

## STANOVY SVJ - 2004 (stručný výklad změn)

Vláda přijala nařízení č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek a tím nahradila dosud platnou právní úpravu danou nařízením vlády č. 322/2000 Sb.

Návrh nových vzorových stanov sleduje především tyto základní cíle:

**a) v přímé návaznosti na novelizaci zákona o vlastnictví bytů provedenou zákonem č.451/2001**

**Sb.:**

- uvést do souladu se zákonem o vlastnictví bytů ustanovení vzorových stanov, která se vlivem novelizace provedené zákonem č.451/2001 Sb. dostala do rozporu s platným zněním zákona, (např. o rozhodování o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky);
- doplnit znění dosavadních ustanovení vzorových stanov nebo zařadit nová ustanovení, jejichž doplnění či zařazení je vyvoláno rovněž novelou zákona o vlastnictví bytů provedenou zákonem č.451/2001 Sb. (zejména ve vymezení předmětu činnosti, v délce funkčního období, v oprávnění společenství vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům, v určení působnosti jednotlivých orgánů společenství včetně dělby působnosti mezi shromážděním a výborem či pověřeným vlastníkem ve věcech, které jsou novelou zákona o vlastnictví bytů výslovně zahrnuty do předmětu činnosti a do oprávnění společenství - tj. např. ve věcech nabývání majetku, jiných majetkových hodnot a práv, postupu při předchozím schvalování některých smluv uzavíraných společenstvím, v ustanovení o hospodaření společenství);

**b) odstranění respektive minimalizace pochybností vznikajících podle dosavadních poznatků při aplikaci vzorových stanov v praxi doplněním nebo zařazením nových ustanovení, které vyplní mezery v pojetí současných vzorových stanov např.**

- zpřesnit a vzájemně provázat některá ustanovení vzorových stanov např. vzájemně sladit ustanovení o působnosti předsedy výboru a výboru jako celku,
- zpřesnit vymezení právních vztahů mezi společenstvím jako právnickou osobou a členy společenství při hospodaření s prostředky poskytnutými členy jako zálohy na příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu služeb poskytovaných s užíváním jednotek, sjednotit užívání pojmu člen společenství,
- podrobněji vymežit základní práva a povinnosti členů společenství,
- ve společných ustanoveních o orgánech blíže uvést předpoklady pro zvolení do orgánů společenství a okolnosti vylučující zvolení do orgánů společenství, vzájemnou neslučitelnost funkcí,
- stanovit lhůtu pro podání návrhu přehlasovaného vlastníka jednotky soudu, aby o věci rozhodl,
- o postupu při sjednávání smluv s osobou pověřenou správou domu /správcem/ a určit povinné náležitosti těchto smluv,
- o podmínkách pro jednání jiných osob za společenství ve smyslu občanského zákoníku, určit způsob získávání souhlasu všech vlastníků jednotek v případech, kdy zákon o vlastnictví bytů tento souhlas vyžaduje.

Vzhledem k rozsahu změn, které bylo potřeba provést v dosavadních vzorových stanovách se přijalo nové nařízení vlády spolu s jeho novou přílohou, nikoli pouze novelizace.

### Stručný komentář nejdůležitějších změn v jednotlivých člácích ve vzorových stanovách :

#### K článku I:

V odstavcích 1 a 3 jsou namísto dosavadní preambule vzorových stanov zařazena základní ustanovení vymezující v souladu se zákonem o vlastnictví bytů postavení společenství jako právnické osoby.

V odstavci 2 se zavádí používání jednotného pojmu "člen společenství".

#### K článku II:

Nově se do vzorových stanov zařazuje ustanovení o názvu a sídle společenství, neboť jde o povinné náležitosti stanov podle § 9 odst.14 písm.a) zákona o vlastnictví bytů.

### K článku III:

**Předmět činnosti společenství je upraven a doplněn** tak, aby odpovídal jeho širšímu výslovnému vymezení v novelizaci zákona o vlastnictví bytů, provedené zákonem č.451/2001 Sb.

V odstavci 2 je obsaženo **oprávnění společenství k uzavírání smluv**. Současně se stanoví v odst. 3 **povinnost společenství kontrolovat plnění těchto smluv a vyvozovat důsledky z jejich neplnění**.

