

# Návrh

## Stanovy Společenství vlastníků

Obsah :

část	článek	název
<b>I.</b>		<b>Základní ustanovení</b>
	1.	Název a sídlo
	2.	Předmět činnosti
<b>II.</b>		<b>Členství ve společenství vlastníků</b>
	3.	Obecná ustanovení
	4.	Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování
<b>III.</b>		<b>Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí nemovité věci</b>
	5.	Pravidla pro správu domu a pozemku
	6.	Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci
<b>IV.</b>		<b>Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby</b>
	7.	Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření
	8.	Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby
<b>V.</b>		<b>Orgány společenství</b>
	9.	Společná ustanovení
	10.	Shromáždění
	11.	Působnost shromáždění
	12.	Rozhodnutí mimo zasedání
	13.	Výbor společenství
	14.	Kontrolní komise
<b>VI.</b>		<b>Společná a závěrečná ustanovení</b>
	15.	První členové orgánů
	16.	Nebytový prostor
	17.	Společná ustanovení
	18.	Závěrečná ustanovení

#### **Použití dosavadních stanov**

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

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

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

#### **Použité zkratky**

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

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

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

*SVJ = společenství vlastníků*

*BD = bytové družstvo*

## **Část I.**

### **Základní ustanovení**

#### **Článek 1.**

##### **Název a sídlo**

1. Společenství vlastníků jednotek vzniklo pro dům č.p. ...., stojící na pozemku parc. č. ...., zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. ...., katastrální území ....., v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na adrese .....
2. Název společenství: Společenství vlastníků [označení domu, pro který společenství vzniklo – jednoznačná identifikace domu např. katastrálním územím a číslem popisným nebo adresou]
3. Sídlo společenství: [adresa]
4. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 21 odst. 1.
5. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou společných částí a v dalších

věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v platných právních předpisech, zejména v občanském zákoníku a v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a v těchto stanovách (vše dále jen „správa domu“).

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

#### **odst. 2) :**

*Název společenství musí obsahovat slova „společenství vlastníků“ a označení domu, pro které společenství vzniklo, přičemž je nejvhodnější identifikace společenství uvedením údajů z katastru nemovitostí. Pokud název tyto náležitosti nesplňuje, musí společenství uzpůsobit svůj název novým předpisům do 2 let, tj. do 1.1.2016 (§ 3042 NOZ).*

#### **odst. 3) :**

*Sídlo by mělo být podle možností v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo, pouze pokud to není možné, pak na jiném vhodném místě.*

#### **odst. 4) :**

*Společenství vlastníků (dále také jen „společenství“) je právnickou osobou s účelovou existencí – je zakládána a vzniká za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Na postavení, činnost společenství vlastníků, soustavu jeho orgánů a jejich působnost se použijí zejména § 1194 až § 1222 NOZ v části týkající se bytového spoluvlastnictví. Jestliže z těchto ustanovení nevyplývá něco jiného, použijí se na společenství vlastníků podpůrně a přiměřeně ustanovení § 214 až § 273 NOZ o spolku (§ 1221 NOZ). Na společenství se však vztahuje také obecná úprava právnických osob (§ 118 a násl. NOZ), konkrétně pak korporací (§ 210 a násl. NOZ). Důležitým principem z této části NOZ použitelným pro společenství vlastníků je, že přijetím členství v korporaci (korporací je i společenství vlastníků) se její členové zavazují chovat vůči korporaci čestně a zachovávat její vnitřní řád (§ 212 odst. 1 NOZ).*

## **Článek 2.**

### **Předmět činnosti**

1. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je [pozemek parc. č. st....., jehož součástí je dům č.p....., k.ú. ...., obec Ostrava / dům č.p. postavený na pozemku/pozemcích (dále jen „pozemek“) jiného vlastníka parc. č. st....., k.ú. ...., obec Ostrava].
2. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Činnostmi správy 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
    - společných částí domu;

- technických zařízení domu jako společných částí; a
  - společných částí domu 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) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
4. Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska právních činností se rozumí zejména
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
- d) vedení seznamu členů společenství,
- e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
- g) činností spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
- h) činností spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
5. Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
- c) pojištění domu;
- d) nájmu společných částí domu;
- e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků,
- f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
6. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu STA apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

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

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

*Ustanovení § 1189 NOZ vymezuje správu domu takovým způsobem, že tato správa zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku*

*jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků jednotek v domě nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. V rozsahu správy domu jsou vlastníci jednotek zákonem omezeni – není jim přiznána možnost jednat ve věcech správy domu přímo, ale vždy prostřednictvím zvláštní právnícké osoby, kterou je právě společenství vlastníků jednotek. Od tohoto obecného principu se nelze odchýlit ani stanovami.*

