše.

Čl. 2

Předmět činnosti

- 1) Činnost Společenství spočívá v zajišťování správy Domu a Pozemku.
- 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. Správa Domu a Pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou Společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn Společných částí modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku. Správa se vztahuje i na Společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, není-li těmito stanovami určeno, že údržbu a opravy těchto částí zajišťuje vlastník Jednotky, kterému právo výlučného užívání svědčí.
- 3) Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku.
- 5) K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 6) [Činnostmi 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 (včetně technických zařízení Domu); a
 - ii. Společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku Jednotky, pokud podle Prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku Jednotky v rámci správy této Společné části na vlastní náklady;
 - b) pravidelné revize technických sítí, společných technických zařízení Domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení;
 - c) údržba Pozemku a údržba přístupových cest na Pozemku,
 - d) uplatnění práva ověřit, zda stavební úpravy uvnitř Bytu neohrožují, nepoškozuji nebo nemění Společné části, přičemž toto ověření může být provedeno i uplatněním práva na přístup do Bytu.
- 7) 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 Služby, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy Společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a finančními prostředky, vedení evidence nákladů vztahujících se k Domu a Pozemku a k činnosti Společenství, 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;
 - 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, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - h) činnosti spojené s nájmem Společných částí včetně vybírání nájemného a úhrad za Služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství.
- 8) Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smlouvy týkající se
- a) zajištění některých činností správy Domu a Pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek Služeb;
 - c) pojištění Domu a Pozemku;
 - d) nájmu Společných částí;
 - e) nájmu Bytů zahrnutých v Jednotkách, které jsou vlastnictvím Společenství.
- 9) Společenství spravuje majetek ve svém vlastnictví v plném rozsahu z titulu vlastnického práva. Náklady spojené s jejich vlastnictvím a správou jsou náklady na správu Domu a Pozemku a členové Společenství se na nich podílí v poměru stanoveném v čl. 10 odst. 1.]

Komentář:

Uvedení předmětu činnosti je **povinnou náležitostí** stanov podle § 123 o.z.

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

Ustanovení § 1189 o.z. vymezuje správu domu takovým způsobem, že tato správa zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků 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 prostřednictvím zvláštní právnické osoby, kterou je právě SVJ. Od tohoto obecného principu

se nelze odchýlit ani stanovami.

odst. 1) SVJ je právnickou osobou s účelovou existencí – je zakládána a vzniká za účelem zajišťování správy domu a pozemku.

Na postavení, činnost SVJ, soustavu jeho orgánů a jejich působnost se použijí zejména § 1194 až § 1222 o.z. Jestliže z těchto ustanovení nevyplývá něco jiného, použijí se na SVJ podpůrně a přiměřeně ustanovení § 214 až § 273 o.z. o spolku (na základě § 1221 o.z.), zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy. Na SVJ se však vztahuje také obecná úprava právnických osob (§ 118 a násl. o.z.), konkrétně pak korporací (§ 210 a násl. o.z.). Důležitým principem z této části o.z. 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 o.z.).

odst. 2) Vysvětluje, co tvoří základ pojmu správa domu a pozemku. Do tohoto ustanovení je převzato znění § 1189 o.z. (doplněné Novelou 2020).

odst. 3): V tomto odstavci se uvádí zákaz uvedený v § 1194 odst. 1 o.z. SVJ se nesmí podílet na podnikání žádné osoby ani na jiné činnosti podnikatelů, nesmí být tedy ani členem družstva a podle některých názorů nesmí pořízovat finanční majetek - cenné papíry včetně podílových listů v podílových fondech (pořízení takového finančního majetku by navíc zřejmě nesplňovalo obecnou podmínku pro pořízení majetku pouze za účelem správy domu a pozemku).

odst. 6) a 7): Výčet činností správy domu a pozemku je příkladmo uveden, nejde o výčet vyčerpávající. Společenství si mohou obsah tohoto článku přizpůsobit podle svých praktických potřeb, vždy však musí být dodržen § 1189 o.z, tj. musí se jednat o činnosti, které nenáleží vlastníku jednotky a které jsou v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek. Výčet činností správy vychází z nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Podrobný popis činnosti společenství není nezbytnou náležitostí – je možné jej zredukovat nebo vypustit. Rozsah oprávnění SVJ se uplatní bez ohledu na to, zda je ve stanovách uvedeno nebo nikoli, neboť vyplývá přímo ze zákona.

Pojem „Jednotka“ používáme ve vztahu k vlastnictví nebo osobě vlastníka, pojem „Byt“ používáme tam, kde je třeba zdůraznit vztah přímo k prostoru vymezeném jako byt (nebo nebytový prostor).

odst. 8):

písm. a): SVJ nemusí správu domu vykonávat samo, ale musí ji „zajistit“, organizačně zabezpečit, nejčastěji prostřednictvím profesionálního správce. V případě smlouvy s profesionálním správcem o zajištění některých činností při správě domu se po Novele 2020 vyžaduje, aby osobu správce schválilo shromáždění vlastníků (§ 1208 písm. g) o.z. ve znění účinném po 1.7.2020). Nově se již nevyžaduje, aby shromáždění schvalovalo také smlouvu s touto osobou a cenu, za kterou se správa vykonává. Jestliže však stanovy takové oprávnění shromáždění obsahují, je třeba postup schvalování smlouvy se správcem dodržet.

písm. d): Lze dovodit, že SVJ je oprávněno uzavírat také smlouvy obdobné nájemní smlouvě, kdy nejsou splněny všechny znaky nájmu (uživatel např. nemůže užívat poskytnutý prostor ve stejném rozsahu, jako kdyby byl jeho vlastníkem). Jedná se např. o poskytnutí části domu k užití jinému, v praxi nejčastěji části střechy za účelem umístění telekomunikačního zařízení nebo části fasády k umístění reklamy apod.

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

O.z. na rozdíl od právní úpravy před r. 2014 nepřipouští, aby SVJ 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 s jednotkou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek nespadá pod správu domu a pozemku.

odst. 9): Ustanovení v tomto odstavci bylo doplněno za účelem požadavků na úpravy správy majetku ve vlastnictví SVJ (mj. správu pozemků ve vlastnictví SVJ), která v zákoně jinak upravena není. K vlastnictví nemovitostí ze strany SVJ by mělo docházet pouze výjimečně a pouze za účelem správy domu a pozemku.

Část II. Členství ve Společenství

Čl. 3 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím Jednotky.
- 2) Společné členství: Společní členové Společenství, jimiž jsou spoluvlastníci Jednotky nebo manželé, kteří mají Jednotku ve společném jmění, mají postavení vlastníka Jednotky a mají společný a nedělitelný hlas ve výši spoluvlastnického podílu na Společných částech spojeného s Jednotkou. Společní členové jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. [Zmocnění musí být předloženo Společenství v písemné formě].
- 3) Ručení: Za dluhy Společenství ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na Společných částech.

Komentář:

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

odst. 2): Je dána povinnost spoluvlastníků zajistit vůči SVJ jednotný projev navenek, tedy udělit plnou moc společnému zástupci (§ 1185 odst. 2 o.z.), který bude vůči SVJ vykonávat práva spoluvlastníků, např. bude hlasovat na shromáždění vlastníků. Tímto společným zástupcem může být jeden ze spoluvlastníků, jeden z manželů, případně třetí osoba. Je na uvážení SVJ, zda bude požadovat další náležitosti týkající se plné moci, tedy že plná moc musí být písemná a případně že podpisy na ní musí být úředně ověřeny. Písemné zmocnění lze doporučit pro odstranění pochybností, kdo má být společným zástupcem. To je žádoucí zejména u jednotek s větším množstvím spoluvlastníků. V případě manželů může požadavek písemné plné moci představovat zbytečnou administrativní zátěž a může ve svém důsledku zapříčinit, že shromáždění nebude usnášeníschopné. Nejvyšší soud dovodil, že pokud stanovy neupravují jiné pravidlo, není třeba na písemnosti plné moci trvat (rozhodnutí NS 26 Cdo 1859/2019). Je možné do stanov doplnit zmírnění formy ustanovení společného zástupce pro manžele, příp. jiné spoluvlastníky tak, aby písemnou plnou moc podepisovat nemuseli, např. textem tohoto znění: „*Jsou-li společnými členy (spoluvlastníky jednotky) manželé/maximálně 2 osoby, písemná forma zmocnění se nevyžaduje. Má se za to, že společným zástupcem je ten ze spoluvlastníků, který se dostaví na shromáždění a hlasuje na něm, případně ten ze*

spoluvlastníků, který učiní jiné právní jednání vůči Společenství“.

Interní vztahy mezi spoluvlastníky jednotky se řídí ustanoveními o spoluvlastnictví podle § 1115 a násl. o.z. Vztahy mezi spoluvlastníky – manžely, kteří mají jednotku ve společném jmění, se řídí ustanoveními o manželském majetkovém právu § 708 a násl. o.z.

Je vhodné, aby spoluvlastníci jednotky zmocnili také osobu, která bude jednotku *spravovat* dovnitř a také vůči třetím osobám (např. bude uzavírat nájemní smlouvy, vymáhat dluhy, zajišťovat opravy v jednotce, které nepřísluší SVJ apod.). Pověření určité osoby správou jednotky není povinností, kterou by vyžadoval zákon nebo stanovy SVJ, jde o záležitost vztahů mezi spoluvlastníky. Spoluvlastníci správou jednotky ani nemohou zmocnit SVJ. Nejde totiž o činnost, pro niž se SVJ zřizuje (správa domu a pozemku) – viz § 1196 odst. 1 o.z. Z toho důvodu je třeba, aby byla plná moc udělena jiné osobě než SVJ. Praktické je udělení plné moci např. smluvnímu správci domu, který vedle správy nemovité věci na základě smlouvy s SVJ může vykonávat (za odměnu) i správu jednotky na základě smlouvy se spoluvlastníky této jednotky.

