

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

**Společenství vlastníků jednotek jako právnická
nezisková osoba a jako společenství vlastníků bytů**

Bc. Nikol Vlková

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Nikol Vlková

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Společenství vlastníků jednotek jako právnická nezisková osoba a jako společenství vlastníků bytů.

Název anglicky

The community of unit owners as a legal non-for-profit entity and as a community of owners of apartments

Cíle práce

Cílem práce je zhodnotit efektivitu struktury SVJ, jeho orgánů, způsob jejich vytváření, pravomocí, způsob řízení a rozhodování. V návaznosti na to budou formulovány a analyzovány povinnosti této právnické osoby a jejích orgánů a jejich členů.

Pro účely zjištění cíle autorka přiblíží celý proces založení SVJ; proces schvalování stanov a volby statutárního orgánu SVJ a následný zápis vzniku SVJ či jeho změn do veřejného rejstříku. Vedlejším cílem je zhodnocení přínosů pro SVJ v oblasti zajišťování správy domu subjekty poskytujícími tyto služby.

Metodika

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

Teoretická část diplomové práce bude zpracována na základě interpretace a analýzy právních norem a kompilace poznatků z odborné literatury na následně syntézy zjištění ze všech použitých zdrojů.

V Praktické části bude metodikou syntéza zjištěných dat a řízený rozhovor a např. také statistickými metodami (kvalitativní i kvantitativní) pomocí dotazníkového šetření mezi řadovými členy SVJ a mezi členy vrcholného vedení SVJ.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

Společenství vlastníků jednotek, korporace, byt, spoluvlastnictví, stanovy, veřejný rejstřík,

Doporučené zdroje informací

1. ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
3. zák.č. 256/2013 Sb. , o katastru nemovitostí
4. KABELKOVÁ, Eva. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013., 340 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-444-5.
5. NOVOTNÝ, Marek . Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. C.H.Beck, 2016. Praha . ISBN 978-80-7400-602-9
6. SÝKOROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v teorii a v praxi. 1. vyd. Leges. Praha 2015. ISBN 978-80-905909-0-8
7. ZÍTEK, Adam. Dopady nového občanského zákoníku na postavení a činnost SVJ. Praha: Domus Optima, 2014. ISBN 978-80-905909-0-8.
8. ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. Občanský zákoník – Komentář – Svazek II-III. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Eva Kadlecová

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 24. 11. 2017

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 24. 11. 2017

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 23. 02. 2018

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Společenství vlastníků jednotek jako právnická nezisková osoba a jako společenství vlastníků bytů" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 20. března 2018

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí mé diplomové práce paní JUDr. Evě Kadlecové za odborné vedení, cenné rady a čas, který mi věnovala. Dále bych chtěla poděkovat všem předsedům SVJ, kteří se zúčastnili dotazníkového šetření za jejich čas a poskytnuté údaje.

Společenství vlastníků jednotek jako právnická nezisková osoba a jako společenství vlastníků bytů

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou právnické osoby společenství vlastníků jednotek v souvislosti s přijetím nové právní úpravy. Práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. Na začátku teoretické části jsou uvedeny právní předpisy, které souvisejí s uvedenou problematikou včetně těch, které byly novou právní úpravou zrušeny. Dále práce vymezuje základní pojmy jako bytové spoluvlastnictví, jednotka, společné části domu aj. Zbývající díl teoretické části práce se již přímo věnuje struktuře společenství vlastníků jednotek a popisuje jejich založení a vznik, stanovy, orgány a jejich možné zrušení a zánik.

V druhé části práce je prakticky popsán postup v právním jednání společenství vlastníků jednotek. Na konkrétních příkladech společenství vlastníků je podrobně přiblížen proces založení a vzniku společenství vlastníků, změna stanov a volba orgánu společenství vlastníků. Uvedené praktické postupy jsou doplněny o podrobné grafické znázornění jednotlivých kroků při vytváření návrhu na zápis změn do veřejného rejstříku.

Poslední podkapitola praktické části obsahuje dotazníkové šetření s předsedy vybraných SVJ zaměřené na problematiku procesu schvalování stanov a volby statutárního orgánu a následný zápis do veřejného rejstříku.

Klíčová slova: společenství vlastníků jednotek, občanský zákoník, bytové spoluvlastnictví, jednotka, stanovy, statutární orgán, veřejný rejstřík, sbírka listin

Community of Unit Owners as Legal Non-Profit Entity and as Community of Apartment Owners

Abstract

The dissertation deals with the issue of the legal entity of the owners of units in connection with the adoption of the new legal regulation. The thesis is divided into the theoretical and practical part. At the beginning of the theoretical part are listed the legal regulations that are related to the mentioned issue, including those which were canceled by the new legislation. The remainder of the theoretical part of the thesis is already devoted directly to the structure of the unit owners' associations and describes their founding and formation, statutes, authorities and their possible abolition and extinction.

In the second part of the thesis is a practical description of the procedure in the legal action of the Owners Community. On the concrete examples there is closely introduced the process of founding and establishing the Community of Owners, the change of the statutes and voting the authorities of the Community of Owners. These practical procedures are complemented and detailed graphical depictions of the individual steps in making a proposal for writing changes to the public register.

The last subchapter of the practical part contains a questionnaire survey with the presidents of the selected Community of unit owners focused on issues of the process of approving statutes and election of the statutory body and subsequent enrolment in the public register.

Keywords: association of unit owners, civil code, housing co-ownership, unit, statutes, statutory authority, public register, collection of documents

Obsah

1 Úvod.....	12
2 Cíl práce a metodika	14
2.1 Cíl práce	14
2.2 Metodika.....	14
2.2.1 Shromáždění odborné literatury a právních předpisů	14
2.2.2 Praktická část práce.....	15
2.2.3 Grafické znázornění	15
2.2.4 Dotazníkové šetření.....	15
2.2.5 Vyhodnocení a závěr.....	16
3 Právní úprava	17
3.1 Platné právní předpisy:	17
3.2 Zrušené právní předpisy:	18
3.3 Vymezení základních pojmů.....	19
3.3.1 Bytové spoluvlastnictví.....	19
3.3.2 Jednotka	20
3.3.3 Byt.....	20
3.3.4 Společné části nemovité věci	20
3.3.5 Podíly na společných částech.....	22
3.3.6 Prohlášení.....	23
3.3.6.1 Odstranění vady prohlášení	24
3.3.6.2 Změna prohlášení.....	25
4 Společenství vlastníků jednotek	27
4.1 Znaky společenství vlastníků	28
4.2 Právní jednání.....	28
4.3 Mezníky existence společenství vlastníků jednotek.....	29
4.4 Založení a vznik společenství vlastníků jednotek	30
4.4.1 Fáze založení společenství vlastníků jednotek.....	31
4.4.2 Fáze vzniku společenství vlastníků jednotek	32
4.4.3 Veřejný rejstřík právnických a fyzických osob.....	33
4.4.3.1 Rejstřík společenství vlastníků	33
4.4.3.2 Rejstříkový soud	34
4.4.3.3 Sbírka listin.....	34
4.4.3.4 Návrh na zápis	35

4.5	Stanovy společenství vlastníků	36
4.5.1	Forma stanov.....	38
4.6	Orgány společenství vlastníků	39
4.6.1	Shromáždění	40
4.6.1.1	Působnost shromáždění	41
4.6.1.2	Svolání a zasedání shromáždění	42
4.6.1.3	Rozhodování mimo zasedání – „per rollam“	43
4.6.2	Statutární orgán společenství	44
4.6.2.1	Výbor společenství	45
4.6.2.2	Předseda společenství vlastníků	45
4.6.3	Další orgány společenství	46
4.7	Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek	46
4.7.1	Zrušení společenství vlastníků.....	46
4.7.2	Likvidace	47
4.7.3	Zánik	47
5	Praktická část	48
6	Praktické postupy v právních jednání SVJ	49
6.1	Proces založení a vzniku společenství vlastníků.....	49
6.1.1	Svolání shromáždění společenství vlastníků	50
6.1.2	Jednání shromáždění společenství	50
6.1.3	Notářský zápis.....	51
6.1.4	Zápis z jednání výboru společenství vlastníků	52
6.1.5	Čestné prohlášení a souhlas se zápisem a podpisový vzor	52
6.1.6	Návrh na zápis zapsaných údajů do rejstříku SVJ	53
6.1.6.1	Inteligentní formulář „prvozápis“.....	53
6.1.6.2	Grafické znázornění vytvoření návrhu „prvozápis“	55
6.1.7	Postup rejstříkového soudu	70
6.1.8	Online zápis do rejstříku společenství a založení listin do Sbírký listin ..	71
6.1.8.1	Online výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek	71
6.1.8.2	Online přístup do Sbírký listin společenství.....	74
6.2	Proces změny stanov a volby orgánů společenství	76
6.2.1	Svolání shromáždění společenství vlastníků	76
6.2.2	Jednání shromáždění společenství vlastníků	77
6.2.3	Zápis z jednání shromáždění společenství vlastníků	78
6.2.4	Čestné prohlášení a souhlas se zápisem a podpisový vzor	78
6.2.5	Návrh na zápis změny zapsaných údajů do rejstříku SVJ	79

6.2.5.1	Inteligentní formulář „změna zapsaných údajů“	79
6.2.5.2	Grafické znázornění vytvoření návrhu „změna zapsaných údajů“	80
6.3	Dotazníkové šetření.....	89
7	Výsledky a diskuse	90
8	Závěr.....	98
10	Seznam použitých zdrojů.....	101
11	Přílohy	105

Seznam obrázků

Obrázek 1:	Podání do veřejného rejstříku „prvozápis“	56
Obrázek 2:	Předmětná část inteligentního formuláře „prvozápis“.....	58
Obrázek 3:	Závěrečná část inteligentního formuláře „prvozápis“	65
Obrázek 4:	Generování podání	69
Obrázek 5:	Online výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek	71
Obrázek 6:	PDF verze výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek.....	74
Obrázek 7:	Online přístup do Sbírký listin společenství vlastníků jednotek	75
Obrázek 8:	Podání do veřejného rejstříku „změna zapsaných údajů“	81
Obrázek 9:	Předmětná část inteligentního formuláře „návrh změny“	82
Obrázek 10:	Závěrečná část inteligentního formuláře „návrh změny“	86

Seznam grafů

Graf č. 1:	Orientace předsedů v občanském zákoníku.....	90
Graf č. 2:	Právní úprava občanského zákoníku.....	90
Graf č. 3:	Zajišťování správy domu	91
Graf č. 4:	Postup v právních jednáních – změna orgánů SVJ.....	92
Graf č. 5:	Postup v právních jednáních – změna stanov SVJ	92
Graf č. 6:	Povinnost zápisu do veřejného rejstříku	93
Graf č. 7:	Podání návrhu prostřednictvím inteligentního formuláře.....	94
Graf č. 8:	Zkušenost s účastí na shromáždění – schvalování stanov	95
Graf č. 9:	Zkušenost s účastí na shromáždění – volba orgánů SVJ	95
Graf č. 10:	Nehrazení příspěvků na správu domu.....	96

Graf č. 11: Zkušenost se žalobami.....	97
Graf č. 12: Smysl těchto žalob pro SVJ.....	97

1 Úvod

Bytové vlastnictví nemá v České republice dlouhou tradici. První právní úprava byla obsažena v zákoně č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů. Až v roce 1994 byl přijat zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) dále jen („BytZ“). Tento nový předpis se však nezaměřoval pouze na úpravu bytového spoluvlastnictví, ale souvisel s procesem privatizace a transformace bytových družstev na základě zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (tzv. transformační zákon). V souvislosti s přijetím tohoto zákona začaly převody družstevních bytů z vlastnictví družstev do vlastnictví nájemců a bylo nutné vytvořit předpis, který by toto bytové vlastnictví upravoval a tím byl právě BytZ.

Tento zákon byl vícekrát novelizován. Významnou novelizací byl zákon č. 103/2000 Sb., s účinností od 1. 7. 2000, jehož hlavním přínosem byla již úprava právní formy společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), jako právnické osoby, vznikající ex lege. K provedení uvedeného zákona bylo následně přijato Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávaly Vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Tato právní úprava však měla podobu tzv. podzákoného předpisu, tedy právního předpisu, nižší právní síly, než je zákon.

Zmiňovaná privatizace bytového fondu formou převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví, ale také rozvoj výstavby domů s byty za účelem prodeje těchto bytů do osobního vlastnictví, měly za následek větší nárůst vlastnictví bytů v České republice a rozsáhlý nárůst domů, které se staly právnickou osobou tedy společenstvím vlastníků jednotek. V České republice je 62 894 společenství vlastníků jednotek.

Z tohoto důvodu bylo nutné vytvořit právní úpravu bytového spoluvlastnictví. Původním záměrem zákonodárců byla myšlenka, že bude opět vytvořen nový samostatný právní předpis, ale i přes mnoho návrhů, však k přijetí nového zákona o vlastnictví bytů nedošlo.

K vytvoření nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví nakonec došlo v roce 2012 zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“) s účinností od 1. 1. 2014. Cílem bylo vytvoření kvalitní právní úpravy, která umožňuje výkon vlastnického

práva, ale zároveň je pro vlastníky srozumitelná a podrobněji postihuje problémy, které mohou v jednotlivých SVJ vznikat.

Téma diplomové práce jsem si zvolila z důvodu osobního a profesního zájmu o danou problematiku. Jsem členem SVJ a současně pracuji na bytovém družstvu, které spravuje cca 170 domů s právní subjektivitou. U většiny těchto domů bylo družstvo původním vlastníkem. Je mi známo, že mnoho členů SVJ i členů statutárních orgánů SVJ má jen malou povědomost o právech a povinnostech, které jsou jim ze zákona ukládány. V souvislosti s přijetím ObčZ vznikla většině SVJ povinnost, přizpůsobit text jejich stávajících stanov požadavkům tohoto zákona.

Zpracování tématu může členům SVJ posloužit jako určitý vzor, co je z právního hlediska nutné a žádoucí pro řádné fungování jejich SVJ a jaký proces je potřeba dodržet při založení SVJ a při provádění změn v SVJ, které podléhají zápisu do veřejného rejstříku, to vše v návaznosti na současnou právní úpravu a dalších s tím souvisejících předpisů.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem teoretické části práce je **zhodnotit efektivitu struktury SVJ, jeho orgánů, způsob jejich vytváření, pravomocí, způsob řízení a rozhodování**. V souvislosti s přijetím nové právní úpravy budou formulovány a analyzovány povinnosti této právnické osoby, jejich orgánů a členů.

Celý proces prvotního založení a následný zápis vzniku SVJ do veřejného rejstříku bude pro účely zjištění cíle v praktické části práce uveden na konkrétním příkladu. Na dalším konkrétním příkladu již existujícího SVJ bude představen **proces schvalování stanov, volby statutárního orgánu SVJ a zápis těchto změn** do veřejného rejstříku. Oba uvedené příklady jsou doplněny detailním popisem práce s inteligentním formulářem, včetně grafického znázornění jednotlivých kroků.

V návaznosti na problematiku zápisu SVJ a jeho změn do veřejného rejstříku, bude v dílčím cíli práce **zjišťováno, prostřednictvím dotazníkového šetření u statutárních orgánů vybraných SVJ**, jak se orientují v nové právní úpravě, zda se jim právní úprava jeví dostačující, jestli mají teoretické a popřípadě i praktické zkušenosti při provádění změn ve svých orgánech a při schvalování stanov. Také budou dotazováni, jestli již mají **zkušenosti se zápisem změn do veřejného rejstříku prostřednictvím elektronického formuláře** a v neposlední řadě budou tázáni na problematiku účasti ze strany vlastníků na shromáždění a také na vlastníky jednotek, kteří nehradí příspěvky na správu domu.

2.2 Metodika

Diplomová práce bude rozdělena na část teoretickou a část praktickou.

V teoretické části budou využity sekundární informace čerpané z platných právních předpisů České republiky a z odborné literatury, která komentuje uvedené právní předpisy nebo se zabývá uvedenou problematikou.

2.2.1 Shromáždění odborné literatury a právních předpisů

Zpracování teoretické části bude zahájeno shromážděním odborné literatury a právních předpisů k dané problematice. Tyto budou důkladně prostudovány a bude

provedena jejich analýza. Při zpracování teoretické části bude vycházeno převážně ze získaných poznatků a informací komentovaného občanského zákoníku. Na základě toho bude zpracována teoretická část práce, především formou interpretace ustanovení právních předpisů a kompilace informací a názorů z odborné literatury.

2.2.2 Praktická část práce

Praktická část bude zpracována na základě analýzy interních dokumentů vybraných subjektů SVJ. Na jednom konkrétním příkladu vybraného SVJ bude krok za krokem popsán proces samotného založení a vzniku této právnické osoby a vytvoření **návrhu na zápis SVJ do veřejného rejstříku**. Na druhém konkrétním příkladu již existujícího SVJ bude popsán postup schvalování stanov, změna statutárního orgánu SVJ a vytvoření **návrhu na zápis změn** do veřejného rejstříku. Oba příklady jsou doplněny přílohami, které zároveň tvoří listiny dokládající zapisované skutečnosti.

2.2.3 Grafické znázornění

Postup práce při vytváření návrhu na zápis, který musí být zpracován v online prostředí pomocí inteligentního formuláře, bude u obou příkladů detailně popsán a pro lepší ilustraci bude tento detailní postup doplněn o **grafické znázornění autentického online prostředí elektronického formuláře** včetně odkazů na přílohy.

2.2.4 Dotazníkové šetření

V poslední podkapitole praktické části bude provedeno dotazníkové šetření se statutárními orgány vybraných SVJ. Právnické osoby budou vybrány z kraje Moravskoslezského, Olomouckého a Pardubického. Pro dotazníkové šetření bude vybrán užší vzorek respondentů tedy zhruba 20 společenství vlastníků. Dotazník bude obsahovat 13 uzavřených otázek s možností odpovědi ano/ne. Dvě otázky s možnostmi odpovědi dobrá, spíše dobrá a spíše špatná. Bude zjišťováno, jak se předsedové SVJ orientují v občanském zákoníku, jestli se jim právní úprava jeví dostačující, zda mají zkušenosti s podáním do veřejného rejstříku pomocí online formuláře. Dotazník bude vytvořen prostřednictvím aplikace Google Forms a předsedům vybraných SVJ bude zaslán emailem.

2.2.5 Vyhodnocení a závěr

Předposlední kapitola bude obsahovat shrnutí výsledků ze získaných poznatků a údajů z dotazníkového šetření, které budou doplněny grafickým znázorněním odpovědí na položené otázky.

Závěrem bude použita metoda syntézy k vyhodnocení jednotlivých zjištění.

3 Právní úprava

Právní zakotvení společenství vlastníků bylo do roku 2014 řešeno několika zákony. Od roku 1994 byl stěžejní právní úpravou zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který prošel řadou novelizací. První právní úpravou společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby, byla novela zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb., v návaznosti na tento zákon bylo vydáno Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávaly Vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Právě tyto dva právní předpisy tvořili do 31. 12. 2013 základ právní úpravy společenství vlastníků jednotek.

Od 1. 1. 2014 nabyl účinnost zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který výše uvedené právní předpisy zrušil. Systematicky je bytové spoluvlastnictví v ObčZ zařazeno do části třetí nazvané absolutní majetková práva, hlava druhá – věcná práva, oddíl pátý je věnován bytovému spoluvlastnictví. Bytové spoluvlastnictví je pak dále obsaženo v ustanovení § 1158 – § 1222 a je to poprvé, kdy je právní úprava bytového spoluvlastnictví zahrnuta přímo do tohoto zákoníku. Za zmínku stojí ještě ustanovení § 3063, který upravuje vztah k zákonu o vlastnictví bytů.

V souvislosti s přijetím zákona č. 89/2012 Sb., došlo i k přijetí dalších s tím souvisejících právních předpisů. Proto je vhodné na začátek vymezit jak současné platné právní předpisy, tak ty, které jsou jimi nahrazeny.

3.1 Platné právní předpisy:

- Ústavní zákon České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Zákon České národní rady č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích
- Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

- Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinových rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů
- Zákon č. 221/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony
- Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony
- Zákon č. 296/2017 Sb., novela zákona o soudních poplatcích

- Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánů právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříku právnických a fyzických osob
- Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých poměrů souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

- Vyhláška č. 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
- Vyhláška č. 87/2017 Sb., kterou se mění vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

3.2 Zrušené právní předpisy:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů)

- Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek
- Nařízení vlády č. 151/2006 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 371/2004 Sb.,

3.3 Vymezení základních pojmů

Nový občanský zákoník pracuje s podobnými pojmy, jako pracoval BytZ s tím rozdílem, že některé pojmy jsou v ObčZ již právně definovány jinak. Pro lepší orientaci si na začátek vymezíme pojmy jako: bytové spoluvlastnictví, jednotka, byt, společné části a určení podílů na společných částech.

3.3.1 Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví nemá v českém právním řádu dlouhou tradici. Do zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník nebyla problematika bytového spoluvlastnictví vůbec zařazena. Následně byl přijat zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Podle tohoto zákona byl byt ve výlučném osobním vlastnictví a všichni vlastníci bytu byli zároveň spoluvlastníky společných částí domu. Pouze byt mohl být předmětem tohoto vlastnictví a bytové spoluvlastnictví zde bylo řešeno spíše jako doplňkové. Také užití tohoto zákona bylo spíše výjimečné s ohledem na v této době převažující družstevní nájem.¹

Z družstevní transformace po roce 1989 pramenila potřeba nově právně upravit vlastnictví bytů. „Právní rámec byl k tomu vytvořen zásadní novelizací zákona č. 40/1964., občanský zákoník provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., která výslovně upravila vlastnictví bytů jako právní institut, jehož úprava měla být provedena zvláštním zákonem.“²

Tím se stal zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který vycházel z opačného principu, na jehož základě je zásadní spoluvlastnictví domu, ke kterému se pojí spoluvlastnictví jednotky. Přijetím tohoto zákona byla problematika bytového spoluvlastnictví řešena samostatným právním předpisem. Ještě při přípravách nového občanského zákoníku se vedly úvahy o tom, zda nebude bytové spoluvlastnictví i nadále

¹ KABELKOVÁ E., SCHÖDELBAUEROVÁ P., *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: Komentář* [§ 1158-1222], 2013, s. 1

² Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J., *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva, Komentář*, 2016, s. 3

řešeno samostatným právním předpisem, ale nakonec byla tato problematika zahrnuta do občanského zákoníku, který bytové spoluvlastnictví definuje takto, „*bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.*“³

„*Bytové spoluvlastnictví je tedy novým občanským kodexem koncipováno jako zcela zvláštní typ spoluvlastnictví.*“⁴

3.3.2 Jednotka

Pojem jednotka je základním pojmem bytového spoluvlastnictví. V právní pojetí BytZ však zahrnovala pouze byt nebo nebytový prostor. Právní úprava ObčZ definuje jednotku tak, že „*jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“⁵

V nové právní úpravě tedy jednotka nezahrnuje pouze byt nebo nebytový prostor jako vymezené části domu. Nově **jednotka zahrnuje také podíl na společných částech domu a popř. pozemku.** Tím došlo k sjednocení bytu a spoluvlastnického podílu do jednoho celku oproti předešlé právní úpravě.

3.3.3 Byt

Dle ustanovení § 2236 odst. 1 ObčZ je byt definován jako místnost či soubor místností, které jsou částí domu a tvoří obytný prostor.

3.3.4 Společné části nemovité věci

Společnou částí domu jsou v podstatě veškeré společné prostory budovy, vyjma bytu a nebytových prostor, které mají sloužit všem vlastníkům jednotek v domě. Předešlá právní úprava obsahovala výčet společných částí v ustanovení § 2 písm. g).

Nová právní úprava vymezuje pojem společné části nikoli jako domu, ale jako **společné části nemovité věci** a definuje je takto: „*Společné jsou alespoň ty části domu,*

³ § 1158, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁴ KABELKOVÁ E., SCHÖDELBAUEROVÁ P., *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: Komentář* [§ 1158-1222], 2013, s. 2

⁵ § 1159, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

kteřé podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřícen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“⁶

Podrobný výčet společných částí domu k provedení zákona č. 89/2012 Sb., obsahuje **Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.**, dle kterého jsou společné části vymezeny:

v ustanovení § 4 kde je definováno, že vedle pozemku, na kterém je dům postaven je společnou částí také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na kterém jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy aj., nebo na kterém jsou umístěny drobné stavby nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

Ustanovení § 5 odst. 1 upřesňuje výčet takto „*Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména*

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,*
- b) střecha včetně výplně výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,*
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování porřizeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek porřizených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,*
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),*
- e) výkladní skřín (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka*

⁶ § 1160, odst. 1, 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,

f) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,

g) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,

h) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,

i) půdy, mandlovný, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,

j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.“⁷

V odstavci 2 jsou upraveny společné části, které zahrnují obvodové stěny svíslé nosné a nenosné konstrukce vestavěné skříně apod. V následujícím odst. 3 jsou jako společné části upraveny podlahy, vyjma podlahových krytin a izolací s nimi spojenými.

Dále uvedené nařízení definuje společnými částmi technické vybavení domu, které zahrnuje přípojky od hlavního řadu pro dodávky energií, vody a pro odvádění odpadních vod, rozvody elektrické energie, plynu, teplé a studené vody, tepla (včetně rozvodů v bytě, radiátorů, ventilů apod.) osvětlení společných prostor, STA, aj.⁸

3.3.5 Podíly na společných částech

„Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.“⁹

Z uvedeného vyplývá, že podíly na společných částech domu mohou být podle nové právní úpravy určeny několika způsoby.