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

**odst. 1) :**

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

**odst. 2) :**

*V tomto odstavci se uvádí zákaz uvedený v § 1194 odst. 1 NOZ, společenství se nesmí podílet na podnikání žádné osoby, nesmí být tedy ani členem družstva.*

**odst. 3) a 4) :**

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

*Společné části jsou definovány prohlášením vlastníka (musí být v souladu s § 1160 NOZ), případně pokud některá část v prohlášení vlastníka není vymezena ani jako součást jednotky ani jako společná část, nebo jsou o tomto vymezení pochybnosti, použije se nařízení vlády č. 366/2013 Sb.*

*Společné části určené výhradně k užívání vlastníku jednotky jsou rovněž vymezené prohlášením vlastníka. Toto vymezení lze však provést jen u domů, v nichž se vlastnické právo k nemovité věci rozděluje na vlastnické právo k jednotkám podle NOZ s účinností od 1.1.2014. U domů, které byly „rozděleny na jednotky“ podle dosavadních předpisů (BytZ) zřejmě není možné dosavadní prohlášení změnit a určit v něm, že i v těchto domech budou některé společné části užívány jen některými vlastníky tak, jak to umožňují předpisy nové. Možnost vymezení společných částí užívaných výhradně jen některými vlastníky má dopad na případnou úpravu výše příspěvků na správu domu a pozemku, k tomu viz také čl. 8 těchto stanov.*

**odst. 5) :**

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

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

**Odst. 6) :**

*Uvedený výčet služeb, jakož i činnosti související s jejich zajišťováním respektuje zákon č. 67/2013 Sb., o službách. Je možné (a vhodné) toto ujednání v konkrétním domě upravit dle konkrétních podmínek.*

## Část II.

### Členství ve společenství vlastníků

#### Článek 3.

#### Obecná ustanovení

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

*Zakotvují se základní pravidla pro členství ve společenství vlastníků, včetně zdůraznění ručení člena za dluhy společenství vlastníků. Tato pravidla vyplývají rovněž ze zákona (NOZ) a nejsou povinnou náležitostí stanov, neboť se uplatní i v případě, kdy ve stanovách nebudou výslovně uvedeny.*

**odst. 3) :**

*Při převodu vlastnického práva člena společenství vlastníků k jednotce nevzniká povinnost společenství vlastníků jako správce vypořádat příspěvky na správu domu (převádějícímu členovi nevyčerpané prostředky nevrací). Otázku vyúčtování a vypořádání záloh na služby při změně vlastníka jednotky zákon neupravuje.*

*Společenství je povinno zálohy vyúčtovat a vypořádat rozdíl vyplývající z vyúčtování (přeplatek nebo nedoplatek) s osobou, která je vlastníkem jednotky ke dni doručení*

vyúčtování (zpravidla nejpozději do konce dubna následujícího roku), a to bez ohledu na změny vlastníků v průběhu účtovacího období i v době od jeho konce do dne doručení vyúčtování.

**odst. 4) :**

*Přechod dluhů:*

*Je zmíněna povinnost SVJ vyhotovit členu společenství potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky (půjde o dluhy, u nichž již nastala splatnost). Povinnost předložit takové potvrzení při převodu jednotky nabyvateli má vlastník na základě § 1186 odst. 2 NOZ. V souladu s důvodovou zprávou k tomuto ustanovení NOZ máme za to, že vystavení tohoto potvrzení není podmínkou pro přechod závazků spojených s jednotkou, tj. že závazky spojené s jednotkou přejdou na nabyvatele v každém případě. Závazky přechází na nabyvatele věci ze zákona (§ 1107 NOZ, cit.: „Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.“). Jsme přesvědčeni, že dluhy související se správou domu a pozemku jsou dluhy spojené s jednotkou, které si nabyvatel měl a mohl zjistit (měl si od převodce vyžádat potvrzení SVJ). Jednotka je podle nového pojetí NOZ nemovitou věcí (§ 1159 NOZ) a ustanovení § 1107 NOZ se na ni rovněž vztahuje. V případě, kdy bude vydáno nesprávné potvrzení, tj. bude vydáno potvrzení o bezdlužnosti, i když dluhy existují – dluhy na nabyvatele nepřejdou. Doporučujeme proto, aby společenství postupovala při vystavení tohoto potvrzení obezřetně. Vhodné je, aby potvrzení obsahovalo také datum, ke kterému se výše dluhů vztahuje. Existují však i právní názory, že s jednotkou přechází pouze dluhy uvedené v potvrzení a dokonce názory, že bez ohledu na potvrzení dluhy nepřechází vůbec.*