Jestliže budete z pozice správce domu organizačně zajišťovat ustanovení osoby společného zástupce nebo správce pro jednotku s více vlastníky, upozorňujeme, že udělení jakéhokoli zmocnění je rozhodnutím ve smyslu § 1128 o.z. a k rozhodování je nutno **přizvat všechny spoluvlastníky**. Pokud se tak nestane (po dosažení podpisů spoluvlastníků s nadpoloviční většinou hlasů již další spoluvlastníci nejsou osloveni), mohou nesouhlasící spoluvlastníci ustavení osoby společného zástupce zpochybnit a žalovat neplatnost ustanovení zástupce nebo neplatnost plné moci. To však neznamená, že musí s určením společného zástupce nebo s udělením zmocnění všichni souhlasit – jak je uvedeno výše – spoluvlastníci rozhodují podle velikosti svých podílů na jednotce a postačuje souhlas vlastníků s nadpoloviční většinou.

odst. 3): Ručení členů SVJ za dluhy SVJ je dáno zákonem (§ 1194 odst. 2 věta druhá o.z.) a jeho důvodem je skutečnost, že SVJ obvykle nevlastní žádný majetek (výjimečně má nemovitý majetek nebo movitý majetek obvykle jen menší hodnoty), z něhož by věřitelé mohli být uspokojeni. Každý vlastník jednotky tedy ručí za dluhy SVJ v rozsahu dle výše spoluvlastnického podílu na společných částech. Ručí bez ohledu na hodnotu konkrétní jednotky, není tedy vyloučeno, aby byl při vymáhání dluhu SVJ kromě jednotky postižen i jeho další majetek.

Čl. 4

Vznik a zánik členství, seznam členů, převod Jednotky

1) Členství ve Společenství vzniká:

- a) vznikem Společenství osobám, které byli ke dni vzniku Společenství vlastníkem Jednotky,
- b) nabytím Jednotky do vlastnictví na základě smlouvy o výstavbě po vzniku Společenství;
- c) přechodem vlastnictví Jednotky nebo
- d) převodem vlastnictví Jednotky.

2) Členství ve Společenství zaniká:

- a) úmrtím člena – fyzické osoby;
- b) zánikem člena – právnické osoby – bez právního nástupce;
- c) přechodem vlastnictví Jednotky;
- d) převodem vlastnictví Jednotky nebo
- e) zánikem Jednotky.

- 3) Společenství vede seznam členů v písemné nebo elektronické podobě. Zápisy a výmazy jsou prováděny na základě písemného oznámení člena. Člen je odpovědný za správnost údajů, které Společenství oznámil. Zjistí-li Společenství změnu údajů z veřejného rejstříku, může změnu v seznamu členů provést i bez oznámení člena. Seznam členů není veřejně přístupný, Společenství vydá na žádost člena informace, na něž má člen nárok ze zákona. V seznamu členů se evidují:
- a) informace o Jednotce a členovi:
 - i. číslo Jednotky;
 - ii. jméno a příjmení člena nebo společných členů;
 - iii. adresa bydliště;
 - iv. adresa pro doručování písemností v ČR, je-li odlišná od bydliště;
 - b) informace o osobách, kterým člen přenechal Byt do užívání na dobu nikoli přechodnou [delší než měsíců] v rozsahu údajů uvedených pod bodem a),
 - c) informace potřebné pro správu Domu a Pozemku:
 - i. počet osob, které budou mít v Bytě domácnost;
 - ii. telefonní číslo člena;
 - iii. adresa člena pro doručování elektronické korespondence;
 - iv. číslo bankovního účtu a
 - d) v případě spoluvlastnictví Jednotky
 - i. velikost podílu každého společného člena nebo údaj o tom, že je Jednotka ve společném jmění a
 - ii. osoba společného zástupce podle § 1185 o.z. včetně údajů o tomto společném zástupci v rozsahu údajů a)/ii. až iv. a c)/ii. až iv.
- 4) Převod vlastnického práva k Jednotce: Při převodu vlastnického práva k Jednotce nevzniká Společenství povinnost vyúčtovat a vypořádat příspěvky na správu Domu ani zálohy na Služby. Společenství je povinno na základě žádosti jeho člena nebo na základě žádosti zájemce o nabytí Jednotky do vlastnictví, doloženou souhlasem člena, vyhotovit do [10] pracovních dnů potvrzení o výši dluhů na platbách příspěvků na správu Domu a Pozemku a na platbách za Služby (dluhem jsou nezaplacené zálohy na tyto platby i nedoplatky z jejich vyúčtování), popřípadě potvrzení, že takové dluhy nejsou. Při převodu vlastnického práva k Jednotce přecházejí s Jednotkou na nabyvatele dluhy převodce uvedené v předcházející větě. Za dluhy, které na nabyvatele Jednotky přešly, ručí převodce Společenství.

Komentář:

odst. 3): Navržený rozsah seznamu členů a osob, jimž vlastník přenechal byt do užívání, reaguje na změnu ustanovení § 1177 a § 1178 o.z. Novelou 2020. SVJ si může rozsah evidence stanovami upravit (rozšířit, případně zúžit v modře označených pasážích), může upřesnit pravidlo pro délku doby, po kterou se užívání bytu považuje za užívání nikoli přechodné.

odst. 4):

Vypořádání příspěvků a záloh na služby:

Je poukázáno na to, že při převodu vlastnického práva člena SVJ k jednotce *nevzniká povinnost SVJ jako správce vypořádávat příspěvky na správu domu ani zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu*. Ačkoliv to ze zákona přímo nevyplývá, lze dovodit, že SVJ nemusí uvedené platby převádějícímu členovi ani vyúčtovat, tj. poskytnout přehled jejich použití k datu změny vlastnictví jednotky. Nevyčerpané příspěvky na správu domu a pozemku se tedy převádějícímu členu nevracejí a automaticky přecházejí na nabyvatele jednotky a s ním také SVJ provede po skončení zúčtovacího období (zpravidla kalendářní rok) vyúčtování i vypořádání jak plateb za správu tak za služby. Tato pravidla po

Novele 2020 již jasně vyplývají z ustanovení § 1186 odst. 1 o.z.

Přechod dluhů:

Je zmíněna povinnost SVJ vyhotovit členu společenství potvrzení o tom, *jaké dluhy související se správou domu a pozemku a dluhy na plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění přejdou na nabyvatele jednotky* (půjde o dluhy, u nichž již nastala splatnost). Vlastník jednotky by měl předložit takové potvrzení při převodu jednotky nabyvateli na základě § 1186 odst. 3 o.z. V případě, že bude vydáno **nesprávné potvrzení**, tj. bude vydáno potvrzení o bezdlužnosti, i když dluhy existují – **dluhy na nabyvatele nepřejdou. Dluhy nepřejdou ani tehdy, když SVJ bez zbytečného odkladu potvrzení nevydá, ačkoli o to bylo požádáno!** Doporučujeme proto, aby SVJ postupovala při vystavení tohoto potvrzení obezřetně. Vhodné je, aby potvrzení obsahovalo také datum, ke kterému se výše dluhů vztahuje. Byť nejde o dluh vlastníka, doporučujeme, aby byla k potvrzení připojena také informace o výši předepsaných měsíčních plateb za převáděnou jednotku.

Čl. 5

Členská práva a povinnosti

- 1) Práva a povinnosti člena Společenství jsou určena obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutími orgánů Společenství.
- 2) Člen Společenství má zejména právo:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj Byt;
 - b) udržovat a provádět drobné opravy Společných částí uvnitř Bytu a Společných částí, které mu slouží k výlučnému užívání;
 - c) účastnit se veškeré činnosti Společenství;
 - d) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně rozhodování mimo zasedání;
 - e) volit a být volen do orgánů Společenství;
 - f) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství;
 - g) seznámit se s hospodařením Společenství, a způsobem správy Domu a Pozemku;
 - h) 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 Domu a Pozemku, na nákladech na Služby a podílet se na úhradě ztráty Společenství;
 - i) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo osoby, které byla Jednotka přenechána do užívání na dobu nikoli přechodnou;
 - j) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou Domu a Pozemku a záloh na úhradu Služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku, resp. zúčtovacího období, jestliže zúčtovacím obdobím pro platby za služby je jiné období než kalendářní rok;
 - k) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu Služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 3) Člen Společenství má zejména povinnosti:
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,

- b) [včas / ve lhůtě stanovené v čl. 10 odst. 6] hradit příspěvky na správu Domu a Pozemku;
 - c) [včas / ve lhůtě stanovené v čl. 10 odst. 6] 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
varianta 1: uhradit úrok z prodlení ve výši dle zákona.
varianta 2: , které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit Společenství sankci za 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 a při stavebních úpravách Bytu pravidly obsaženými v těchto stanovách a v usneseních orgánů Společenství, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
 - g) řídit se pravidly pro správu Domu a Pozemku uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství;
 - h) udržovat a čistit svůj Byt a Společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu, nesmí ztížit jinému vlastníkoví výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit Společné části.
 - i) zajistit dodržování pravidel pro správu Domu a Pozemku, pro užívání Společných částí a pro provádění stavebních úprav Bytu osobami, jimž umožnil vstup do Domu nebo užívání Bytu;
 - j) oznamovat Společenství bez zbytečného odkladu, nejméně však do [1 měsíce] změny údajů vedených v seznamu členů včetně údajů o osobách, které mají v Bytě domácnost a které užívají Byt po dobu nikoli přechodnou, a změny údajů a skutečností potřebných pro rozúčtování nákladů na Služby;
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Bytech nebo Společných částech způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do Domu nebo užívání 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, pokud není možné provést dálkový radiový odečet, 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 Společné části jím výlučně užívané, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím;
 - n) i bez předchozí výzvy umožnit vstup Společenství do Bytu, pokud je odstraňována havárie, pokud jsou zjišťovány její příčiny nebo hrozí vznik škody;
 - o) pro případ havarijních situací sdělit Společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do Bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu.
- 4) Ve vztahu ke Společným částem uvnitř Bytu a Společným částem, které výlučně užívá, je člen Společenství povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy. Pro tento účel se rozumí

- a) běžnou údržbou: udržování, malování, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, udržování zařízení ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění technických a sanitárních předmětů, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením; a
- b) drobnými opravami opravy bez ohledu na výši nákladů:
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a přechodových lišt;
 - opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří Bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru Bytu;
 - opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače;
 - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt;
 - opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt, výměny sifonů a lapačů tuku; a
 - opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty.