V odstavci 4 jsou příkladmo **uvedeny jednotlivé činnosti společenství spojené se správou domu a pozemku s některými zpřesněními podle poznatků z praxe a s vypuštěním ustanovení o odděleném účtování na jednotlivé jednotky**.

V odstavci 5 jsou příkladmo uvedeny **činnosti společenství při zajišťování služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu**.

V odstavci 6 jsou uvedeny **činnosti společenství ve vztahu ke společným částem domu sloužícím též jiným osobám než členům**.

V odstavci 7 jsou pod písmeny a) a b) nově zařazeny **činnosti vycházející z novelizace zákona o vlastnictví bytů**.

### K článku IV:

V tomto článku se uvádějí **činnosti, které nepatří mezi správu domu a mají povahu změny stavby a změny v užívání stavby**. Podle ustanovení §11 odst.5 zákona je k přijetí usnesení o změně stavby (s odkazem na stavební zákon) a o podstatných změnách týkajících se společných částí domu zapotřebí **souhlasu všech vlastníků jednotek**. Nejsou zde uvedeny rekonstrukce a modernizace domu.

### K článku V:

V článku V je zařazeno nové souhrnné ustanovení upravující **zajišťování správy domu a další činnosti se správou spojených na základě smlouvy se správcem**. **Změny v obsahu smlouvy nebo změny v osobě správce schvaluje shromáždění**.

### K článku VI:

Ze stanov je **vypuštěna povinnost pořizovat notářský zápis vždy při změně stanov nebo volbě statutárního orgánu a zůstává pouze zákonná povinnost pořídit notářský zápis z prvního shromáždění vlastníků, kde se schvalují stanovy a volí orgány**.

**Orgány uvedené v odst.1 písm. a) a b) jsou obligatorními orgány podle § 9 odst.7 zákona o vlastnictví bytů**. Toto zákonné ustanovení současně umožňuje, aby stanovy určily "další orgány" společenství. V případě SBD Krušnohor se jedná o pomocný orgán v případě zvolení SBD Krušnohor pověřeným vlastníkem a to „**domovní výbor nebo domovník**“.

Ve vzorových stanovách se proto i upravuje **působnost kontrolní komise, popřípadě revizora, jejichž zřízení je fakultativní - písmeno c)**. Tento orgán může být **ustaven, rozhodne-li o tom shromáždění vlastníků**.

Výslovně se určuje, že **členství ve voleném orgánu společenství závisí na členství ve společenství a stanoví se požadavek dosažení 18 let věku a způsobilosti k právním úkonům jako předpoklad pro členství ve voleném orgánu**. Kromě toho se nově zařazuje do odstavce 2 výslovné ustanovení o **možnosti volit do orgánu též zástupce člena společenství, který je právnickou osobou**.

Účelem ustanovení odstavce 3 je určit **okolnosti, které brání zvolení do funkce v orgánu společenství; osoby blízké jsou vymezeny obdobně podle ustanovení občanského zákoníku (§ 116 občanského zákoníku)**. Dále se určuje ve zpřesněné dikci **vzájemná neslučitelnost funkcí**. Člen voleného orgánu se **nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce**.

V odstavci 5 došlo k **prodloužení maximální doby funkčního období ze 2 let na 5 let**. Dále se výslovně uvádějí **další skutečnosti způsobující zánik členství ve voleném orgánu společenství**.

V odstavci 6 se zařazuje výslovné ustanovení o **možnosti opětovné volby za člena orgánu společenství**.

V odstavci 7 je výslovné ustanovení o **možnosti odvolání člena voleného orgánu z jeho funkce před uplynutím funkčního období**.

Do odstavce 8 se zařazuje **možnost odstoupení z funkce**.

V odstavci 9 je **možnost volit náhradníky, kteří nastupují na místo člena orgánu, jehož členství ve voleném orgánu společenství skončilo před uplynutím funkčního období**.

V odstavci 10 je stanovena v rámci SBD Krušnohor **možnost volby domovního výboru nebo domovníka** a v odstavci 11 je umožněno **vyplácet odměny**.

V odstavci 12 je zařazeno **veřejné hlasování s tím, že shromáždění vlastníků jednotek se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést na tajném hlasování o určité věci pomocí hlasovacích lístků**.

V odstavci 13 je upraveno řízení záležitostí společenství pro případ, že buď se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství anebo orgány nejsou zvoleny.