⁷ § 5, odst. 1, nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých poměrů souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

⁸ § 6, písm. a) až i), nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých poměrů souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

⁹ § 1161, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Způsob stanovení podílů podle velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše domu byl podle předešlé právní úpravy jediným způsobem určení podílu na společných částech domu a pro vlastníky nebyla možnost se od této právní úpravy odchýlit.

Nově je tedy možné určovat podíly na společných částech i tak, že všechny podíly na společných částech budou stanoveny stejně. Tento způsob může být použit v případě, kdy jednotlivé byty disponují stejnou velikostí, ale i v případě, kdy byty disponují různou velikostí podlahové plochy. V tomto případě, by se takto provedené určení podílů na společných částech mohlo některým vlastníkům jevit jako nespravedlivé.

Způsob určení podílů na společných částech domu se zřetelem k povaze, rozměrů a umístění bytu. „*Tento způsob stanovení podílů na společných částech umožňuje zcela volně přihlídnout k místním specifikům jednotlivých bytů a nebytových prostorů a se zřetelem k jejich poloze, ploše či různým speciálním potřebám nebo vlastnostem vymezit u každého z nich různé podíly na společných částech, aniž by tyto byly logicky odvozovány od určité konstantní veličiny, jakou je v současnosti např. velikost podlahové plochy nebo jiný ukazatel.*“¹⁰

3.3.6 Prohlášení

Prohlášení bychom mohli charakterizovat, jako jednostranné právní jednání, na jehož základě dochází ke vzniku jednotky, což je základním předpokladem vzniku bytového spoluvlastnictví. Prohlášením dochází k rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Předešlá právní úprava pracovala s pojmoslovím „*prohlášení vlastníka*“ nebo „*prohlášení vlastníka budovy*“. Občanský zákoník již pracuje pouze s pojmem „**prohlášení**“. Ustanovení § 1166 ObčZ vyjmenovává, které náležitosti by prohlášení mělo obsahově zahrnovat a to zejména:

- a) **identifikaci vlastníka**,
- b) **popis nemovité věci** (údaje o domě a pozemku, katastrálním území)
- c) **vymezení jednotek** (údaje o jednotkách: jejich pojmenování, označení, účel užívání, celková podlahová plocha, popř. dispozice jednotky apod.),

¹⁰ KABELKOVÁ E., SCHÖDELBAUEROVÁ P., *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: Komentář* [§ 1158-1222], 2013, s. 38

- d) **určení a popis společných částí,**
- e) **velikost podílu na společných částech,**
- f) **práva a závady přecházející na vlastníky jednotek,**
- g) **stanovy budoucího společenství vlastníků,**
- h) **pravidla pro správu domu a pozemku, užívání společných částí a příspěvky na správu.**

Vznikne-li rozdělením práva k nemovité věci alespoň 5 jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, musí být v prohlášení uvedeny i **náležitosti stanov společenství vlastníků**. Vkladem tohoto prohlášení do katastru nemovitostí dojde založení SVJ. V případě, že ke vzniku SVJ (vznik nastává až zápisem do veřejného rejstříku) nedojde, musí stanovy obsahovat **určení osoby správce**, pravidla pro správu domu a pozemku, pravidla pro užívání společných částí domu a příspěvky na náklady s tím spojené.¹¹

Součástí prohlášení je **grafické znázornění** půdorysu všech podlaží domu, ze kterého jsou zřejmé podlahové plochy bytů, poloha bytů a znázornění společných částí domu.¹²

Okamžikem vkladu prohlášení do katastru nemovitostí vzniká právní jistota, že již není možné zpochybnit platnost prohlášení ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce v důsledku vady prohlášení nevzniklo.¹³

3.3.6.1 Odstranění vady prohlášení

Vady prohlášení budou řešeny dle ustanovení § 1168 ObčZ. „*Vymezuje-li prohlášení jednotku neurčitým nebo nesprávným způsobem a neodstraní-li je původce prohlášení bez zbytečného odkladu poté, co ho na vadu upozornila osoba, která na tom má právní zájem, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením. Nedojde-li k tomu, rozhodne o odstranění vady soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem.*“¹⁴

¹¹ § 1166, odst. 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹² § 1166, odst. 3, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹³ § 1167, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁴ § 1168, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Právní úpravou BytZ se prohlášení vlastníka budovy, které obsahovalo vady, stávalo neplatným. Nově ustanovení občanského zákoníku obsahuje úpravu, které umožňuje nepřesnosti nebo chyby prohlášení odstranit. Z ustanovení výše citovaného paragrafu, je zřejmé, že odstranění vad prohlášení může být provedeno několika způsoby.

- nesprávnost nebo neurčitost prohlášení odstraní **původní vlastník domu**, který je původcem prohlášení. Původce je osoba, která má právo prohlášení učinit, a tudíž má i právo jej opravit. Realizovat tuto povinnost bude obtížné v případech, kdy došlo ke změně vlastnictví a původce již není vlastníkem.
- k odstranění vad prohlášení zákon přiznává oprávnění i dalším osobám. Jedná se o osoby, které mají právní zájem na odstranění vady. Těmito osobami budou **vlastníci jednotek**. Ti musí nejdříve upozornit původního vlastníka, aby nedostatky odstranil, v případě, že tak neučiní, mohou tak učinit samy.
- v případě, že se nepodaří odstranit vady prohlášení žádným z výše uvedených způsobů, může vlastník požádat **soud**, aby v případě odstranění vad prohlášení rozhodl.¹⁵

3.3.6.2 Změna prohlášení

Změna prohlášení je jednou z možností, jak vlastníci jednotek uplatňují své vlastnické právo. Změnu prohlášení bylo možné realizovat i v době platnosti BytZ tato právní úprava však nezahrnovala konkrétní postup. Naproti tomu úprava obsažená v ustanovení § 1169 v tomto ohledu stanovuje stručná pravidla postupu při změně prohlášení.¹⁶

„Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva. Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohodnuty.“¹⁷

¹⁵ Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J., *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva, Komentář*, 2016, s. 59,60

¹⁶ Tamtéž, s. 62

¹⁷ § 1169, odst. 1, 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

U změn údajů v prohlášení vlastníka již existujících SVJ je vhodné dodržet postup dle pokynů katastrálního úřadu, které zahrnují požadavky na vklad do katastru nemovitostí. Vedle písemné „**Dohody dotčených vlastníků jednotek o změně práv a povinností vyplývajících z prohlášení vlastníka**“, která musí být odsouhlasena vlastníky jednotek, se k návrhu na vklad přiloží i **usnesení shromáždění vlastníků jednotek o schválení změny** podle ustanovení § 1208 písm. f) občanského zákoníku.¹⁸ Uvedené listiny je potřeba doložit při změnách údajů v prohlášení vlastníka, které se týkají změn ve vymezení jednotek, spoluvlastnických podílů, způsobu využití jednotek apod.

Podle stávající právní úpravy katastru nemovitostí se v katastru evidují jednotky vymezené podle ObčZ, tak jednotky vymezené podle BytZ.¹⁹ V konkrétním jednotlivém domě je však nutno dodržet jednotný právní režim. Prohlášení, která byla do katastru nemovitostí založena na základě BytZ nadále zůstávají v platnosti a není nutné v nich v souvislosti s novou legislativou provádět změny. V prohlášeních podle BytZ je také možné provádět změny dle ustanovení § 1168 a § 1169 ObčZ. Otázkou zůstává, zda je možné prohlášení dle úpravy BytZ přiblížit právní úpravě ObčZ v případech, kdy by vlastníci, chtěli využít některé z možností úpravy stanovené v ObčZ. Na danou otázku existují odlišné právní názory, z nichž některé takovou možnost i zpochybňují.²⁰

„Nově je stanovena povinnost založit úplné znění prohlášení (tj. i takové, u něhož došlo ke změně) nejen do sbírky listin katastru nemovitostí, ale i do rejstříku společenství vlastníků jednotek.“²¹

¹⁸ Článek 8, odst. 2, pokyny č. 44 ČÚZK [citováno 18. 10. 2017], dostupné z <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42/pokyny-44.aspx>

¹⁹ § 3, odst. 1, písm. d, e, zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

²⁰ Horáková, K. *Vzor prohlášení podle § 1166 NOZ*, [online], dne 15. 10. 2014, internetové stránky Svazu českých a moravských bytových družstev, [citováno 22. 8. 2017] dostupné z <http://www.scmbd.cz/vzor-prohlaseni-podle-1166-noz?highlightWords=vzor+prohl%C3%A1%C5%A1en%C3%AD>

²¹ Sýkorová, P., *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, Praha 2015, str. 89

4 Společenství vlastníků jednotek

Pojem společenství vlastníků jednotek („SVJ“) je dle nové právní úpravy vymezen následovně:

„Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.“²²

„Členství ve společenství vlastníků jednotek je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.“²³

SVJ je tedy tvořeno jednotlivými vlastníky jednotek, kteří mají zpravidla povahu fyzických osob, ale mohou to být i osoby právnické. Z hlediska kategorií subjektů podle ObčZ se společenství vlastníků v systému právnických osob řadí mezi korporace. Podle ustanovení § 210 odst. 1 ObčZ korporaci vytváří jako právnickou osobu společenství osob. Dle ustanovení § 212 odst. 1 ObčZ přijetím členství v korporaci se člen vůči ní zavazuje chovat se čestně a zachovávat její vnitřní řád. Korporace nesmí svého člena bezdůvodně zvýhodňovat ani znevýhodňovat a musí šetřit jeho členská práva a oprávněné zájmy. U společenství dochází ke vzniku členství vlastnictvím jednotky v domě, který je společenstvím.

Právní postavení SVJ je založeno na principu vymezené právní subjektivity v tom smyslu, že SVJ může vykonávat pouze takové činnosti, které nový občanský zákoník vymezuje, a pouze v těchto věcech je oprávněno vykonávat svá práva a zavazovat se. Jde tak o omezenou právní subjektivitu, tedy „speciální právní subjektivitu“²⁴

Sdružit vlastníky k výkonu správy domu a pozemku je hlavním účelem členství ve společenství vlastníků jednotek jako v právnické osobě, která má povinnosti a určitá oprávnění k výkonu správy domu a pozemku a s vymezením práv a povinností jednotlivých vlastníků tak vytváří zvláštní právní prostor pro správu domu a pozemku.

²² § 1194, odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²³ Tamtéž, § 1194, odst. 2

²⁴ KABELKOVÁ E., SCHÖDELBAUEROVÁ P., *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: Komentář* [§ 1158-1222], 2013, s. 203

Spoluvlastníci domu jsou poté osobami, které se na základě vlastnictví jednotky v daném domě, stali členy této právnické osoby.

4.1 Znaky společenství vlastníků

V zákoně zakotvený způsob správy společných částí domu a pozemku SVJ jako právnické osoby ze zákona k tomu určené, je tak omezeno právo spoluvlastníků samostatně si vykonávat správu domu a pozemku s výjimkou právní úpravy formy podílového spoluvlastnictví. Rozdíl právnické osoby SVJ od jiných právnických osob je možné charakterizovat těmito znaky společenství vlastníků jednotek:

- zakládá se za účelem stanovým zákonem,
- majetek může nabýt pouze pro účely správy domu a pozemku,
- nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo na podnikání podílet,
- vzniká vždy pro jeden dům,
- členství ve společenství vzniká ze zákona,
- členové ručí za závazky SVJ celým svým majetkem v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu.

4.2 Právní jednání

Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba je subjektem práva, který má práva a povinnosti. SVJ vystupuje svým jménem a nese práva a povinnosti.

Právní jednání společenství vlastníků jednotek je zákonem definováno takto: *„Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.“*²⁵

Zákon tak stanovuje, že společenství jedná nejen se svými členy, ale také s třetími osobami. Obdobně byla tato problematika jednání SVJ řešena také v BytZ, konkrétně v ustanovení § 9a odst. 1 a 3. SVJ vystupuje a jedná v právních vztazích především prostřednictvím svého statutárního orgánu. Jednání s ostatními členy společenství se

²⁵ § 1196, odst. 1, 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

uskutečňuje prostřednictvím shromáždění společenství vlastníků. Na základě shromáždění jsou členy společenství přijímána rozhodnutí. Uvedená rozhodnutí je možné přijmout i mimo zasedání shromáždění o tom podrobněji kapitola 4.6.1.3

*„S ohledem na spoluvlastnictví společných částí domu není dost dobře možné, aby nabyvatel jednotky od původního vlastníka domu samostatně efektivně uplatňoval všechny nároky prostřednictvím společenství, které se však nesetkaly s úspěchem. Aby i nadále mohly být tyto nároky uplatňovány u všech vlastníků jednotek, dává zákon společenství toto výslovné opatření. Je však třeba upozornit, že se jedná **pouze o práva vzniklá vadou jednotky, která plynou z vad společných částí domu, nikoli bytu samotného**. Vady samotného bytu řeší i nadále jen vlastník tohoto bytu“.*²⁶

V předešlé právní úpravě tuto způsobilost SVJ nemělo, a proto byla doplněna do ObčZ.

4.3 Mezníky existence společenství vlastníků jednotek

Za dobu existence právní formy společenství vlastníků jednotek můžeme rozlišovat čtyři existenční mezníky.

Prvním mezníkem v rámci existence společenství vlastníků jednotek znala dřívější právní úprava pouze právní skutečnost vzniku a zániku společenství. Zápis skutečností týkajících se společenství do rejstříku společenství nemělo žádný podstatný účinek.

Druhým mezníkem SVJ je jeho vznik, kdy novou právní úpravou může vzniknout již založené SVJ a vznikne zápisem do veřejného rejstříku a stává se tak právnickou osobou.

Třetím mezníkem existence SVJ je možnost jeho zrušení. Tuto možnost původní právní úprava neznala. Dle nové právní úpravy může být společenství zrušeno. S tím souvisí i poslední mezník existence SVJ a tím je jeho zánik, na základě výmazu z veřejného rejstříku. Okamžikem výmazu společenství vlastníků ztrácí právní osobnost i způsobilost k právnímu jednání. Zánik SVJ bude podrobněji rozveden v kapitole zánik SVJ.²⁷

²⁶ Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J., *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva, Komentář*, 2016, s. 163

²⁷ Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J., *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva, Komentář*, 2016, s. 163

4.4 Založení a vznik společenství vlastníků jednotek

V oblasti založení společenství dochází oproti předešlé právní úpravě k zásadní změně. Podle stávající legislativy již SVJ nebude vznikat *ex lege*, ale dvoustupňovým procesem, kdy prvním stupněm je samotné **založení** společenství vlastníků a druhým stupněm je poté **vznik** společenství, který nastává až následným zápisem společenství vlastníků do veřejného rejstříku. Zápis do veřejného rejstříku má nově konstitutivní povahu. Tento nový proces vzniku společenství byl do nové právní úpravy zakomponován proto, že v praxi se ukázalo, že stávající vznik SVJ přímo na základě zákona nebyl zcela vyhovující, protože SVJ vznikající ze zákona se potýkala s častými problémy. V tomto ohledu ObčZ ukládá povinnost založit SVJ, jakmile k tomu nastanou právní skutečnosti a následný vznik SVJ je poté vynucován zákonem ve smyslu blokáci převodů jednotek.

Povinnost založit společenství vlastníků je právně zakotvena v zákoně.

„Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.“²⁸

„Do veřejného seznamu se nezapiše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.“²⁹

V souvislosti se založením SVJ je vhodné se v této kapitole zmínit o možnosti založení SVJ i v domech, kde tato povinnost není zákonem přímo stanovena. Jedná se o tzv. **fakultativní vznik společenství**, který může nastat za těchto okolností *„je-li v domě méně jak pět jednotek, může být společenství vlastníků založeno, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek.“³⁰* V tomto ohledu nová právní úprava přináší určitou výhodu možnosti založit SVJ, protože v případě, že v domě, který je rozdělen na jednotky, není založeno společenství, platí zde režim spoluvlastnictví, ve kterém *„z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně.“³¹* Naproti tomu v SVJ ručí vlastníci za závazky společenství v poměru svého podílu na společných částech domu.

²⁸ § 1198, odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²⁹ Tamtéž, odst. 2

³⁰ § 1199, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³¹ § 1127, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Z výše uvedeného bychom mohly usuzovat, že vlastníci jednotek budou novou právní úpravou motivováni k zakládání a vzniku SVJ i v domech, kde to zákon přímo nevyžaduje.

Fáze založení a vzniku SVJ nám podrobněji přiblíží následující podkapitoly.

4.4.1 Fáze založení společenství vlastníků jednotek

Jak již bylo zmíněno, společenství vlastníků podle nové právní úpravy nevzniká *ex lege*, ale musí být nejprve založeno určitým právním jednáním, a poté provedením zápisu do veřejného rejstříku následuje jeho vznik. Stávající legislativa upravuje založení společenství vlastníků takto:

„Společenství vlastníků se založí schválením stanov. Nebylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, vyžaduje se ke schválení stanov souhlas vlastníků všech jednotek.“³²

Společenství se povinně zakládá v domě s alespoň pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků viz. výše citované ustanovení § 1198. Další možností je také již výše zmiňovaný fakultativní vznik.

Možnosti založení společenství vlastníků bychom podle nové právní úpravy mohly rozdělit do tří skupin.

První možností je založení společenství **prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám**, na základě, kterého má vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, povinnou náležitostí tohoto prohlášení je pak návrh stanov SVJ.

Druhou možností je **ujednáním ve smlouvě o výstavbě**, zde je povinnou náležitostí návrh stanov SVJ v případě, že výstavbou vznikne dům s pěti jednotkami.

Třetí možností je pak **schválením stanov**, k němuž je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek. U prvních dvou forem založení společenství není vyžadována forma veřejné listiny.

Zvláštním typem založení a vzniku společenství vlastníků je **tzv. odložené založení**, které nastává za situace „pokud bytové družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2

³² § 1200 odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

*zákona o vlastnictví bytů, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo bytové družstvo, které jeho právním nástupcem, plnilo povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 30. 6. 2000 a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se nesnížil ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku na méně než jednu polovinu, je bytové družstvo ode dne nebytí účinnosti tohoto zákona správcem domu a pozemku; na správu se přiměřeně použijí ustanovení § 1191 až 1193 občanského zákoníku. Ustanovení § 1198 občanského zákoníku se zde nepoužije.*³³

S ohledem na právní úpravu založení SVJ schválením stanov a nutného souhlasu všech vlastníků jednotek, si zde uvedeme ještě další odstavce zvláštního ustanovení založení společenství vlastníků. „*Sníží-li se po dni nabytí účinnosti tohoto zákona spoluvlastnický podíl správce uvedeného v odst. 1 na společných částech domu na méně než jednu polovinu, svolá správce nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu, shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků. Návrh na zápis do veřejného rejstříku musí statutární orgán společenství podat nejpozději do 30 dnů ode dne založení společenství.*“³⁴

„*Ke schválení stanov společenství se vyžaduje souhlas **nadpoloviční většiny hlasů** vlastníků jednotek přítomných na shromáždění vlastníků jednotek; ustanovení § 1200 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku se nepoužije.*“³⁵

4.4.2 Fáze vzniku společenství vlastníků jednotek

„*Společenství vlastníků jednotek vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.*“³⁶

Touto právní úpravou dochází ke sjednocení postupu vzniku jako u ostatních právnických osob. Zápis SVJ do veřejného rejstříku má tak nově konstitutivní význam oproti dřívější právní úpravě, kde měl tento zápis do veřejného rejstříku deklaratorní význam. Z výše citovaného je zřejmé, že dle stávající platné právní úpravy společenství vlastníků nemůže vzniknout jiným způsobem než zápisem do veřejného rejstříku.

³³ § 24, odst. 1, zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů

³⁴ Tamtéž, odst. 2

³⁵ Tamtéž, odst. 3

³⁶ § 1204, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

4.4.3 Veřejný rejstřík právnických a fyzických osob

Veřejný rejstřík je informačním systémem veřejné správy, je veden v elektronické podobě příslušným soudem (rejstříkovým soudem) a jeho součástí je sbírka listin.³⁷

Obecnější právní úprava veřejného rejstříku je obsažena v ObčZ v ustanovení § 120 a 121. Tyto paragrafy upravují, co se o právnické osobě do veřejného rejstříku zapíše, jaké jsou veřejné rejstříky a které právnické osoby se do nich zapisují. Podle ustanovení § 120 podrobnější právní úpravu stanoví, jiný právní předpis. Tímto **právním předpisem je zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.**

Předmětem této právní úpravy jsou veřejné rejstříky právnických a fyzických osob, kterými se rozumí spolkový rejstřík, nadační rejstřík, **rejstřík společenství vlastníků jednotek**, obchodní rejstřík aj. Do veřejného rejstříku se u dané právnické nebo fyzické osoby zapisují zákonem stanovené údaje.

Skutečnosti zapisované do veřejného rejstříku jsou zejména:

- a) jméno a sídlo nebo adresa místa pobytu, popř. bydliště zapisované osoby,
- b) právní forma právnické osoby,
- c) předmět činnosti nebo podnikání, popř. vymezení účelu právnické osoby,
- d) den vzniku a zániku právnické osoby,
- e) u fyzické osoby datum narození, rodné číslo a adresa místa pobytu,
- f) identifikační číslo, které zapsané osobě přidělí rejstříkový soud,
- g) název statutárního orgánu právnické osoby, počet členů statutárního orgánu, adresa místa pobytu, způsobu jednání a den vzniku a zániku funkce,
- h) v případě, že je zřízen kontrolní orgán, jeho název, počet členů, adresa místa pobytu a den vzniku a zániku funkce.³⁸

4.4.3.1 Rejstřík společenství vlastníků

Rejstřík společenství vlastníků jednotek lze charakterizovat jako obecnou databázi a evidenci informací o SVJ.

„Do rejstříku společenství vlastníků se zapisují společenství vlastníků jednotek. Návrh na zápis založeného společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství

³⁷ § 1, odst. 1, 2, 3, 4, zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

³⁸ § 25, písm. a) až h), zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

*vlastníků jednotek podávají všichni členové výboru nebo předseda společenství vlastníků jednotek.*³⁹

4.4.3.2 Rejstříkový soud

Správní soudnictví je v první stupni vykonáváno Krajskými soudy. Pro hlavní město Prahu je tímto soudem Městský soud v Praze.

Krajské soudy vedou veřejné rejstříky a v jejich obvodu je vykonávána agenda rejstříkových soudů. Rejstříkové soudy jsou tak příslušné pro subjekty, které mají své sídlo v obvodu daného Krajského soudu. Rejstříkový soud je součástí Městského soudu v Praze a Krajského soudu v Českých Budějovicích, Plzni, Ústí nad Labem s pobočkou v Liberci, Hradci Králové s pobočkou v Pardubicích, Brně, Ostravě s pobočkou v Olomouci.⁴⁰

Pro každou zapsanou osobu vede rejstříkový soud zvláštní vložku. Rejstříkový soud zveřejní zápis do veřejného rejstříku, jeho změnu nebo výmaz a zajistí založení listin do sbírky listin. Rozsah u způsob zveřejnění zápisu upravuje **Nařízení vlády č. 351/2013 Sb.**

Uvedené nařízení stanoví, že listiny zapsané ve veřejném rejstříku a listiny uložené ve sbírce listin jsou uveřejněny způsobem, který umožňuje dálkový přístup.⁴¹

4.4.3.3 Sbírka listin

Sbírka listin je součástí veřejného rejstříku a u jednotlivých fyzických a právnických osob zahrnuje zákonem stanové doklady a písemnosti, které jsou **veřejně dostupné** na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti. Tím Sbírka listin zajišťuje třetím osobám řadu informací, které se týkají vedení, ale i hospodaření dané společnosti.

Sbírka listin tedy obsahuje zakladatelská právní jednání dané právnické osoby. Mimo jiné se do sbírky listin také zakládají v digitální podobě výroční zprávy a účetní závěrky dané právnické osoby. Povinnost SVJ zveřejnit účetní závěrku uložením do Sbírky listin jim nově ukládá zákon č. 221/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

³⁹ § 39 a § 40, zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

⁴⁰ *Seznam rejstříkových soudů*, [online], internetové stránky Ministerstva spravedlnosti České republiky, [citováno 8. 10. 2017], dostupné z <https://or.justice.cz/ias/ui/soudy>

⁴¹ § 16, odst. 1, nařízení vlády č. 351/2013 Sb.,

Listiny určené k založení do Sbírký listin, se příslušnému rejstříkovému soudu, zasílají v elektronické podobě v datovém formátu Portable Document Format (PDF). Pro listiny ve formátu PDF musí být dodržena ještě další pravidla. Každá jednotlivá listina se předává jako **jeden PDF dokument**. Velikost předávaných dokumentů je omezena a nesmí přesáhnout 150 kB na jednu stránku listiny, max. velikost dokumentu je 3 MB. Uvedený dokument je poté možné zaslat soudu datovou schránkou, elektronickou poštou (emailem) nebo na technických nosičích dat (CD, DVD).

4.4.3.4 Návrh na zápis

Návrh na zápis musí být rejstříkovému soudu podán bez zbytečného odkladu po vzniku rozhodné skutečnosti. Návrh na zápis může být rejstříkovému soudu podán pouze na předepsaném formuláři a musí být doložen listinami o skutečnostech, které mají být do veřejného rejstříku zapsány a listinami, které se zakládají do sbírky listin a souvisejí s požadovaným zápisem.⁴²

Návrh na zápis, změnu nebo výmaz se podává prostřednictvím elektronicky vyplněného formuláře, který je k dispozici na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti.⁴³ Takto vyplnění formulář je poté možné rejstříkovému soudu zaslat jak v elektronické, tak listinné podobě.