V rámci běžné údržby a drobných oprav Společných částí člen Společenství nesmí zasahovat do bytových měřidel a zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, do bytových vodoměrů ani do radiátorů a rozvodů ústředního topení – certifikace, údržba a opravy včetně výměn těchto Společných částí přísluší výlučně Společenství. Rovněž opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu instalovaných Společenstvím ve Společných částech výlučně užívaných, provádí pouze Společenství. Člen Společenství je povinen při provádění drobných oprav a údržby Společných částí dodržovat pravidla stanovená v čl. 8.

- 5) Výzvu k umožnění přístupu do Bytu nebo na Společnou část sloužící výlučně členu je povinno Společenství učinit nejméně **[tři dny]** před zamýšleným datem realizace přístupu, nejedná-li se o případy uvedené v odst. 3 písm. n).
- 6) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 2) písmeno g) a h) nemá člen Společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat:

varianta 1: [každé první a třetí pondělí v měsíci, které je pracovním dnem, od do hodin] na adrese: [.....]

varianta 2: po předchozí domluvě se statutárním orgánem Společenství.

varianta 3: ve dnech a časech, které statutární orgán určí svým rozhodnutím.

Společenství je oprávněno odmítnout nahlížení do dokumentů, jestliže žádost člena o nahlížení je zjevným zneužitím výkonu práva.

- 7) 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 (§ 1200 odst. 2 písm. c) o.z.). Od 1.7.2020 není třeba ve stanovách uvádět způsob jejich uplatňování a předpokládá se, že způsob uplatňování bude upraven pouze tam, kde to povaha práv a povinností vyžaduje.

Práva a povinnosti vlastníka jednotky, která budou platit bez ohledu na úpravu ve stanovách, jsou upravena zejména v § 1175 až § 1184 o.z. 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.

Sankce ve stanovách SVJ:

Diskuze probíhá také o sankcích za nedodržení povinností členů SVJ. Domníváme se, že by zakotvení sankcí ve stanovách spíše mělo být možné a že takový obsah stanov bude ve vztahu mezi členem a SVJ závazný (ustanovení § 978 o.z., které odchylnou úpravu v části týkající se bytového spoluvlastnictví vylučuje s účinky vůči třetím osobám, by se na úpravu sankcí vůči členům společenství neměl vztahovat). Důvodem je i skutečnost, že stanovy jsou smlouvou svého druhu, a proto umožňují sjednat si vzájemně taková práva a povinnosti, která zákon nezakazuje. Někteří soudci zakotvení sankcí do stanov SVJ neoficiálně opatrně připouštějí, stejně tak část odborné veřejnosti (např.: JUDr. David Novák, PhD. v článku, který je dostupný v e-knihovně: <https://www.scmbd.cz/file/365/>). Je však nutno zmínit i právní názory opačné, s nimiž se lze setkat v odborné literatuře – naposledy např. příspěvek JUDr. Petra Kolmana Ph.D. na www.epravo.cz (k dispozici v e-knihovně: <https://www.scmbd.cz/file/364/>). Problém představuje chybějící judikatura, takže rozpor mezi oběma právními názory prozatím není ze strany soudů vyřešen. V případě, že bude sankce do stanov zakotvena, nelze bohužel zaručit její vymahatelnost.

S uvedenou výhradou nejisté vymahatelnosti přichází v úvahu sankce za pozdní úhradu povinných plateb nebo za porušení jiné konkrétní povinnosti stanovené zákonem nebo stanovami (neoznámení stavebních úprav apod.). Pokud má být sankce stanovami upravena, měly by být splněny tyto podmínky:

- půjde o sankci *svého druhu*, nedoporučujeme ji označovat jako „smluvní pokutu“ (odpůrci odkazují na možnost úpravy této sankce pouze výslovným právním jednáním, tj. smlouvou), „úrok z prodlení“ (představující sankci za prodlení s peněžitým plněním stanovenou zákonem) ani „pokutu“ či „penále“ (takto je označována sankce ve správním nebo trestním řízení);
- ze stanov by mělo vyplývat, za porušení *jaké konkrétní povinnosti* sankce hrozí (z hlediska vymahatelnosti je riskantní úprava, která ukládá sankci obecně za jakékoli porušení stanov);
- stanovy musí určit *výši sankce a lhůtu její splatnosti* – výše přitom nesmí být nepřiměřená porušené povinnosti ani majetkovým poměrům vlastníka jednotky, který povinnost porušil;
- ze stanov by dále mělo vyplývat, zda povinnost uhradit sankci vzniká *automaticky* porušením povinnosti či o jejím udělení *rozhoduje* statutární orgán, za jakých okolností lze případně od vymáhání sankce upustit apod.

Z výše uvedeného vyplývá, že případnou úpravu sankce ve stanovách SVJ je třeba formulovat jasně a přesně.

odst. 2): V písm. h) je snaha konkretizovat nahlížení člena SVJ do dokladů a za tím účelem způsob uplatňování tohoto práva upravuje odstavec 6) tohoto článku. Jedná se o oprávnění soukromoprávní (vychází z § 1179 o.z.), je nutno řešit je vzájemnou dohodou a jeví se vhodným, aby členové věděli, kdy, kde a v jakých termínech mohou nahlížení realizovat. Ve stanovách může být určen časový rozsah, místo nebo jiné podmínky upraveny i jinak (např. odkazem na pravidla, která určí statutární orgán). Nahlížení může

být realizováno také u jiné – třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy, tedy profesionálního správce.

Předchozí verze vzorových stanov SČMBD obsahovala úpravu širší, která měla zamezit zneužívání práva nahlížení ze strany členů. Omezování tohoto práva postupně bránila vznikající judikatura, která se v tomto ohledu stavěla za práva členů. Právo pořizovat si z podkladů o hospodaření výpisy, opisy a kopie pak zaručila členům výslovně novela § 1179 o.z.

odst. 3): Nad rámec povinností uvedených v o.z. jsme v těchto stanovách mezi povinnostmi člena SVJ zakotvili

v písm. e) ve variantě č. 2 **sankci za prodlení s platbou** ve výši shodné s poplatkem z prodlení dříve určeným zákonem o službách. Stanovy tak pro případy prodlení s plněním peněžitých částek ukládají sankci ve vyšší než zákonné výši úroku z prodlení. Je bohužel nejisté, zda soudy budou tuto úpravu ve stanovách v případě sporu o výši dluhu respektovat (viz k tomu také výše komentář k možnosti sankcí ve stanovách SVJ obecně). Zatím tuto možnost judikatorně potvrzenou nemáme, lze se setkat i s právními názory, že úrok z prodlení upravený v § 1970 o.z. lze sjednat jinak pouze smlouvou (nikoli stanovami). Nárok na zákonný úrok z prodlení má SVJ vždy, i kdyby to nebylo ve stanovách uvedeno (viz varianta č. 1) – tuto variantu tedy ani není třeba ve stanovách uvádět. Ze stejného důvodu se zdráháme ve stanovách uvádět ve variantě č. 2, že uplatněním vyšší sankce nárok na zákonný úrok z prodlení zaniká (v případě, že soud vyšší sankci neakceptuje, je třeba, aby SVJ zůstal zachován alespoň nárok na úrok ze zákona).

v písm. n) a o) povinnosti související s odstraňováním **havárií**.

odst. 4): V nově doplněném odstavci je zohledněna změna § 1175 odst. 2 o.z., podle níž vlastník může zasáhnout do společných částí uvnitř bytu nebo společných částí výlučně jím užívaných v rozsahu drobných oprav a běžné údržby (v těchto případech se vlastník neobrací na SVJ). Kriteriem tedy je, že se jedná:

- o **společné části** a zároveň
- jsou uvnitř bytu nebo jsou vlastníkem jednotky výlučně užívány.

To se tedy týká např. i oken, dveří, zařízení, technických a sanitárních předmětů, vodovodních baterií, sifonů a lapačů tuku, které nejsou ve vlastnictví vlastníka jednotky (dveře a okna z jednotky, zabudovaná zařízení ve společných částech sloužící pouze tomuto vlastníkov). Pokud by byly ve vlastnictví vlastníka jednotky, ustanovení odst. 4) by se na opravy a údržbu těchto věcí nevztahovalo a vlastník by opravu a údržbu prováděl přirozeně sám na své náklady z titulu svého vlastnického práva.

Drobné opravy a běžná údržba jsou popsány v *nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu*. Ve stanovách SVJ lze práva a povinnosti vlastníka v tomto směru upřesnit. Zřejmě ale není možné připustit, aby vlastník prováděl na společných částech práce, které rozsah drobných oprav a běžné údržby přesahují, neboť by tím zasáhl do kompetence SVJ. V přehledu běžné údržby a drobných oprav je použit text nařízení vlády, nikoli však doslova. Možnost oprav bytových měřidel ani elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu instalovaných SVJ ze strany vlastníka vhodná není (i když jsou tyto opravy vládním nařízením zařazeny mezi drobné opravy) – v závěrečném odstavci byly proto tyto činnosti určeny jako činnosti prováděné výlučně společenstvem.

odst. 5): je navržena lhůta pro učinění výzvy k umožnění přístupu do bytu, tuto lhůtu může SVJ podle svého uvážení prodloužit, nedoporučujeme ji zkrátit. Pokud jde o výraz „učinit“, 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).

odst. 6): Obsahuje již v komentáři k odst. 2) tohoto článku zmíněný způsob uplatňování práva vlastníka, které mu zaručuje § 1179 o.z. a které spočívá v právu nahlížet do dokladů SVJ. Každé SVJ si může tato pravidla nastavit podle vlastního uvážení a potřeb, nesmí však právo nahlížení vlastníka omezit, např. počtem nahlížení v průběhu časového období nebo v závislosti na typu dokumentu, do něhož má být nahlédnut. Omezit nelze ani právo člena pořizovat si opisy, výpisy a kopie. Byť takové pořízení bude na náklady člena a SVJ není povinno pro něj kopie zařídit (člen však může kopie pořizovat např. vyfotografováním).

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) o.z.).

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

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

Čl. 6 Pravidla pro správu Domu a Pozemku

- 1) Společenství je oprávněno pověřit některými činnostmi správy Domu a Pozemku třetí osobu.
- 2) 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]; u bezúplatně nabytých movitých věcí se pořizovací cenou rozumí daň z příjmů z bezúplatného příjmu,
 - 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].
- 3) 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.

