

PŘEDMLUVA:

Vážení členové,

nabízíme Vám vzor stanov společenství vlastníků (dále také jen „SVJ“).

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

I. Koncepce vzorových stanov

Vzor stanov SVJ byl vypracován zcela nově podle požadavků NOZ. Nenechává na vzorové stanovy vydané nařízením vlády č. 371/2004 Sb., ani na dřívější vzor stanov SČMBD. **Vzor je proto určen především pro nově vznikající SVJ.**

SVJ, která vznikla ze zákona do r. 2013, mohou využít tento vzor jako inspiraci pro úpravu svých dosavadních stanov. Oproti nově vznikajícím SVJ však dosavadní SVJ nemohou upravit prohlášení vlastníka vložené do katastru nemovitostí před 1.1.2014 tak, aby byly podíly vlastníků jednotek na společných částech určeny jinak než v závislosti na podlahové ploše bytu, ani nemohou prohlášením vymezit společné části, které bude užívat výlučně jen některý vlastník jednotky (to má vliv i na možnost upravit odlišně výši příspěvků na správu domu a pozemku). Tuto možnost přináší až nová úprava NOZ, která se uplatní pro prohlášení vlastníků přijímaná po 1.1.2014. Z toho důvodu - pokud chtějí tento vzor stanov využít i existující SVJ (vzniklá do 2013 nebo společenství v domech, v nichž bylo prohlášení vlastníka učiněno podle BytZ) - musí si obsah těchto stanov upravit - minimálně v čl. 2 odst. 3), čl. 4 odst. 2) písm. I), čl. 5 odst. 2), čl. 6 odst. 9) a zejména pak čl. 8 odst. 1).

II. Povinnosti uložené ohledně stanov novými předpisy

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

V případě, že nebude novým předpisům odpovídat název společenství (SVJ nebude v názvu obsahovat slova „společenství vlastníků“ – viz § 1200 odst. 2 písm. a) NOZ), budou SVJ povinna změnit název formou změny stanov do 2 let od účinnosti NOZ (tj. do 1.1.2016).

III. Povinné náležitosti stanov

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

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

h) první členové statutárního orgánu

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

IV. Použití dosavadních stanov

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

Zbývající text dosavadních stanov (který není v rozporu s donucujícími ustanoveními NOZ) zůstane použitelný i nadále. V případě již vzniklých SVJ proto např. budou muset členové na shromáždění hlasovat **přísnější hlasovací většinou**, než vyžaduje NOZ, a to až do doby, než si své stanovy přizpůsobí novým možnostem. Znění stanov má v tomto směru přednost se zákonem. NOZ obecně upravuje usnášeníschopnost shromáždění vlastníků tak, že vyžaduje přítomnost vlastníků majících většinu hlasů a rozhodnutí se považuje za přijaté, hlasovala-li o něm alespoň většina hlasů přítomných vlastníků (§ 1206 NOZ). Stanovy vydané nařízením vlády však obsahují pro některá rozhodnutí přísnější hlasovací většinu, která vychází ještě z tehdejších požadavků zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.

V. 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

VI. Autoři

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

Stanovy doplnily a komentář připravily

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

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

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

Tento komentář byl zpracován ke dni 14. 3. 2014, úpravy provedeny 18.4.2014.

STANOVY

Společenství vlastníků

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

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

Komentář:

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

odst. 1): Název společenství musí obsahovat slova „společenství vlastníků“ a označení domu, pro které společenství 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 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. 2): Sídlo by mělo být podle možností v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo, pouze pokud to není možné, pak na jiném vhodném místě.

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

Pokud by měl být vzor stanov použit pro již vzniklá SVJ, je vhodné tento odstavec doplnit o informaci, kdy a na základě kterého zákonného ustanovení ke vzniku došlo.

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

Čl. 2

Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je [pozemek parc. č. st....., na němž se nachází dům č.p..... / dům č.p. postavený na pozemku/pozemcích (dále jen „pozemek“) jiného vlastníka parc. č. st.....].
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - i. společných částí domu;
 - ii. technických zařízení domu jako společných částí; a
 - iii. 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; přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám;
 - 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 správních činností se rozumí zejména
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - d) vedení seznamu členů společenství,

- e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
 - c) pojištění domu;
 - d) nájmu společných částí domu;
 - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

Komentář:

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

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

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

Vládní nařízení č. 366/2013 Sb. 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:

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

odst. 2): V tomto odstavci se uvádí zákaz uvedený v § 1194 odst. 1 NOZ, společenství se nesmí podílet na podnikání žádné osoby, nesmí být tedy ani členem družstva.