V návaznosti na povinnost podat návrh na zápis do veřejného rejstříku na předepsaném formuláři dle ustanovení § 18 zákona č. 304/2013 Sb., byla ministerstvem spravedlnosti vydána **Vyhláška č. 323/2013 Sb.**, o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku a o zrušení některých vyhlášek. „*Tato vyhláška stanoví náležitosti formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku podle zákona o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.*“⁴⁴

Náležitosti formuláře jsou:

- označení, že jde o návrh na zápis nebo změnu údajů do rejstříku,

⁴² § 11 odst. 2, a § 18 a § 19, zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

⁴³ § 17, odst. 1, nařízení vlády č. 351/2013 Sb.,

⁴⁴ § 1, vyhlášky 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku a o zrušení některých vyhlášek

- označení rejstříkového soudu,
- označení navrhovatele,
- označení právnické nebo fyzické osoby, které se zápis týká, oddíl a číslo vložky spisové značky, pod kterou je osoba v rejstříku vedena,
- údaj o tom, zda se v rámci změny navrhuje zápis nebo výmaz údajů,
- údaj o skutečnostech, které jsou předmětem návrhu,
- den, ke kterému má být příslušný údaj zapsán,
- seznam příloh,
- datum a podpis navrhovatele.⁴⁵

Podpis na formuláři v listinné podobě **musí být úředně ověřen**. Formulář v elektronické podobě musí být podepsán uznávaným elektronickým podpisem nebo zaslán prostřednictvím datové schránky osoby, která návrh na zápis podává.⁴⁶

Praktický postup při vyplňování formuláře včetně grafického znázornění je uvedeno v podkapitole 6.1.6.1.

4.5 Stanovy společenství vlastníků

Stanovy obecně jsou typem smlouvy, která se podobá společenské smlouvě. Stanovy nabývají na významu po vzniku společnosti, kdy upravují vztahy uvnitř společnosti. *„Jejich význam je dán tím, že jsou závazné nejen pro ty členy společenství, kteří s nimi souhlasili, ale i pro ty, kteří hlasovali proti nim, či nehlasovali vůbec. Stanovy jsou závazné i pro ty členy společenství, kteří se stanou jeho členy v budoucnu, tedy po schválení stanov.“*⁴⁷

Ve společenství vlastníků jsou stanovy základním dokumentem, které upravují právní poměry a vnitřní fungování společenství. Ve stanovách se uvádí základní skutečnosti, které se týkají podstaty společenství, jeho účelu, práv a povinností členů. Podle původní právní úpravy se stanovy přijímaly na první schůzi shromáždění již vzniklého společenství. V případě, že stanovy na této první schůzi společenství schváleny

⁴⁵ § 3, odst. 1, písm. a) až i), Vyhláška č. 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku a o zrušení některých vyhlášek

⁴⁶ Tamtéž, odst. 2

⁴⁷ ZÍTEK, A., *Dopady nového občanského zákoníku na postavení a činnost SVJ*, Praha 2014, s. 64

nebyly, řídili se právní poměry společenství vzorovými stanovami na základě dnes již zrušeného Nařízení vlády č. 371/2004 Sb.

U nově vznikajících SVJ dle ObčZ je schválení stanov základním předpokladem vzniku společenství. Aby společenství mohlo vzniknout, musí být nejdříve založeno schválením stanov. V novém zákonném pojetí jsou tak stanovy kromě základního dokumentu společenství také zakladatelským právním jednáním právnické osoby.⁴⁸

Právní úprava ObčZ upravuje **povinné náležitosti** stanov společenství:

„Stanovy obsahují alespoň

- a) *název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,*
- b) *sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě,*
- c) *členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,*
- d) *určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů jejich funkční období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,*
- e) *určení prvních členů statutárního orgánu,*
- f) *pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,*
- g) *pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.“⁴⁹*

Přijetím občanského zákona a zrušením Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., vznikla řadě SVJ povinnost přizpůsobit text stávajících stanov požadavkům nového občanského zákoníku. Uvedená povinnost se týká SVJ, která vznikla podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a jako právnická osoba již existovala k datu 1. 1. 2014, kdy nový občanský zákoník nabyl účinnosti. Právě tyto SVJ měla své právní poměry zpravidla upraveny vzorovými stanovami nebo stanovami jim velmi podobnými.

Povinnost **přizpůsobit text stávajících stanov požadavkům** ObčZ, měla SVJ **do tří let** od nabytí účinnosti občanského zákoníku tedy do 1. 1. 2017.

⁴⁸ Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J., *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva, Komentář*, 2016, s. 178 až 179

⁴⁹ § 1200 odst. 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

V případech kdy **název SVJ** neobsahuje sousloví „společenství vlastníků“ měla povinnost SVJ přizpůsobit jej požadavkům občanského zákoníku do **dvou let od nabytí jeho účinnosti** tedy do 1. 1. 2016. **Tato povinnost byla nově ze zákona vypuštěna novelou občanského zákoníku č. 460/2016 Sb.**, která obsahuje ustanovení, že *„Spolek a společenství vlastníků vzniklé do 31. prosince 2013 nejsou ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona povinny uvést označení právní formy ve svém názvu do souladu s požadavky § 132 odst. 2, § 216 a § 1200 odst. 2 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb.“*⁵⁰

Uvedené ustanovení nabylo účinnosti dnem 30. 12. 2016. Společenství, která tedy doposud nepřizpůsobila svůj název původním požadavkům ObčZ, již tuto povinnost nemají.

4.5.1 Forma stanov

Při založení společenství vlastníků jednotek schválením stanov dle ustanovení § 1200 odst. 3 ObčZ, vyžadují stanovy formu **veřejné listiny**. Veřejnou listinnou se rozumí **notářský zápis**. Již existujícím společenstvím ObčZ přinesl povinnost přizpůsobit stávající stanovy nové právní úpravě. Provedení změny stanov v těchto SVJ přineslo určité nejasnosti právě v tom, jakou mají tyto měněné stanovy mít formu. Ohledně požadavků na jejich formu se pak vedly diskuze, které vycházely z jazykového výkladu uvedeného paragrafu: *„Stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě.“*⁵¹

Uvedené ustanovení vyvolalo zásadní otázku, jakou formu mají SVJ při změnách stanov dodržet. Názory nebyly jednotné a jednotně nepostupovaly ani rejstříkové soudy, které nesprávně vycházely z doslovného jazykového výkladu výše uvedeného paragrafu. Odpověď přinesla až soudní praxe usnesením **Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 79/2015** *„Zákonný požadavek notářského zápisu ohledně změny stanov vycházející z ustanovení § 1200 odst. 3 ObčZ platí jen pro společenství vlastníků vzniklá dle ObčZ od 1. 1. 2014; na dříve vzniklá společenství vlastníků jednotek ustanovení § 1200 odst. 3 ObčZ ze zákona nedopadá.“*

⁵⁰ Část první, čl. II, bod 6., zákona č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony

⁵¹ § 1200 odst. 3, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Dalším judikátem k formě stanov je usnesení **Vrchního soudu v Olomouci sp. zn. 8 Cmo 202/2016**. Tento judikát potvrzuje dohodu soudců z jejich gremiální porady k sjednocení praxe rejstříkových soudů k formě stanov.⁵² „Platí tedy, že rozhodnutí o změně stanov nemusí SVJ vzniklá do 31.12.2013 přijímat ve formě notářského zápisu (pokud tento požadavek nemají obsažen v jejich stanovách). Změnu stanov ve formě notářského zápisu budou vždy nucena provádět pouze SVJ založená po 1.1.2014 schválením stanov podle ustanovení § 1200 o.z.“⁵³

Provedené změny stanov se zakládají do Sbírký listin veřejného rejstříku fyzických a právnických osob.

Vzor stanov podle současných požadavků aktuálně účinného znění ObčZ tvoří

Příloha 4

4.6 Orgány společenství vlastníků

Za právnickou osobu právně jednají, rozhodují a vytvářejí vůli navenek a ve vztahu k třetím osobám její orgány. „Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovы určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Zřídí-li stanovы další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.“⁵⁴

Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenského podnikání.“⁵⁵

Z výše uvedeného je zřejmé, že shromáždění a statutární orgán společenství jsou orgány, které jsou **zřizovány povinně**. Nejvyšší orgán, shromáždění, je **nevolným** orgánem právnické osoby, protože účast člena v tomto orgánu právnické osoby vyplývá

⁵² Horáková, K. *K formě stanov podruhé – sjednocení praxe soudů* [online], dne 6. 9. 2016, internetové stránky Svazu českých a moravských bytových družstev, [citováno 15. 8. 2017], dostupné z <http://www.scmdbd.cz/k-forme-stanov-svj-podruhe-sjednoceni-praxe-soudu>

⁵³ Horáková, K. *K formě stanov podruhé – sjednocení praxe soudů* [online], dne 6. 9. 2016, internetové stránky Svazu českých a moravských bytových družstev, [citováno 15. 8. 2017], dostupné z <http://www.scmdbd.cz/k-forme-stanov-svj-podruhe-sjednoceni-praxe-soudu>

⁵⁴ § 1205 odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁵⁵ Tamtéž, odst. 2

přímo ze zákona. Shromáždění tak tvoří všichni vlastníci jednotek a členství v tomto orgánu je jim dána z pozice vlastnického práva bytové jednotky.

Opakem je již **volený** statutární orgán společenství, kterým, jak zákon uvádí, může být výbor nebo předseda společenství vlastníků. V případě, že je statutární orgánem volen výbor, jedná se o kolektivní statutární orgán. V případě volby předsedy společenství vlastníků se jedná o individuální statutární orgán.

V této oblasti se nová právní úprava příliš neliší od té původní. Pouze došlo k novému pojmosloví individuálního statutárního orgánu, kdy namísto dosavadní funkce pověřeného vlastníka se tato funkce nově nazývá „předseda společenství vlastníků“.

K zásadnějšímu rozdílu v oblasti orgánů společenství v nové právní úpravě dochází v situacích, kdy statutární orgán není z určitých důvodů volen. Dle původní právní úpravy v případě, že nebyl zvolen statutární orgán, plnil ze zákona tuto funkci vlastník jednotky, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech činil nejméně jednu polovinu, jinak tuto funkci ze zákona plnili všichni vlastníci, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.⁵⁶ V tomto směru ObčZ nezná náhradní řešení, jako tomu bylo v právní úpravě BytZ.

Uvedený stav u nově vznikajících SVJ již nemůže nastat s ohledem na povinnou náležitost stanov, kde je již nutno dodržet určení prvních členů statutárního orgánu.

Je otázkou, jak bude řešena situace, kdy v SVJ, které vzniklo na základě BytZ dojde k uvedené situaci, že statutárnímu orgánu skončí volební období a nový statutární orgán nebude zvolen. Předpokládá se, že by v tomto směru bylo využito ustanovení § 165 ObčZ, kdy by soud i bez návrhu, v případě, že není volen statutární orgán SVJ, jmenoval opatrovníka.

4.6.1 Shromáždění

Shromáždění je nejvyšším orgánem SVJ. Složení nejvyššího orgánu a jeho způsobilost je obsažena v ustanovení § 1206 ObčZ. Dle uvedeného paragrafu: *„Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.“*⁵⁷

⁵⁶ § 9, odst. 9, zákona č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů)

⁵⁷ § 1206, odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

„Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.“⁵⁸

4.6.1.1 Působnost shromáždění

„Shromáždění má zákonem danou výlučnou působnost (§ 1208 ObčZ), kterou nelze ve stanovách zúžit. Zákonná působnost shromáždění může být dispozicí ve stanovách rozšířena.“⁵⁹

Dle ustanovení § 1208 do působnosti shromáždění patří:⁶⁰

- změna stanov,
- změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.

Shromáždění také přísluší **rozhodování**:⁶¹

- o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- o změně účelu užívání domu nebo bytu,
- o změně podlahové plochy bytu,
- o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- o změně podílu na společných částech,
- o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

⁵⁸ Tamtéž, odst. 2

⁵⁹ Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J., *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva, Komentář*, 2016, s. 206

⁶⁰ § 1208, písm. a) až e), zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶¹ Tamtéž, písm. f) bod 1 až 7

- o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

dále je shromáždění oprávněno **udělovat souhlas**:⁶²

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

Mezi další působnost shromáždění patří určení osoby, která bude zajišťovat správu domu a pozemku, popř. rozhodnutí o její změně a uzavření smlouvy s ní a rozhodování o dalších záležitostech, které jsou dány stanovami nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.⁶³

4.6.1.2 Svolaní a zasedání shromáždění

Dle ustanovení § 1207 ObčZ má statutární orgán povinnost svolávat shromáždění minimálně jednou do roka. Shromáždění může být svoláno také z podnětu některého z vlastníka jednotky, který má více než čtvrtinu všech hlasů.

Svolání shromáždění vychází ze spolkové úpravy, podle které musí být shromáždění svoláno vhodným způsobem a ve lhůtě určené stanovami. V případě, že lhůta pro svolání shromáždění není upravena stanovami, musí být shromáždění svoláno nejméně 30 dní před jeho konáním. Z pozvánky na shromáždění musí být zřejmé místo, čas a program jednání. Součástí pozvánky na shromáždění jsou také podklady k programu zasedání. V případě, že nejsou připojeny k pozvánce, musí svolavatel vlastníkům jednotek umožnit se s nimi včas seznámit ještě před konáním shromáždění.⁶⁴ K problematice podrobněji kapitola 6.1.1.

Jednání shromáždění zpravidla zahájí člen výboru, popř. předseda SVJ nebo jiný pověřený člen statutárního orgánu. Ten na základě prezenční listiny ověří, zda je svolané

⁶² § 1208, písm. g) bodě 1 až 4, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶³ § 1208, písm. h) a i), zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶⁴ Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J., *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva, Komentář*, 2016, s. 223

shromáždění usnášeníschopné. Schopnost shromáždění se usnášet je dána přítomností členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. Pro vedení jednání shromáždění může být určen předsedající shromáždění, popřípadě zapisovatel. Hlasování členů společenství na shromáždění je veřejné, ledaže by se shromáždění usneslo, že o některých záležitostech bude hlasovat tajně. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který prokazuje usnášeníschopnost shromáždění a obsahuje přijatá usnesení a výsledky hlasování. Přílohou zápisu ze shromáždění je poté prezenční listina přítomných na shromáždění. O tom podrobněji kapitola 6.2.2.

4.6.1.3 Rozhodování mimo zasedání – „per rollam“

Rozhodováním mimo zasedání je upraven jednoduchý způsob rozhodování označovaný jako hlasování „per rollam“ nebo také „korespondenční hlasování“.

„Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.“⁶⁵

Možnost rozhodování mimo zasedání je potřeba **upravit stanovami**, aby bylo možné tímto způsobem rozhodovat i v jiných případech. V případě, že možnost rozhodování mimo zasedání stanovami upravena nebude, bude možné tímto způsobem rozhodovat pouze v případě, že svolané shromáždění nebude způsobilé se usnášet.

Zákonná úprava rozhodování mimo zasedání shromáždění je žádoucí, protože některá SVJ z důvodu nezájmu a s tím související nepřítomnosti vlastníků jednotek na shromáždění byla v rozhodování značně omezována. Právní úprava obsažená v zákoně o vlastnictví bytů totiž neumožňovala jiný postup v případě, že shromáždění vlastníků jednotek nebylo usnášeníschopné.

Důležitým aspektem toho způsobu rozhodování zůstává konkrétní úprava stanov. SVJ se může rozhodnout, že mimo zasedání bude rozhodovat o všech záležitostech nebo, že takto bude rozhodovat pouze ve vyjmenovaných věcech, které je nutné ve stanovách uvést. V těchto vyjmenovaných případech je poté možné, aby se statutární orgán obracel na vlastníky jednotek s návrhem usnesení, o kterém má být v určité věci rozhodnuto. Tento návrh musí splňovat určité zákonem dané náležitosti.

⁶⁵ § 1210 odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

„Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.“⁶⁶

Vlastníci na základě návrhu usnesení vyslovují svůj souhlas či nesouhlas s konkrétní otázkou nebo problémem. *„K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.“⁶⁷* Toto ustanovení ObčZ je kogentní a nelze se od něj odchýlit. Což znamená, že pokud vlastník jednotky nedoručí ve stanové lhůtě statutárnímu orgánu své vyjádření k návrhu usnesení, je to chápáno tak, že s návrhem usnesení **nesouhlasí**.

Po uskutečněním hlasování „per rollam“ musí být vlastníci jednotek seznámeni s výsledky hlasování. Tuto povinnost má statutární orgán ze zákona. *„Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.“⁶⁸*

Hlasovací kvorum je nastaveno obdobně jako u konání shromáždění. K přijetí usnesení je tedy potřeba nadpoloviční většina hlasů. Pro některé otázky mohou stanovy upravovat vyšší hlasovací kvorum. V případech kdy dochází ke změně velikosti podílu na společných částech nebo z důvodu změny poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než na základě změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek.⁶⁹

Vzor úpravy „rozhodování mimo zasedání“ ve stanovách čl. 12 stanov SVJ,

Příloha 4

4.6.2 Statutární orgán společenství

Statutární orgán právnické osoby je nástroj, prostřednictvím něhož právnická osoba činí právní jednání. Nově je statutárnímu orgánu právní úpravou dán status zástupce společenství, což znamená, že statutární orgán nejedná přímo jménem SVJ jak tomu bylo

⁶⁶ § 1211, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶⁷ § 1212, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶⁸ Tamtéž, § 1213

⁶⁹ Tamtéž, § 1214

dle BytZ. Statutární orgán společenství právně jedná za společenství navenek, ale také uvnitř společenství, kdy uplatňuje práva a plní povinnosti vůči členům a ostatním orgánům společenství.

Statutární orgán společenství může mít podobu **kolektivního orgánu**, tj. výbor společenství nebo **individuálního orgánu** a tím je předseda společenství vlastníků. Podobu statutárního orgánu SVJ určují stanovy a vždy se může jednat pouze o jednu z těchto alternativ.

Důležitou změnou oproti úpravě BytZ je, že členem statutárního orgánu společenství může být i jiná osoba než vlastník jednotky. Touto osobu může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická. V tomto ohledu se jeví jako méně komplikované zapisovat do statutárního orgánu společenství spíše fyzické osoby než právnické.

Způsob jednání a fungování jednotlivých orgánů SVJ nám podrobněji přiblíží následující podkapitoly.

4.6.2.1 Výbor společenství

Kolektivním 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 spolu s dalším členem výboru.

Výbor je **výkonným orgánem** společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství. Ze své činnosti je výbor odpovědný shromáždění, které také volí a odvolává členy výboru společenství. Výbor volí ze svého středu předsedu výboru. Minimální počet členů výboru zákonem není stanoven. Z praktického hlediska při hlasování je vhodné, aby měl výbor nejméně 3 členy nebo jiný lichý počet. Počet členů statutárního orgánu je údaj povinně zapisovaný do veřejného rejstříku.

4.6.2.2 Předseda společenství vlastníků

Jak již bylo zmíněno individuálním statutárním orgánem společenství, je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Stejně jako výbor je předseda společenství vlastníků výkonným orgánem společenství, který řídí běžnou činnost společenství a ze své činnosti je odpovědný shromáždění, kterým je volen a odvoláván.

4.6.3 Další orgány společenství

Další orgány SVJ jsou orgány nepovinné. V případě, že tyto další orgány nejsou upraveny stanovami, nemohou být voleny. Opět mohou mít podobu individuálního nebo kolektivního orgánu. Zpravidla nejčastěji ustanoveným **nepovinným** orgánem SVJ je **kontrolní komise**.

Kontrolní komise je tak vedle výboru nebo předsedy SVJ dalším orgánem, který plní zejména kontrolní funkci. Ze své činnosti je taktéž odpovědná pouze shromáždění, v jehož kompetenci je také volba a odvolávání členů kontrolní komise, popř. jiného orgánu SVJ. Kontrolní komise volí ze svého středu předsedu kontrolní komise.

Další orgány společenství se tedy v SVJ nemusí ustavovat. V případě, že se SVJ rozhodne ustanovit další orgán, nemusí se nutně jednat o orgán kontrolní. Vždy platí, že ve stanovách je nutné uvést označení orgánu, který se zřizuje. Mimo jiné by úprava stanov měla zahrnovat působnost tohoto orgánu, počet členů, jejich funkční období, vnitřní složení, usnášení apod.

4.7 Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek

V předešlých podkapitolách jsme zhodnotili efektivitu fungování společenství vlastníků. V závěru kapitoly je vhodné tedy uvést, za jakých podmínek dochází u této právnické osoby k jejímu zrušení a zániku.

4.7.1 Zrušení společenství vlastníků

Zákon upravuje, za jakých podmínek může být společenství vlastníků zrušeno.

*„Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.“*⁷⁰ Zánik vlastnického práva ke všem jednotkám v domě je právní skutečnost, na základě které, dochází ke zrušení společenství vlastníků **ze zákona**. Taková právní skutečnost může nastat za situace:

- kdy se vlastníkem jednotek stane pouze jeden subjekt,
- kdy se vlastníci jednotek dohodnou na zániku vlastnického práva a na vzniku podílového spoluvlastnictví,

⁷⁰ § 1215, odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

- kdy dojde k zániku jednotek v důsledku zániku domu v souvislosti s živelnou pohromou.⁷¹

Zákon dále upravuje zrušení právnické osoby na základě **rozhodnutí jejích členů**. „Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.“⁷²

Dalším možným způsobem je „zrušení společenství vlastníků **na základě rozhodnutí soudu**, například pro porušení povinnosti přizpůsobení stanov a jejich nedoručení rejstříkovému soudu v dostatečně poskytnuté lhůtě, nebo povinnosti předložení a založení listin do sbírky listin rejstříku SVJ v dostatečně poskytnuté lhůtě (§ 3041 odst. 2 NOZ; § 105 ZoVR).“⁷³

4.7.2 Likvidace

Obecně platí, že je-li právnická osoba zrušena, vstupuje do likvidace. Občanský zákoník v tomto směru pro společenství vlastníků stanovuje odlišný právní režim. „Při zrušení společenství vlastníků se **neprovádí likvidace**. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.“⁷⁴

4.7.3 Zánik

Pro zánik společenství vlastníků je nezbytné podat návrh na výmaz z veřejného rejstříku. Dnem výmazu z veřejného rejstříku společenství vlastníků **zaniká**.

⁷¹ KABELKOVÁ E., SCHÖDELBAUEROVÁ P., *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: Komentář* [§ 1158-1222], 2013, s. 292, 293

⁷² § 1215, odst. 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷³ ZÍTEK, A., *Dopady nového občanského zákoníku na postavení a činnost SVJ*, Praha 2014, s. 88

⁷⁴ § 1216, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

5 Praktická část

Předešlé kapitoly se zabývaly teoretickými východisky fungování právnické osoby společenství vlastníků jednotek. V těchto kapitolách byly formulovány a analyzovány povinnosti a způsob fungování SVJ v souvislosti s přijetím nové legislativy. Z laického hlediska se jeví jako vhodné podrobně přiblížit uvedené teoretické poznatky aplikací na praktické postupy v jednáních SVJ.

Jak již bylo zmíněno v teoretické části práce, SVJ jsou právnickou osobou, která podléhá zápisu do veřejného rejstříku. Ať už se jedná o samotný první zápis SVJ do veřejného rejstříku nebo případné změny ve společenství, vždy je nutné tyto skutečnosti zapsat do veřejného rejstříku, který je veden u příslušného Krajského soudu. S tím jsou spojena právní jednání, která musí mít zvláštní formu a ta je spojena s určitou administrativní náročností.

Z tohoto důvodu bude následující kapitola praktické části věnována praktickému postupu v právních jednání SVJ. Tato kapitola podrobně přiblíží proces založení a vzniku SVJ, ale také proces provádění změn v již existujících SVJ, ke kterým v souvislosti s jejich fungováním nejčastěji dochází. V podkapitolách bude na dvou konkrétních příkladech faktických SVJ tento postup podrobně přiblížen, včetně odkazů na přílohy, které mohou posloužit jako možné vzory listin pro dané právní jednání a jsou přikládány k návrhu na zápis společenství vlastníků jednotek, popř. zápis změn.

Právě zmíněný „návrh“, který musí být vytvořen online způsobem, může představovat pro laickou veřejnost největší náročnost celého procesu. Proto je tato problematika v dalších podkapitolách detailně krok za krokem popsána a stejně tak podrobně graficky znázorněna v autentickém prostředí online formuláře.

V poslední kapitole praktické části bude zjišťována efektivita fungování této právnické osoby na užším vzorku vybraných SVJ. Zejména bude zjišťováno, jak se jejich zástupci orientují v nové právní úpravě, zda mají teoretické a popřípadě i praktické zkušenosti při provádění změn ve svých orgánech a při schvalování stanov. Hodnocení bude provedeno na základě dotazníkového šetření se statutárními orgány SVJ.

6 Praktické postupy v právních jednání SVJ

Cílem této kapitoly bude přiblížit praktický postup v právních jednání SVJ, které jsou pro SVJ dány zákonem.

V jednotlivých podkapitolách proto bude zpracováno, jak postupovat v procesu při založení a vzniku SVJ, ale také v procesu změny stanov a volby statutárního orgánu. Uvedené praktické postupy budou představeny na dvou konkrétních příkladech, které budou doplněny grafickým znázorněním.

V prvním konkrétním příkladu bude přiblížen proces založení a vzniku SVJ. Pro tento příklad byl vybrán subjekt **SVJ Budovatelů 11, Krnov**.