- 4) 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) o.z.).

odst. 1): Ke smlouvě s profesionálním správcem – viz komentář k čl. 2, odst. 8 písm. a)

odst. 2):

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. f), bod 1. o.z.). To se vztahuje i na bezúplatné nabytí (např. pozemku, jednotky). 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), resp. je v nákladech zahrnuta daň z příjmů, které dar – bezúplatný příjem podléhá, není-li od této daně osvobozen.

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. Stejný limit by podle stanov platil i ve vztahu k výši daně z bezúplatného příjmu, která zatíží náklady SVJ při darování movité věci, nebude-li příjem od daně osvobozený (výše uvedené nařízení bezúplatné nabytí majetku nezmiňuje). 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. 3): 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. 4): Na rozdíl od předchozích dvou odstavců 2) a 3) nevychází znění tohoto odstavce z úpravy o.z. 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. 7

Pravidla pro užívání Společných částí

- 1) Člen Společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve Společných částech, vyvarovat se při užívání Bytu i Společných částí jednání porušujícího dobré mravy, jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů Společenství nebo by je obtěžovalo.
- 2) Člen Společenství je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na Společných částech ani na zdraví nebo vlastnictví ostatních osob v Domě a v případě hrozící škody zakročit přiměřeným způsobem, aby vzniku škody zabránil. Jestliže škoda jeho zaviněním vznikne, je povinen ji bez zbytečného odkladu odstranit na vlastní náklady anebo uhradit náklady na její odstranění, odstraní-li škodu Společenství. Člen Společenství odpovídá i za škodu způsobenou osobami zdržujícími se s jeho souhlasem v Bytě nebo ve Společných částech.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen Společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním Společných částí a dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných prostorách 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 člena Společenství, 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 umísťování předmětů ve Společných částech, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, a předmětů překážejících v únikových cestách. Člen Společenství je povinen dodržovat požární předpisy zdržet se ukládání odpadu a jiných hořlavin v Bytě i Společných částech v míře, která přesahuje obvyklé užívání Bytu a Domu.
- 5) Zakazuje se kouření, používání otevřeného ohně ve společných prostorách Domu a větrání Bytu do společných prostor Domu.
- 6) Ve společných prostorách Domu je nutno zhasínat při opuštění prostor, nejsou-li vybaveny čidly s automatickým zhasínáním, a zavírat okna, zejména pokud venkovní teplota klesá pod bod mrazu.
- 7) Člen Společenství je povinen zdržet se užívání balkonu a lodžii ke skladování věcí, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných rostlin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží a smáčení stěn.
- 8) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách Domu a na Domě umísťovány 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 zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační desce, která slouží pro informování členů SVJ.

- 9) Do společných sběrných nádob lze umísťovat pouze běžný komunální odpad. Odvoz a likvidaci rozměrnějšího odpadu (koberce, linoleum, desky, tyče, velké krabice, vyřazené spotřebiče) je člen Společenství povinen zajistit sám na vlastní náklady.
- 10) Člen Společenství je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku a vstupních dveří do Bytu jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání Bytu.
- 11) 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 vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách Domu musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena Společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí člen Společenství zajistit, aby k nim byl umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti.
- 12) Klíče od uzamykaných společných prostor v Domě, tj. např. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynovodu, strojovny výtahu a další důležitá zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem.
- 13) 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.
- 14) Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití Společných částí v souladu s jejich původním určením. V případě zájmu člena Společenství o využití Společných částí pro své potřeby, včetně společných prostor v Domě schvalují toto užívání a jeho bližší podmínky členové Společenství většinou hlasů.
- 15) Shromáždění může upravit podrobnější pravidla pro užívání Bytů, užívání a správu Společných částí v domovním řádu. Domovní řád se uveřejňuje na nástěnce v Domě a je závazný pro členy Společenství i všechny osoby užívající Byty nebo vstupující do Domu.

Komentář:

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

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 nebo jiní nájemci, 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. Domovní řád by měl být závazný pro všechny osoby vstupující do domu bez ohledu na to, zda se jedná o vlastníky jednotek, jejich nájemce či hosty. Povinnost vlastníka jednotky zajistit dodržování domovního řádu i osobami, kterým umožnil vstup do domu a užívání bytu, vyplývá z povinností člena SVJ (viz čl. 5 odst. 3).

odst. 14): Z principu bytového spoluvlastnictví vyplývá, že společné části mohou užívat

všichni vlastníci jednotek. Pokud by společnou část měl užívat pouze některý z vlastníků, aniž by tato společná část byla určena prohlášením jako výlučně užívaná část, měli by o tomto užívání rozhodnout vlastníci nadpoloviční většinou hlasů (počítanou ze všech vlastníků), jak odpovídá rozhodování spoluvlastníků o správě společné věci (obdobně viz § 1128 o.z.). Nadpoloviční většina hlasů může být dosažena buď na shromáždění nebo písemně. Užívání jen některým vlastníkem jednotky by se mělo týkat takových společných částí, které k užívání ostatní vlastníci nepotřebují a mělo by být pouze přechodné a vypověditelné (je nutné zajistit možnost navrácení společné části do užívání všem spoluvlastníkům). Nájemní smlouvu v tomto případě uzavřít nelze, neboť uživatel je zároveň spoluvlastníkem a nájemní smlouvou lze sjednat pouze pro užívání věci, která je cizí. Namísto by tedy byla spíše dohoda spoluvlastníků o rozsahu užívání společné věci (o hospodaření se společnou věcí). Namísto nájemného může spoluvlastník, který společnou věc výlučně užívá, hradit ostatním spoluvlastníkům kompenzaci za omezení užívacího práva. (K tomuto tématu viz také odkaz na stránkách finanční správy z jednání se zástupci Komory daňových poradců: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-prispevky-kv-kdp/ZaPIS_KV_KDP_03_17.pdf).

Tato kompenzace by měla z ekonomického pohledu podobný režim jako nájemné ze společné části: příjem by náležel všem ostatním spoluvlastníkům (v poměru jejich spoluvlastnických podílů) a SVJ by jej účtovalo jako závazek vůči nim.

Pokud by byla společná část pronajímána třetí osobě, uzavírá SVJ nájemní smlouvu (viz § 10 odst. 1 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a také viz rozhodnutí Nejvyššího soudu 26 Cdo 5610/2015, cit.: „Společenství vlastníků jednotek je oprávněno uzavírat smlouvy o nájmu společných částí domu ... ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, a to tzv. vlastním jménem a na vlastní účet. Vlastníci jednotek mohou však uvedenou kompetenci společenství „odejmout“ odlišnou úpravou ve stanovách společenství.“).

[Čl. 8

Pravidla pro údržbu, opravy a stavební úpravy v Bytě

1) Oznamovací povinnost a součinnost:

Člen Společenství je povinen:

- a) **oznámit statutárnímu orgánu** Společenství (nejpozději 7 dní předem) záměr provádět stavební úpravy v Bytě;
- b) **vyvěsit (nejpozději 3 dny předem) písemné oznámení na nástěnku** (informační tabuli) v Domě, které bude obsahovat:
 - i. termín započetí a ukončení prací,
 - ii. informaci, kdy se budou provádět práce provázené nadměrnou hlučností nebo zvýšenou prašností (sekání příček, broušení podlah, bourání bytového jádra, vrtání do betonových panelů apod.) tak, aby ostatní uživatelé Domu měli mj. možnost ochránit svůj majetek před znečištěním nebo poškozením a
 - iii. kopii dokladu o vydání stavebního povolení.
- c) **předat Společenství kopii projektové dokumentace, poskytnout informace a podklady** pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění Společné části, nepoškozují či neohrožují Byty jiných vlastníků, nebo neztěžují užívání Domu nebo Bytů jiným vlastníkům a předat Společenství doklady dosvědčující projednání s příslušným stavebním úřadem (kopii žádosti o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby a vydaná rozhodnutí a stanoviska příslušného stavebního úřadu);

- d) za účelem uvedeným v předchozím odstavci umožnit po přechodí výzvě **vstup** Společenství a Společenstvím určeným třetím osobám **do Bytu**. Právo na vstup do Bytu může Společenství uplatnit i opakovaně;
- e) dodržovat **pokyny**, které mu budou v souvislosti se stavebními úpravami Bytu uloženy Společenstvím.
- 2) Zásah do Společných částí, a to i když se nacházejí uvnitř Bytu nebo jsou přístupné pouze z Bytu, smí člen Společenství provést **výlučně s předchozím písemným souhlasem Společenství**, s výjimkou drobných oprav a běžné údržby Společných částí. Pro zásahy do Společných částí se stanoví zejména následující pravidla:
- a) **nosné příčky** (zděné i panelové) v Bytě jsou klíčové z hlediska zachování statiky Domu. Členové Společenství proto nesmí jakýmkoli způsobem do nosných příček zasahovat (bourání i jen částí příček, frézování rýh pro instalace apod.);
- b) v případě **nenosných příček** uvnitř Bytu je Společenství oprávněno požadovat, aby bylo zahájení prací podmíněno posudkem statika, který opatří člen Společenství na své náklady a z něhož bude vyplývat, že stavební práce neohrozí statiku Domu;
- c) **varianta 1:** v případě pochybností, co je nosnou a co nenosnou příčkou, je člen Společenství povinen obrátit se na Společenství se žádostí o nahlédnutí do stavební dokumentace, z níž je možné před započítáním stavebních úprav rozmístění nosných příček v Bytě zjistit;
varianta 2: nosné a nenosné příčky jsou vyznačeny na půdorysu jednotlivých podlaží domu, který tvoří nedílnou součást Prohlášení;
- d) při pokládce **podlahových krytin** (dlažba, linoleum, parkety, plovoucí podlahy apod.) člen nesmí nepříznivě zasáhnout do izolačních a konstrukčních vlastností podlahy. Při pokládce podlahové krytiny v Bytě je člen Společenství povinen zajistit odpovídající **zvukovou a kročejovou neprůzvučnost**, tj. nepokládat krytinu přímo na vodorovnou nosnou konstrukci, ale souvrství doplnit příslušnou izolací. Nedodrží-li tuto povinnost při pořízení podlahy, je povinen učinit tak kdykoli později na své vlastní náklady;
- e) jestliže člen provádí **úpravu, údržbu, opravy nebo výměnu Společných částí** individuálně mimo plán společných oprav nese náklady výlučně sám bez ohledu na jejich výši. Je přitom povinen zachovávat dosavadní velikost, tvar, materiály a barevnost. To se týká zejména:
- oken,
 - parapetů,
 - venkovních žaluzií,
 - lodžii, teras, balkonů a zábradlí na nich,
 - vchodových dveří do Bytu (v případě výměny vchodových dveří je nutno zachovat také požárně-bezpečnostní normy) a dveřních rámců.
- f) montáž **klimatizačních jednotek** je možná [na lodžích] pouze tak, aby nebyl narušen vzhled Domu. Klimatizační jednotku nelze umísťovat namísto zábradlí a provoz klimatizační jednotky nesmí rušit nadměrným hlukem. Zároveň je nezbytné zajistit odvod kondenzátu tak, aby nezpůsobil estetické či technické poškození fasády;
- g) **výměna otopných těles (radiátorů)** individuálně mimo plán společných oprav se nepřipouští.
- 3) Opravu stávajících nebo vybudování nových rozvodů elektřiny, vody, společné televizní antény nebo rozvodů pro odvod odpadních vod uvnitř Bytu nebo výlučně užívané Společné části provádí a hradí člen Společenství. Při zásahu do rozvodů v Bytě je člen Společenství povinen provést na svůj náklad také jejich revizi a doklad o

provedené revizi poskytnout bez zbytečného odkladu po ukončení prací Společenství.