#### K článku VII:

Shromáždění je jedním z obligatorních orgánů společenství. Výslovně se určuje, že shromáždění tvoří členové společenství. V odstavci 2 je doplněna působnost shromáždění.

Záležitosti uvedené v odstavci 3 pod písm. a) až d), dále pod písm. f) a h) jsou výlučnými působnostmi shromáždění podle zákona o vlastnictví bytů a stanovy nemohou tuto působnost světit jinému orgánu.

V odstavci 5 se doplňuje lhůta pro svolání "mimořádného" shromáždění.

V odstavci 6 je řešena "patová" situace pro případ, že příslušný svolavatel nebude plnit svou povinnost svolat shromáždění.

O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. V odstavci 7 se navrhuje svolávat shromáždění současně písemnou pozvánkou i vyvěšením pozvánky na domovní vývěsce společenství.

V odstavci 8 se stanoví stejná lhůta pro odeslání a vyvěšení pozvánky a její další náležitosti.

V odstavci 9 se nově připojuje odkaz na ustanovení o způsobu řízení jednání shromáždění svolávaného v době, kdy není zvolen výbor nebo pověřený vlastník.

Odstavce 11 až 16 reagují na změny provedené zákonem č. 451/2001 Sb.

V odstavci 12 se doplňuje šestiměsíční prekluzivní lhůta pro uplatnění zde uvedeného práva u soudu.

V odstavci 13 písm. d) je nově uvedena potřeba kvalifikované většiny ke schválení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky.

V odstavcích 17 až 19 se určuje základní obsah zápisu a doplňuje se odpovědnost svolavatele za pořízení zápisu, způsob jeho podepisování a uschovávání. Tato ustanovení se přiměřeně použijí též na zápisy z jednání výboru či kontrolní komise.

#### K článku VIII.

V odstavcích 1 až 7 jsou uvedena základní ustanovení o postavení výboru, jeho předsedy a dalších členů, frekvenci zasedání a schopnost usnášení. V odstavci 2 se doplňuje působnost místopředsedy. Výslovně se uvádí srovnatelná váha hlasu u každého člena.

Vypustilo se ustanovení upravující, kdy se člen výboru zproští své odpovědnosti, nesouhlasil-li s rozhodnutím výboru, z něhož vznikla škoda a tento nesouhlas nechal. Přes tuto skutečnost se v odstavci 7 doplňuje povinnost uvést v zápisu ze schůze výboru nesouhlas člena výboru s přijatým usnesením, včetně důvodu nesouhlasu, pokud o zaprotokolování člen výboru požádá.

V odstavci 9 se reaguje na obecné vymezení působnosti výboru. Vymezení působnosti výboru bylo především zpřesněno v těch ustanoveních, kterých se dotkla novelizace zákona o vlastnictví bytů č. 451/2001 Sb.

#### K článku IX:

Postavení a úkoly pověřeného vlastníka - výslovně se uvádí jeho postavení jako výkonného orgánu společenství (tedy nikoliv jen statutárního orgánu).

V SBD Krušnohor je v odstavci 6 je uložena povinnost pověřeného vlastníka spolupracovat při správě domu s domovním výborem nebo domovníkem (jsou-li tyto orgány zvoleny).

#### K článku X :

V návaznosti na možnost zřízení kontrolní komise se zařazují ustanovení o složení a působnosti kontrolní komise, pokud o jejím zřízení rozhodne shromáždění. Současně se umožňuje, aby společenství s malým počtem členů (nepřesahující 10 členů) zvolilo na místo kontrolní komise revíзора.

#### K článku XI :

V SBD Krušnohor jsou články 1-9 věnovány způsobu činnosti domovního výboru nebo domovníka jako pomocného orgánu pověřeného vlastníka, pokud je jím zvoleno SBD Krušnohor.

#### K článku XII :

Na právní úkony společenství jako právnické osoby se vztahují ustanovení občanského zákoníku. Praktické využití článku bude přicházet v úvahu pouze v takovém společenství, kde budou určitou činnost vykonávat zaměstnanci a s touto činností bude spojeno oprávnění činit v určitém rozsahu právní úkony za společenství.