V druhém konkrétním příkladu bude přiblížen proces změny stanov a volby statutárního orgánu společenství pro tento příklad byl vybrán subjekt **SVJ Sovova 9, Krnov**.

Na začátku obou podkapitol bude vždy uvedena charakteristika daného SVJ pro přesnější aplikovatelnost na uvedený konkrétní postup.

Následnou první podkapitolu vezmeme hned z počátku a přiblížíme samotný prvotní proces založení a vzniku SVJ. Druhá podkapitola nás poté uvede do procesu schvalování stanov a volby orgánů SVJ.

6.1 Proces založení a vzniku společenství vlastníků

Pro praktický příklad založení a vzniku SVJ jsem si vybrala bytový dům **SVJ Budovatelů 11 v Krnově**. V tomto domě, kde je původním vlastníkem bytové družstvo nevzniklo společenství podle ustanovení § 9, odst. 4 BytZ do 31. 12. 2013 a družstvo plnilo povinnost správce. Podíl družstva na společných částech domu neklesl do 31. 12. 2013 pod $\frac{1}{4}$, ale po datu 1. 1. 2014 se tento podíl snížil pod $\frac{1}{2}$ a tím začala běžet 120denní lhůta k založení společenství vlastníků jednotek. Na tuto skutečnost bylo družstvo upozorněno Katastrálním úřadem. Upozornění o změně spoluvlastnického podílu tvoří Příloha 1.

Bytové družstvo má povinnost svolat shromáždění do 90 dnů od doručení listin dokládajících snížení spoluvlastnického podílu.⁷⁵

6.1.1 Svolaání shromáždění společenství vlastníků

Bytové družstvo svolá písemnou formou první shromáždění společenství vlastníků. Z pozvánky musí být zřejmé **místo, čas a program jednání**. Body programu jednání jsou:

- 1) volba předsedajícího shromáždění
- 2) schválení stanov společenství
- 3) volba orgánu společenství

K pozvánce jsou připojeny podklady k jednání nebo informace o tom, kde se může člen společenství s podklady seznámit. S ohledem na druhý bod programu je k pozvánce připojen také návrh stanov SVJ. Vlastníci tak mají možnost seznámit se s obsahem navrhovaných stanov a mohou navrhopvat změny, popř. doplnění textu stanov. Povinné náležitosti stanov vyplývají ze zákona viz. kapitola 4.5. Nepovinné náležitosti stanov si mohou jednotlivá SVJ libovolně upravit dle požadavků a praxe na jejich domě. Vždy však musí být dodržena zásada, že se nesmí jednat o takovou úpravu stanov, která by byla v rozporu se zákonem. Při zakládání nových SVJ a schvalování jejich stanov je na místě připomenout povinnou náležitost stanov „**určení prvních členů statutárního orgánu**“.

Jednání shromáždění se účastní přizvaný **notář**, který osvědčí průběh a rozhodnutí tohoto prvního shromáždění SVJ. Vzor svolání shromáždění tvoří Příloha 2

6.1.2 Jednání shromáždění společenství

V den a čas uvedený v pozvánce se uskuteční jednání shromáždění společenství vlastníků za účasti notáře. Je provedena kontrola usnášeníschopnosti shromáždění na základě listiny přítomných. Listina přítomných je vypracována dle platného výpisu z katastru nemovitostí (tento výpis z KN nesmí být starší 3 měsíců). V případě, že se některý z vlastníků nechá na shromáždění zastoupit, prokáže se jeho zástupce **plnou mocí**.

⁷⁵ § 24, odst. 2, zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů

Také plná moc musí mít určité náležitosti, aby ji bylo možné akceptovat. Vzor plné moci tvoří Příloha 3

Při zahájení jednání shromáždění jsou přivítáni přítomní vlastníci. V případě, že nejsou vzneseny požadavky na doplnění programu jednání, je přistoupeno k jeho schválení dle oznámení. Následně je přistoupeno k projednávání jednotlivých bodů programu jednání:

1) volba předsedajícího shromáždění – účastníci si mohou pro vedení prvního jednání shromáždění zvolit předsedajícího. Předsedajícím může být některý z vlastníků, popř. zástupce svolavatele.

2) schválení stanov společenství – předsedající shromáždění se dotáže přítomných, zda se před konáním shromáždění seznámili s obsahem navrhovaných stanov. V případě, že není dán požadavek na doplnění textu stanov, dotáže se předsedající, zda přítomní souhlasí s obsahem navrhovaných stanov a nechá o návrhu stanov hlasovat. Dle úpravy § 24 odst. 3, zákona č. 311/2013 Sb. se ke schválení stanov vyžaduje souhlas **nadpoloviční** většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění. Schválené úplné znění stanov je součástí notářského zápisu. Stanovy tvoří

Příloha 4

3) volba orgánů společenství – po schválení stanov je přistoupeno k volbě orgánu společenství. Již při schvalování stanov jsou určeni první členové statutárního orgánu a předem určena alternativa statutárního orgánu. V tomto zakládaném SVJ se shromáždění usneslo, že statutárním orgánem SVJ bude výbor, který má tři členy. Předsedající shromáždění seznámí přítomné s návrhem kandidátů na členy výboru. O členech výboru je hlasováno „en bloc“. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj **nadpoloviční** většina hlasů všech vlastníků.

6.1.3 Notářský zápis

O průběhu konání shromáždění je přítomným notářem sepsán notářský zápis, který zaručuje, že obsah a způsob přijetí jednotlivých usnesení jsou v souladu se zákonem. **Součástí notářského zápisu je znění stanov** společenství a přílohy notářského zápisu tvoří:

- 1) sdělení o doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva k jednotkám,

- 2) svolání shromáždění společenství vlastníků,
- 3) výpis z katastru nemovitostí,
- 4) prezenční listina a popř. plné moci.

Notáři dnes mohou zapisovat skutečnosti, které mají podklad v jimi sepsaném notářském zápisu online do veřejného rejstříku a také mohou provést vložení listin do sbírky listin dálkovým přístupem. Toto provádění zápisu přímo notářem by mělo ulehčit rejstříkovým soudům a pro navrhovatele by tento zápis měl být rychlejší a levnější.

6.1.4 Zápis z jednání výboru společenství vlastníků

Zvolení členové výboru společenství se poté schází k jednání výboru SVJ, kde volí ze svého středu předsedu, popř. místopředsedu výboru. Z jednání výboru se také pořizuje **zápis**, který musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů výboru, datum pořízení zápisu a podpisy členů výboru. Vzor zápisu z jednání výboru společenství tvoří Příloha 5.

6.1.5 Čestné prohlášení a souhlas se zápisem a podpisový vzor

Čestné prohlášení musí učinit členové orgánu společenství v souvislosti s ustanovením § 1205 odst. 2 ObčZ, který upravuje, že způsobilý být členem voleného orgánu právnické osoby je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

Souhlas zapisovaných osob pro členy orgánů společenství vyplývá z ustanovení § 12 zákona č.304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob podle, kterého současně s návrhem na zápis musí být doložen souhlas osob, které se zapisují. Uvedený souhlas členů orgánů se zápisem do veřejného rejstříku musí být **úředně ověřen**.

Podpisový vzor slouží k prokázání písemných právních jednání osoby, která jedná jménem SVJ.

Jeví se jako efektivnější a hospodárnější, aby všechny tři výše uvedené povinnosti obsahovala jedna listina. Vzor čestného prohlášení a souhlasu se zápisem a podpisový vzor tvoří Příloha 6 a Příloha 7.

6.1.6 Návrh na zápis zapsaných údajů do rejstříku SVJ

Notářský zápis, zápis z jednání výboru a čestné prohlášení a souhlas se zápisem a podpisový vzor tvoří přílohy **návrhu na zápis zapsaných údajů do rejstříku společenství** (dále jen návrh), který je zaslán příslušnému rejstříkovému soudu. Podpisy statutárního orgánu (jako osoby jednající jménem navrhovatele) na návrhu v listinné podobě, musí být **úředně ověřeny**. Náležitosti návrhu a listin zakládanych do Sbirky listin a způsob jejich podávání do veřejného rejstříku je podrobněji uvedeno v podkapitole 4.4.3.3 a 4.4.3.4.

Návrh na zápis změn do veřejného rejstříku musí být podán na předepsaném formuláři, který je možné vytvořit pouze online způsobem prostřednictvím tzv. inteligentního formuláře na portálu justice.

6.1.6.1 Inteligentní formulář „prvozápis“

Inteligentní formulář pro vytvoření návrhu je dostupný z <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik> kliknutím na možnost podání do veřejného rejstříku → inteligentní formulář → uveďte se typ podávaného návrhu „**prvozápis**“ → zvolí se požadovaná právní forma SVJ → „**vytvořit návrh**“ → otevře se nám inteligentní formulář. Jako první **vybereme soud**, kterému je podání určeno a **druh podání** (návrh).

Formulář je rozdělen na dvě části:

- a) předmětnou část**, která zahrnuje část navrhovaných změn, obsahuje údaje o nejvyšším orgánu, účelu společenství, statutárním orgánu, počtu členů a způsobu jednání,
- b) závěrečnou část**, která obsahuje seznam navrhovatelů, datum provedení zápisu, seznam osob, které budou podepisovat formulář, seznam příloh, místo a datum vyplnění.

ad 1) předmětná část formuláře

klikneme na „**vyplnit předmětnou část**“ → označíme systém orgánů (v našem případě) kolektivní (výbor) → „**datum vzniku**“ u SVJ do 31. 12. 2016 se **uvedete datum** dle potvrzení listiny s doložkou z KN, u SVJ po 1. 1. 2014 se zvolí možnost „**dnem zápisu**“ → vyplníme „**název SVJ**“ dle stanov, který musí obsahovat sousloví „**společenství vlastníků**“ → „**sídlo SVJ**“, které musí být dohledáno prostřednictvím

RUIAN⁷⁶ → zadáním PSČ a čísla domu klikneme na „**dohledat adresu**“ zobrazí se nám nabídka adres, které odpovídají zadaným parametrům → kliknutím vybereme příslušnou adresu → dále uvedeme „**účel společenství**“ (dle stanov) → „**název nejvyššího orgánu**“ (shromáždění) poté se vyplní → **statutární orgán** → zde zvolíte možnost „**přidat fyzickou osobu**“ → vyplníme údaje u člena výboru (jméno, příjmení, rodné číslo, adresu pobytu, **místo a okres narození, stát narození, rodné příjmení**, státní příslušnost, datum vzniku funkce a členství). U dalších členů výboru postup zopakujeme. Dále uvedeme „**počet členů statutárního orgánu**“ (dle stanov) → „**způsob jednání statutárního orgánu**“ (dle stanov). V případě, že nezapisujeme další orgány a ostatní skutečnosti můžeme zvolit možnost **uložit**.

ad 1) závěrečná část formuláře

Klikneme na „**vyplnit závěrečnou část**“ → v sekci „**navrhovatel**“ (u prvozápisu SVJ je nutné v navrhovateli uvést jak právnickou osobu „SVJ“, tak fyzické osoby „členy výboru“) zvolíme tedy možnost:

1. přidat **tuzemskou právnickou osobu** (zde vypíšeme název právnické osoby SVJ)
2. přidat **fyzickou osobu** (zde uvedeme členy statutárního orgánu, stejně jako v předemtné části).

V sekci „**tento návrh podává za navrhovatele**“ → zvolíme možnost „**vybrat ze subjektu**“ a nabídnou se nám osoby, které jsou členy statutárního orgánu a které budou formulář podepisovat (u prvozápisu musí formulář podepsat všichni členové statutárního orgánu) → poté přejdeme na kolonku „**přílohy**“ → přes nabídku „**přidat údaj**“ se nám otevře nabídka → zde uvedeme název listiny a její **počet** → vyplníme a vyjmenujeme všechny přílohy, které dokládají zapisované skutečnosti → poté vyplníme **místo a datum formuláře** a zvolíme možnost **uložit**.

Pro kontrolu vyplněných údajů slouží v horní liště formuláře možnost „**náhled formuláře**“, kde si můžeme zkontrolovat uvedené údaje před tím, než budeme generovat podání.

Když máme údaje zkontrolovány a již nepotřebujeme nic doplňovat, klikneme v horní liště formuláře na „**generovat podání**“ → zvolíme možnost „**vytisknu a nechám**

⁷⁶ Registr územní identifikace, adres a nemovitostí jeho obsahem jsou popisné a lokalizační údaje o územních prvcích, evidenčních jednotkách, adresách a jejich vzájemných vazeb.

úředně ověřit“ (za předpokladu, že nemáme datovou schránku ani elektronický podpis) → poté je nám vygenerován formulář v PDF formátu → klikneme na **„hotovo“** a poté na možnost **„stáhnout PDF formulář“** stáhneme vygenerovaný formulář, který je vhodné uložit (každý takto vygenerovaný formulář návrhu je označen čárovým kódem, který obsahuje kombinaci písmen a čísel. Uvedená kombinace čísel a písmen slouží zároveň jako **návratový kód** pro případ, že by bylo nutné ve formuláři ještě něco upravit nebo doplnit).

Návratový kód formuláře je vhodné si ponechat až do doby, dokud rejstříkový soud neprovede zápis. V případě, že by si soud vyžádal nějaké doplnění, popř. opravu návrhu, stačí se pouze do formuláře vrátit a doplnit nebo opravit pouze požadované údaje, nikoli vytvářet znovu celý inteligentní formulář. Poté již stačí formulář vytisknout, zajistit ověření podpisů a spolu s přílohami a CD (do Sbírký listin) zaslat na příslušný soud.

6.1.6.2 Grafické znázornění vytvoření návrhu „prvozapis“

Obrázek 1: Podání do veřejného rejstříku „prvozápis“

Veřejný rejstřík a Sběrka listin

Vyhledávání subjektů:

Název subjektu, identifikační číslo nebo spisová značka **Hledat**

rozšířené vyhledávání

[Jak na to?](#)
[Podmínky provozu](#)
[Rejstříkové soudy](#)
[Evidence úpadců](#)
[Insolvenční rejstřík](#)

[Veřejný rejstřík podle subjektů](#)
[Veřejný rejstřík podle právnických osob v anagažmá](#)
[Veřejný rejstřík podle fyzických osob v anagažmá](#)
[Automatické aktualizace ze základních registrů](#)
[Podání do veřejného rejstříku](#)

[Co s elektronickým výpisem](#)
[Portál pro podnikatele: BusinessInfo.cz](#)
[Průvodce: Jak založit firmu / společnost](#)
[Informační místa pro podnikatele](#)
[Technická podpora](#)

Podání do veřejného rejstříku

V souladu s § 18 a násl. zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a § 17 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., musí být návrhy na zápis, změnu nebo výmaz zápisu ve veřejném rejstříku, které provádí soud, **podány výlučně prostřednictvím elektronicky vyplněného formuláře zde na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti** (dále jen "inteligentní formuláře").

Náležitosti jednotlivých inteligentních formulářů upravuje vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 323/2013. Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku.

Pro právní formy, které nejsou upraveny v § 2 vyhlášky č. 323/2013 Sb., povinnost podat návrh na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku prostřednictvím inteligentního formuláře neplatí, stejně jako pro ostatní typy podání (např. opravné prostředky, dotazy, upozornění na nesoulad se zapsaným stavem atd.) u všech právních forem.

Jaký formulář chcete použít?	Účel formuláře:
Inteligentní formulář	Slouží pro přípravu návrhu na zápis, změnu nebo výmaz zápisu ve veřejném rejstříku právních forem předepsaných výše uvedenou vyhláškou. Výstupem elektronicky vyplněného formuláře je PDF dokument, který lze po doplnění přílohami zaslat rejstříkovému soudu v elektronické či listinné podobě.
Online do Sběrky listin	Slouží pro elektronické odeslání připravených nepodepsaných/nezašifrovaných PDF listin na rejstříkový soud k založení do Sběrky listin existujícího subjektu. Příjem podání do Sběrky listin rejstříkovým soudem vyžaduje opatření výstupního podání kvalifikovaným elektronickým podpisem po jeho stažení.

Typ návrhu

Inteligentní formulář umožňuje podat návrh na změnu zapsaných údajů přehledným a uživatelsky přívětivým způsobem. V současné chvíli můžete použít tento formulář pro většinu podání, včetně fúzí, změn právní formy a podobně.

V důsledku propojení veřejného rejstříku na základní registry zřízené zákonem č. 111/2009 Sb., o základních registrech, přebírá veřejný rejstřík údaje o zapisovaných fyzických osobách z registru obyvatel (§ 16 a násl. zák. č. 111/2009 Sb.).

Údaje jsou převzaty včetně formátu zápisu (údaje o jménu a příjmení jsou v registru obyvatel zapisovány vždy velkými písmeny).

Vyberte požadovaný typ návrhu

Pro zápis nového subjektu zvolte požadovanou právní formu.

Pro ostatní návrhy zadejte identifikační číslo (IČ) subjektu, pro který chcete podat návrh. Pokud se návrh týká více subjektů (například při fúzi), zadejte zde subjekt, který je místně příslušný rejstříkovému soudu, u kterého budete podávat návrh.

Typ podávaného návrhu: Prvozápis

Požadovaná právní forma: Společenství vlastníků jednotek

Vytvořit návrh

Návratový kód

Pokud se chcete vrátit k dříve vytvořenému formuláři, do následujícího rámečku vyplňte návratový kód, který jste si poznamenali při předchozím ukončení práce.

Pokud máte formulář vytištěný, naleznete návratový kód v pravém horním rohu první stránky v podobě čárového kódu.

Návratový kód

Prvozápis - Společenství vlastníků jednotek (návratový kód formuláře G00T-K2T-LRY0N)

Soud, kterému je návrh určen

Soud: Vyberte soud

Druh podání: Návrh

Vyberte rejstříkový soud, ke kterému bude návrh podáván. Soud je určen místní příslušností zapsaného subjektu a v případě rejstříkových soudů s pobočkami je rozhodující adresa sídla subjektu. U návrhu na prvozápis bude nastaven místně příslušný soud automaticky po zadání adresy sídla v předmětné části - upravte u pobočných spolků, kde se místní příslušnost neřídí adresou sídla pobočného spolku.

Závěrečná část formuláře není vyplněna.

Údaje o subjektu, který je předmětem návrhu

Právní forma: Společenství vlastníků jednotek

Údaje týkající se přeshraniční přeměny

Předmětná část formuláře (obsah navržených změn) nebyla vyplněna. Pokračujte prosím stisknutím tlačítka.

Obrázek 2: Předmětná část inteligentního formuláře „prvozápis“

System orgánů společnosti

Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společnosti vlastníků.

Kolektivní (Statutární orgán - výbor)
 Individuální (Statutární orgán - předseda)

Údaj 'System orgánů společnosti' je povinný

Datum vzniku

Název společnosti vlastníků jednotek

Název obsahující slovo společnosti vlastníků a označení domu, pro který společnost vlastníků vzniklo

Uložit

Údaj 'Název společnosti vlastníků jednotek' je povinný

Sídlo

Adresa musí být dohledána v registru územní identifikace, adres a nemovitostí. Vyplňte údaje a klikněte na tlačítko Dohledat adresu.

Pro snadné nalezení adresy vyplňte číslo domu a PSČ (případně obec a další). Do kolonky číslo domu uveďte nejlépe pouze jedno z čísel (popisné, orientační, evidenční). Pro případné zadání celého čísla domu odděluje znakem '/' - například 825/10.

Dohledat adresu

Ulice: Číslo domu:

Obec: Část obce:

PSČ: RUIAN kód:

Stát:

Zadat doplňující text adresy

Uložit

Sídlo

Adresa musí být dohledána v registru územní identifikace, adres a nemovitostí. Vyplňte údaje a klikněte na tlačítko Dohledat adresu.

Pro snadné nalezení adresy vyplňte číslo domu a PSČ (případně obec a další). Do kolonky číslo domu uveďte nejlépe pouze jedno z čísel (popisné, orientační, evidenční). Pro případné zadání celého čísla domu odděluje znakem '/' - například 825/10.

Dohledat adresu

Kliknutím vyberte příslušnou adresu

[Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov](#)

System orgánů společnosti

Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků.

Kolektivní (Statutární orgán - výbor)
 Individuální (Statutární orgán - předseda)

Datum vzniku

Název společenství vlastníků jednotek

Název obsahující slovo společenství vlastníků a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo

Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11

Uložit

Sídlo

Opravit Změnit

Ulice: Budovatelů Číslo domu: 2084/11
 Obec: Krnov Část obce: Pod Bezručovým vrchem
 PSČ: 794 01 RUIAN kód: 14071606
 Stát: Česká republika
 Zadat doplňující text adresy


Uložit


Účel společenství vlastníků jednotek

Uveďte nebo upravte účel subjektu.





Účel společenství vlastníků jednotek


Zajišťování správy nemovité věci - domu a pozemku

▼ **Název nejvyššího orgánu** 

▲ **Statutární orgán - výbor** 


Uveďte členy statutárního orgánu: fyzickou osobu, právnickou osobu tuzemskou nebo zahraniční.


 Přidat fyzickou osobu  Přidat tuzemskou právnickou osobu  Přidat zahraniční právnickou osobu  Vybrat osobu


▲ **Počet členů statutárního orgánu** 


Uveďte počet členů statutárního orgánu dle stanov.

Počet členů: * přesný počet

 Uložit


▲ **Způsob jednání** 


 Uložit

▼ **Kontrolní orgán** 

▲ **Ostatní skutečnosti**


Vyplní se nově zapisovaná, případně vymazávaná, libovolná ostatní skutečnost vztahující se k celé společnosti, která se má dle zákona zapisovat do veřejného rejstříku a ve formuláři není samostatně specifikována. Jejich počet není omezen.


 Přidat

▼ **Název nejvyššího orgánu** 





Uvede se název nejvyššího orgánu společnosti vlastníků jednotek. Nejvyšší orgán společnosti vlastníků je shromáždění.


Název:

 Uložit

▲ **Statutární orgán - výbor** 


Uveďte členy statutárního orgánu: fyzickou osobu, právnickou osobu tuzemskou nebo zahraniční.


 Přidat fyzickou osobu  Přidat tuzemskou právnickou osobu  Přidat zahraniční právnickou osobu  Vybrat osobu


▲ **Počet členů statutárního orgánu** 

Uveďte počet členů statutárního orgánu dle stanov.

Počet členů: * přesný počet

 Uložit

▲ **Způsob jednání** 

 Uložit

Statutární orgán - výbor

Uvedte členy statutárního orgánu: fyzickou osobu, právnickou osobu tuzemskou nebo zahraniční.

Člen statutárního orgánu

Uvedte zapisované údaje statutárnímu orgánu. Při převolení orgánu společností provedte výmaz převolených členů a jejich nový zápis s korespondujícími daty vzniku a zániku členství/funkce.

Pokud provádíte změnu fyzické osoby, tak se rodné číslo do výstupního PDF formuláře typicky netiskne (nemění se). Pokud však doplníte zápis osoby o nové rodné číslo (např. nově přidělené cizinci), pak se takové nově zadané rodné číslo vytiskne i do PDF výstupu.

Titul před: **Titul za:**

Jméno: * **Příjmení:** *

Rodné číslo: * **Státní příslušnost:**

Následující údaje (narození a státní občanství) slouží výhradně k ověření bezúhonnosti. Do rejstříku nejsou zapisovány.

Rodné příjmení: **Stát narození:**

Okres narození: **Místo narození:**

Adresa musí být dohledána v registru územní identifikace, adres a nemovitostí. Vyplňte údaje a klikněte na tlačítko Dohledat adresu.

Pro snadné nalezení adresy vyplňte číslo domu a PSČ (případně obec a další). Do kolonky číslo domu uveďte nejlépe pouze jedno z čísel (popisné, orientační, evidenční). Pro případné zadání celého čísla domu oddělujte znakem '/' - například 825/10.

Ulice: **Číslo domu:**

Obec: **Část obce:**

PSČ: **RUIAN kód:**

Stát:

Člen statutárního orgánu

Uvedte zapisované údaje statutárnímu orgánu. Při převolení orgánu společnosti proveďte výmaz převolených členů a jejich nový zápis s korespondujícími daty vzniku a zániku členství/funkce.

Pokud provádíte změnu fyzické osoby, tak se rodné číslo do výstupního PDF formuláře typicky netiskne (nemění se). Pokud však doplníte zápis osoby o nové rodné číslo (např. nově přidělené cizinci), pak se takové nově zadané rodné číslo vytiskne i do PDF výstupu.

Titul před:	<input type="text"/>	Titul za:	<input type="text"/>
Jméno: *	<input type="text" value="ANNA"/>	Příjmení: *	<input type="text" value="JANÁČKOVÁ"/>
Rodné číslo: *	<input type="text" value="576117/1537"/>	Státní příslušnost: *	<input type="text" value="Česká republika"/>

Následující údaje (narození a státní občanství) slouží výhradně k ověření bezúhonnosti. Do rejstříku nejsou zapisovány.

Rodné příjmení:	<input type="text" value="Mladenková"/>	Stát narození:	<input type="text" value="Česká republika"/>
Okres narození:	<input type="text" value="Bruntál"/>	Místo narození:	<input type="text" value="Krnov"/>

Opravit Změnit

Ulice:	<input type="text" value="Budovatelů"/>	Číslo domu:	<input type="text" value="2084/11"/>
Obec:	<input type="text" value="Krnov"/>	Část obce:	<input type="text" value="Pod Bezručovým vrchem"/>
PSČ:	<input type="text" value="794 01"/>	RUIAN kód:	<input type="text" value="14071606"/>
Stát:	<input type="text" value="Česká republika"/>		

Zadat bydliště Bydliště se uvádí pouze v případech, kdy se liší od adresy místa pobytu.