- 4) Omezení vlivu stavebních prací v Bytě na provoz Domu:
Člen Společenství je povinen při stavebních úpravách Bytu:
- a) **zamezit znečištění a poškození** Společných částí použitím vhodných postupů (preventivním zakrytí podlah, oken a dveří, zavíráním dveří do Bytu apod.);
 - b) zabezpečit **úklid** Společných částí (zejména společných prostor Domu) na vlastní náklady, a to vždy v den, kdy ke znečištění Domu došlo;
 - c) zajistit do 7 dnů **opravu škod** vzniklých na Společných částech (např. poškrábání maleb, soklů, stržení nebo poškození PVC a hran schodišť, poškození oken, parapetů, dveří, zárubní apod.);
 - d) zajistit **likvidaci stavebního odpadu** na své náklady; použití společných kontejnerů na směsný odpad je zakázáno.
- Jestliže člen Společenství nesplní některou z povinností uvedených v tomto odstavci, je Společenství oprávněno i bez předchozí výzvy zajistit nápravu samo na náklady člena Společenství, který povinnost porušil.
- 5) Časové omezení: Stavební úpravy v Bytech, při nichž se přenáší hluk nebo prach mimo Byt, lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou v pracovních dnech od [8.00 do 18.00 hod, o sobotách od 9.00 do 16.00 hod]. Neděle jsou časem klidu v Domě a provádění stavebních úprav je zakázáno.
- 6) Na žádost člena Společenství může statutární orgán v odůvodněných případech, které nepoškodí práva ostatních členů, povolit z výše uvedených pravidel výjimku.]

Komentář:

Povinnosti vlastníků jsou velmi často porušovány při stavebních úpravách bytu. Důvodem může být i neznalost vlastníků, k jakým pracím potřebuje souhlas SVJ a jaké úpravy v bytě nesmí provádět vůbec.

Ačkoli pravidla pro stavební úpravy nejsou povinnou náležitostí stanov SVJ, navrhuje je do stanov doplnit. Tato pasáž stanov je pouze návrhem, který by měl být přizpůsoben podmínkám v jednotlivých domech a zkušenostem správců domů. Může být ze stanov i zcela vypuštěna nebo zahrnuta do pravidel v domovním řádu.

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 již nejsou povinnou náležitostí stanov. Ustanovení § 1200 odst. 2, písm. g) o.z. bylo novelizací vypuštěno s odůvodněním, že jsou tato pravidla obvykle obsažena v pravidlech pro správu domu a pozemku, která povinnou náležitostí stanov zůstala i po novele).

Čl. 9

**Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství
a vypořádání výsledku hospodaření**

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků [zpravidla před začátkem 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, na pořízení dlouhodobého hmotného majetku – movitých a nemovitých věcí do vlastnictví Společenství – a odpisy tohoto majetku,
 - 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, jehož je Společenství členem,
 - daň z příjmů Společenství,
- a výnosy, zejména:
 - příspěvky členů Společenství na správu Domu a Pozemku vyjma částí příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
 - úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství a jiné finanční výnosy,
 - dotace určené na úhradu nákladů a jiné bezúplatné peněžité příjmy.
- 3) 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:

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

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 (bankovní úroky a jiné 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 (z důvodu zdanění vyplácení podílů členům SVJ na zisku nedoporučujeme, byť to není zakázáno).

Čl. 10

Příspěvky na správu Domu a Pozemku, úhrady nákladů na Služby a pravidla pro správu a pro hrazení nákladů na údržbu a opravy Společných částí určených k výlučnému užívání jen některým vlastníkům Jednotek

- 1) Pro účely financování nákladů na správu Domu a Pozemku platí členové Společenství příspěvky formou měsíčních záloh, a to

varianta 1: dle čl. Prohlášení [v poměru odpovídajícímu jejich spoluvlastnickým podílům na Společných částech /(uvést jiný poměr uvedený v prohlášení)].

varianta 2:

- a) stejnou částkou za Jednotku - na náklady vlastní správní činnosti Společenství (§ 1180 odst. 2 o.z.),
- b) v poměru odpovídajícímu jejich podílům na Společných částech - na ostatní náklady.

varianta 3:

- a) stejnou částkou za Jednotku - na náklady vlastní správní činnosti Společenství (§ 1180 odst. 2 o.z.),
- b) ve výši odpovídající podílu [užívané plochy Bytu na celkové užívané ploše všech Bytů v domě] – na ostatní náklady; užívaná plocha Bytu je součtem podlahové plochy Bytu a plochy Společné části sloužící k výlučnému užívání jen vlastníkově Jednotky zahrnující tento Byt, přičemž plocha této Společné části se započítá takto:
 - balkon [.....] % plochy,
 - lodžie [.....] % plochy,
 - terasa [.....] % plochy,
 - sklepní kóje [.....] % plochy,

není-li dále určeno jinak.

- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí Společných částí a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví Společenství se z části 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 Společných částí a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví Společenství. 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 se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; **vyúčtování se doručí členům Společenství na oznamovací adresu.** Krátkodobá záloha se vyúčtuje v členění odpovídajícímu položkám rozpočtu podle § 9 odst. 2 písm. b) a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. **Dlouhodobá záloha se vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy, na výdaje na pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví Společenství a výdaje na modernizace a rekonstrukce Společných částí;** 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 pro vytápění a pro ohřev 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, odvoz komunálního odpadu] a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění.]**
- 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.
- 7) **[Varianta 1: O způsobu rozúčtování nákladů na Služby rozhoduje shromáždění. Varianta 2: Náklady na Služby se členům Společenství rozúčtují takto:**
 - a) **dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v Bytech,**
 - 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 a úklid společných prostor v Domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu stejným způsobem jako náklady na správu Domu a Pozemku podle čl. 10 odst. 1/ čl. 10 odst. 1 písm. b),**
 - e) **náklady na další Služby podle rozhodnutí shromáždění,**
 - f) **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 členů Společenství 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 námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství.
- 9) **[Ve smyslu § 13 odst. 2 Zákona o službách, se stanoví výše pokuty za prodlení s nepeněžním plněním na [1,- Kč ročně / 50,- Kč měsíčně /(jinak: více než nula, méně než 50,- Kč denně).]**
- 10) **[Pro úhradu nákladů na údržbu, opravy, modernizace a rekonstrukce Společných částí výlučně užívaných jen některými vlastníky Jednotek se stanoví následující pravidla:**
- a) **nejedná-li se o běžnou údržbu a drobné opravy zajišťované a hrazené členem Společenství podle čl. 5 odst. 4), platí pravidla dále uvedená;**
 - b) **údržbu a opravy rozvodů ústředního vytápění, včetně částí těchto rozvodů v Bytech, otopných těles a souvisejících zařízení zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na tyto práce se členové Společenství podílejí podle jejich skutečné výše;**
 - c) **plánované opravy a rekonstrukce balkonů/lodžii/teras zajišťuje a hradí Společenství;**
varianta pro případ, že v pravidelných platbách příspěvků na správu Domu a Pozemku není zohledněno výlučné užívání Společných částí (viz odst. 1) variantu 2): a náklady na ně hradí [pouze členové Společenství, kteří mají uvedené prostory ve výlučném užívání, a to podle skutečné výše nákladů připadajících na Byt].
 - d) **plánované opravy oken, vstupních dveří do Bytů a dveří na balkony/lodžie/terasy zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na ně se členové Společenství podílejí podle skutečné výše;**
 - e) **plánovanou výměnu poštovních schránek zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na ni se členové Společenství podílejí [podle počtu schránek příslušejících k Jednotce], v ostatních případech hradí náklady na opravy a pořízení nové poštovní schránky člen Společenství;**
 - f) **pořízení klíčů a čipových karet ke vstupním dveřím do Domu nebo k jiným dveřím do Společných částí zajišťuje a hradí Společenství. Jestliže člen Společenství žádá dodatečně o vydání dalších klíčů nebo čipových karet, nese náklady sám podle počtu požadovaných kusů;**
 - g) **kontrolu a výměnu bytových vodoměrů a zařízení pro rozdělování nákladů na teplo zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na ně se členové Společenství podílejí [podle počtu těchto zařízení osazených v Bytě];**
 - h) **údržbu a opravy výkladců v Jednotce zahrnující nebytový prostor zajišťuje a hradí člen Společenství - vlastník této Jednotky].**
- 11) **[Neuplatňuje-li vůči Společenství smluvní správce, kterým je bytové družstvo, odměnu za správu Jednotek ve svém vlastnictví, přispívají na úhradu takto stanovené odměny pouze vlastníci ostatních Jednotek].**

Komentář:

Tento článek upravuje určování nákladů na správu nemovité věci a povinnost člena SVJ přispívat na správu domu a pozemku a hradit služby. Pravidla pro příspěvky a úhradu cen služeb již od 1.7.2020 nejsou povinnou náležitostí stanov.