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

**odst. 5):**

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

#### Článek 4.

##### Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito

stanovami a obecně závaznými právními předpisy,

- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
  - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5);
  - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
  - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
  - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
  - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
    - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
    - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,
    - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
    - d) podílet se na úhradě ztráty společenství,
    - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
    - f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
    - g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v

- těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
- i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
- j) písemně oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce ode dne, kdy se o skutečnosti dozvěděl, nebo mohl dozvědět:
  - nabytí jednotky do vlastnictví,
  - svoji adresu (adresu pro doručování),
  - číslo svého bankovního účtu
  - počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
  - počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činní v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
  - jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání,
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
- l) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě,
- 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, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
- n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
- o) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
- p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
- q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
- r) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
- s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou člen výboru společenství,
- t) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
3. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
4. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
5. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než 1 krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 500 Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

*Povinnou náležitostí stanov je uvedení členských práv a povinností a způsob jejich uplatňování (§ 1200 odst. 2 písm. c) NOZ). Výčet členských práv a povinností je pouze demonstrativní, jsou však zakotvena veškerá základní práva a povinnosti. Práva a povinnosti vlastníka jednotky, která budou platit bez ohledu na úpravu ve stanovách, jsou upravena zejména v § 1175 až § 1184 NOZ.*

**odst. 1) :**

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

písm. e) a f) je snaha konkretizovat nahlížení člena společenství do dokladů a za tím účelem způsob uplatňování tohoto práva upravuje odstavec 5) tohoto článku. Jedná se o oprávnění soukromoprávní (vychází z § 1179 NOZ), je nutno řešit jej vzájemnou dohodou, a jeví se vhodným, aby členové věděli, kdy, kde a v jakých termínech mohou nahlížení realizovat. = Nebude-li tato úprava ve stanovách obsažena, budou moci členové své právo realizovat bez omezení, což může neúměrně zatěžovat osobu vykonávající funkci statutárního orgánu. Často může také docházet k tomu, že nahlížení bude realizováno u jiné – třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy, tedy profesionálního správce, pak by bylo vhodné uvést též sídlo tohoto profesionálního správce jako místo, kde mohou vlastníci do dokumentace nahlížet. Smyslem tohoto odstavce je zamezit zneužívání tohoto práva ze strany členů.

**odst. 2) :**

Nad rámec povinností uvedených v NOZ jsme v těchto stanovách mezi povinnostmi člena společenství zakotvili:

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

písm. o) povinnost vyžádat si předchozí souhlas se zásahem do společných částí, i když se nacházejí uvnitř bytu. Doplnění této povinnosti reaguje na skutečnost, že v současné době podle stavebního zákona není společenství vlastníků účastníkem řízení, pokud vlastník bytu provádí stavební úpravy a žádá vydání stavebního povolení. Postavení společenství v rámci stavebního řízení je tak v současné době sporné a uvedené ustanovení má zajistit, aby se společenství vlastníků mohlo vyjádřit k chystaným stavebním úpravám, které se týkají společných částí;

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

**odst. 3) :**

Je uvedena lhůta pro učinění výzvy k umožnění přístupu do bytu. Pokud jde o výraz „učinít“, není zde uveden výraz „doručit“, neboť by zde byla jednoznačně určena povinnost statutárního orgánu k doručování písemného oznámení. Výzva v zásadě může být ústní, pro zjednodušení pozice společenství neuvádíme povinnost písemné výzvy. Nicméně v případě dokladování toho, že výzva byla učiněna, je skutečností, že je mnohem vhodnější dokladovat výzvu písemnou nežli ústní (není-li učiněna v přítomnosti třetí osoby, např. jiného vlastníka). Písemná výzva může být doručena na

doručenku, ale též může být doručena například předáním, kdy na kopii výzvy bude potvrzeno, že k určitému datu převzal člen tuto výzvu.

**odst. 5) :**

Obsahuje již v komentáři k odst. 1) zmíněný způsob uplatňování práva vlastníka, které mu zaručuje § 1179 NOZ a které spočívá v právu nahlížet do dokladů společenství.

### Část III.

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

#### Článek 5.

##### Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
5. 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 10.000,-- Kč,
6. Statutární orgán je oprávněn zcizit nebo zatížit movitou věc, 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 10.000,--Kč.

7. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 10.000,--Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
8. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50.000.—Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.
9. Vlastník jednotky a osoby s ním jednotku užívající jsou povinni řádně užívat jednotku, společné části a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojené s užíváním jednotky a společných částí. To platí i v případě, že vlastník jednotky přenechá jednotku do užívání jinému.
10. Vlastník jednotky a osoby s ním jednotku užívající jsou povinni při výkonu svých práv a povinností dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vlastníka jednotky nesmí být v rozporu s dobrými mravy. To platí i v případě, že vlastník jednotky přenechá jednotku do užívání jinému.
11. Vlastník jednotky nese plnou odpovědnost za následky vyvolané chovanými zvířaty, která jsou v bytě držena (zejm. znečištění, škody, ohrožení zdraví či jiné újmy včetně psychické). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. To platí i v případě, že vlastník jednotky přenechá jednotku do užívání jinému.

*Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou povinnou náležitostí stanov (§ 1200 odst. 2, písm. f) NOZ). Pravidla uvedená části III. stanov se navzájem prolínají a těsně souvisejí s pravidly pro tvorbu rozpočtu společenství a příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, která jsou upravena v části IV. těchto stanov.*

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

**odst. 1) :**

*Pravidla pro správu zahrnují především určení osoby odpovědné za správu nemovité věci, což je v tomto případě zcela jednoznačné a nezrušitelně společenství vlastníků.*

**odst. 2) :**

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

**odst. 5) :**

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

**odst. 6) :**

*Nakládání s nemovitými věcmi:*

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

*Nakládání s movitými věcmi:*

*Rozdělení pravomocí při nabytí, zatížení (např. zástavním právem) a zcizení (prodej, darování) movitých věcí mezi statutární orgán SVJ a shromáždění vlastníků je upraveno nařízením vlády č. 366/2013 Sb. ve vztahu k ceně těchto věcí, přičemž je stanovami určen limit 10 000 Kč v souhrnu za rok. 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. 8) :**

*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. Navrhujeme, aby o veškerých opravách, modernizacích nebo rekonstrukcích prováděných v souladu s plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a zahrnutých do rozpočtu společenství (bez ohledu na výši nákladů) nemuselo znovu rozhodovat shromáždění, ale statutární orgán společenství. Pro ostatní případy stanovy určují limit 10.000,--Kč v jednotlivém případě (samozřejmě s výjimkou zásahů nezbytných) .*

**odst. 9) :**

*Znění tohoto odstavce nevychází z úpravy NOZ nebo vládního nařízení. Je vhodné vymezit určitá pravidla při zadávání zakázek ze strany společenství, tj. do jaké míry má mít statutární orgán „volnou ruku“. Konkrétní úprava je již věcí každého společenství.*



## Článek 6.

### Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
2. Společné části lze užívat jen k určenému účelu, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel domu. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu či jednotky není ve společných částech dovoleno.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni zejména:
  - a) zabezpečit, aby v domě či jednotce nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo používáno otevřeného ohně,
  - b) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem, nebo důvodem šíření hmyzu a hlodavců,
  - c) nekouřit ve společných částech nemovitosti,
  - d) zabezpečit, aby všechny únikové cesty zůstaly trvale volné.
4. Ve sklepních prostorách je přísně zakázáno uskladňovat tlakové nádoby, hořlavé kapaliny a lehce vznětlivé hořlaviny a chovat zvířata.
5. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
6. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových antén a jejich svodů na společné části (především na střechu a fasádu domu) je nutný předchozí souhlas shromáždění.
7. Vlastník jednotky a osoby s ním jednotku užívající jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu, včetně pravidelného úklidu společných částí. To platí i v případě, že vlastník jednotky přenechá jednotku do užívání jinému.
8. Vlastník jednotky a osoby s ním jednotku užívající jsou povinni zamykat dům v době od 22:00 do 6:00 hodin. V případě, že shromáždění rozhodne o tom, že dům bude uzamčen nepřetržitě, jsou všichni vlastníci jednotek a osoby s ním společně jednotku užívající povinni tuto povinnost dodržovat. Tyto povinnosti platí i v případě, že vlastník jednotky přenechá jednotku do užívání jinému.
9. Vlastník jednotky a osoby s ním jednotku užívající jsou povinni dodržovat v době od 22:00 do 6:00 hod. noční klid. Používat pračky a hluk, nebo vibrace způsobující domácí spotřebiče, stroje, nebo

elektronická média je ve dnech pracovního klidu a ve svátky dovoleno pouze v době od 9:00 do 21:00 hod., v ostatní dny v době od 7:00 do 22:00 hod. (jedná se o zařízení způsobující hluk větší než 30 dB).

*Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku jsou povinnou náležitostí stanov (§ 1200 odst. 2 písm. f) NOZ) . V domech, kde užívají byty také členové družstva z titulu svého členství v družstvu, doporučujeme vydání domovního řádu . Povinnost členů družstva dodržovat také domovní řád (bez ohledu na to, kdo vykonává správu domu a domovní řád vydává) je uvedena ve stanovách družstev.*

## Část IV.

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

## Článek 7.

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
2. Základním účelem sestavování rozpočtu společenství je zabezpečení vyrovnaného hospodaření společenství v běžném roce a vytvoření dostatečné zálohy finančních prostředků určených na provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí nemovitosti plánovaných pro budoucí období.
3. Rozpočet příspěvku na správu domu a pozemku zahrnuje :
  - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu (dále jen FO domu) s těmito údaji:
    - zůstatek FO domu k 1. lednu,
    - tvorba FO domu z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství ,
    - čerpání FO domu na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
    - zůstatek FO domu k 31.12.;
  - b) náklady nehrazené z FO domu podle písm. a), zejména:
    - 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 ,

c) náklady na služby

- dodávku tepla a teplé vody,
- dodávku vody a odvádění odpadních vod,
- provoz výtahu,
- osvětlení společných prostor v domě,
- úklid společných prostor v domě,
- a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

d) výnosy, zejména:

- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do FO domu podle písm. a),

4. Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.

*Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek jsou povinnou náležitostí stanov (§ 1200 odst. 2, písm. g) NOZ). Jsou zakotvena základní pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství tak, aby bylo zřejmé, jaké náklady rozpočet zejména zahrne a jaké příjmy představují příjmy rozpočtu. Vycházíme přitom z prováděcího předpisu k NOZ – nařízení vlády č. 366/2013 Sb.*

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

## Článek 8.

### Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních úhrad (záloh), a to stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství. Výši zálohy na úhradu příspěvků na správu domu stanoví shromáždění v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období. Nebylo-li rozhodnutím shromáždění vlastníků určeno jinak, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu.
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví shromáždění na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 50% většinou hlasů přítomných členů.
3. Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
4. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
5. Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby:
  - a) dodávku tepla a teplé vody,
  - b) dodávku vody a odvádění odpadních vod,
  - c) provoz výtahu,
  - d) osvětlení společných prostor v domě,
  - e) úklid společných prostor v domě,
  - f) a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
6. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. Shromáždění rozhodne o výši zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním jednotky na

daný rok vždy předem, v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období. Shromáždění taktéž rozhodne o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek.

7. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování,
- c) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu,

nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a), b) shromáždění vlastníků jinak.

8. Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu 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 námitek. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

9. Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.

10. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

*Tento článek upravuje určování nákladů na správu nemovité věci a povinnost člena společenství přispívat na správu domu a pozemku. Z praktických důvodů doporučujeme, aby vlastníci jednotek přispívali na správu zálohovými úhradami, které se nadále mohou členit na krátkodobou zálohu určenou*

*na běžné provozní náklady (KZ) a dlouhodobou zálohu účelově určenou na opravy, modernizace a rekonstrukce domu (DZ) tomu odpovídá tento vzor.*

*Vlastníci na správu domu budou přispívat stejnou částkou za každou jednotku bez ohledu na její velikost na náklady vlastní správy (§ 1180 odst. 2 NOZ).*

**odst. 3) :**

*Povinnost vyúčtovat a vypořádat příspěvek na správu domu a pozemku zákon přímo neukládá, ponechává tuto věc na rozhodnutí shromáždění. Vyúčtování zálohového příspěvku je nezbytné zejména pro vlastníky – právnické osoby vč. družstva, proto je tato povinnost ve vzoru stanov zakotvena. Přitom se vypořádá jen rozdíl z vyúčtování KZ, a to zpravidla současně se službami spojenými s užíváním jednotek, nerozhodne-li shromáždění vlastníků o zúčtování rozdílu s DZ, tj. převodu přeplatku do DZ nebo úhradě nedoplatku z DZ (což by bylo možné jen u přeplatku KZ 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 a způsob rozúčtování nákladů na ně mezi vlastníky nemusejí nutně upravovat stanovy; zejména dochází-li ke změnám častěji, bylo by praktičtější ponechat tyto věci na usnesení shromáždění mimo stanovy. Rozsah poskytovaných služeb uvedených v tomto odstavci (pokud bude ve stanovách ponechán) si musí každé společenství přizpůsobit podle skutečnosti. Kvůli jednoduchosti rozúčtování se u většiny neměřených služeb doporučuje jako rozhodné kritérium počet osob rozhodných pro vyúčtování. Pokud SVJ zvolí kritérium osob, musí je jednoznačně definovat. Nerozhodne-li společenství o způsobu rozúčtování služeb, bude se postupovat podle zákona č. 67/2013 Sb. Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb jsou podle zákona č. 67/2013 Sb. jsou : vlastníci jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.*