Zadejte funkci člena statutárního orgánu: Předseda výboru, Místopředseda výboru, 1.místopředseda výboru, 2.místopředseda výboru, Člen výboru. Při zápisu uveďte datum vzniku členství i funkce. Při výmazu člena kolektivního orgánu z rejstříku uveďte datum zániku funkce i členství. Při převolení orgánu společnosti proveďte výmaz převolených členů a jejich nový zápis s korespondujícími daty vzniku a zániku členství/funkce. V případě individuálního orgánu nevyplňujte datum členství.

Funkce:	<input type="text" value="Předseda výboru společenství"/>	
Den vzniku funkce:	<input type="text" value="Vybrat datum"/>	<input type="text" value="10.10.2017"/>
Den vzniku členství:	<input type="text" value="Vybrat datum"/>	<input type="text" value="10.10.2017"/>

Člen statutárního orgánu

Uvedte zapisované údaje statutárnímu orgánu. Při převolení orgánu společnosti proveďte výmaz převolených členů a jejich nový zápis s korespondujícími daty vzniku a zániku členství/funkce.

Pokud provádíte změnu fyzické osoby, tak se rodné číslo do výstupního PDF formuláře typicky netiskne (nemění se). Pokud však doplníte zápis osoby o nové rodné číslo (např. nově přidělené cizinci), pak se takové nově zadané rodné číslo vytiskne i do PDF výstupu.

Titul před:	<input type="text"/>	Titul za:	<input type="text"/>
Jméno: *	<input type="text" value="ZDEŇKA"/>	Příjmení: *	<input type="text" value="ZEDNÍČKOVÁ"/>
Rodné číslo: *	<input type="text" value="635114/0059"/>	Státní příslušnost: *	<input type="text" value="Česká republika"/>
1 Následující údaje (narození a státní občanství) slouží výhradně k ověření bezúhonnosti. Do rejstříku nejsou zapisovány.			
Rodné příjmení:	<input type="text" value="Bestová"/>	Stát narození:	<input type="text" value="Česká republika"/>
Okres narození:	<input type="text" value="Bruntál"/>	Místo narození:	<input type="text" value="Krnov"/>

Ulice:	<input type="text" value="Budovatelů"/>	Číslo domu:	<input type="text" value="2084/11"/>
Obec:	<input type="text" value="Krnov"/>	Část obce:	<input type="text" value="Pod Bezručovým vrchem"/>
PSČ:	<input type="text" value="794 01"/>	RUIAN kód:	<input type="text" value="14071606"/>
Stát:	<input type="text" value="Česká republika"/>		

1 Bydliště se uvádí pouze v případech, kdy se liší od adresy místa pobytu.

Zadejte funkci člena statutárního orgánu: Předseda výboru, Místopředseda výboru, 1.místopředseda výboru, 2.místopředseda výboru, Člen výboru. Při zápisu uveďte datum vzniku členství i funkce. Při výmazu člena kolektivního orgánu z rejstříku uveďte datum zániku funkce i členství. Při převolení orgánu společnosti proveďte výmaz převolených členů a jejich nový zápis s korespondujícími daty vzniku a zániku členství/funkce. V případě individuálního orgánu nevyplňujte datum členství.

Funkce:	<input type="text" value="člen výboru společenství"/>		
Den vzniku funkce:	<input type="text" value="Vybrat datum"/>	<input type="text" value="10.10.2017"/>	<input type="button" value="18"/>
Den vzniku členství:	<input type="text" value="Vybrat datum"/>	<input type="text" value="10.10.2017"/>	<input type="button" value="18"/>

Člen statutárního orgánu

Uvedte zapisované údaje statutárnímu orgánu. Při převolení orgánu společností proveďte výmaz převolených členů a jejich nový zápis s korespondujícími daty vzniku a zániku členství/funkce.

Pokud provádíte změnu fyzické osoby, tak se rodné číslo do výstupního PDF formuláře typicky netiskne (nemění se). Pokud však doplníte zápis osoby o nové rodné číslo (např. nově přidělené cizinci), pak se takové nové zadané rodné číslo vytiskne i do PDF výstupu.

Titul před: **Titul za:**

Jméno: SVĚTLANA **Příjmení:** KOLÁŘOVÁ

Rodné číslo: 596107/0918 **Státní příslušnost:** Česká republika

Následující údaje (narození a státní občanství) slouží výhradně k ověření bezúhonnosti. Do rejstříku nejsou zapisovány.

Rodné příjmení: Korejtková **Stát narození:** Česká republika

Okres narození: Bruntál **Místo narození:** Krmov

Opravit Změnit

Ulice: Budovatelů **Číslo domu:** 2084/11

Obec: Krmov **Část obce:** Pod Bezručovým vrcher

PSČ: 794 01 **RUIAN kód:** 14071606

Stát: Česká republika

Zadat bydliště Bydliště se uvádí pouze v případech, kdy se liší od adresy místa pobytu.

Zadejte funkci člena statutárního orgánu: Předseda výboru, Místopředseda výboru, 1.místopředseda výboru, 2.místopředseda výboru, Člen výboru. Při zápisu uveďte datum vzniku členství i funkce. Při výmazu člena kolektivního orgánu z rejstříku uveďte datum zániku funkce i členství. V případě individuálního orgánu nevyplňujte datum členství.

Funkce: člen výboru společnosti

Den vzniku funkce: Vybrat datum 10.10.2017

Den vzniku členství: Vybrat datum 10.10.2017

Počet členů statutárního orgánu

Uvedte počet členů statutárního orgánu dle stanov.

Počet členů: přesný počet 3

Způsob jednání

Statutárním orgánem společnosti je výbor. Výbor zastupuje společnost ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společnost předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společnost podepisuje předseda výboru společně s

Uložit

Kontrolní orgán

Ostatní skutečnosti

Vyplní se nově zapisovaná, případně vymazávaná, libovolná ostatní skutečnost vztahující se k celé společnosti, která se má dle zákona zapisovat do veřejného rejstříku a ve formuláři není samostatně specifikována. Jejich počet není omezen.

Přidat

Obrázek 3: Závěrečná část inteligentního formuláře „prvozápis“

Prvozápis - Společenství vlastníků jednotek (návratový kód formuláře G00T-K2T-LRY0N)

Soud, kterému je návrh určen

Soud:

Druh podání:

Vyberte rejstříkový soud, ke kterému bude návrh podáván. Soud je určen místní příslušností zapsaného subjektu a v případě rejstříkových soudů s pobočkami je rozhodující adresa sídla subjektu. U návrhu na prvozápis bude nastaven místně příslušný soud automaticky po zadání adresy sídla v předmětné části - upravte u pobočných spolků, kde se místní příslušnost neřídí adresou sídla pobočného spolku.

Vyplnit závěrečnou část

Závěrečná část formuláře není vyplněna.

Údaje o subjektu, který je předmětem návrhu

Právní forma: Společenství vlastníků jednotek

Údaje týkající se přeshraniční přeměny

Vyplnit předmětnou část

Předmětná část formuláře (obsah navržených změn) nebyla vyplněna. Pokračujte prosím stisknutím tlačítka.

Navrhovatel: Seznam navrhovatelů

Do této části se uvedou všichni navrhovatelé - fyzické i právnické osoby.

- Pro prvozápis vyplňte navrhovatele, zpravidla jsou navrhovatelé budoucí statutární orgány či zakladatelé.
- Pro změnové/výmazové návrhy formulář automaticky předvyplní jako navrhovatele subjekt návrhu (nejčastější případ). Pokud je navrhovatelem jiná než předvyplněná osoba, odeberte předvyplněný subjekt (tlačítko s červeným křížkem) a zadejte konkrétní navrhovatele.
- Více informací: Zákon č. 304/2013 Sb. a Zákon č. 89/2012 Sb.

Datum provedení zápisu

Žádám, aby všechny výše uvedené skutečnosti byly zapsány do rejstříku v zákonem stanovené lhůtě
 Všechny výše uvedené skutečnosti žádám zapsat do obchodního rejstříku ke dni:

Na základě vyplněného formuláře a příloh k němu přiložených podávám návrh na zápis těchto skutečností do veřejného rejstříku.

Pro úplnost formuláře musí být zadána minimálně jedna fyzická osoba následujících typů, která podepisuje návrh:

- Pokud návrh na zápis nebo návrh na zápis změny podává navrhovatel, do pole **Tento návrh podává za navrhovatele** napište osobu nebo osoby, které budou formulář podepisovat.
- Pokud návrh podává právní zástupce navrhovatele, použijte položku **Tento návrh podává zástupce navrhovatele** a doplňte údaj o tom, zda právní zástupce navrhovatele je advokátem, notářem nebo obecným zmocněncem.

Tento návrh podává za navrhovatele

Tento návrh podává zástupce navrhovatele

Přílohy

Doplňte místo a datum vyplnění formuláře

dne

IČ:

Název:

Ulice: **Číslo domu:**

Obec: **Část obce:**

PSČ: **RUIAN kód:**

Stát:

Pokud provádíte změnu fyzické osoby, tak se rodné číslo do výstupního PDF formuláře typicky netiskne (nemění se). Pokud však doplníte zápis osoby o nové rodné číslo (např. nově přidělené cizinci), pak se takové nově zadané rodné číslo vytiskne i do PDF výstupu.

Titul před:	<input type="text"/>	Titul za:	<input type="text"/>
Jméno: *	<input type="text"/>	Příjmení: *	<input type="text"/>
Rodné číslo: *	<input type="text"/>	Státní příslušnost: *	Česká republika

Adresa musí být dohledána v registru územní identifikace, adres a nemovitostí. Vyplňte údaje a klikněte na tlačítko Dohledat adresu.

Pro snadné nalezení adresy vyplňte číslo domu a PSČ (případně obec a další). Do kolonky číslo domu uveďte nejlépe pouze jedno z čísel (popisné, orientační, evidenční). Pro případné zadání celého čísla domu oddělujte znakem '/' - například 825/10.

Ulice:	<input type="text"/>	Číslo domu: ?	<input type="text"/>
Obec:	<input type="text"/>	Část obce:	<input type="text"/>
PSČ:	<input type="text"/>	RUIAN kód: ?	<input type="text"/>
Stát:	Česká republika - neztotožněno	<input type="button" value="Zahraniční"/>	

Titul před:	<input type="text"/>	Titul za:	<input type="text"/>
Jméno: *	<input type="text" value="ANNA"/>	Příjmení: *	<input type="text" value="JANÁČKOVÁ"/>
Rodné číslo: *	<input type="text" value="576117/1537"/>	Státní příslušnost: *	<input type="text" value="Česká republika"/>

Ulice:	<input type="text" value="Budovatelů"/>	Číslo domu: ?	<input type="text" value="2084/11"/>
Obec:	<input type="text" value="Krnov"/>	Část obce:	<input type="text" value="Pod Bezručovým vrchem"/>
PSČ:	<input type="text" value="794 01"/>	RUIAN kód: ?	<input type="text" value="14071606"/>
Stát:	<input type="text" value="Česká republika"/>		

▼ Zadat bydliště

1 Pokud provádíte změnu fyzické osoby, tak se rodné číslo do výstupního PDF formuláře typicky netiskne (nemění se). Pokud však doplníte zápis osoby o nové rodné číslo (např. nově přidělené cizinci), pak se takové nové zadané rodné číslo vytiskne i do PDF výstupu.

Titul před:	<input type="text"/>	Titul za:	<input type="text"/>
Jméno: *	<input type="text" value="ZDEŇKA"/>	Příjmení: *	<input type="text" value="ZEDNÍČKOVÁ"/>
Rodné číslo: *	<input type="text" value="635114/0059"/>	Státní příslušnost: *	<input type="text" value="Česká republika"/>

Ulice:	<input type="text" value="Budovatelů"/>	Číslo domu: ?	<input type="text" value="2084/11"/>
Obec:	<input type="text" value="Krnov"/>	Část obce:	<input type="text" value="Pod Bezručovým vrchem"/>
PSČ:	<input type="text" value="794 01"/>	RUIAN kód: ?	<input type="text" value="14071606"/>
Stát:	<input type="text" value="Česká republika"/>		

▼ Zadat bydliště

Tento návrh podává za navrhovatele

Titul před:	<input type="text"/>	Titul za:	<input type="text"/>	
Jméno: *	<input type="text" value="Anna"/>	Příjmení: *	<input type="text" value="Janáčková"/>	
Označení oprávnění:	<input type="text" value="Předseda výboru spole"/>			

Titul před:	<input type="text"/>	Titul za:	<input type="text"/>	
Jméno: *	<input type="text" value="Zdeňka"/>	Příjmení: *	<input type="text" value="Zedníčková"/>	
Označení oprávnění:	<input type="text" value="Člen výboru společenst"/>			

Titul před:	<input type="text"/>	Titul za:	<input type="text"/>	
Jméno: *	<input type="text" value="Světlana"/>	Příjmení: *	<input type="text" value="Kolářová"/>	
Označení oprávnění:	<input type="text" value="an výboru společenství"/>			

Přílohy		
Předkládaná listina:	Notářský zápis včetně stanov	Počet vyhotovení: 1 <input type="text"/>
Předkládaná listina:	Svolání shromáždění společnosti vlastníků	Počet vyhotovení: 1 <input type="text"/>
Předkládaná listina:	Prezenční listina	Počet vyhotovení: 1 <input type="text"/>
Předkládaná listina:	Zápis z jednání výboru společnosti vlastníků	Počet vyhotovení: 1 <input type="text"/>
Předkládaná listina:	Čestné prohlášení a souhlas se zápisem a podpi	Počet vyhotovení: 3 <input type="text"/>
Předkládaná listina:	Sdělení OSBD Bruntál o doručení listiny s doloží	Počet vyhotovení: 1 <input type="text"/>
<input type="button" value="+ Přidat údaj"/>		
Doplňte místo a datum vyplnění formuláře		
V Krnově dne	dne	10.10.2017 <input type="text"/>
<input type="button" value="✓ Uložit"/> <input type="button" value="↶ Zpět"/>		

Obrázek 4: Generování podání

Prvozápis - Společensví vlastníků jednotek (návratový kód formuláře G00T-K2T-LRY0N)

Soud, kterému je návrh určen ?	
Soud:	Krajský soud v Ostravě <input type="text"/>
Druh podání:	Návrh <input type="text"/>
<input type="button" value="📄 Vyplnit závěrečnou část"/> <input type="button" value="📄 Náhled formuláře"/> <input checked="" type="button" value="✓ Generovat podání"/> <input type="button" value="✓ Uložit"/> <input type="button" value="✗ Zrušit vše"/>	
Údaje o subjektu, který je předmětem návrhu ?	
Právní forma:	Společensví vlastníků jednotek
<input type="button" value="📄 Údaje týkající se přeshraniční přeměny"/>	
<input type="button" value="📄 Vyplnit předmětnou část"/>	

Potvrzení zpracování formuláře

📌 Stisknutím následujícího tlačítka ukončíte editaci formuláře a vygenerujete PDF k odeslání na příslušný soud. Před pokračováním prosím zkontrolujte, zda jste vyplnili správně všechny údaje.

Způsob podepsání formuláře:

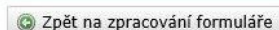
Potvrzení zpracování formuláře

Děkujeme za použití Inteligentního formuláře. Formulář byl **úspěšně vygenerován**. Připravený formulář si můžete [stáhnout ve formátu PDF](#).

 Stáhnout PDF formulář

- Formulář je možné odeslat elektronicky prostřednictvím datové schránky.
- Další možností je opatření kvalifikovaným elektronickým podpisem.
- V případě, že nechcete použít jednu z výše uvedených preferovaných variant, můžete samozřejmě formulář také vytisknout a poslat klasickou poštou.

Pokud se v budoucnu budete chtít vrátit k této verzi formuláře, prosím uložte si tento návratový kód: [G00T-K2T-LRY0N](#)

 Zpět na zpracování formuláře

 Ukončit práci s Inteligentním formulářem

Vytvořený návrh tvoří Příloha 8

6.1.7 Postup rejstříkového soudu

Po obdržení podání rejstříkový soud vyzve usnesením navrhovatele, aby do 15 dnů⁷⁷ od doručení tohoto usnesení uhradil **soudní poplatek**, který dle sazebníku soudních poplatků,⁷⁸ činí za prvozápis SVJ **6.000,-Kč**. Vzor usnesení Krajského soudu tvoří Příloha 9.

V případě, že návrh trpí nějakými vadami, vyzve zároveň soud navrhovatele, aby odstranil vady návrhu. Lhůta na odstranění vad návrhu je zpravidla 15 dní. Navrhovatel může požádat o prodloužení lhůty v případě, že se jedná o vady návrhy, které navrhovatel není schopen v uvedeném termínu odstranit.

Po obdržení úhrady soudního poplatku, popř. odstranění vad návrhu rejstříkový soud provede zápis SVJ. Tímto je uvedenému SVJ přiděleno identifikační číslo a přiřazeno označení oddílu a vložky veřejného rejstříku. Navrhovatel je o zápisu SVJ **vyrozuměn usnesením**.

⁷⁷ Dne 30. 9. nabyla účinnosti novela zákona o soudních poplatcích, je to zákon č. 296/2017 Sb. V části třetí – změna zákona o soudních poplatcích Čl. V. § 9, odst. 1 je nově stanovena lhůta pro zaplacení soudního poplatku na alespoň 15 dní. Původní lhůta na úhradu soudního poplatku byla stanovena nejpozději do 3 dnů.

⁷⁸ Sazebník poplatků tvoří přílohu zákona České národní rady č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, konkrétně je sazba poplatku obsažena v položce 11, odst. 1 písm. c)

6.1.8 Online zápis do rejstříku společenství a založení listin do Sbírký listin

Po nabytí právní moci zasláného usnesení, je provedený zápis SVJ online přístupný ve veřejném rejstříku a listiny dokládající zápis SVJ jsou v digitální podobě založeny do Sbírký listin. Online přístup do veřejného rejstříku a Sbírký listin je možné provést přes portál justice, který je dostupný z <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>.

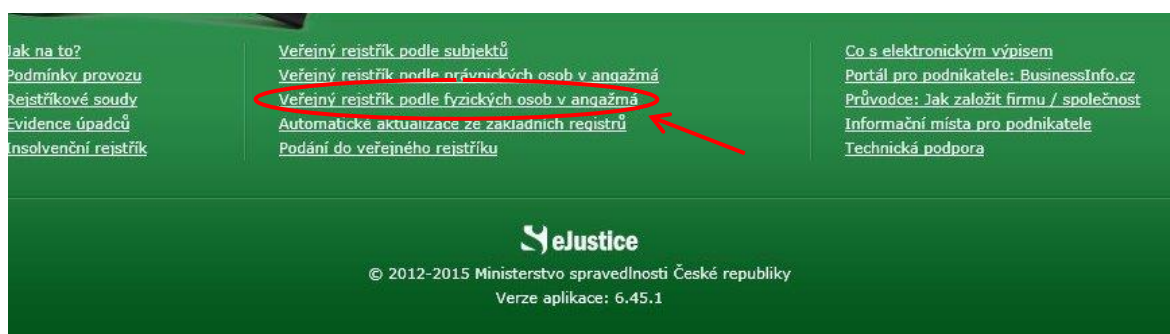
6.1.8.1 Online výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek

Na uvedeném portálu je možné si opatřit **výpis z veřejného rejstříku** právnické osoby, který je elektronicky podepsán příslušným Krajským soudem.

Vyhledávání právnických osob je možné provést **podle subjektů** (zadáním IČ právnické osoby) nebo podle **fyzických osob v angažmá** (zadáním příjmení a jména některého z členů statutárního orgánu)⁷⁹ → zvolíme možnost „vyhledat“ → zobrazí se nám počet nalezených subjektů → vybereme si námi hledaný subjekt → zvolíme možnost „výpis platných“ → zobrazí se nám výpis z veřejného rejstříku → kliknutím na možnost „stáhnout PDF verzi výpisu“ získáme výpis z rejstříku společenství vlastníku jednotek, který je elektronicky podepsán příslušným Krajským soudem viz. následující grafické znázornění.

6.1.8.1.1 Grafické znázornění postupu výpisu z rejstříku společenství

Obrázek 5: Online výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek



⁷⁹ Při výběru osob v angažmá můžeme ještě tento výběr omezit např. uvedením přesného data narození fyzické osoby, nebo obcí, popřípadě formou právnické osoby, ve které má mít fyzická osoba angažmá.

Veřejný rejstřík podle fyzických osob v angažmá

Příjmení: *	<input type="text" value="Janáčková"/>	Jméno:	<input type="text" value="Anna"/>
Datum narození: DD.MM.RRRR	<input type="text" value=""/>	Obec:	<input type="text" value=""/>
Angažmá:	<input type="text" value=""/>		
Subjekt veden u:	<input type="text" value=""/>		

 **Vyhledat** [Nápověda](#)

 **Vyčistit formulář**

Počet nalezených subjektů: 1 - [Vytisknout seznam](#)

Údaje platné ke dni 10. listopadu 2017

Jméno:	ANNA JANÁČKOVÁ	Datum narození:	17. listopadu 1957
Adresa:	Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov	Angažmá:	člen statutárního orgánu
Název subjektu:	Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11	IČO:	019 12 518
Spisová značka:	S 12795 vedená u Krajského soudu v Ostravě	Den zápisu:	31. října 2017

[Výpis platných](#) [Úplný výpis](#) [Sbírka listin](#)

Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11, S 12795 vedená u Krajského soudu v Ostravě



[Zpět na výsledky hledání](#)

Datum zápisu: 31. října 2017

Datum vzniku: 1. června 2017

Spisová značka: S 12795 vedená u Krajského soudu v Ostravě

Název: Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11

Sídlo: Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov

Identifikační číslo: 019 12 518

Právní forma: Společenství vlastníků jednotek

Účel společenství:

Zajišťování správy nemovité věci - domu a pozemku

Název nejvyššího orgánu: shromáždění

Statutární orgán - výbor:

předseda výboru:

ANNA JANÁČKOVÁ, dat. nar. 17. listopadu 1957
Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov
Den vzniku funkce: 10. října 2017
Den vzniku členství: 10. října 2017

člen výboru:

ZDEŇKA ZEDNÍČKOVÁ, dat. nar. 14. ledna 1963
Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov
Den vzniku členství: 10. října 2017

člen výboru:

SVĚTLANA KOLÁŘOVÁ, dat. nar. 7. listopadu 1959
Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov
Den vzniku členství: 10. října 2017

Počet členů: 3

Způsob jednání:

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.

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.iustice.cz>).

Dne: 10.11.2017 11:12

Údaje platné ke dni 10.11.2017 06:54



[Stáhnout PDF verzi výpisu](#)

Obrázek 6: PDF verze výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek

Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "Krajský soud v Ostravě [IČ 00215732]" dne 10.11.2017 v 11:18:00.
EPVid:Zlv1+e7+Xs2mKtCorbSgyg

Výpis

z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného
Krajským soudem v Ostravě
oddíl S, vložka 12795

Datum zápisu:	31. října 2017
Datum vzniku:	1. června 2017
Spisová značka:	S 12795 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Název:	Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11
Sídlo:	Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov
Identifikační číslo:	019 12 518
Právní forma:	Společenství vlastníků jednotek
Účel společenství:	Zajišťování správy nemovité věci - domu a pozemku
Název nejvyššího orgánu:	shromáždění
Statutární orgán - výbor:	
předseda výboru:	ANNA JANÁČKOVÁ, dat. nar. 17. listopadu 1957 Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov Den vzniku funkce: 10. října 2017 Den vzniku členství: 10. října 2017
člen výboru:	ZDEŇKA ZEDNÍČKOVÁ, dat. nar. 14. ledna 1963 Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov Den vzniku členství: 10. října 2017
člen výboru:	SVĚTLANA KOLÁŘOVÁ, dat. nar. 7. listopadu 1959 Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov Den vzniku členství: 10. října 2017
Počet členů:	3
Způsob jednání:	Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Přísemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru.

6.1.8.2 Online přístup do Sbírký listin společenství

Úvodní informace již uvedeny v podkapitole 6.1.8

Přes uvedenou internetovou adresu je také umožněn dálkový přístup do Sbírký listin. V případě již provedeného výběru dané právnické osoby viz. grafické znázornění podkapitola 6.8.1.1. grafika 1,2 → zvolíme možnost „**Sbírka listin**“ → zobrazí se nám Sbírka listin daného společenství a **přehled listin**, které Sbírka listin obsahuje → kliknutím na „**číslo listiny**“ se nám zobrazí údaje o dané listině (její značka, typ, kdy vznikla, kdy došla na soud, kdy byla založena) a především její **digitální obsah** → kliknutím na

možnost „PDF podoba“ se nám v digitální podobě zobrazí listiny dokládající zapisované skutečnosti. Viz. následující grafické znázornění.