Změny poměru výše příspěvků nelze po 1.7.2020 provádět změnou stanov, změna je nadále možná **pouze změnou prohlášení.** Po Novele 2020 (§ 1180 odst. 1 o.z.) tak odpadá právní nejistota ohledně možnosti schvalovat jiné kritérium pro výši příspěvků pouhou běžnou většinou. Výklady prozatím nejsou jednotné v tom, **zda lze změnit poměr výše příspěvků po 1.7.2020 dohodou všech vlastníků, aniž by se tato dohoda promítla do prohlášení.** V úvahu by taková možnost přicházela zřejmě pouze u jednorázového nákladu, kde by změnu poměru výše příspěvků pocítil vlastník, který se změnou souhlasil a nikoli jeho právní nástupce. Pokud by totiž vlastníci rozhodli o tom, že se mění tento poměr u pravidelně se opakujících dlouhodobých nákladů, neměl by nabyvatel jednotky z prohlášení možnost zjistit, v jakém poměru se má na těchto nákladech podílet. Abychom zabránili tomu, že by byl vzor stanov zavádějící, odstranili jsme ze stanov větu, že může být přijato i jiné pravidlo, pokud se na něm všichni vlastníci dohodnou (změna poměru výše příspěvků je však vždy možná změnou prohlášení, tj. se souhlasem všech).

Pokud je pravidlo pro určování podílu na příspěvcích upraveno také stanovami, neměla by se tato pravidla od pravidel v prohlášení lišit. Pokud SVJ přijalo změnu pravidel pro platbu příspěvků stanovami do 30.6.2020, považuje se tato změna za **součást prohlášení** (viz čl. II. bod 1 přechodných ustanovení k Novele 2020, cit.: „*Jestliže se vlastníci jednotek odchýlili ujednáním stanov upravujícím poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku od § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, považuje se toto ujednání ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona za součást prohlášení.*“). SVJ by mělo přijmout úplné znění prohlášení a založit ho do sbírky listin katastru nemovitostí a sbírky listin rejstříkového soudu (viz § 1220 o.z.).

S určením poměru výše příspěvků v době od 1.1.2014 do 30.6.2020 jsou však vzhledem ke znění přechodného ustanovení dosud spojeny výkladové nejasnosti. SČMBD usiluje o jejich vyjasnění, o čemž bude členy průběžně informovat.

odst. 1):

Nejen že pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku již po 1.7.2020 nejsou povinnou částí stanov, ale nelze do nich již nadále ani změnou stanov zasahovat.

V prvé řadě se tedy uplatní úprava v prohlášení (za součást prohlášení se považuje také změna stanov přijatá do 30.6.2020 – přičemž v souladu s § 1220 o.z. by SVJ mělo přijmout úplné znění prohlášení a založit ho do sbírky listin). Pokud by prohlášení nebo stanovы přijaté od 1.1.2014 do 30.6.2020 neobsahovaly žádnou úpravu, uplatnilo by se pravidlo uvedené v § 1180 o.z.

Varianta 1 odpovídá režimu, kdy členové SVJ hradí příspěvky v poměru stanoveném v prohlášení, na které stanovы již jen odkazují.

Varianta 2 odpovídá případům, kdy SVJ přijalo úpravu § 1180 o.z. změnou stanov do 30.6.2020.

Ve variantě 3 je při stanovení výše příspěvků zohledněna situace, kdy člen společenství má k dispozici ke svému *výlučnému užívání* určitou společnou část, a toto užívání je zohledněno ve způsobu stanovení příspěvků. K rozhodnutí o změně výše příspěvků tímto způsobem je nutná změna prohlášení (souhlas 100% vlastníků). Tato varianta je tedy uplatnitelná spíše u nově vznikajících SVJ, v nichž lze tento způsob poměru výše příspěvků upravit v prohlášení požadovaným souhlasem všech.

Částku za užívání společných částí lze stanovit i fixně (např. u balkonů se stejným rozměrem). V případě, že půjde o rozměrově odlišné společné části, bude vhodnější ve výši příspěvků zohlednit podlahovou plochu těchto výlučně užívaných společných částí, a to

celou výměrou její plochy nebo její částí. (Podíl započitatelné plochy lze např. stanovit podle dříve platného postupu pro stanovení upravené užitkové plochy bytu pro účely nájemného, kdy lodžie se započítávala 50%, balkon 30% a terasa 10% plochy, případně podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které určuje užívanou plochu bytu se započtením ploch všech užívaných místností – i když se jedná o společné části – a se započtením balkonů, lodží a teras jednou polovinou. Lze samozřejmě nastavit i jiné pravidlo).

V případě společné části určené k výlučnému užívání více než jednomu vlastníkovi (např. balkon přístupný ze schodiště určený k užívání vlastníky 3 bytů umístěných na stejném podlaží), doporučujeme rozdělit příslušnou část plochy společné části stejným dílem na každý byt (v uvedeném příkladu se podlahová plocha každého bytu navýší o 10% plochy balkónu).

Protože *podlahová plocha* jednotky pro účely stanovení podílů na společných částech je kogentně vymezena u jednotek vzniklých do 31.12.2013 ustanovením § 2 písm. i) BytZ a u jednotek vznikajících po 1.1.2014 prováděcím předpisem k občanskému zákoníku (§ 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.), doporučujeme použít pro účely stanovení příspěvků na správu jiný termín – navrhuje pojem „*užívaná plocha*“.

Pokud nebudou žádné společné části, které by sloužily k výlučnému užívání pouze některým vlastníkům jednotek, pak by se při určování příspěvků vycházelo výlučně z podílu člena na společných částech (zpravidla podílu podlahové plochy bytu na celkové podlahové ploše všech bytů v domě – nejčastější způsob určení podílů).

odst. 2): 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 zejména na opravy, modernizace a rekonstrukce domu (DZ), příp. více takových záloh tvořených podle různých kritérií. Tomu odpovídá tento vzor (SVJ, které tvoří pouze DZ – na financování všech svých nákladů, si stanovy odpovídajícím způsobem upraví).

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, zejména 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 a nedoplatku KZ tvořené 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 nemusí nutně upravovat stanovy; zejména dochází-li ke změnám častěji, bylo by praktičtější ponechat tuto věc na usnesení shromáždění mimo stanovy. Rozsah poskytovaných služeb uvedených v tomto odstavci (pokud bude ve stanovách ponechán) si musí každé SVJ přizpůsobit podle skutečnosti.

odst. 6) a 7): Způsob určení výše úhrad za služby placených jednotlivými vlastníky již není povinnou náležitostí stanov (§ 1200 odst. 2 písm. g) o.z. byl vypuštěn). Kvůli jednoduchosti rozúčtování se u většiny neměřených služeb doporučuje stejné kritérium jako pro stanovení příspěvku na správu domu). Pokud SVJ zvolí kritérium osob, musí je jednoznačně definovat, jinak platí vymezení pojmu „osoba rozhodná pro rozúčtování služeb“ v zákoně o službách (není zcela jednoznačné). Nerozhodne-li SVJ o způsobu rozúčtování služeb, bude se postupovat podle zákona o službách. Způsob rozúčtování služeb nemusí být upraven stanovami SVJ, stačí samostatné rozhodnutí shromáždění.

odst. 9): Na základě zkušeností z praxe bylo do stanov doplněno snížení pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním, která vyplývá ze zákona o službách (§ 13 tohoto zákona).

O snížení pokuty může být přijato i jiné rozhodnutí shromážděním vlastníků – nemusí být tedy upraveno ve stanovách SVJ (a není-li upraveno ve stanovách, není ke změně výše pokuty třeba stanovy měnit). Nerozhodlo-li SVJ jinak (ať už změnou stanov nebo rozhodnutím shromáždění), činí výše pokuty 50,- Kč za každý den prodlení. Navrhuje se podstatné snížení pokuty pro ochranu SVJ, která čelí žalobám vyplývajícím z neúplného vyúčtování. Vyúčtování se totiž považuje za doručené (a vlastníkově jednotky vznikne povinnost zaplatit nedoplatek z vyúčtování) teprve v okamžiku, kdy je vyúčtování perfektní ve smyslu splnění veškerých požadavků vyplývajících z právních předpisů. Jedná se však o natolik složité předpisy, že k formálním chybám ve vyúčtování dochází relativně často. Někteří vlastníci zneužívají svého práva (a na tyto vady se dokonce zaměřují některé advokátní kanceláře) a kromě toho, že odmítají na základě formálně vadného vyúčtování hradit své nedoplatky, žalují SVJ o zaplacení zákonné pokuty za prodlení s dodáním bezvadného vyúčtování. V konkrétních případech dosáhly pokuty stanovené zákonem deseti tisíců Kč.

Dosavadní odstavec o vymáhání pohledávek za členy SVJ byl pro nadbytečnost vypuštěn - **povinnost hájit zájmy SVJ vyplývá pro členy statutárního orgánu z jejich postavení a z povinnosti postupovat s péčí řádného hospodáře.**

odst. 10): Jsou navržena pravidla, jak bude SVJ zajišťovat a hradit opravy společných částí výlučně užívaných jen některými vlastníky. V případech, kdy jde o společné části „neplošné“, je třeba rozlišit, kdy si bude jejich pořízení, údržbu a opravy zajišťovat i hradit sám vlastník jednotky, kdy je bude zajišťovat společenství, ale na náklady vlastníka, a nakonec kdy je bude společenství i financovat, ale je přitom logické, aby se na nákladech vlastníci podíleli podle jiného kritéria než je výše spoluvlastnického podílu na společných částech (v takovém případě bude společenství tvořit vedle standardně vytvářené dlouhodobé zálohy další zdroj financování anebo předepíše vlastníkům jednorázový příspěvek). **Červeně označené části textu** upozorňují na případy, kdy se navrhuje, aby se vlastník na nákladech podílel jinak než podle spoluvlastnických podílů – **pro takové rozdělení nákladů se však vyžaduje, aby bylo uvedeno v prohlášení (se souhlasem 100% vlastníků).**

odst. 11): Zde se (opět nepovinně) zohledňuje situace, kdy BD v pozici smluvního správce neuplatňuje vůči SVJ odměnu za správu vlastních jednotek (celková cena za správu se v praxi zpravidla stanoví v závislosti na celkovém počtu jednotek v domě).

Část V. Orgány Společenství

Čl. 11

Společná ustanovení pro volené orgány Společenství

- 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 na zasedání orgánu 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 domoci.
- 8) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je [pětileté].
- 9) [Varianta 1: Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
Varianta 2: Kooptace náhradních členů orgánů Společenství se nepřipouští.