**odst. 9) :**

*Stanovení úroku z prodlení ve výši shodné s poplatkem z prodlení určeným zákonem č. 67/2013 Sb. je snahou o sjednocení výše sankce za nezaplacení příspěvku na správu se sankcí za dluh na platbách za služby (obecná sazba úroku z prodlení je odlišná od sazby poplatku z prodlení). Nebude-li poplatek z prodlení v zákoně upraven, ukládají stanovy pro případy prodlení s plněním peněžitých částek úrok z prodlení ve vyšší než zákonné výši v části týkající povinnosti člena společenství (čl. IV., odst. 2) těchto stanov). Je otázkou, zda budou tuto úpravu ve stanovách v případě sporu o výši dluhu soudy respektovat.*

**odst. 10) :**

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

## Část V. Orgány společenství

### Článek 9. Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor společenství,
  - c) kontrolní komise společenství.
2. Členem výboru společenství nebo kontrolní komise (dále jen voleného orgánu) může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby. 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 nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu .
4. Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
5. Kdo přijme funkci 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 něho při jeho neúčasti hlasoval.
7. Nenahradil-li člen voleného orgánu újmu na majetku (škodu), kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen tuto újmu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém újmu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
8. Dobrá víra členů orgánů společenství se přičítá společenství.
9. K usnesení orgánu společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
10. Funkční období členů volených orgánů společenství je pětileté.
11. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
12. O průběhu jednání voleného orgánu pořídí ten, kdo jednání voleného orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání voleného orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů voleného 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 voleného 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 voleného orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru . Každý člen voleného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
13. Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
14. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
15. Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
16. Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

*Určení orgánů společenství, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, stejně tak i způsob svolávání, jednání a usnášení je povinnou náležitostí stanov (§ 1200 odst. 2 písm. d) NOZ). Stanovy určují, jakým způsobem a v jakém rozsahu orgány společenství vytvářejí vůli společenství a vyjadřují ji za společenství navenek. V tomto článku uvádíme informace společně zejména pro volené orgány společenství. Pokud jde o právní úpravu orgánů, je třeba podrobnosti hledat nikoli v části NOZ týkající se bytového společenství, ale v části týkající se úpravy spolku, případně obecných ustanovení právnických osob. Rozhodnutí o počtu orgánů společenství a počtu jejich členů je věcí společenství. 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), který vyžaduje nejen určení orgánů, ale také jejich působnost, počet členů, funkční období a také způsob svolání, usnášení a jednání.

**odst. 1) :**

Povinným orgánem je vedle shromáždění vlastníků statutární orgán. Statutární orgán je kolektivní (výbor), ledaže stanovy určí, že je statutární orgán jednočlenný (a pak jím bude předseda společenství). Je nutno vybrat jednu z těchto dvou variant, není možné ve stanovách ponechat varianty obě. 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 společenství vytvoří, tedy zda bude mít kolektivní statutární orgán, nebo individuální. Bude-li statutárním orgánem výbor společenství, není počet jeho členů zákonem omezen. Aby mohl být dodržen způsob rozhodování kolektivního statutárního orgánu, tj. že orgán rozhoduje většinou hlasů účastněných členů (§ 156 odst. 1 NOZ), bude vhodné, aby měl lichý počet členů, tj. minimálně 3 členy.

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

**odst. 2) :**

Členem orgánu společenství může být kterákoli osoba, zákon neobsahuje žádné omezení v tom smyslu, že by členem orgánu společenství mohl být pouze její člen (vlastník jednotky). Členem orgánu společenství může být i právnická osoba včetně družstva. Musí však zmocnit zastupováním v orgánu konkrétní fyzickou osobu (§ 154 NOZ). Touto osobou může jí být kdokoli, kdo splňuje podmínky pro výkon funkce statutárního orgánu, nemusí jít o člena společenství, ani člena jejího statutárního orgánu). Do veřejného rejstříku se v takovém případě bude zapisovat jak právnická osoba (jako statutární orgán společenství), tak fyzická osoba, která ji bude v orgánu společenství zastupovat, a to včetně adresy místa pobytu (§ 25 odst. 1) písm. g) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících).

**odst. 6) :**

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

**odst. 10) :**

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

**odst. 11) :**

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

**odst. 12) až 15) :**

Způsob svolání, jednání a usnášení volených orgánů je upraven v těchto odstavcích poměrně podrobně a společenství si mohou tuto proceduru i výrazně zjednodušit tak, aby jednání volených orgánů probíhala pokud možno co nejméně formálně (to se týká i případných pořizování zápisů z těchto zasedání).