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

Společné části jsou definovány prohlášením vlastníka (musí být v souladu s § 1160 NOZ), případně pokud některá část v prohlášení vlastníka není vymezena ani jako součást jednotky ani jako společná část, 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 (zákon č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů) 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).

Zákon již nyní nepřipouští, aby společenství uzavíralo smlouvy o nájmu **těch** jednotek **ve, které jsou v podílovém** spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek ~~–tak, jak to.~~ **Toto** umožňoval BytZ (§ 9a odst. 1), písm. c) BytZ). Nakládání ~~s jednotkou~~ **s jednotkou** společnou ~~vlastníkům (jednotka v podílovém spoluvlastnictví)~~ **jednotkou** nespadá pod správu domu a pozemku – jde o záležitost vlastníků jednotky (v tomto případě vlastníků jednotek jako podílových spoluvlastníků jednotky).

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
- 4) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

- 5) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

Komentář:

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

odst. 3):

Vypořádání příspěvků:

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

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

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

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

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

odst. 4):

Přechod dluhů:

Je zmíněna povinnost SVJ vyhotovit členu společenství potvrzení o tom, *jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele* jednotky (půjde o dluhy, u nichž již nastala splatnost). Povinnost předložit takové potvrzení při převodu jednotky nabyvateli má vlastník na základě § 1186 odst. 2 NOZ. V souladu s důvodovou zprávou k tomuto ustanovení NOZ máme za to, že vystavení tohoto potvrzení není podmínkou pro přechod závazků spojených s jednotkou, tj. že závazky spojené s jednotkou přejdou na nabyvatele v každém případě. Závazky přechází na nabyvatele věci ze zákona (§ 1107 NOZ, cit.: „Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.“). Jsme 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 komentáři k NOZ¹ autor dochází ke stejnému závěru, zároveň však dovozuje, že v případě, kdy bude vydáno nesprávné potvrzení, tj. bude vydáno potvrzení o bezdlužnosti,

¹ C.H.Beck, s.r.o. – Jiří Spáčil a kol.; Občanský zákoník III : (věcná práva § 976-1474) : komentář (autor zmíněné pasáže k § 1186 NOZ: Mgr. Ing. Tomáš Horák)

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.

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
 - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, 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,
- ~~e)~~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,
- ~~f)~~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,
- ~~g)~~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,
- ~~h)~~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,
- ~~i)~~j) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - iii. číslo svého bankovního účtu
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - vi. jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a
 - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi.
- ~~j)~~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,
- ~~k)~~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)~~n) 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,
- m)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,
 - n)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,
 - e)p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
 - p)q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
 - e)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,
 - r)s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
 - e)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 ~~k)-l)~~, **m**) a **m)n**) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze realizovat **[každé první a třetí pondělí v měsíci, které je pracovním dnem, od 15:00 do 19:00 hodin]** na adrese: [.....] po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než [.....] krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši [.....] Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížet do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

Komentář:

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

Výčet členských práv a povinností je pouze demonstrativní, jsou však zakotvena

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

odst. 1): Obsahuje základní, běžná a obvyklá práva člena 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.

V odst. 1) 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. Ve stanovách mohou být časový rozsah, místo nebo jiné podmínky upraveny i jinak. Nebude-li však tato úprava ve stanovách obsažena, budou moci členové své právo realizovat bez omezení, což může neúměrně zatěžovat osobu vykonávající funkci statutárního orgánu. Často může také docházet k tomu, že nahlížení bude realizováno u jiné – třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy, tedy profesionálního správce, pak by bylo vhodné uvést též sídlo tohoto profesionálního správce jako místo, kde mohou vlastníci do dokumentace nahlížet. Smyslem tohoto odstavce je zamezit zneužívání tohoto práva ze strany členů. Není samozřejmě vyloučeno, aby ~~si SVJ mezi právy vlastníka do stanov doplnila také právo vlastníka stanov~~ **oproti tomuto vzoru umožnily vlastníkov** pořizovat si na své náklady kopie dokladů uvedených pod písm. e) a f).