### K článku XIII:

Zcela nově se zařazuje do vzorových stanov ustanovení, které výslovně umožňuje vyjádřit **pisemně souhlas** jednotlivých členů společenství ve věcech, k nimž je třeba souhlasu všech členů společenství, mimo schůzi shromáždění

### K článku XIV:

V odstavci 1) je ustanovení o vzniku členství a v odstavci 2) je ustanovení o **společném členství** a v zájmu předcházení pochybnosti se uvádí v odstavci 3) **způsob hlasování v případě společného členství** na schůzi shromáždění.

Zákon o vlastnictví bytů neukládá výslovně vést **seznam členů**. Seznam členů je však základním dokumentem rovněž pro další schůze shromáždění, neboť vždy je potřebné výslovně konstatovat, kolik má společenství členů a jaký je celkový počet hlasů těchto členů, spolu s konstatováním, kolik hlasů mají členové přítomní na shromáždění.

### K článku XV:

Ustanovení o **právech a povinnostech** člena společenství je koncipováno v návaznosti na práva a povinnosti uvedená v zákoně o vlastnictví bytů. Nově jsou zařazena **uvozovací ustanovení v odstavci 1 a v odstavci 2**, z nichž vyplývá, že člen společenství má práva či povinnosti uvedená v příslušných ustanovení zákona a těchto stanov a na tuto uvozovací větu navazuje demonstrativní výčet práv či povinností.

### K článku XVI:

V odstavci 1 jsou uvedeny **důvody zániku členství**. Důvod zániku členství u člena, který je **právníckou osobou**, je uveden v odstavci 1 písmeno c).

V odstavci 2 se upravuje **zánik společného členství** a jeho změna na členství individuální.

### K článku XVII:

Ustanovení o **hospodaření společenství a způsobu nakládání s jeho majetkem** vychází z příslušných ustanovení zákona o vlastnictví bytů v současném znění. V novele provedené zákonem č. 451/2001 Sb. se zejména výslovně stanoví v § 9 odst.1 tohoto zákona **možnost společenství nabývat věci a práva a jiné majetkové hodnoty za podmínek a pro účely v tomto zákonném ustanovení uvedené, v § 9a odst.3 se upravuje výslovně aktivní legitimace společenství k vymáhání plnění povinností uložených členům společenství jako vlastníkům jednotek**.

### K článku XVIII:

Účelem tohoto ustanovení je upravit v návaznosti na ustanovení o **povinnosti placení příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na úhradu za služby**, určit postup při vyúčtování záloh na úhradu za služby (odstavec 2) a postup při vyúčtování příspěvků na správu domu, respektive při převodu části těchto prostředků do následujícího roku (odstavec 3). Ustanovení odstavce 2 navazuje na pravidla pro vyúčtování nákladů na tepelnou energii a na vytápění a poskytování teplé užitkové vody konečným spotřebitelům (vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb).

Zákon o vlastnictví bytů ani nové vzorové stanovy společenství nedávají vlastníkově jednotky jednoznačné právo na vyúčtování zálohového příspěvku na správu domu a na druhé straně ani neukládají výboru povinnost tento příspěvek vůči jednotlivým vlastníkům vyúčtovat. V zákoně ani ve stanovách není uvažováno s členěním celkového příspěvku na správu na krátkodobou zálohu na provozní náklady (např. pojištění, revize, správu domu zajišťovanou výborem samosprávy nebo zaměstnancem družstva apod.) a dlouhodobou zálohu na financování oprav, rekonstrukcí a modernizací, tak jak je v bytových družstvech i SVJ obvyklé. Proto vzorové stanovy schválené vládou pracují pouze s jednou zálohou na správu a její nevyčerpaný zůstatek převádí do následujícího roku. Tento postup v podstatě předpokládá pouze tvorbu dlouhodobé zálohy (nikoliv krátkodobé – ročně zúčtovatelné zálohy), která bude používána na úhradu všech nákladů na dům, nejen oprav, rekonstrukcí a modernizací, nebude se s jednotlivci vyúčtovat a nevyčerpaný zůstatek se vždy převede do dalšího roku.

### K článku XIX:

Článek řeší zánik společenství a platnost stanov.

Změny stanov vycházejí jednak z novely zákona o vlastnictví bytů, ale hlavně také z praktických zkušeností z činnosti společenství vlastníků jednotek. Tento přístup přispívá ke zvýšení právní jistoty členů společenství a třetích osob a k určitému zlepšení a usnadnění činnosti společenství. Stanovy doporučujeme schválit.