## Článek 10. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán také z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však tři z nich, a to do 30dnů od doručení písemné žádosti statutárnímu orgánu; neučiní-li tak v této lhůtě, jsou tito vlastníci oprávněni svolat shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně sedmi dnů před jeho konáním.
3. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může s podklady seznámit.
4. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
5. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. Při hlasování je rozhodující velikost (podíl) spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu (kolik % podílu, tolik hlasů); společní členové společenství mají (hlasují) společně nedělitelným počtem hlasů. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k počtu jeho hlasů se nepřihlíží (nehlasuje).
6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň ¾ většiny

hlasů vlastníků přítomných na shromáždění. K uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, je nutný souhlas vlastníka jednotky, k jehož jednotce je zástavní právo zřizováno.

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 společnosti rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
8. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společnosti. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
9. Každý člen společnosti je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společnosti, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společnosti 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 společnost členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle článku 10. odst. 2 těchto stanov, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo požádal o jeho svolání.
11. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společnosti.
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 společnosti veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
14. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jeho pořizování 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 pozvánka, 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 společnosti.

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

**odst. 1) :**

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

**odst. 2) :**

*Kdo svolává shromáždění, vyplývá z § 1207 odst. 1 NOZ. Určení způsobu a termínu svolávání shromáždění je možno stanovami upravit i jinak. Jestliže stanovy žádnou úpravu obsahovat nebudou, použije se na svolání shromáždění obecná úprava spolků (§ 248 až § 250 NOZ). Je navržena lhůta pro svolání 7 dnů předem (v souladu s obecnými zvyklostmi). Nebude-li ve stanovách lhůta uvedena, bude nutné shromáždění vlastníků svolávat nejméně 30 dnů předem (§ 249 odst. 1 NOZ).*

**odst. 3) :**

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

**odst. 5) :**

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

**odst. 6) :**

*Je uvedeno, že se vyžaduje souhlas většiny přítomných členů společnosti k přijetí rozhodnutí. Pro některá rozhodnutí je však v těchto stanovách navrženo hlasovací kvorum přísnější, což zákon umožňuje (§ 1206 odst. 2 NOZ). Rozhodování o změně podílů na společných částech bude vždy vyžadovat souhlas všech dotčených vlastníků. Bude muset být přijata také změna prohlášení vlastníka postupem podle § 1169 NOZ. Jak už jsme zmiňovali v jiných částech tohoto komentáře, nebude možné v prohlášeních přijatých podle BytZ měnit podíly na společných částech tak, že by neodpovídaly poměrům podlahových ploch.*

**odst. 7) :**

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

**odst. 8) :**

*Vzhledem k judikátu NS 29 Cdo 3399/2010, podle něhož mohou právo vlastníka nechat se zastoupit na shromáždění založit stanovy společenství, bylo do tohoto odstavce toto oprávnění doplněno. Není totiž zcela jisté, zda se zmíněný judikát neuplatní i po účinnosti nových předpisů. Stanovy mohou případně omezit počet plných mocí udělených jedné osobě pro jedno shromáždění vlastníků. Je sporné, zda mohou stanovy okruh zástupců také omezit, např. tak, že by člena na shromáždění mohla zastoupit pouze osoba blízká.*

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

**odst. 13) :**

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

**odst. 15) :**

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

## **Článek 11. Působnost shromáždění**

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o
  - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
  - změně účelu užívání domu nebo jednotky;
  - změně podlahové plochy jednotky;
  - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
  - změně podílu na společných částech;
  - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
  - opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;
  - způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6;
  - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
  - 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.

*Působnost svěřenou zákonem (§ 1208 NOZ) není možné zúžit, jedná se o působnost výlučnou a nelze ji přenášet na jiné orgány společenství nebo dokonce na smluvního správce. Shromáždění může rozhodovat i o dalších záležitostech, které mu nad rámec působnosti vymezené zákonem svěří stanovy anebo pokud si shromáždění rozhodování v dalších záležitostech neupravených stanovami vyhradí svým vlastním rozhodnutím (§ 1208 písm. i) NOZ).*

## **Článek 12. Rozhodnutí mimo zasedání**

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka

jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.