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

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

v odst. 2) písm. ~~ro~~ 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;

v odst. 2 písm. ~~pq~~ a ~~qr~~ povinnosti související s odstraňováním havárií; a

v odst. 2) písm. ~~rs~~ 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): Příkladmo je uvedena lhůta pro učinění výzvy k umožnění přístupu do bytu, tuto lhůtu může společenství podle svého uvážení prodloužit, nedoporučujeme zkrátit. Pokud jde o výraz „učinít“, není zde uveden výraz „doručit“, neboť by zde byla jednoznačně

určena povinnost statutárního orgánu k doručování písemného oznámení. Výzva v zásadě může být ústní, pro zjednodušení pozice 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 doručenkou, ale též může být doručena například předáním, kdy na kopii výzvy bude potvrzeno, že k určitému datu převzal člen tuto výzvu.

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

Část III. Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Komentář:

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

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

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

Čl. 5 Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. 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) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku [.....,- Kč],
 - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku [.....,- Kč].
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku [.....,- Kč]; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do [.....,- Kč] je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencialního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencialní dodavatele.

Komentář:

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

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

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

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

odst. 6):

Nakládání s nemovitými věcmi:

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

Nakládání s movitými věcmi:

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

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

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

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a

společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřečehovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění

stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v [.....] dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.

13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

Komentář:

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

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

Část IV.

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

Komentář:

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

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

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

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

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

Komentář:

Jsou zakotvena základní pravidla pro tvorbu rozpočtu 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.

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

Čl. 8

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady; plocha společné části sloužící k výlučnému užívání jen některému vlastníků jednotky se započítá takto:
 - balkon [.....] % plochy,
 - lodžie [.....] % plochy,
 - terasa [.....] % plochy,nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně [.....] většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: [dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu] a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k [.....]. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podlahových ploch jednotek stanovených podle čl. 8 odst. 1 písm. b),
 - e) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
- 10) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedoje-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členovi společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatky a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Komentář:

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

odst. 1):

Upozorňujeme na použitou metodiku v odst. 1) písm. b) týkající se situace, kdy člen společenství má k dispozici ke svému *výlučnému užívání* určitou společnou část, a navrhuje, aby v souladu s možnostmi NOZ byla tato skutečnost zohledněna ve **způsobu výpočtu příspěvků**. Podle prozatím dostupných výkladů však lze takto postupovat pouze v případě, že prohlášení nebylo do katastru vloženo před 1.1.2014. V ostatních případech zřejmě nelze navýšení příspěvku z důvodu výlučného užívání určité společné části provést, aniž by s tím souhlasili všichni vlastníci jednotek.

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, kdy lodžie se započítávala 50%, balkon 30% a terasa 10% plochy).

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. Přitom je použita formulace „ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě“, neboť půjde o nejčastější způsob určení podílů. V případě, že by podíly na společných částech byly určeny jinak (např. u všech členů společenství jako stejné), pak by bylo nutno znění tohoto odstavce 1) přizpůsobit.

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

Nově budou vlastníci na správu domu přispívat podle 2 kritérií:

- v poměru spoluvlastnických podílů, resp. podlahových ploch jednotek; zde je již možné zohlednit i plochu společné části sloužící k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky (k tomu viz výše!) (§ 1180 odst. 1 NOZ);

- stejnou částkou za každou jednotku bez ohledu na její velikost na náklady vlastní správy (§ 1180 odst. 2 NOZ).