[Shromáždění může zvolit u každého orgánu libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období].

- 10) Kolektivní volený orgán Společenství je schopen se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Rozhoduje většinou hlasů [většiny přítomných/všech] svých členů, přičemž každý člen orgánu má jeden hlas. Hlasování probíhá aklamací (zvednutím ruky). Zasedání se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně [sedm] dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. [Členové orgánu mohou rozhodovat i jiným způsobem než za osobní přítomnosti (korespondenčně nebo pomocí technických prostředků) na základě výzvy doručené všem členům orgánu jeho předsedou. V takovém případě orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.]
- 11) [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 projednáváním 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.]

12) [Ten, kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

13) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede jednání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se orgán usnese na jiném pořadu jednání.]

14) Funkce člena voleného orgánu Společenství zaniká volbou nového člena orgánu. Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit orgánu, jehož je členem, písemně. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení, **neskončí-li jeho funkce dříve volbou nového člena orgánu.**

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) o.z.). 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 pro volené orgány SVJ.

Úprava orgánů společenství vlastníků uvedená v § 1205 o.z. je velmi stručná, proto je třeba podrobnosti hledat nikoli v části o.z. týkající se bytového společenství, ale v části týkající se úpravy spolku (vzhledem k obecnému odkazu uvedenému v § 1221 o.z.), 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) o.z., 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 SVJ, 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 o.z.), bude vhodné, aby měl lichý počet členů, tj. minimálně 3 členy. Zákon nicméně nevylučuje, aby měl výbor SVJ 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 SVJ může být i právnická osoba včetně družstva. Musí však zmocnit zastupováním v orgánu konkrétní fyzickou osobu (§ 154 o.z.). 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 SVJ by bylo praktičtější, kdyby se pověřené fyzické osoby, tj. konkrétní člen představenstva nebo předseda družstva v případě, kdy jsou družstva zastupována svým statutárním orgánem, do rejstříku zapisovat nemusely; při změně ve statutárním orgánu družstva by nebylo potřeba provádět změnu rovněž v rejstříku všech SVJ, pro která družstvo funkci statutárního orgánu vykonává. Kromě toho by se jednotliví členové představenstva družstva mohli při výkonu funkce v SVJ příp. střídát. Takový postup však právní předpisy ani praxe rejstříkových soudů neumožňuje a vývoj právní úpravy směřuje spíše opačným směrem (pověření a zápis konkrétních fyzických osob jednajících za osoby právnické se striktně vyžaduje). (Toto pravidlo se nicméně ukázalo jako výhoda v době „covidové“, kdy končilo funkční období členům statutárního orgánu BD, avšak bez vlivu na jejich pověření zastupovat BD jako statutární orgán v SVJ).

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

odst. 8): Délku funkčního období lze upravit i jinak, v případě SVJ ji zákon nijak neomezuje (může být kratší i delší než 5 let). Jestliže stanovy žádnou úpravu délky funkčního období obsahovat nebudou, bude funkční období pětileté (§ 246 odst. 1 o.z.).

odst. 9): Možnost kooptace náhradních členů volených orgánů do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě (tedy shromáždění vlastníků) vyplývá z § 246 odst. 2 o.z. 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. O.z. tuto možnost výslovně neupravuje (v ZOK je volba náhradníků připuštěna pro kapitálové obchodní společnosti).

odst. 10) až 13): Způsob svolání, jednání a usnášení volených orgánů je upraven v těchto odstavcích poměrně podrobně a SVJ si mohou tuto proceduru i výrazně zjednodušit tak, aby jednání volených orgánů probíhala pokud možno co nejméně formálně (to se týká i případného pořizování zápisů z těchto zasedání). Pro odstranění formalit pro jednání orgánů společenství lze tuto část stanov podle individuálních potřeb SVJ upravit, zjednodušit, nedoporučujeme ji však vypustit zcela. Byla doplněna varianta pro rozhodování jiným způsobem než na osobním jednání. Pro jednání volených orgánů je připuštěno měnit navržený pořad jednání se souhlasem nadpoloviční většiny přítomných na schůzi. Je však možné do stanov doplnit pravidlo přísnější – podobné jako u shromáždění vlastníků, tj. že pořad jednání měnit bez souhlasu všech nelze.

odst. 14) Společné ustanovení pro ukončení funkce volených orgánů byla přesunuta z dosavadních pasáží o výboru, předsedovi SVJ a kontrolní komisi. 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 o.z., ačkoli ve společenstvích do r. 2013 i na základě vzorových stanov VS SVJ funkce končila uplynutím nejpozději 30-ti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Není zcela jisté, zda lze lhůtu uvedenou po r. 2014 v ustanovení § 160 o.z. modifikovat nebo zda je toto ustanovení kogentní a nelze se od něj odchýlit. Dvouměsíční lhůtu zákon stanoví pro ochranu právnické osoby (v tomto případě SVJ).

Čl. 12
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 členů Společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito členové Společenství shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou nejméně [patnáct dnů] před jeho konáním, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Pozvánka se zasílá členům Společenství na adresu pro doručování uvedenou v seznamu členů a vyvěšuje se na nástěnce v Domě. [Má-li člen Společenství adresu pro doručování v Domě, považuje se pozvánka za zasloupu vhozením do poštovní schránky. Při zasílání pozvánky poštou se pozvánka považuje za doručenou třetím dnem po odeslání, i když si adresát písemnost nevyzvedl. Pozvánku lze předat rovněž osobně nebo zaslat elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů].
- 4) K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen Společenství může seznámit s těmito podklady. 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. Pro přijetí rozhodnutí o změně 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 [členů Společenství přítomných na shromáždění / všech členů Společenství].
- 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 nebo může svolat náhradní shromáždění, které je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají alespoň 40% všech hlasů.
- 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) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají alespoň dva členové Společenství, kteří mají více než $\frac{1}{4}$ všech hlasů, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno. 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, jestliže shromáždění nerozhodne jinak.
- 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. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u [předsedy výboru / předsedy Společenství].
- 15) [Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen Společenství navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy Domu a Pozemku rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen Společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Soud uspořádá právní poměry členů Společenství podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění anebo zda se uskutečnit vůbec nemá. Je-li pro to důležitý důvod, může člen Společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.]

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 o.z.). Nevztahují se na ně ustanovení těchto stanov o

volených orgánech.

Usnášeníschopnost shromáždění vychází z § 1206 odst. 2 o.z.. *Počet hlasů* každého člena SVJ odpovídá *velikosti jeho podílu na společných částech* (§ 1206 odst. 1 o.z.). U domů rozdělených na jednotky podle o.z. může být tímto podílem podíl odpovídající velikosti podlahové plochy bytu (nebytového prostoru) k podlahové ploše všech bytů (nebytových prostor) v domě, případně mohou být podíly stanoveny v závislosti na povaze, rozměrech a umístění bytu (nebytového prostoru). Hlasy vlastníků mají na shromáždění obvykle různou váhu. Podíly vlastníků jednotek na společných částech lze však v těchto domech určit i jako stejné (§ 1161 o.z.) – jedině v tomto případě by mohli vlastníci hlasovat na shromáždění každý hlasem se stejnou vahou.

Usnášeníschopnost je třeba prověřovat před každým hlasováním.

odst. 2) a 3): Kdo svolává shromáždění, vyplývá z § 1207 odst. 1 o.z..

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 o.z.). 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 o.z.).

Při doručování do schránek doporučujeme pořídit o tomto způsobu doručení protokol, podepsaný pokud možno alespoň dvěma osobami, které si mohou vhození pozvánek do schránek vzájemně dosvědčit. Z protokolu by mělo vyplývat, kým, jakým vlastníkům a kdy byla pozvánka tímto způsobem doručena. Datum, kdy byla pozvánka vhozena do schránky, je vhodné vyznačit i na pozvánce.

odst. 4): Povinnost zpřístupnit podklady pro program jednání shromáždění vyplývá z § 1207 odst. 2 o.z.

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

odst. 6): K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů SVJ. Pro některá rozhodnutí může být ve stanovách navrženo hlasovací kvorum přísnější, což zákon umožňuje (§ 1206 odst. 2 o.z.). Navrhli jsme přísnější kvora u některých typů rozhodnutí; jak okruh důležitých rozhodnutí, tak stanovení rozhodující většiny si může každé SVJ upravit dle vlastní potřeby.

Byl vypuštěn text o rozhodování shromáždění o změně podílů na společných částech a změně poměru výše příspěvku, neboť po Novele 2020 není toto rozhodování v kompetenci shromáždění, ale půjde o rozhodování vlastníků o změně prohlášení.

odst. 7): Možnost hlasování mimo zasedání v případě, kdy svolané shromáždění nebude způsobilé se usnášet, vyplývá přímo ze zákona (§ 1211 odst. 1 o.z.), i kdyby nebyla upravena stanovami. Pokud chtějí členové SVJ hlasovat mimo zasedání i v jiných případech, musí to stanovy připustit (§ 1211 odst. 1 o.z.). V těchto stanovách je korespondenční hlasování upraveno v čl. 14. Do odstavce 7) byla dále doplněna možnost svolat náhradní shromáždění, což je novinka zavedená Novelou 2020 (§ 1210 o.z.). Možnost konání náhradního shromáždění musí stanovy připustit.

odst. 8): Judikatura již vyjasnila, že se v právní úpravě účinné po 1.1.2014 nepoužije judikát NS 29 Cdo 3399/2010, který znemožňoval účast na shromáždění osobám, které nebyly členy společenství. Stanovy mohou případně omezit počet plných mocí udělených jedné osobě pro jedno shromáždění vlastníků. Je sporné, zda mohou stanovy okruh zástupců omezit např. také tak, že by člena na shromáždění mohla zastoupit pouze osoba blízká.

Plná moc může být udělena jako speciální, přípustná je ale na rozdíl od úpravy obchodních korporací v ZOK i plná moc generální, která zástupci nezakazuje účastnit se shromáždění vlastníků a hlasovat na něm.