### Článek 13. Výbor společenství

2. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ členu společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem členu společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
  3. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
  4. Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
  5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
  6. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
  7. Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí většiny hlasů všech členů společenství.
- Společenství se může rozhodnout, že bude rozhodovat mimo zasedání o všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění. Nebude-li možnost rozhodování mimo zasedání upravena stanovami, bude možno tímto způsobem rozhodovat, pouze pokud svolané shromáždění není způsobilé se usnášet (§ 1210 odst. 1 NOZ).*

*Úprava způsobu rozhodování vychází z § 1210 až 1214 NOZ. Lhůta, ve které se má vlastník vyjádřit, činí 30 dnů.*

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

**odst. 7) :**  
*Společenství může zvážit, že k určitým typům rozhodnutí bude chtít mít k dispozici větší většinu nežli prostou a bude chtít tuto skutečnost zdůraznit i v rámci rozhodování mimo zasedání. Je možné, aby v rámci rozhodování mimo zasedání byly pro různé záležitosti specificky ve stanovách uvedené stanoveny různé většiny.*
1. Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
  2. Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
    - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
    - b) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
    - c) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
    - d) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
    - e) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
    - f) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
    - g) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
    - h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
    - i) činí právní jednání, zejména uzavírá smlouvy v souladu s právními předpisy, těmito stanovami a s usnesením shromáždění ve věcech předmětu činnosti společenství,
    - j) odpovídá za kvalitu dodávek služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření



k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

- k) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství,
  - l) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem k vedení rejstříku společenství.
3. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda.
  4. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
  5. Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
  6. Funkce člena výboru zaniká uplynutím volebního období nebo volbou nového člena výboru. Předseda společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Jeho funkce končí uplynutím 2 měsíční (výpovědní) lhůty ode dne doručení oznámení o odstoupení kontrolní komisi.
  7. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním vlastníků před uplynutím funkčního období či uvedené 2 měsíční (výpovědní) lhůty.
  8. Odpovědnost člena výboru (i člena kontrolní komise) za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

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

*Statutární orgán činí právní jednání jednak „navenek“ – za společenství, a také „dovnitř“ – uplatňuje práva a plní povinnosti vůči členům společenství a ostatním orgánům. Z praktických důvodů navrhuje stanovit činnosti výboru konkrétně, jednak pro orientaci výboru o tom, jaké má pravomoci, povinnosti a za co nese odpovědnost.*

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

*Pokud jde o odstoupení člena voleného orgánu z funkce, byla do stanov zapracována jako okamžik skončení funkce lhůta 2 měsíců ode dne doručení oznámení, kterou stanoví § 160 NOZ, ačkoli tradičně ve společenství i na základě vzorových stanov funkce skončila uplynutím 30-ti dnů. Je jisté, že tuto lhůtu nelze modifikovat (měnit), avšak lze ji zkrátit odvoláním*

*člena orgánu shromážděním v době, kdy tato lhůta ještě „běží“, takže funkce člena orgánu stejně skončí v okamžiku, kdy shromáždění odstoupení projednalo (a zároveň zvolilo člena nového).*

#### **Článek 14. Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové kontrolní komise jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
2. Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda
3. Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním.
4. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru společenství určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) podává výboru společenství zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů pro jejich odstranění.
5. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně výboru. Jeho funkce končí nejpozději uplynutím 2 měsíců ode dne, kdy doručí oznámení o odstoupení výboru.

*Kontrolní komise je orgán nepovinný – jestliže nebude upraven stanovami, nemůže se ustavovat. Je nutné, aby stanovy obsahovaly také působnost kontrolní komise.*

#### **odst. 3) :**

*Volba členů kontrolní komise spadá vždy do kompetence shromáždění vlastníků (§ 1208 písm. c) NOZ).*

*Pro odstoupení člena kontrolní komise se použije 2 měsíční lhůta dle § 160 NOZ, neboť je „členem voleného orgánu“. Postup odvolání shromážděním v průběhu „výpovědní doby“ je možný jak pro členy výboru, tak pro členy kontrolní komise.*

## Společná a závěrečná ustanovení

### Článek 15.

#### První členové orgánů

Společenství má tyto orgány: jednoho předsedu a jednoho revizora.

Prvním členem výboru je :

- 1.
- 2.
- 3.

Prvním členem kontrolní komise je :

- 1.
- 2.
- 3.

*NOZ v § 1200 odst. 2, písm. d) požaduje, aby byl ve stanovách uveden počet členů orgánů.*

*Ohledně prvních členů statutárního orgánu by měly být uvedeny údaje, které se zapisují do rejstříku společenství. Je vhodné, aby tyto údaje doplňovala do svých stanov společenství existující, která již mají svůj statutární orgán ustaven.*

### Článek 16.

#### Nebytový prostor

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

### Článek 17.

#### Společná ustanovení

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

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

### Článek 18.

#### Závěrečné ustanovení

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