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

Otázkou je, jaké **hlasovací kvorum** se má uplatnit pro určení výpočtu příspěvků, jestliže mají být určovány odlišně od § 1180 NOZ. Zákon pro hlasování shromáždění v tomto směru žádnou speciální úpravu nemá, mohlo by proto postačovat i hlasování prostou většinou hlasů přítomných na shromáždění (což však příliš vhodné není – stanovami by měla být určena hlasovací většina přísnější). Na druhou stranu § 1214 NOZ (věta druhá) vyžaduje, aby v případě, kdy se mění poměr výše příspěvků jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, souhlasilo 100% vlastníků jednotek. Toto ustanovení je zařazeno do části týkající se korespondenčního hlasování, nemuselo by se

proto vztahovat na rozhodování na shromáždění. Vyloučit to však prozatím s jistotou nemůžeme. Proto z opatrnosti spíše doporučujeme, aby pro změnu poměru výše příspěvků hlasovalo 100% vlastníků. Pokud takový souhlas nebude dán, může společenství použít jinou úpravu než uvedenou v § 1180 NOZ pouze pokud je tak určeno v prohlášení vlastníka o rozdělení domu na jednotky (a to i v prohlášení vloženém do katastru nemovitostí do r. 2013).

odst. 3): Povinnost vyúčtovat a vypořádat příspěvek na správu domu a pozemku 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 podlahová plocha jednotek (vymezená stejným způsobem jako pro účely stanovení příspěvku na správu domu). Pokud SVJ zvolí kritérium osob, musí je jednoznačně definovat. Nerozhodne-li společenství o způsobu rozúčtování služeb, bude se postupovat podle zákona č. 67/2013 Sb.

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 povinností člena společenství (čl. IV., odst. 2, písm. d) 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 pohledávek lze upravit podle aktuální praxe v jednotlivých domech.

Část V. Orgány společenství

Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) [výbor společenství / předseda společenství vlastníků],
 - 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, je-li ke dni volby plně svéprávný; 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 něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičí 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 volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- [12] O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou

uchovávány u [předsedy výboru / předsedy společenství]. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

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

Komentář:

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

V tomto článku uvádíme informace 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 stanovы 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 zúčastněných 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, dozorčí 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 připuštěna pro kapitálové obchodní společnosti).

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

Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně [patnácti dnů] před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.

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

podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u [předsedy výboru / předsedy společenství].

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

Komentář:

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

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

Určení *způsobu a termínu* svolávání shromáždění je možno stanovami upravit jinak i jinak. Jestliže stanovy žádnou úpravu obsahovat nebudou, použije se na svolání shromáždění obecná úprava spolků (§ 248 až § 250 NOZ). Je navržena lhůta pro svolání 15 dnů předem (v souladu s obecnými zvyklostmi). 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 společenství odpovídá *velikosti jeho podílu na společných částech* (§ 1206 odst. 1 NOZ). Hlasy členů společenství proto obvykle budou mít odlišnou váhu. V domech, kde bylo prohlášení vlastníka učiněno podle BytZ bude tento podíl vždy odpovídat vzájemnému poměru podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě (§ 8 odst. 2 BytZ). V případě prohlášení přijatého podle NOZ mohou být tyto podíly stanoveny i odlišně (§ 1162 NOZ). Jestliže budou stanoveny jako stejné, půjde o jediný případ, kdy bude mít na shromáždění každý člen jeden hlas.

odst. 6): Je uvedeno, že se vyžaduje souhlas většiny přítomných členů společenství 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 zřejmě možné v prohlášeních přijatých podle BytZ měnit podíly na společných částech tak, že by neodpovídaly poměrům podlahových ploch.

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

odst. 8): Vzhledem k judikátu NS 29 Cdo 3399/2010, podle něhož mohou právo vlastníka **nechat se zastoupit na shromáždění** založit stanovy 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 blízka.

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

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

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

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

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

8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6;
 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Komentář:

Působnost svěřenou zákonem (§ 1208 NOZ) není možné zúžit, jedná se o působnost výlučnou a nelze ji přenášet na jiné orgány společenství nebo dokonce na smluvního správce.

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

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství 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.

Komentář:

Rozhodnutím mimo zasedání je upraven jednoduchý způsob ~~rozhodnutí mimo zasedání, označované rozhodování~~ **označovaný** rovněž jako hlasování „per rollam“ nebo „korespondenční hlasování“. Společenství se může rozhodnout, že bude rozhodovat mimo zasedání ~~v podstatě~~ o všech záležitostech, nebo že bude takto rozhodovat pouze o některých věcech, které ~~výslovně vyjmenuje. V ve stanovách vymezení (v tomto případě pak je vhodné v odst. odstavce 1 lze tyto záležitosti) toto vymezení~~ uvést. Variantně lze uvést: O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodnuto mimo zasedání.