6.1.8.2.1 Grafické znázornění online přístupu do Sbírký listin

Obrázek 7: Online přístup do Sbírký listin společenství vlastníků jednotek

Počet nalezených subjektů: 1 - [Vytisknout seznam](#) Údaje platné ke dni 10. listopadu 2017

Jméno:	ANNA JANÁČKOVÁ	Datum narození:	17. listopadu 1957
Adresa:	Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov	Angažmá:	člen statutárního orgánu
Název subjektu:	Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11	IČO:	019 12 518
Spisová značka:	S 12795 vedená u Krajského soudu v Ostravě	Den zápisu:	31. října 2017

[Výpis platných](#) [Úplný výpis](#) [Sbírka listin](#)

Sbírka listin [Vytisknout](#)

Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11

[Zpět na výsledky hledání](#)

Základní identifikační údaje

Spisová značka:	S 12795 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Obchodní jméno:	Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11
Identifikační číslo:	019 12 518 (viz obchodní rejstřík)

Adresa

Sídlo společnosti:	Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov
--------------------	---

Přehled listin

Číslo listiny	Typ listiny	Vznik listiny	Došlo na soud	Založeno do SL	Stránek
S 12795/SL1/KSOS	notářský zápis [NZ 56/2017, N 59/2017], stanovy společnosti	20.10.2017	20.10.2017	6.11.2017	23

Sbírka listin

Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11



[Zpět na Sbírku listin Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11](#)

Základní identifikační údaje

Spisová značka:	S 12795 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Obchodní jméno:	Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11
Identifikační číslo:	019 12 518 (viz obchodní rejstřík)

Adresa

Sídlo společnosti:	Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov
--------------------	---

Listina

Značka:	S 12795/SL1/KSOS
Typ:	notářský zápis [NZ 56/2017, N 59/2017], stanovy společnosti
Kdy vznikla:	20.10.2017
Kdy měla být založena:	
Kdy došla:	20.10.2017
Kdy byla založena:	6.11.2017

Obsah

PDF podoba:	9740 kB (počet stran: 23)
-------------	---------------------------

6.2 Proces změny stanov a volby orgánů společenství

Příklad č. 2

Pro přiblížení procesu změny stanov a volby orgánu společenství jsem si vybrala dům **Společenství vlastníků jednotek Krnov, Sovova 9, IČ: 267 83 479**. Společenství vzniklo podle § 9, odst. 3 BytZ, uvedené SVJ má v současné době schválené vzorové stanovy a zvoleny orgány SVJ (pověřeného vlastníka) a je zapsáno ve veřejném rejstříku **v oddíle S., vložka 1938**. Dle platné legislativy mělo SVJ povinnost přizpůsobit text stanov požadavkům ObčZ do konce roku 2016. Zároveň stávajícímu statutárnímu orgánu SVJ (pověřenému vlastníku) zanikla funkce z důvodu skončení volebního období. Z tohoto důvodu je SVJ nuceno přijmout nové stanovy a s ohledem na jejich schválené znění zvolit předsedu společenství vlastníků.

Rozhodování o změně stanov a volbě orgánů SVJ je plně v kompetenci shromáždění SVJ.

6.2.1 Svolání shromáždění společenství vlastníků

Statutární orgán (pověřený vlastníkem) společenství provede svolání shromáždění společenství vlastníků **písemnou formou** dle podmínek upravených ve stávajících

stanovách. V případě našeho SVJ činí tato lhůta 15 dní. Z pozvánky musí být zřejmé **místo, čas a program jednání**. V tomto případě je bodem programu jednání:

1) změna stanov

2) volba orgánů SVJ.

K pozvánce jsou připojeny podklady k jednání nebo informace o tom, kde se může člen společnosti s podklady seznámit. V našem případě je k pozvánce připojen i návrh nových stanov SVJ. Vlastníci tak mají možnost seznámit se s obsahem navrhovaných stanov a mohou navrhnout změny, popř. doplnění textu stanov. Povinné náležitosti stanov vyplývají ze zákona viz. kapitola 4.5. Nepovinné náležitosti stanov si mohou jednotlivá SVJ libovolně upravit dle požadavků a praxe na jejich domě. Vždy však musí být dodržena zásada, že se nesmí jednat o takovou úpravu stanov, která by byla v rozporu se zákonem.

6.2.2 Jednání shromáždění společnosti vlastníků

V den uvedený v pozvánce se uskuteční jednání shromáždění společnosti vlastníků. Na jeho začátku proběhne prezence účastníků, pro ověření, zda je shromáždění usnášeníschopné. V případě, že se některý vlastník jednotky nechá na shromáždění zastoupit, prokáže se jeho zástupce plnou mocí.

Pověřený vlastník zahájí jednání shromáždění přivítáním přítomných vlastníků jednotek. V případě, že nejsou vzneseny návrhy na doplnění programu jednání, je přistoupeno k jeho schválení dle oznámení. Následně se přejde k projednávání jednotlivých bodů programu jednání:

1) změna stanov⁸⁰ - pověřený vlastník se dotáže přítomných, zda se před konáním shromáždění seznámili s obsahem navrhovaných stanov. V případě, že není dán požadavek z řad přítomných vlastníků jednotek na doplnění textu stanov, pověřený vlastník se dotáže přítomných, zda souhlasí s obsahem navrhovaných stanov a nechá o návrhu stanov hlasovat. Je-li splněno hlasovací kvorum, usnesení je přijato. Schválené stanovy přijaté na shromáždění SVJ musí být **opatřeny podpisem statutárního orgánu SVJ**.

⁸⁰ na začátek je třeba upozornit, že při schvalování a změně stanov je vždy nutno vycházet z úpravy obsažené ve stávajících stanovách daného SVJ. Dle ustanovení článku 5, odst. 9 stávajících stanov společnosti vlastníků jednotek Krnov, Sovova 9 je k přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov zapotřebí **tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů**.

2) volba statutárního orgánu společenství⁸¹ – po schválení stanov, je přistoupeno k volbě statutárního orgánu. S ohledem na schválené znění stanov je statutárním orgánem našeho SVJ „předseda společenství vlastníků“. Stávající pověřený vlastník SVJ projevil zájem i nadále tuto funkci vykonávat. Pověřeným vlastníkem jsou poté přítomní dotázaní, zda souhlasí, aby za předsedu společenství vlastníků byl zvolen stávající pověřený vlastník. Předseda společenství vlastníků je zvolen, hlasuje-li pro něj **nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků**.⁸² Je-li splněno hlasovací kvorum, usnesení je přijato a předseda společenství vlastníků je zvolen.

Uvedený postup je nutné dodržet v případech SVJ, kdy úprava „starých/stávajících stanov“ nezná statutární orgán, který je volen. To se zpravidla týká všech SVJ, které mají individuální statutární orgán. Osobu pověřeného vlastníka ObčZ již nezná, a tudíž uplynutím jeho funkčního období tato funkce zaniká. Aby bylo možné volit „předsedu společenství vlastníků“ musí být tento statutárním orgán upraven stanovami SVJ.

6.2.3 Zápis z jednání shromáždění společenství vlastníků

Z jednání shromáždění se pořizuje **zápis**, který obsahuje projednávané body programu jednání, přijatá usnesení a výsledky hlasování. Přílohu zápisu tvoří **prezenční listina**, která obsahuje jméno a příjmení vlastníka jednotky a jeho procentuální podíl na společných částech. Zápis pořizuje pověřený vlastník.

Vzor zápisu z jednání shromáždění SVJ tvoří Příloha 10

6.2.4 Čestné prohlášení a souhlas se zápisem a podpisový vzor

Také předseda společenství vlastníků musí učinit čestné prohlášení a projevit písemný souhlas se zápisem své osoby do veřejného rejstříku. Uvedené již bylo podrobněji popsáno v podkapitole 6.1.5.

⁸¹ v našem příkladovém SVJ současně se skončením volebního období funkce pověřeného vlastníka zanikla. Z tohoto důvodu bylo nutné na shromáždění nejdříve přijmout nové stanov, a s ohledem na schválené znění stanov, kde je již statutárním orgánem „předseda společenství vlastníků“ zvolit tento statutární orgán.

⁸² Volba předsedy společenství vlastníku se již řídí úpravou přijatých **nových stanov SVJ Sovova 9**.

6.2.5 Návrh na zápis změny zapsaných údajů do rejstříku SVJ

Svolání shromáždění, zápis z jednání shromáždění, prezenční listina, stanovy opatřené podpisem statutárního orgánu, čestné prohlášení a souhlas se zápisem a podpisový vzor, tvoří přílohy **návrhu na zápis změny zapsaných údajů do rejstříku společenství**, který je zaslán příslušnému rejstříkovému soudu. Podpis statutárního orgánu (jako osoby jednající jménem navrhovatele) na návrhu v listinné podobě, musí být **úředně ověřen**. Náležitosti návrhu a listin zakládanych do Sbírký listin a způsob jejich podávání do veřejného rejstříku je podrobněji uvedeno v podkapitole 4.4.3.3 a 4.4.3.4.

Návrh na zápis změn do veřejného rejstříku není možné vytvořit jiným než online způsobem prostřednictvím tzv. inteligentního formuláře na portálu justice.

6.2.5.1 Inteligentní formulář „změna zapsaných údajů“

Jak je již uvedeno v podkapitole 6.1.6.1, inteligentní formulář pro vytvoření návrhu je dostupný z uvedeného portálu justice a je rozdělen na část předmětnou a závěrečnou. Kliknutím na možnost „**podání do veřejného rejstříku**“ → inteligentní formulář → uvede se typ podávaného návrhu „**změna zapsaných údajů**“ a **zadáme IČ subjektu** → „**vytvořit návrh**“ → otevře se nám inteligentní formulář, kde se nám zobrazí údaje o zapsaném subjektu, který je předmětem návrhu → zadáním identifikačního čísla subjektu se nám **automaticky vybereme soud**, kterému je podání určeno → a **druh podání** (návrh).

Předmětná část formuláře

klikneme na „**vyplnit předmětnou část**“ → a pokud nepotřebujeme upravovat údaje v názvu subjektu, provedeme pomocí x (vymazat údaj), výmaz „**předmětu činnosti**“ → přejdeme na sekci **statutární orgán** → **přes x** provedeme výmaz stávajícího člena statutárního orgánu s uvedením data zániku funkce a členství⁸³ přes možnost „**vybrat datum**“ → poté zvolíme možnost „**přidat fyzickou osobu**“ → vyplníme údaje u člena

⁸³ zde je nutné si dát pozor na uvedená data. V tomto případě je datum **zániku funkce** datum uplynutí funkčního období tedy 1. 5. 2017, protože uplynutím funkčního období funkce pověřeného vlastníka zaniká. V jiných případech, kdy ještě neuplynulo členům výboru funkčního období, se uvádí jako datum zániku funkce datum konání shromáždění, na kterém je členům obnoveno volební období, nebo jsou zvoleni noví členové výboru.

statutárního orgánu (jméno, příjmení, rodné číslo, adresu pobytu, **místo a okres narození, stát narození, rodné příjmení**, státní příslušnost datum vzniku funkce a členství)⁸⁴. Dále uvedeme „**počet členů statutárního orgánu**“ v tomto případě **1** → „**způsob jednání statutárního orgánu**“ (dle stanov) → kliknutím na možnost tužka, se nám přeškrtně stávající údaj a zobrazí se nám pole pro popis nového způsobu jednání. Dále je třeba vymazat z rejstříku veškeré údaje uvedené v kolonce „**ostatní skutečnosti**“ → volíme možnost x a uvedený údaj vymažeme. Pokud nezapisujeme další orgány, můžeme zvolit možnost **uložit**.

Závěrečná část formuláře:

Přejdeme na nabídku „**vyplnit závěrečnou část**“ → přejdeme na sekci „**tento návrh podává za navrhovatele**“ → zvolíme možnost „**vybrat ze subjektu**“ a nabídne se nám osoba, které je členem statutárního orgánu, a která bude formulář podepisovat → vyplníme kolonku „**označení oprávnění**“ (předseda společenství vlastníků) → poté přejdeme na kolonku „**přílohy**“ → přes nabídku „**přidat údaj**“ se nám otevře nabídka → zde uvedeme název listiny a její **počet** → vyplníme a vyjmenujeme všechny přílohy, které dokládají zapisované skutečnosti → poté vyplníme **místo a datum formuláře** a zvolíme možnost **uložit**.

Pokud již nepotřebujeme nic doplňovat, je vhodné si údaje ve formuláři před generováním zkontrolovat prostřednictvím možnosti „**náhled formuláře**“. Pro provedení kontrole klikneme v horní liště formuláře na možnost „**generovat podání**“ → zvolíme možnost „**vytisknu a nechám úředně ověřit**“ → poté je nám vygenerován formulář v PDF formátu → klikneme na „**stáhnout PDF formulář**“ stáhneme vygenerovaný formulář, který je vhodné uložit. Zdůvodněno již v závěru podkapitoly 6.1.6.1.

Poté již stačí formulář vytisknout zajistit ověření podpisů a spolu s přílohami a CD (do Sbírk listin) zaslat na příslušný soud.

6.2.5.2 Grafické znázornění vytvoření návrhu „změna zapsaných údajů“

⁸⁴ V našem případě, je datem **vzniku funkce** datum konání shromáždění SVJ Sovova 9 tedy 28. 8. 2017. V případě, že by statutárním orgánem byl výbor, je datem vzniku členství den konání shromáždění, kdy funkce zaniká volbou nového člena. Datem vzniku funkce je poté u předsedy výboru, den konání jednání výboru SVJ, pokud se tak nestane v též den, jako jednání shromáždění SVJ.

Obrázek 8: Podání do veřejného rejstříku „změna zapsaných údajů“

Typ návrhu

Inteligentní formulář umožňuje podat návrh na změnu zapsaných údajů přehledným a uživatelsky přívětivým způsobem. V současné chvíli můžete použít tento formulář pro většinu podání, včetně fúzí, změn právní formy a podobně.

V důsledku propojení veřejného rejstříku na základní registry zřízené zákonem č. 111/2009 Sb., o základních registrech, přebírá veřejný rejstřík údaje o zapisovaných fyzických osobách z registru obyvatel (§ 16 a násl. zák. č. 111/2009 Sb.).

Údaje jsou převzaty včetně formátu zápisu (údaje o jménu a příjmení jsou v registru obyvatel zapisovány vždy velkými písmeny).

Vyberte požadovaný typ návrhu

Pro zápis nového subjektu zvolte požadovanou právní formu.

Pro ostatní návrhy zadejte identifikační číslo (IČ) subjektu, pro který chcete podat návrh. Pokud se návrh týká více subjektů (například při fúzi), zadejte zde subjekt, který je místně příslušný rejstříkovému soudu, u kterého budete podávat návrh.

Typ podávaného návrhu:

Změna zapsaných údajů

Identifikační číslo existujícího subjektu:

26783479

Návratový kód

Pokud se chcete vrátit k dříve vytvořenému formuláři, do následujícího rámečku vyplňte návratový kód, který jste si poznamenali při předchozím ukončení práce.

Pokud máte formulář vytištěný, naleznete návratový kód v pravém horním rohu první stránky v podobě čárového kódu.

Návratový kód

Návrh změny - Společenství vlastníků jednotek (návratový kód formuláře GWCU-NBH-VUMVD)


Soud, kterému je návrh určen				
Soud:	Krajský soud v Ostravě			
Druh podání:	Návrh			
<input type="button" value="Vyplnit závěrečnou část"/>	<input type="button" value="Náhled formuláře"/>	<input checked="" type="button" value="Generovat podání"/>	<input checked="" type="button" value="Uložit"/>	<input type="button" value="Zrušit vše"/>
Závěrečná část formuláře není vyplněna.				
Údaje o subjektu, který je předmětem návrhu				
Obchodní firma:	Společenství vlastníků jednotek Krnov, Sovova 9	Sídlo:	Sovova 1009/9, Pod Cvilínem, 794 01 Krnov	
Identifikační číslo:	26783479	Právní forma:	Společenství vlastníků jednotek	
Den zápisu:	27. září 2002	Zapsáno:	Krajským soudem v Ostravě, oddíl S, vložka 1938	
Údaje týkající se přeshraniční přeměny				
<input checked="" type="button" value="Vyplnit předmětnou část"/>				
Předmětná část formuláře (obsah navržených změn) nebyla vyplněna. Pokračujte prosím stisknutím tlačítka.				

Obrázek 9: Předmětná část inteligentního formuláře „návrh změny“


Návrh změny - Společenství vlastníků jednotek (návrhový kód formuláře GWCU-NBH-VUMVD)			
Obchodní firma:	Společenství vlastníků jednotek Krnov, Sovova 9	Sídlo:	Sovova 1009/9, Pod Cvilínem, 794 01 Krnov
Identifikační číslo:	26783479	Právní forma:	Společenství vlastníků jednotek
Den zápisu:	27. září 2002	Zapsáno:	Krajským soudem v Ostravě, oddíl S, vložka 1938

Na této obrazovce můžete provádět změny údajů subjektu v pořadí, v jakém jsou na výpisu. Volbou tlačítka **Přidat údaj** doplníte další údaj stejného typu (např. dalšího společníka). Kliknutím na tlačítko **Uložit** v dolní liště se změny uloží a vrátíte se na hlavní stránku editace. Kliknutím na tlačítko **Zrušit** se provedené změny zruší, vrátíte se do stavu před zahájením změn.



Vysvětlivky k ikonám:
✎ - oprava ➕ - přidání ✖ - odstranění ↺ - vrácení na původní hodnotu

System orgánů společnosti 

Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků.
Individuální (Statutární orgán - předseda)

Název společenství vlastníků jednotek 


Název obsahující slovo společenství vlastníků a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo
Společenství vlastníků jednotek Krnov, Sovova 9

Sídlo  

Sovova 1009/9, Pod Cvilínem, 794 01 Krnov

Účel společenství vlastníků jednotek

Uveďte nebo upravte účel subjektu.

 **Přidat**

▲ Předměty činnosti

i Předmět činnosti se u společností vlastníků jednotek nově nezapisuje - je určen k výmazu. Nově se zapisuje účel - zadejte prosím do sekce účel.

▲ Předmět činnosti Zapsat ke dni: Výchozí datum -

správa domu

▼ Název nejvyššího orgánu

▲ Statutární orgán - Předseda společnosti vlastníků

i Uvedte členy statutárního orgánu: fyzickou osobu, právnickou osobu tuzemskou nebo zahraniční.

Statutární orgán

▲ Člen statutárního orgánu

ZDENĚK PETŘÍK, dat. nar. 15. ledna 1980
 Sovova 1009/9, Pod Cvilínem, 794 01 Krnov
 Funkce: pověřený vlastník

▲ Počet členů statutárního orgánu

i Uvedte počet členů statutárního orgánu dle stanov.

▲ Způsob jednání

Statutárním orgánem společnosti je pověřený vlastník, který jedná samostatně.

▼ Kontrolní orgán

▲ Ostatní skutečnosti

i Vyplní se nově zapisovaná, případně vymazávaná, libovolná ostatní skutečnost vztahující se k celé společnosti, která se má dle zákona zapisovat do veřejného rejstříku a ve formuláři není samostatně specifikována. Jejich počet není omezen.

▲ Statutární orgán - Předseda společnosti vlastníků

i Uvedte členy statutárního orgánu: fyzickou osobu, právnickou osobu tuzemskou nebo zahraniční.

Statutární orgán

▲ Člen statutárního orgánu Zapsat ke dni: Výchozí datum -

ZDENĚK PETŘÍK, dat. nar. 15. ledna 1980
 Sovova 1009/9, Pod Cvilínem, 794 01 Krnov
 Funkce: pověřený vlastník

i Zadejte funkci statutárního orgánu: Předseda, resp. Předseda společnosti vlastníků. Při zápisu uveďte datum vzniku funkce. Při výmazu individuálního orgánu z rejstříku uveďte datum zániku funkce. Při převolení orgánu společnosti proveďte výmaz členů a jejich nový zápis s korespondujícími daty vzniku a zániku členství/funkce. V případě individuálního orgánu nevyplňujte datum členství.

Den zániku funkce:

Den zániku členství:

Statutární orgán - Předseda společenství vlastníků

Uvedte členy statutárního orgánu: fyzickou osobu, právnickou osobu tuzemskou nebo zahraniční.

Statutární orgán

Člen statutárního orgánu Zapsat ke dni: Výchozí datum

ZDENĚK PETŘÍK, dat. nar. 15. ledna 1980
Sovova 1009/9, Pod Cvilínem, 794 01 Krnov
Funkce: pověřený vlastník

Zadejte funkci statutárního orgánu: Předseda, resp. Předseda společenství vlastníků. Při zápisu uvedte datum vzniku funkce. Při výmazu individuálního orgánu z rejstříku uvedte datum zániku funkce. Při převolení orgánu společnosti proveďte výmaz členů a jejich nový zápis s korespondujícími daty vzniku a zániku členství/funkce. V případě individuálního orgánu nevyplňujte datum členství.

Den zániku funkce: Vybrat datum 01.05.2017

Den zániku členství: Vybrat datum 01.05.2017

Uložit

Přidat fyzickou osobu Přidat tuzemskou právnickou osobu Přidat zahraniční právnickou osobu Vybrat osobu

Člen statutárního orgánu

Uvedte zapisované údaje statutárnímu orgánu. Při převolení orgánu společnosti proveďte výmaz převolených členů a jejich nový zápis s korespondujícími daty vzniku a zániku členství/funkce.

Pokud provádíte změnu fyzické osoby, tak se rodné číslo do výstupního PDF formuláře typicky netiskne (nemění se). Pokud však doplníte zápis osoby o nové rodné číslo (např. nově přidělené cizinci), pak se takové nově zadané rodné číslo vytiskne i do PDF výstupu.

Titul před: Titul za:

Jméno: ZDENĚK Příjmení: PETŘÍK

Rodné číslo: 800115/5525 Státní příslušnost: Česká republika

Následující údaje (narození a státní občanství) slouží výhradně k ověření bezúhonnosti. Do rejstříku nejsou zapisovány.

Rodné příjmení: Petřík Stát narození: Česká republika

Okres narození: Ostrava Místo narození: Ostrava

Opravit Změnit

Ulice: Sovova Číslo domu: 1009/9

Obec: Krnov Část obce: Pod Cvilínem

PSČ: 794 01 RUIAN kód: 14082225

Stát: Česká republika

Zadat bydliště Bydliště se uvádí pouze v případech, kdy se liší od adresy místa pobytu.

Zadejte funkci statutárního orgánu: Předseda, resp. Předseda společenství vlastníků. Při zápisu uvedte datum vzniku funkce. Při výmazu individuálního orgánu z rejstříku uvedte datum zániku funkce. Při převolení orgánu společnosti proveďte výmaz členů a jejich nový zápis s korespondujícími daty vzniku a zániku členství/funkce. V případě individuálního orgánu nevyplňujte datum členství.

Funkce: předseda společenství vlastníků

Den vzniku funkce: Vybrat datum 28.08.2017

Den vzniku členství: Vybrat datum 28.08.2017

Text za osobu:

Počet členů statutárního orgánu Zapsat ke dni: Výchozí datum

Uvedte počet členů statutárního orgánu dle stanov.

Počet členů: přesný počet

Způsob jednání

Statutárním orgánem společnosti je pověřený vlastník, který jedná samostatně.

Kontrolní orgán

Ostatní skutečnosti

Vyplní se nově zapisovaná, případně vymazávaná, libovolná ostatní skutečnost vztahující se k celé společnosti, která se má dle zákona zapisovat do veřejného rejstříku a ve formuláři není samostatně specifikována. Jejich počet není omezen.

Ostatní skutečnost

Orgány společnosti: -shromáždění vlastníků jednotek -pověřený vlastník

Počet členů statutárního orgánu Zapsat ke dni: Výchozí datum

Uvedte počet členů statutárního orgánu dle stanov.

Počet členů: přesný počet

Způsob jednání Zapsat ke dni: Výchozí datum

Statutárním orgánem společnosti je pověřený vlastník, který jedná samostatně.

Statutárním orgánem společnosti je předseda společnosti vlastníků. Předseda zastupuje společnost ve všech záležitostech samostatně.

Kontrolní orgán

Ostatní skutečnosti

Vyplní se nově zapisovaná, případně vymazávaná, libovolná ostatní skutečnost vztahující se k celé společnosti, která se má dle zákona zapisovat do veřejného rejstříku a ve formuláři není samostatně specifikována. Jejich počet není omezen.

Ostatní skutečnost Zapsat ke dni: Výchozí datum

Orgány společnosti: -shromáždění vlastníků jednotek -pověřený vlastník

Obrázek 10: Závěrečná část inteligentního formuláře „návrh změny“

Soud, kterému je návrh určen ?

Soud:

Druh podání:

Závěrečná část formuláře není vyplněna.

Údaje o subjektu, který je předmětem návrhu ?

Obchodní firma:	Společensví vlastníků jednotek Krnov, Sovova 9	Sídlo:	Sovova 1009/9, Pod Cvilínem, 794 01 Krnov
Identifikační číslo:	26783479	Právní forma:	Společensví vlastníků jednotek
Den zápisu:	27. září 2002	Zapsáno:	Krajským soudem v Ostravě, oddíl S, vložka 1938

Údaje týkající se přeshraniční přeměny

Navrhovatel: Seznam navrhovatelů

Do této části se uvedou všichni navrhovatelé - fyzické i právnické osoby.

- Pro prvozápis vyplňte navrhovatele, zpravidla jsou navrhovatelé budoucí statutární orgány či zakladatelé.
- Pro změnové/výmazové návrhy formulář automaticky předvyplní jako navrhovatele subjekt návrhu (nejčastější případ). Pokud je navrhovatelem jiná než předvyplněná osoba, odeberte předvyplněný subjekt (tlačítko s červeným křížkem) a zadejte konkrétní navrhovatele.
- Více informací: Zákon č. 304/2013 Sb. a Zákon č. 89/2012 Sb.

IČ:

Název:

Adresa musí být dohledána v registru územní identifikace, adres a nemovitostí. Vyplňte údaje a klikněte na tlačítko Dohledat adresu.

Pro snadné nalezení adresy vyplňte číslo domu a PSČ (případně obec a další). Do kolonky číslo domu uveďte nejlépe pouze jedno z čísel (popisné, orientační, evidenční). Pro případné zadání celého čísla domu oddělujte znakem '/' - například 825/10.