Bude-li členem společenství družstvo, bude zastupováno na shromáždění osobou zapsanou jako člen statutárního orgánu BD ve veřejném rejstříku nebo osobou, která se

prokáže zmocněním od BD. V případě, že jsou členové představenstva oprávněni za BD jednat společně, bude třeba, aby se i člen představenstva zastupující družstvo na shromáždění prokázal písemnou plnou mocí. Možnost zastupování jen jedním členem představenstva na shromáždění 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 (z pracovní smlouvy nebo z organizačního řádu). 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 o.z. a zohledňuje zmírňující pravidlo navržené v čl. 3 odst. 2 těchto stanov.

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

odst. 11): byl doplněn o právo vlastníků požadovat zařazení záležitosti na pořad shromáždění podle § 1207 odst. 3 o.z. (jak bylo doplněno Novelou 2020). Toto právo vlastníka nelze stanovami omezit.

odst. 13) a 14): 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 před každým hlasováním počet přítomných členů ověřen a že bylo rozhodnutí přijato potřebnou většinou z přítomných.

odst. 15): Uvedené právo vyplývá z § 1209 o.z. Není však nutné ho uvádět ve stanovách. Text byl aktualizován v souladu s Novelou 2020. Nově může soud rozhodnout i jinak než o platnosti nebo neplatnosti rozhodnutí (může uspořádat poměry mezi vlastníky jednotek podle svého uvážení).

Čl. 13

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů Společenství [\[a náhradníků\]](#) a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení rozpočtu a účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě Domu a Pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu a Pozemku pro příští období a rozhodnutí o vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- d) schválení druhu Služeb a způsobu rozúčtování nákladů na Služby na členy Společenství,
- e) rozhodování o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
- f) rozhodování o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo údržbě Společné části anebo stavební úpravě Společné části, která nevyžaduje změnu Prohlášení, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu (čl. 6 těchto stanov);
- g) rozhodování o způsobu použití zisku včetně způsobu jeho rozdělení mezi členy Společenství a o způsobu úhrady ztráty;
- h) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu;
 3. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;

4. 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 o.z.) není možné zúžit, jedná se o působnost výlučnou a nelze ji přenášet na jiné orgány SVJ nebo dokonce na smluvního správce. Nad rámec výčtu uvedené v zákoně tyto vzorové stanovky obsahují navíc rozhodování o způsobu použití zisku a úhrady ztráty.

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

Po Novele 2020 již není vyžadováno, aby shromáždění schvalovalo kromě osoby správce také smlouvu se správcem, ujednání o ceně a rozsah činností – tuto pravomoc pro shromáždění lze případně ve stanovách ponechat. Schvalování takové smlouvy shromážděním bude dokonce nezbytné v případě konfliktu zájmů, pokud by byl správce stejnou osobou jako statutární orgán SVJ.

Čl. 14

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) **Varianta 1:** O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání.
Varianta 2: Mimo zasedání může být rozhodováno o záležitostech spadajících do působnosti shromáždění s výjimkou
- Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů Společenství uvedenou v seznamu členů. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen vyjádřit.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím/zdržel se hlasováním“ 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 [patnácti / třiceti] dnů od doručení návrhu členu Společenství, platí, že [se hlasování zdržel / nesouhlasí]. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovky vyžadují vyšší počet hlasů.
- 4) Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.

- 5) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách Společných částí, 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 členy Společenství a k 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).

odst. 1): Nebude-li možnost rozhodování mimo zasedání upravena stanovami, bude možno tímto způsobem rozhodovat pouze pokud svolané shromáždění není způsobilé se usnášet (§ 1211 odst. 1 o.z.) nebo pokud tak neurčí zvláštní zákon (jako tomu bylo v případě tzv. „lex covid“ – zákon č. 191/2020 Sb.).

odst. 2) až 4): Úprava způsobu rozhodování vychází z § 1211 až 1214 o.z.

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

Bylo doplněno, že neodevzdaný hlas znamená zdržení se hlasování. Stejná úprava je obsažena i ve vzorech pro mimořádná hlasování per rollam v e-knihovně (po přihlášení dostupných zde: <https://www.scmbd.cz/file/317/>). Dosavadní pravidlo, že se neodevzdaný hlas považuje za hlas proti návrhu byl v odst. 3) ponechán jako varianta. Pravidla pro hlasování per rollam v SVJ ani ve spolcích žádnou přesnější úpravu v tomto směru neobsahují (na rozdíl od BD, v nichž je neodevzdaný hlas při korespondenčním hlasování považován ze zákona vždy za hlas proti návrhu). V případě SVJ tedy přichází v úvahu započítání neodevzdaného hlasu jako hlasu „proti“ i jako hlasu „zdržel se“. Pokud se bude neodevzdaný hlas považovat za hlas „proti“, může nehlasující vlastník napadnout rozhodnutí žalobou podle § 1209 o.z.

odst. 5): SVJ může zvážit, že určité záležitosti chce rozhodovat přísnější většinou a bude chtít tuto skutečnost zdůraznit i v rámci rozhodování mimo zasedání. Je možné, aby v rámci rozhodování mimo zasedání byly pro různé záležitosti výslovně uvedené ve stanovách stanoveny různé většiny.

Podobně jako u shromáždění byly z textu stanov v části rozhodování mimo zasedání vyjmuty záležitosti, které nejsou v kompetenci shromáždění, ale jsou záležitostmi vlastníků při rozhodování o změně prohlášení (podíly na společných částech a příspěvky).

Alternativa I.**Čl. 15
Výbor Společenství**

- 1) Statutárním orgánem Společenství je výbor. Výbor zastupuje Společenství ve všech záležitostech jak vůči třetím osobám, tak vůči členům Společenství. 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 jiného orgánu Společenství nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Vůči členům a jiným orgánům Společenství zastupuje výbor předseda nebo další předsedou pověřený člen výboru.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 5) Výbor má [.....] členy/členů.

Alternativa II.

Čl.15

Předseda Společenství

- 1) Statutárním orgánem Společenství je předseda Společenství. Předseda zastupuje Společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda podepisuje za Společenství tak, že k názvu Společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Předseda Společenství 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.

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). Členové statutárního orgánu mohou SVJ zastupovat ve všech záležitostech (§ 164 odst. 1 o.z.). 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 SVJ a ostatním orgánům.

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 určený člen jejího statutárního orgánu (§ 154 o.z.). 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 o.z.) nebo zmocněnec (§ 441 a násl.

o.z.). 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).

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 orgánu SVJ.

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

Ve stanovách nelze upravit počet členů statutárního orgánu 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.

Délka funkčního období je uvedena v obecném článku 11. 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 a jen pro určité právní jednání, nikoli generálně (§ 164 odst. 2 o.z.).

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 o.z.).

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. 11 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 o.z.).

Minimální počet členů výboru zákon nestanoví. Pouze v části o.z. týkající se právnických osob obecně je řečeno, že kolektivní orgány právnické osoby mají „více členů“, tj. alespoň dva (§ 152 odst. 1 o.z.). 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. 16

Další volené orgány Společenství

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství, který kontroluje činnost orgánů Společenství a projednává stížnosti a připomínky členů Společenství k činnosti orgánů Společenství. Členové komise 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 [...] členy/členů.

Komentář:

Další orgány jsou orgány nepovinnými – jestliže nebudou upraveny stanovami, nemohou se ustavovat. 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 (např. komise pro výběr dodavatelů). 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) o.z.), případně lze popsat také vnitřní složení orgánu (volba předsedy, místopředsedy apod.). Obecně je způsob svolávání, jednání a usnášení popsán v čl. 11 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) o.z.). Členy volených orgánů proto může volit pouze shromáždění.

Čl. 17

Určení prvních členů statutárního orgánu

1. **[varianta 1:** Prvním předsedou Společenství je: /
varianta 2: Prvními členy výboru Společenství jsou:
a)
b)
c)]
2. Výbor/Předseda Společenství je oprávněn samostatně rozhodnout o tom, že se tento článek stanov vypouští, je oprávněn vyhotovit úplné znění stanov a založit je do sbírky listin vedené příslušným rejstříkovým soudem.

Komentář:

Jedná se o **povinnou náležitost stanov** (§ 1200 odst. 2 písm. e) o.z., která však po Novele 2020 může být po vzniku SVJ ze stanov vypuštěna. Buď o vypuštění rozhodne shromáždění při rozhodování o změně stanov, nebo tuto pasáž vypustí statutární orgán, kterého tím stanovy pověří.

Ohledně prvních členů statutárního orgánu by měly být uvedeny údaje, které se zapisují do rejstříku společenství (jméno, příjmení, datum narození a bydliště).

V praxi byla řešena otázka, jakým způsobem lze změnit ve stanovách první členy statutárního orgánu, když SVJ ještě nevzniklo a nelze tedy konat volební shromáždění SVJ, např. když ve stanovách uvedení první členové statutárního orgánu zemřeli nebo o funkci již nemají zájem (a jejich zápis do veřejného rejstříku tak není možný).

Do 30.6.2020 se ke změnám stanov před vznikem SVJ nepřihlíželo (viz § 1201 o.z. před Novelou 2020). Nejvyšší soud změny stanov připustil, ovšem jen se souhlasem všech vlastníků – viz rozhodnutí sp. zn. 27 Cdo 4337/2019 ze dne 26.2.2020, cit.: „Změnu stanov společenství vlastníků v určení prvních členů statutárního orgánu společenství (pozn. SČMBD: ...kteří následně mohou navrhnout zápis SVJ do veřejného rejstříku...), je možné provést jediné dohodou všech zakladatelů společenství, kteří byli stranami smlouvy o výstavbě, či změnou původního prohlášení vlastníka.“

Po 1.7.2020 již změna stanov před vznikem SVJ možná je, vyžaduje se souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují větší počet (viz § 1201 po Novele 2020). Lze tedy učinit i změnu prvních členů statutárního orgánu (kteří budou zapsáni do veřejného rejstříku).

Část VI. Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 18

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

Komentář:

O.z. upravuje doručování vůči nepřítomné osobě v ustanovení § 570 o.z. a stanoví domněnku doby dojití (§ 573 o.z.) v případech, kdy nelze den doručení stanovit přesně. Toto ustanovení ovšem nezakládá fikci doručení pouhým odesláním, tzn. zásilka musí být vždy doručena do sféry adresáta. Dosavadní judikatura v občanskoprávních vztazích předpokládá, že písemnost je doručena, dostala-li se do sféry vlivu adresáta.

Čl. 19.

Tyto stanovy byly přijaty [na shromáždění vlastníků Jednotek konaném / vlastníkem všech Jednotek] dne

.....

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