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

Úprava způsobu rozhodování vychází z § 12010 až 1214 NOZ.

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

odst. 6): 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.

Alternativa I.

Čl. 13 Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.

- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. 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 volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Alternativa II.

Čl.13 Předseda

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

Komentář:

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

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

Důležitou změnou je, že **členem** statutárního orgánu může být i **jiná osoba než člen společenství (vlastník jednotky)** a touto osobou může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická. Pokud je členem orgánu právnická osoba, bude za ni jednat statutární orgán (§

164 NOZ), zaměstnanec (§ 166 odst. 1 NOZ), člen orgánu nezapsaný ve veřejném rejstříku (§ 164 odst. 1 NOZ) nebo zmocněnec (§ 441 a násl. NOZ).

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. Není zcela jisté, zda lze tuto lhůtu modifikovat tak, jak je navrženo těmito stanovami, tj. že funkce skončí v okamžiku, kdy odstoupení projednalo shromáždění (a mělo tedy zároveň možnost zvolit nového člena statutárního orgánu), nebo zda je ustanovení § 160 NOZ kogentní a nelze se od něj odchýlit. Domníváme se však, že tato odchylka není v rozporu s § 1 odst. 2 NOZ, tedy případná modifikace neporučuje dobré mravy, veřejný pořádek nebo práva týkající se postavení osob.

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

Máme za to, že není možné ponechat ve stanovách dosavadní pružné ustanovení čl. VI. vzorových stanov vydaných nařízením vlády, které jako orgán společenství uvádí výbor bez vymezení počtu členů a pro případy, že není výbor zvolen, pověřeného vlastníka. Takové ustanovení bude zřejmě neplatné pro jeho neurčitost. Pokud by si však některé společenství do stanov takové vymezení statutárního orgánu prosadilo (a notář by byl ochoten notářský zápis o takových stanovách sepsat), bude vhodné (zejména z hlediska posuzování naplnění počtu členů orgánu), aby před uskutečněním volby statutárního orgánu rozhodlo shromáždění vlastníků o tom, kolik členů bude statutární orgán pro následující funkční období mít.

Statutárním orgánem již nadále nebude pověřený vlastník.

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

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

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

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

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

[Čl. 14

Další volené orgány

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
- 2) Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromáždění. Navenek za kontrolní komisí jedná její předseda.

- 3) Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 4) Kontrolní komise má tři členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 5) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení-.]

Komentář:

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

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

Bude-li se zřizovat kontrolní orgán, je možné upravit i možnost, aby kontrolní orgán svolal shromáždění vlastníků, jestliže statutární orgán neodstraní zjištěné a vytknuté nedostatky.

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

Čl. 15

Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu jsou:

- a)
- b)
- c)

Komentář:

Jedná se o **povinnou náležitost stanov** (§ 1200 odst. 2 písm. e) NOZ), což souvisí se skutečností, že se podle nových předpisů nepředpokládá konání ustavujícího zasedání vlastníků—**k. K** založení společenství dojde prohlášením, smlouvou o výstavbě nebo schválením stanov a vzápětí má být proveden zápis do veřejného rejstříku, čímž společenství jako právnická osoba vznikne a zároveň vznikne funkce členů statutárního orgánu. Statutární orgán (výbor nebo předseda společenství) se proto uvede ve stanovách.

V této souvislosti upozorňujeme, že pokud bude společenství založeno

prohlášením o rozdělení práv k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nelze až do vzniku společenství (do okamžiku zápisu společenství do rejstříku) provádět ve stanovách jakékoli změny (§ 1201 NOZ). I z tohoto pohledu je proto třeba osoby prvních členů statutárního orgánu vybírat pečlivě a po jejich předchozím souhlasu.

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

Zřejmě nebude nutné, aby tyto údaje doplňovala do svých stanov společenství existující, která již mají svůj statutární orgán ustaven.

Část VI. Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 16 Nebytový prostor

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

Komentář:

K tomu viz § 1158 odst. 2 NOZ.

Čl. 17 Společná ustanovení

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

Komentář:

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

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

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



Čl. 18.
Závěrečné ustanovení

[Tyto stanovy byly přijaty / Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata] na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne

Komentář:

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

.....

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

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