Ulice:	<input type="text" value="Sovova"/>	Číslo domu: ?	<input type="text" value="1009/9"/>
Obec:	<input type="text" value="Krnov"/>	Část obce:	<input type="text" value="Pod Cvilínem"/>
PSČ:	<input type="text" value="794 01"/>	RUIAN kód: ?	<input type="text" value="14082225"/>
Stát:	<input type="text" value="Česká republika"/>		

Datum provedení zápisu

Žádám, aby všechny výše uvedené skutečnosti byly zapsány do rejstříku v zákonem stanovené lhůtě
 Všechny výše uvedené skutečnosti žádám zapsat do obchodního rejstříku ke dni:

Na základě vyplněného formuláře a příloh k němu přiložených podávám návrh na zápis těchto skutečností do veřejného rejstříku.

Pro úplnost formuláře musí být zadána minimálně jedna fyzická osoba následujících typů, která podepisuje návrh:

- Pokud návrh na zápis nebo návrh na zápis změny podává navrhovatel, do pole **Tento návrh podává za navrhovatele** napište osobu nebo osoby, které budou formulář podepisovat.
- Pokud návrh podává právní zástupce navrhovatele, použijte položku **Tento návrh podává zástupce navrhovatele** a doplňte údaj o tom, zda právní zástupce navrhovatele je advokátem, notářem nebo obecným zmocněncem.

Tento návrh podává za navrhovatele

Tento návrh podává zástupce navrhovatele

Přílohy

Doplňte místo a datum vyplnění formuláře

Krnov, dne 12.10.2017

Tento návrh podává za navrhovatele

Titul před: **Titul za:**

Jméno: **Příjmení:**

Označení oprávnění:

Tento návrh podává zástupce navrhovatele

Přílohy

Předkládaná listina:	<input type="text" value="Svolání shromáždění společenství vlastníků"/>	Počet vyhotovení:	<input type="text" value="1"/>	<input type="button" value="X"/>
Předkládaná listina:	<input type="text" value="Zápis z jednání shromáždění společenství vlastr"/>	Počet vyhotovení:	<input type="text" value="1"/>	<input type="button" value="X"/>
Předkládaná listina:	<input type="text" value="Prezenční listina"/>	Počet vyhotovení:	<input type="text" value="1"/>	<input type="button" value="X"/>
Předkládaná listina:	<input type="text" value="Čestné prohlášení a souhlas se zápisem a podpi"/>	Počet vyhotovení:	<input type="text" value="1"/>	<input type="button" value="X"/>
Předkládaná listina:	<input type="text" value="Stanovy společenství vlastníků"/>	Počet vyhotovení:	<input type="text" value="1"/>	<input type="button" value="X"/>

Doplňte místo a datum vyplnění formuláře

Krnov, dne 12.10.2017

Návrh změny - Společenství vlastníků jednotek (návratový kód formuláře GWCU-NBH-VUMVD)

Soud, kterému je návrh určen ?

Soud: Krajský soud v Ostravě

Druh podání: Návrh

👤 Vyplnit závěrečnou část 📄 Náhled formuláře **✅ Generovat podání** ✅ Uložit ❌ Zrušit vše

Údaje o subjektu, který je předmětem návrhu ?

Obchodní firma: Společenství vlastníků jednotek Krnov, Sovova 9	Sídlo: Sovova 1009/9, Pod Cvilínem, 794 01 Krnov
Identifikační číslo: 26783479	Právní forma: Společenství vlastníků jednotek
Den zápisu: 27. září 2002	Zapsáno: Krajským soudem v Ostravě, oddíl S, vložka 1938

Údaje týkající se přeshraniční přeměny

✍️ Vyplnit předmětnou část

Potvrzení zpracování formuláře

Stisknutím následujícího tlačítka ukončíte editaci formuláře a vygenerujete PDF k odeslání na příslušný soud. Před pokračováním prosím zkontrolujte, zda jste vyplnili správně všechny údaje.

Způsob podepsání formuláře: **Vytisknu a opatřím úředně ověřeným podpisem**

✅ Hotovo ⏪ Zpět

Potvrzení zpracování formuláře

Děkujeme za použití Inteligentního formuláře. Formulář byl **úspěšně vygenerován**. Připravený formulář si můžete [stáhnout ve formátu PDF](#).

📄 Stáhnout PDF formulář

- Formulář je možné odeslat elektronicky prostřednictvím datové schránky.
- Další možností je opatření kvalifikovaným elektronickým podpisem.
- V případě, že nechcete použít jednu z výše uvedených preferovaných variant, můžete samozřejmě formulář také vytisknout a poslat klasickou poštou.

Pokud se v budoucnu budete chtít vrátit k této verzi formuláře, prosím uložte si tento návratový kód: [GWCU-NBH-VUMVD](#)

⏪ Zpět na zpracování formuláře **✅ Ukončit práci s Inteligentním formulářem**

Postup rejstříkového soudu je již podrobně popsán v podkapitole 6.1.7

Rozdíl oproti uvedené podkapitole je v částce soudního poplatku, který dle sazebníku u tohoto typu návrhu „změna zapsaných údajů“ činí **2.000,-Kč**.⁸⁵

⁸⁵ Položka 11, dost. 1 písm. e), sazebníku poplatků, který tvoří přílohu zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích.

Online zápis do rejstříku společností a založení listin do Sbírky listin uvedeno a graficky znázorněno v podkapitole 6.1.8.1 a 6.1.8.2.

6.3 Dotazníkové šetření

Do posledního úseku praktické části bylo zahrnuto i dotazníkové šetření pro statutární orgány vybraných SVJ. Do šetření bylo zahrnuto 20 společností vlastníků ze tří krajů. Zastoupeny jsou kraje Moravskoslezský, Olomoucký a Pardubický. Osnova dotazníku byla vytvořena prostřednictvím aplikace Google Forms⁸⁶ a statutárním orgánům SVJ byl dotazník rozeslán emailem.

Hlavním cílem dotazníku je zjistit:

- jak se statutární orgány orientují v občanském zákoníku,
- zda SVJ vykonává správu domu samostatně,
- zda je statutárním orgánům známo, jak postupovat v procesu schvalování stanov a při změnách jejich orgánů,
- zda mají zkušenost s podáním návrhu na zápis změn do veřejného rejstříku prostřednictvím inteligentního formuláře,
- jaké je jejich zkušenost s účastí na shromáždění SVJ při schvalování stanov, popř. při volbě statutárního orgánu.

Výsledky a zhodnocení údajů získaných prostřednictvím dotazníkového šetření jsou uvedeny a graficky znázorněny v následující kapitole.

⁸⁶ Dotazník pro statutární orgány společností vlastníků jednotek dostupný z https://docs.google.com/forms/d/11AnMDGclEjTBaweAuImujp7aRPrVh6E0p77M_FiD4vc/edit

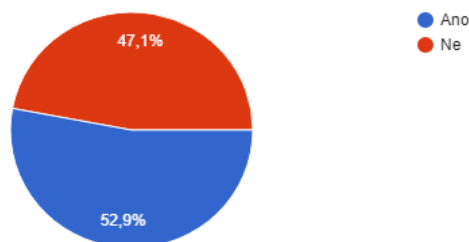
7 Výsledky a diskuse

Z šetření vyplynulo, že 53 % předsedů, což představuje 9 SVJ se **orientuje v občanském zákoníku**. Z toho by se dalo usuzovat, že za více jak čtyři roky platnosti občanského zákoníku se již větší polovina dotazovaných předsedů seznámila s občanským zákoníkem a mají povědomost o tom, v které části zákona je problematika SVJ obsažena. Tříčtvrtinová většina dotázaných pak pokládá právní úpravu SVJ obsaženou v novém občanském zákoníku za dostačující. Předsedové, kteří se vyjádřili, že jim právní úprava nepřijde dostačující (24%), nejspíš při svém fungování narazili na situaci, která v občanském zákoníku nebyla upravena (Graf č. 1,2)

Graf č. 1: Orientace předsedů v občanském zákoníku

Orientujete se v občanském zákoníku?

17 odpovědí

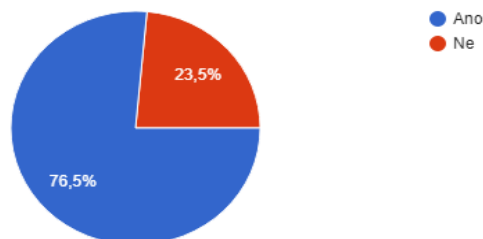


Zdroj: vlastní zpracování

Graf č. 2: Právní úprava občanského zákoníku

Je podle Vás právní úprava SVJ v občanském zákoníku dostačující?

17 odpovědí



Zdroj: vlastní zpracování

Větší polovina, tj. dvanáct SVJ (70,6 %) **vykonává správu svého SVJ samostatně**. Tato zjištěná skutečnost u dotazovaných je překvapující s ohledem na rozsah činností,

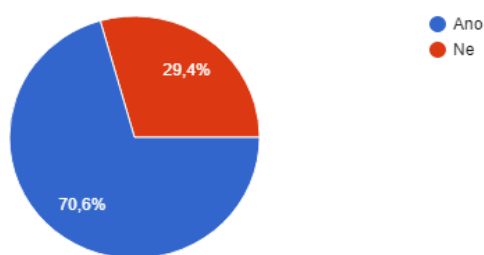
kteře jsou nezbytné k zajištění efektivního fungování SVJ. Statutární orgány těchto SVJ se musejí dobře orientovat v této problematice, protože oni sami nesou velkou odpovědnost za zabezpečení chodu a správného fungování jejich SVJ. Vykonávat správu svého domu samostatně zvládají spíše menší SVJ.

Pouze 29 % dotázaných (pět SVJ), **přeneslo výkon správy domu na jiný subjekt**. Správu domu pro SVJ vykonávají různé specializované firmy, fyzické osoby nebo právnické osoby, kterými mohou být např. bytová družstva. Správu domu může SVJ přenést na jiný subjekt na základě „**smlouvy o zajištění správy domu**“. Tímto krokem statutární orgány SVJ (na základě rozhodnutí shromáždění) přenesou určitou část svých práv a povinností na tento vybraný subjekt (správce). Správce jim je nápomocen v zajišťování činností, souvisejících se správou domu, která zahrnuje například vedení podvojného účetnictví, vyúčtování zálohových plateb, evidenci zálohových plateb, evidenci dlužníků, zajišťování pravidelných periodických revizí a oprav společných částí domu a další činnosti, které si SVJ se správcem ve smlouvě ujednává. Důvodem, proč statutární orgány přenášejí správu domu na jiné subjekty, je skutečnost, že tito členové statutárních orgánů nemají časové možnosti a schopnosti se naplno věnovat správě svého SVJ. (Graf č. 3)

Graf č. 3: Zajišťování správy domu

Vykonáváte správu Vašeho SVJ samostatně?

17 odpovědí



Zdroj: vlastní zpracování

Jak postupovat v právních jednáních SVJ související se změnou orgánů je známo 76,5 % dotázaných. Toto zjištění je nejspíš dáno tím, že volební období statutárních orgánů je časově omezené a po jeho uplynutí je nutné provést nové volby orgánů, popřípadě obnovit volební období stávajícího statutárního orgánu. Celkově u statutárních orgánů této právnické osoby dochází k časté fluktuaci, ať už z důvodů osobních či zdravotních. Mít

ustanoven statutární orgán, je nejen zákonný požadavek, ale i jeden ze základních předpokladů pro úspěšné fungování SVJ. (Graf č. 4)

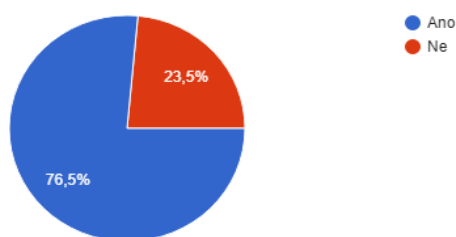
V případě procesu schvalování změn stanov je s tímto procesem seznámeno 70,6 % respondentů. Procesem provedení změn stanov již musela projít řada SVJ, která vznikla do 31. 12. 2013, protože novou právní úpravou jim byla uložena povinnost přizpůsobit text svých stanov požadavkům občanského zákoníku do 31. 12. 2017. S procesem změn stanov není seznámeno 23,5 % dotázaných, což je dáno tím, že se jedná o SVJ, která vznikla až po 1. 1. 2014 a při svém založení přijala stanovy, které jsou v souladu s občanským zákoníkem. (Graf č. 5)

Třičtvrtinové většině respondentů, je známa skutečnost, že všechny změny v jejich SVJ podléhají zápisu do veřejného rejstříku. (Graf č. 6)

Graf č. 4: Postup v právních jednáních – změna orgánů SVJ

Je Vám známo, jak postupovat v právních jednáních SVJ souvisejících se změnou orgánů?

17 odpovědí

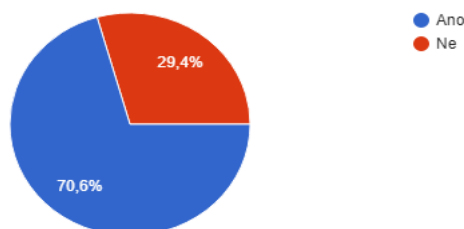


Zdroj: vlastní zpracování

Graf č. 5: Postup v právních jednáních – změna stanov SVJ

Je Vám známo, jak postupovat v právních jednáních souvisejících se změnou stanov?

17 odpovědí

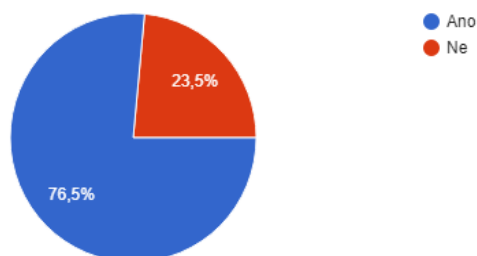


Zdroj: vlastní zpracování

Graf č. 6: Povinnost zápisu do veřejného rejstříku

Víte, že každá změna v orgánech SVJ a změna stanov podléhá zápisu do veřejného rejstříku?

17 odpovědí



Zdroj: vlastní zpracování

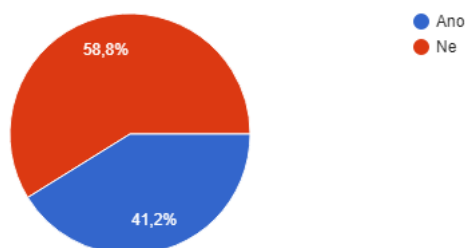
V problematice podávání návrhů do veřejného rejstříku prostřednictvím online formuláře, vyplynulo z dotazníkového šetření, že téměř 60 % SVJ, respektive jejich statutární orgány nemají ještě zkušenost s podáním návrhu tímto způsobem. Tato skutečnost může být dána tím, že celkem 5 z dotazovaných společností, přenesla zajišťování správy domu na jiný subjekt, který jim je nápomocen nebo provede zpracování všech potřebných podkladů včetně online formuláře. Společnosti vlastníků, která si správu domu vykonávají sama, nejspíš využila možnosti nechat si podklady vypracovat nějakou třetí osobou například notářem či advokátem. Také mohou společnosti využít nabídky např. internetového portálu „Praktický rádce pro SVJ“, prostřednictvím kterého mohou statutární orgány požádat online o vypracování stanov a dalších potřebných dokumentů včetně provedení zápisu do veřejného rejstříku. (Graf č. 7)

Zpracování tohoto formuláře není zrovna jednoduchou záležitostí. Pokyny uvedené ve formuláři nejsou zcela jasné a srozumitelné. Řada povinných údajů může pro navrhovatele znamenat komplikace v podobě tzv. chybových hlášení, které vyskakují přímo ve formuláři a brání v pokračování v dalších krocích. Zejména uvádění místa a okresu narození členů výboru je s podivem, když okresy již byly zrušeny. Další problém tyto povinně vyplňované položky přináší v případě zápisu osob, které jsou narozené mimo území ČR. Také uvádění rodných příjmení, členů statutárních orgánů a s tím související zjišťování těchto údajů, je pro osobu vyplňující formulář zbytečně zatěžující. Právě složitost tohoto formuláře vede předsedy SVJ k tomu, že jeho zpracování si zajišťují prostřednictvím notáře nebo jiných subjektů, které nabízejí tyto služby.

Graf č. 7: Podání návrhu prostřednictvím inteligentního formuláře

Máte již zkušenost s podáním návrhu na zápis změn do veřejného rejstříku prostřednictvím inteligentního formuláře?

17 odpovědí



Zdroj: vlastní zpracování

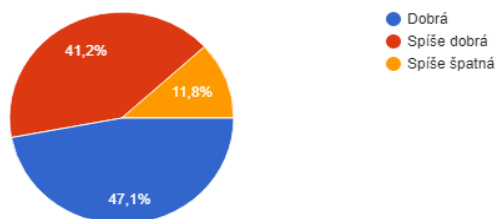
V souvislosti s konáním shromáždění pro potřeby schvalování stanov a volby orgánů SVJ, bylo u statutárních orgánů zjišťováno, jakou mají **zkušenost s účastí** svých členů na shromáždění. Účast vlastníků na shromáždění je předpokladem účinného fungování SVJ. Při konání shromáždění za účelem **schválení stanov** potvrdilo dobrou zkušenost s účastí 47 % dotázaných. Spíše dobrou zkušenost s účastí na shromáždění má 41 % dotázaných SVJ. Špatnou zkušenost má pouze 12 % (Graf č. 8). Hlasovací kvorum pro rozhodování o změnách stanov mají SVJ upraveno různě, zpravidla je vyžadována tříčtvrtinová většina přítomných na shromáždění, ale některá SVJ mají ve stanovách upraveno i vyšší kvorum. Při volbách statutárního orgánu SVJ se pro dobrou zkušenost s účastí na shromáždění vyjádřilo 53 % dotázaných předsedů. Spíše dobrou zkušenost má poté 35 % dotázaných a špatnou zkušenost s účastí vlastníků na shromáždění vyjádřilo opět 12 %. (Graf č. 9)

Problém s účastí na shromáždění mají statutární orgány především s vlastníky, kteří v domě nebydlí a o dění ve společenství se nezajímají. V případě, že chce společenství vlastníků rozhodovat o zásadních otázkách souvisejících s chodem domu, jsou předsedové SVJ zpravidla nuceni dožadovat se těchto vlastníků, aby se na shromáždění dostavili. Jestliže je ve společenství více takových členů, kteří se o dění v domě nezajímají, je schopnost těchto SVJ v rozhodování značně omezena. Určitým východiskem z toho stavu je pro statutární orgány tzv. **korespondenční hlasování**. Pro zajištění dobrého fungování SVJ je vhodné doporučit, tuto možnost hlasování upravit ve stanovách, v případě, že ji současné stanovy neumožňují.

Graf č. 8: Zkušenost s účastí na shromáždění – schvalování stanov

Jakou máte zkušenost s účastí na shromáždění SVJ při schvalování stanov?

17 odpovědí

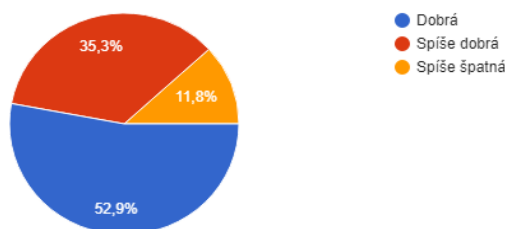


Zdroj: vlastní zpracování

Graf č. 9: Zkušenost s účastí na shromáždění – volba orgánů SVJ

Jaká je vaše zkušenost s účastí na shromáždění SVJ při volbě statutárního orgánu?

17 odpovědí



Zdroj: vlastní zpracování

Zásadním problémem, který je nucena řešit řada SVJ je problém tzv. „černých pasažérů“. Do dotazníkového šetření tak byly zahrnuty tři otázky, které se vztahují k problematice členů společenství, kteří nehradí příspěvky na správu domu. Větší polovina dotázaných (11 předsedů), konkrétně 64 %, již má se svými členy tuto negativní zkušenost (Graf č. 10). Uvedené zjištění není nějak překvapující. Tato problematika je spíše alarmující, protože těchto případů neúměrně přibývá. Tento stav souvisí se současným trendem, kdy byty v osobním vlastnictví skupují různí spekulanti, kteří poté do nich stěhují sociálně slabé rodiny, u kterých mají zaručenou jistotu příjmu v podobě příspěvku na bydlení. Vlastníci těchto bytů nájemné obdrží, ale SVJ příspěvky na správu domu nehradí. Navíc někdy dochází k situacím, kdy tito nájemníci nedodržují pravidla občanského soužití (poškozuji a znečišťují společné části domu, ruší klid v domě apod.) a tím ztrpčují život

ostatním řádně placícím obyvatelům daného domu. Jediným řešením této situace je pro SVJ bránit se proti těmto vlastníkům soudní cestou.

Se žalováním těchto vlastníků má zkušenost 59 % (10 předsedů). Tím je potvrzeno, že se jedná o poměrně hojně vyskytovaný problém, který statutární orgány těchto právnických osob řeší soudní cestou. Že má (mělo) smysl tyto vlastníky žalovat se vyjádřilo 82 % dotázaných tedy. Pouze 17 % respondentů se vyjádřilo, že žalovat tyto vlastníky nemělo smysl. Uvedená problematika je pro SVJ asi největším úskalím. Vymahatelnost těchto dluhů je pro společenství dosti složitá. V případě exekuce majetku dlužníka, je SVJ jako věřitel v uspokojování až na posledním místě. Společenství z nuceného prodeje sice obdrží 10 %, ale jedná se o malou částku, která dluhy zpravidla nepokryje. (Graf č. 11, 12)

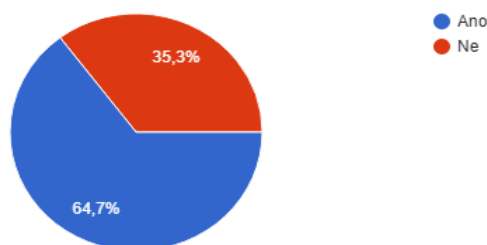
Ve výše uvedené problematice je spatřována určitá **neefektivita fungování** této právnické osoby. Výše uvedené skutečnosti způsobují společenstvím komplikace při zajišťování běžného chodu domu. Ostatní členové společenství jsou nuceni hradit náklady za tyto své neplacící členy. V případě, že se takových nepoctivých vlastníků v domě vyskytuje větší množství, může to pro SVJ znamenat naprostý kolaps.

Pokud je s takovým dlužným vlastníkem zahájeno insolvenční řízení, je potřeba, aby SVJ uplatnilo svou pohledávku. „*Podávání přihlášek pohledávek je možné ve lhůtě k tomu stanové soudem, je proto třeba hlídat aktuální stav insolvenčních řízení přes insolvenční rejstřík dostupný na webových stránkách ministerstva spravedlnosti*“.⁸⁷

Graf č. 10: Nehrazení příspěvků na správu domu

Máte zkušenost ve Vašem SVJ s vlastníky, kteří nehradí příspěvky na správu domu?

17 odpovědí



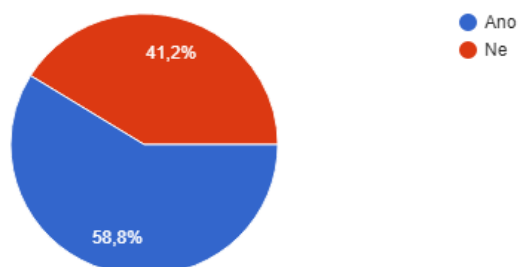
Zdroj: vlastní zpracování

⁸⁷ KVÍTKOVÁ, A. a kol., *Vymáhání pohledávek za členem SV: typy a příklady z praxe*, Praha 2014, s. 28

Graf č. 11: Zkušenost se žalobami

Máte zkušenosti se žalobami na takové dlužné vlastníky?

17 odpovědí

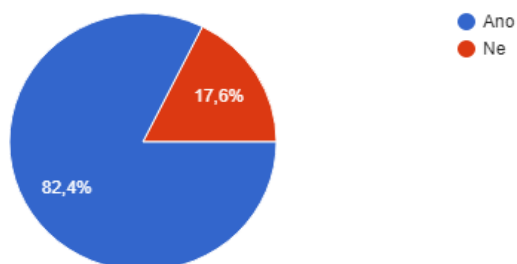


Zdroj: vlastní zpracování

Graf č. 12: Smysl těchto žalob pro SVJ

Domníváte se, že má (mělo) smysl pro SVJ tyto vlastníky žalovat?

17 odpovědí



Zdroj: vlastní zpracování

8 Závěr

Na samém začátku práce jsme se seznámili se současnou i předešlou právní úpravou, která se vztahuje k právnické osobě společenství vlastníků jednotek. Hlavní právní normou, ve které je problematika bytového spoluvlastnictví a společenství vlastníků jednotek upravena, je zákon č. **89/2012 Sb., občanský zákoník**. Přijetím tohoto zákona byl zrušen zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Je zřejmé, že do konce roku 2013 byla problematika společenství vlastníků řešena samostatným právním předpisem.

V souvislosti s přijetím občanského zákoníku byla problematika bytového spoluvlastnictví vtělena přímo do tohoto zákoníku. Vzhledem k tomu, že tento legislativní krok měl společenstvím vlastníků přinést zkvalitnění výkonu jejich vlastnického práva a lépe postihovat problémy, se kterými se setkávají, domnívám se, že tato skutečnost nebyla zcela naplněna. Některá ustanovení zákoníku v oblasti bytového spoluvlastnictví se jeví jako nejednoznačná a některé situace nejsou řešeny vůbec.

Struktura a efektivita fungování právnické osoby společenství vlastníků jednotek je poté podrobně popsána v hlavní kapitole teoretické části. Přijetím občanského zákoníku se změnila i právní úprava samotného založení a vzniku společenství vlastníků. Na základě zrušené právní úpravy společenství vlastníků vznikala *ex lege*. Nová právní úprava rozlišuje proces **založení a vzniku** společenství vlastníků jednotek. Důležitou úlohou v procesu vzniku společenství vlastníků jednotek hraje veřejný rejstřík. Nově zakládána společenství vlastníků jednotek vznikají, až následným **zápisem do veřejného rejstříku**. Tímto ustanovením došlo k sjednocení postupu, jako je tomu u ostatních právnických osob.

Základním dokumentem společenství vlastníků jsou **stanovy**. Dřívější právní úprava vydávala k provedení zákona na základě Nařízení vlády **Vzorové stanovy**, které přijala řada v té době vznikajících společenství. Nový občanský zákoník takovou možnost vzorových dokumentů, které se týkají společenství vlastníků jednotek, nepřinesl. Paradoxně ještě společenstvím vlastníků ukládá povinnost přizpůsobit text jejich dosavadních stanov jeho kogentním ustanovením, bez možnosti nabídnout těmto právnickým osobám jasný vzorový dokument. Zákon tak pouze vyjmenovává, jaké jsou povinné náležitosti těchto stanov.

Výhodu nové právní úpravy můžeme spatřovat v oblasti orgánů společenství, kdy se jeví jako přínosná možnost zvolit do statutárního orgánu společenství i jakoukoliv jinou fyzickou nebo právnickou osobu. Na druhou stranu oproti předešlé právní úpravě občanský

zákoník nezná náhradní řešení v případě, kdy statutární orgán není zvolen. Můžeme se pouze domnívat, zda by v tomto případě bylo ze strany rejstříkových soudů postupováno dle ustanovení § 165 občanského zákoníku, kdy by soud i bez návrhu určil společenství opatrovníka.

Vznik společenství vlastníků je podmíněn zápisem do veřejného rejstříku. Za tento první zápis SVJ je stanoven soudní poplatek ve výši 6 000,- Kč. Také všechny další změny prováděné ve společenství vlastníků podléhají zápisu do veřejného rejstříku. Každý takový návrh na zápis změn je zpoplatněn **soudním poplatkem ve výši 2 000,- Kč**. S ohledem na tuto skutečnost, se jako hospodárnější pro společenství jeví, provést více změn při jednom návrhu. Taktéž je v tomto smyslu na zvážení vyšší počet členů statutárních orgánů a ustanovování nepovinných orgánů, kdy v důsledku změny jednoho člena je nutné provést zápis nového člena za uvedený soudní poplatek. Také je finančně výhodnější při jednom návrhu vymazat stávající členy statutárního orgánu a zapsat členy nové, než tuto z řešit formou dvou samostatných návrhů.

V praktické části práce jsou získané teoretické poznatky aplikovány na postupy v právních jednáních společenství vlastníků. Teoretická část již nastínila povinnost zapsat založení a případné změny této právnické osoby do veřejného rejstříku. Právě se zápisem společenství nebo jeho změn do veřejného rejstříku, jsou spojena právní jednání, která pro SVJ mohou představovat určitou administrativní náročnost. Cílem praktické části bylo přiblížit proces založení a vzniku společenství vlastníků, schvalování stanov a volby statutárního orgánu. Proto praktická část představila na konkrétních příkladech, celý tento proces, jak založení a vznik SVJ, tak provádění změn v této právnické osobě. Z laického pohledu se jako nejnáročnější část obou těchto procesů jeví zpracování „návrhu na zápis“ do veřejného rejstříku, který musí být podán na předepsaném formuláři, vytvořeném pouze online způsobem. Tato skutečnost byla hlavním důvodem pro podrobné rozpracování popisu postupu při vytváření inteligentního formuláře. Pro lepší orientaci jsou **jednotlivé kroky práce s inteligentním formulářem doplněny o grafické znázornění přímo v autentickém prostředí online formuláře**.

Jako součást praktické části bylo provedeno dotazníkové šetření. Zhodnocením výsledků bylo zjištěno, že efektivita fungování této právnické osoby, se v některých oblastech není zcela účinná. Statutární orgány se potýkají s nezájmem členů SVJ na chodu

společenství. Tento nezájem se projevuje zejména v neúčasti těchto vlastníku na shromážděních čímž blokuje možnost SVJ přijímat rozhodnutí související s chodem domu. Dalším problémem, se kterým se musí SVJ potýkat jsou vlastníci, kteří nehradí příspěvky na správu domu a pozemku a tyto náklady jsou nuceni hradit ostatní poctiví členové společenství. V případě, že je s takovým vlastníkem zahájeno insolvenčního řízení, musí si statutární orgán tuto skutečnost včas zjistit, aby za SVJ mohl přihlásit pohledávku.

Hlavním cílem práce bylo zhodnotit efektivitu a strukturu fungování právnické osoby společenství vlastníků jednotek. Práce přiblížila způsob pravomocí, řízení a rozhodování této právnické osoby. V návaznosti na to byly formulovány a analyzovány povinnosti společenství vlastníků, které jim ukládá nový občanský zákoník. Na základě vyhodnocení dotazníkového šetření a jeho zhodnocení jsou oblasti, kde je spatřována neefektivita fungování této právnické osoby.

9 Seznam použitých zdrojů

Právní předpisy:

Ústavní zákon České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

Zákon České národní rady č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích

Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinových rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů

Zákon č. 221/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony

Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony

Zákon č. 296/2017 Sb., novela zákona o soudních poplatcích

Nářízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánů právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob

Nářízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých poměrů souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

Vyhláška č. 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Vyhláška č. 87/2017 Sb., kterou se mění vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Judikáty:

Usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 79/2015

Usnesení Vrchního soudu v Olomouci sp. zn. 8 Cmo 202/2016

Zrušené právní předpisy:

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů)

Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek

Nařízení vlády č. 151/2006 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 371/2004 Sb.,

Knižní publikace:

KABELKOVÁ, E. SCHÖDELBAUEROVÁ P., *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, Komentář*, 1.vydání, Praha, C. H. Beck, 2013, 360 s., ISBN 978-80-7400-444-5

KVÍTKOVÁ, A. a kol., *Vymáhání pohledávek za členem SV: tipy a příklady z praxe*, Praha, Dashöfer, 2014, 40 s., ISBN 978-80-87963-02-9

NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J., *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva, Komentář*, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2016, 413 s., ISBN 978-80-7400-602-9

SÝKOROVÁ, P., *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, 1. vydání, Praha, Leges, 2015, 224 s., ISBN 978-80-7502-096-3

ZÍTEK, A., *Dopady nového občanského zákoníku na postavení a činnost SVJ*, Praha, Domus Optima, 2014, ISBN 978-80-905909-0-8

Internetové zdroje:

Dotazník pro statutární orgány společenství vlastníků jednotek dostupný z https://docs.google.com/forms/d/11AnMDGclEjTBaweAuImujp7aRPrVh6E0p77M_FiD4v/c/edit

Elektronický internetový deník EPRAVO.CZ, a. s. 1999-2017, ISSN 1213-189X, dostupné z <https://www.epravo.cz/>

HORÁKOVÁ, K., *Vzor prohlášení podle § 1166 NOZ*, [online], dne 15. 10. 2014, internetové stránky Svazu českých a moravských bytových družstev, [citováno 22. 8. 2017] dostupné z <http://www.scmbd.cz/vzor-prohlaseni-podle-1166-noz?highlightWords=vzor+prohl%C3%A1%C5%A1en%C3%AD>

HORÁKOVÁ, K. *K formě stanov podruhé – sjednocení praxe soudů*, [online], dne 6. 9. 2016, internetové stránky Svazu českých a moravských bytových družstev, [citováno 15. 8. 2017], dostupné z <http://www.scmbd.cz/k-forme-stanov-svj-podruhe-sjednoceni-praxe-soudu>

Internetové stránky *Svazu Českých a moravských bytových družstev*, dostupné z: <http://www.scmbd.cz/>

Internetové stránky *Praktický rádce pro SVJ*, dostupné z: <http://www.radceprosvj.cz/>

Oficiální stránky odborného právníckého časopisu české advokacie *Bulletin-advokacie.cz*, dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/>

Pokyny č. 44, [online], internetové stránky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního [citováno 18. 10. 2017], dostupné z <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42/pokyny-44.aspx>

Sbírka listin, [online], internetové stránky Ministerstva spravedlnosti České republiky, dostupné z <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-osoba?subjektId=992669>

Seznam rejstříkových soudů, [online], internetové stránky Ministerstva spravedlnosti České republiky, [citováno 8. 10. 2017], dostupné z <https://or.justice.cz/ias/ui/soudy>

Veřejný rejstřík a sbírka listin, [online], internetové stránky Ministerstva spravedlnosti České republiky, dostupné z <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>

Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek, [online], internetové stránky Ministerstva spravedlnosti České republiky, dostupné z <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-osoba.vysledky?subjektId=992669&typ=PLATNY>

Interní dokumenty:

Čestné prohlášení a souhlas se zápisem a podpisový vzor
HORÁKOVÁ, K., *Vzory stanov pro SVJ (aktualizace září 2016)*, Svaz českých a moravských bytových družstev, Praha 2016

Plná moc

Stanovy Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11

Svolání shromáždění společenství vlastníků Budovatelů 11

Upozornění o změně spoluvlastnického podílu

Usnesení Krajského soudu

Zápis z jednání shromáždění společenství vlastníků Sovova 9

Zápis z jednání výboru Budovatelů 11

10 Přílohy

Příloha 1: Upozornění o změně spoluvlastnického podílu	106
Příloha 2: Vzor svolání shromáždění SVJ	107
Příloha 3: Vzor plné moci v případě zastupování na jednání shromáždění SVJ	108
Příloha 4: Stanovy.....	109
Příloha 5: Vzor zápisu z jednání výboru SVJ	126
Příloha 6: Vzor čestného prohlášení a souhlasu se zápisem a podpisový vzor předseda ..	127
Příloha 7: Vzor čestného prohlášení a souhlasu se zápisem a podpisový vzor člen.....	128
Příloha 8: Vygenerovaný návrh na zápis SVJ	129
Příloha 9: Usnesení Krajského soudu - výzva k úhradě soudního poplatku.....	136
Příloha 10: Vzor zápisu z jednání shromáždění SVJ	137

Příloha 1: Upozornění o změně spoluvlastnického podílu


Pavlína Ručková

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov

U Požárníků 2, 794 01 Krnov
tel.: 554684971, fax: 554684994, e-mail: kp.krnov@cuzk.cz, ID dat. schránky: 7kzhu77

Okresní stavební bytové družstvo Bruntál

Březinova 990/23

Pod Bezručovým vrchem

794 01 Krnov 1

Číslo jednací:	Vaše č.j./ze dne:	Vyřizuje / linka:	Dne:
V-1155/2017-831	/	Bareš Bedřich/ 554684981	2.6.2017

Upozornění o změně spoluvlastnického podílu

Tímto vám oznamujeme, že provedením návrhu na vklad číslo řízení V-1155/2017-831, kdy bylo převedeno vlastnické právo k bytu č. 2084/18 v budově č.p. 2084 na pozemku parc.č. 6045 v k.ú. Krnov-Horní Předměstí paní Jarmile Hurtové, klesl podíl družstva na domě pod jednu polovinu (4667/10000), čím začala běžet 120-ti denní lhůta k založení společenství vlastníků jednotek, lhůta končí dnem 8.9.2017 (§ 9 odst. 4 z.č. 72/1994 Sb.).

Upozornění o této skutečnosti bylo zapsáno na listu vlastnickém č. 2696, na kterém je evidována výše uvedená budova č.p. 2084.

Bedřich Bareš, v. r.
oddělení právních vztahů k nemovitostem

Příloha:

Rozdělovník:

1 x Okresní stavební bytové družstvo Bruntál, Březinova 990/23, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov
1 x Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, U Požárníků 37/2, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov

Za správnost vyhotovení: Ručková Pavlína.

Zdroj: interní dokument

Příloha 2: Vzor svolání shromáždění SVJ

Okresní stavební bytové družstvo Bruntál se sídlem v Krnově, Pod Bezručovým vrchem, Březinova 990/23, PSČ 794 01, IČ: 000 78 263, oddíl Dr. XXII, vložka 390

S V O L Á V Á

shromáždění společenství vlastníků jednotek v domě **Budovatelů 11**, Krnov, které se uskuteční **dne 10. října 2017 v 18.00 hodin** v suterénu domu.

Program:

1. Zahájení
2. Volba předsedajícího
3. Schválení stanov společenství
4. Volba orgánů společenství
5. Závěr

V případě zastupování se zástupce vlastníka jednotky prokáže průkazem totožnosti a plnou mocí s podpisem vlastníka jednotky, kterého zastupuje.

V Krnově dne 20. září 2017

.....
Ing. Dalibor Válek
předseda představenstva

Zdroj: interní dokument

Příloha 3: Vzor plné moci v případě zastupování na jednání shromáždění SVJ

Plná moc

Já, níže podepsaný zmocnitel : **Okresní stavební bytové družstvo Bruntál,**

Březinova 990/23, Krnov, PSČ 794 01

Zastoupené: **Ing. Daliborem Válkem**, nar. 30. 3. 1961, trvale bytem: 794 01 Krnov, Úvoz 2163/41

Ing. Alenou Baráthovou, nar. 22. 6. 1956, trvale bytem, 792 01 Bruntál, Horova 5269/8

člen společenství: Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11

zmocňuji: **Nikol Vlkovou**, nar. 30. 7. 1982, trvale bytem: 794 01 Krnov, Jiráskova 612/50

k zastupování

na jednání prvního shromáždění společenství vlastníků: **Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11**

IČ: bude přiděleno

se sídlem: Krnov, Pod Bezručovým vrchem, Budovatelů 2084/11, PSČ 794 01

konané dne: **10. 10. 2017 od 18:00 hodin** v suterénu domu.

Tato plná moc opravňuje uvedeného zmocněnce, aby za mne činil všechny úkony a právní jednání,

kteřé bych na členské schůzi mohl(a) učinit já, zejména aby mým jménem:

- 1) se zúčastnil shromáždění SVJ,
- 2) hlasoval a přijímal rozhodnutí, o kterých bude toto shromáždění rozhodovat a to jak je uvedeno v pozvánce, tak i o věcech v pozvánce neuvedených, zejména pak schvaloval změny a doplňky stanov, popřípadě hlasoval o přijetí nových stanov, volil orgány společenství, schvaloval rozpočet a zprávu o hospodaření, zprávu o činnosti družstva a představenstva, schvaloval plán oprav na další období včetně finančního rozpočtu,
- 3) podával návrhy, připomínky, dotazy, popřípadě se jich vzdal,
- 4) činil veškerá právní jednání a úkony na této schůzi mým jménem neomezeně tak, jako bych byl(a) na této schůzi osobně, neboť se jedná o generální plnou moc.

Prohlašuji, že na všem, co se týká této schůze, s jehož programem jsem byl(a) seznámen, jsme dohodnuti a že naše zájmy nejsou ve vzájemném rozporu. Rovněž prohlašuji, že jsem seznámen(a) se zněním stanov, které budou přijímány

V Krnově dne 26. 9. 2017

Zmocnitel:

Plnou moc přijímám.

Zmocněnec:

Zdroj: interní dokument

Příloha 4: Stanovy

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11
- 2) Sídlo: Krnov, Pod Bezručovým vrchem, Budovatelů 2084/11, PSČ 794 01
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je dům č. p. 2084 postavený na pozemku č. parcelní 6045 vše v katastrálním území Krnov – Horní Předměstí. Společné části nemovité věci (domu) jsou určeny Prohlášením vlastníka domu ze dne 8. 9. 1999 (dále jen „prohlášení“ a „společné části“).
- 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 společných částí domu;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů elektrické energie, plynu, 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, uchovávání

dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;

- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, 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;
 - 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.

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.

- 4) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nabyvatel přejímá závady váznoucí na jednotce, včetně splatných dluhů převodce vůči společenství souvisejících se správou domu a pozemku a s poskytováním služeb.
- 5) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy uvedené v odst. 4) tohoto článku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 6) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo – vyžadují-li to zákon - i 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, opatřené podpisy alespoň spoluvlastníků, kteří mají nadpoloviční podíl na jednotce. Jestliže společní členové neoznámí společenství, že si určili společného zástupce a nepředloží společenství písemné zmocnění, může společenství vykonávat práva vůči společným členům u kteréhokoli z nich a stejně tak po kterémkoli z nich může vyžadovat plnění závazků.
- 7) Společenství vede seznam členů písemně nebo v elektronické podobě. Zápisy a výmazy do a ze seznamu členů provádí statutární orgán společenství na základě písemného oznámení člena nebo na základě skutečností, které sám zjistil z ověřených zdrojů, zejména veřejných rejstříků. Seznam členů není přístupný. Společenství vydá na žádost člena informace o údajích evidovaných v seznamu členů, a to informace týkající se žádajícího člena nebo informace, na něž má nárok ze zákona. V seznamu členů se eviduje:
 - a) číslo jednotky,
 - b) jméno a příjmení člena nebo společných členů,
 - c) adresa trvalého pobytu,
 - d) adresa pro doručování písemností,
 - e) popřípadě telefonní číslo,
 - f) popřípadě e-mailová adresa a
 - g) u spoluvlastníků jednotky dále
 - i. spoluvlastnický podíl každého spoluvlastníka nebo údaj o tom, že je jednotka ve společném jmění manželů a
 - ii. osoba společného zástupce podle § 1185 občanského zákoníku včetně uvedení údajů podle písm. c) až f), není-li společný zástupce spoluvlastníkem jednotky.

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 úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení;
 - f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
 - g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství;
 - i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
 - j) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - iii. údaje evidované v seznamu členů (telefonní číslo, e-mailovou adresu),
 - iv. číslo bankovního účtu, na který mají být poukazovány případné přeplatky,
 - v. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - vi. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,

- vii. jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body v. a vi.; a
 - viii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vii.
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu;
 - l) umožnit na základě předchozí výzvy společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě;
 - m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;
 - n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí písemné výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně;
 - o) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství;
 - p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí stavební úpravy bytu;
 - q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;
 - r) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu;
 - s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství;
 - t) oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do třiceti dnů od jejich vzniku.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
 - 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
 - 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Pořizování kopií lze zajistit na náklady žadatele spojené s jejich

pořízením. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství.

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

Čl. 5 Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,- Kč,
 - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 2.000,- Kč.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 20.000,- Kč; tento limit

neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

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, jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) 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 znečištěním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala společné prostory a okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na náklady vlastníka, který tuto povinnost porušil. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se 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 prostor 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, komorách, či jiných společných prostorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii ke skladování věcí, 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 poštovní schránky, zvonku k bytu a vstupních dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání bytu.
- 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, tj. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem.
- 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 pracovních 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 umístování 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.

Část IV.

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

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

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

- 2) 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 nehranené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
 - pojištění domu a pozemku,
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - bankovní poplatky,a výnosy, zejména:
 - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.
- 3) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.

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 spoluvlastnickému podílu na společných částech – na ostatní náklady,nedohodnou-li se 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 nadpoloviční 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. Shromáždění vlastníků může rozhodnout také o tom, že některé ze služeb uvedených v tomto odstavci přestane poskytovat.
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k patnáctému 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 osazených v jednotkách,
 - 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 podle poměru stanového v čl. 8 odst. 1 písm. b,
 - e) spotřeba elektřiny ve společných prostorách v domě podle počtu osob užívajících jednotku,
 - f) úklid společných prostor v domě stejnou částkou za jednotku,
 - g) popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníkem jednotky podle poměru stanového v čl. 8 odst. 1 písm. b,
 - h) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé užitkové 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, 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 oznamenou 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) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu

měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Část V. Orgány společenství

Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství.
- 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 přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 10) Funkční období 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. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru.
- 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) Ten, 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.

Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu 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 umísťuje na nástěnku, která se nachází v prvním nadzemním podlaží. V případě odlišné korespondenční adresy se pozvánka zasílá výlučně elektronickou formou na sdělenou emailovou adresu. Má-li jednotka více spoluvlastníků, zasílá se pozvánka společnému zástupci a není-li tento určen, zasílá společenství pozvánku kterémukoli ze spoluvlastníků. 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. Za doručení se považuje také vhození do schránky v domě, pokud člen společenství nesdělil jinou doručovací adresu.

- 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 na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň tříčtvrtinové ($\frac{3}{4}$) 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 tři (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 pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých

usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.

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

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 a schvalování smlouvy o výkonu funkce, je-li uzavírána,
- 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. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;
 7. 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, schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a ukončení smlouvy s touto osobou,
- j) přijímání vnitřních směrnic SVJ a rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

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 je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

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. Vůči členům a jiným orgánům společenství zastupuje výbor 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.

Čl. 14

Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánů jsou:

- a) Anna Janáčková
- b) Zdeňka Zedníčková
- c) Světlana Kolářová

Část VI.

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 15

Nebytový prostor

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

Čl. 16

Společná ustanovení

- 1) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.
- 2) Písemnost určenou vlastníkovvi jednotky lze doručit také vhozením do poštovní schránky v domě, neuvedl-li člen jinou adresu pro doručování.

Čl. 17
Závěrečné ustanovení

Stanovy ve formě úplného znění byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 10. října 2017.

Zdroj: Interní dokument Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11, tyto stanovy vycházejí z původního dokumentu HORÁKOVÁ, K., Vzory stanov pro SVJ (aktualizace září 2016), vydané Svazem českých a moravských bytových družstev, Praha 2016

Příloha 5: Vzor zápisu z jednání výboru SVJ

Zápis z jednání výboru společenství

Výbor Společenství vlastníků jednotek Křnov, Budovatelů 11 ve složení **Anna Janáčková**, rodné číslo, **Zdeňka Zedníčková**, rodné číslo, **Světlana Kolářová**, rodné číslo, všechny bytem Křnov, Pod Bezručovým vrchem, Budovatelů 2084/11, na svém prvním zasedání konaném dne 10. 10. 2017.

zvolil

předsedou výboru paní **Annu Janáčkovou**, rodné číslo

Výsledek hlasování:

Pro 3 hlasy

Proti 0 hlasy

Zdržel se 0 hlas

V Křnově dne 10. října 2017

Anna Janáčková

Zdeňka Zedníčková

Světlana Kolářová

Zdroj: interní dokument

Příloha 6: Vzor čestného prohlášení a souhlasu se zápisem a podpisový vzor předseda

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

A

SOUHLAS SE ZÁPISEM DO VEŘEJNÉHO REJSTŘÍKU

A

PODPISOVÝ VZOR

Já, níže uvedená a podepsaná **Anna Janáčková**, rodné číslo:....., trvale bytem Krnov, Pod Bezručovým vrchem, Budovatelů 2084/11, PSČ 794 01 jako předseda výboru společenství: **Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11** se sídlem Krnov, Pod Bezručovým vrchem, Budovatelů 2084/11, PSČ 794 01, (dále jen „společenství“),

tímto:

1. čestně prohlašuji, že dosáhla jsem věku 18 let, jsem plně svéprávná a také bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání,
2. souhlasím v rámci zápisu změny shora uvedeného společenství se zápisem mé osoby jako předsedy výboru společenství do veřejného rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě,
3. já výše uvedený člen statutárního orgánu společnosti prohlašuji, že se budu podepisovat jako osoba oprávněná jednat za společnost dle předloženého podpisového vzoru.

V Krnově dne 10. října 2017

.....
Anna Janáčková
předseda výboru společenství
Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11

Zdroj: interní dokument

Příloha 7: Vzor čestného prohlášení a souhlasu se zápisem a podpisový vzor člen

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

A

SOUHLAS SE ZÁPISEM DO VEŘEJNÉHO REJSTRÍKU

A

PODPISOVÝ VZOR

Já, níže uvedená a podepsaná **Světlana Kolářová**, rodné číslo:, trvale bytem Krnov, Pod Bezručovým vrchem, Budovatelů 2084/11, PSČ 794 01 jako člen výboru společenství: **Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11** se sídlem Krnov, Pod Bezručovým vrchem, Budovatelů 2084/11, PSČ 794 01, (dále jen „společenství“),

tímto:

1. čestně prohlašuji, že dosáhla jsem věku 18 let, jsem plně svéprávná a také bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání,
2. souhlasím v rámci zápisu změny shora uvedeného společenství se zápisem mé osoby jako člena výboru společenství do veřejného rejstríku vedeného Krajským soudem v Ostravě,
3. já výše uvedený člen statutárního orgánu společnosti prohlašuji, že se budu podepisovat jako osoba oprávněná jednat za společnost dle předloženého podpisového vzoru.

V Krnově dne 10. října 2017

.....
Světlana Kolářová
člen výboru společenství
Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11

Zdroj: interní dokument

Příloha 8: Vygenerovaný návrh na zápis SVJ



Návrh na zápis zapsaných údajů do rejstříku společenství vlastníků jednotek

I. REJSTŘÍKOVÝ SOUD, KTERÉMU JE NÁVRH URČEN

Soud	Krajský soud v Ostravě
Ulice	Havlíčkovo nábřeží
Číslo domu	1835/34
PSČ	70200

Místo pro nalepení kolkových známek

II. NAVRHOVATEL

Jméno a příjmení nebo obchodní firma či název + IČ	Adresa navrhovatele
ANNA JANÁČKOVÁ	Budovatelů 2084/11 Pod Bezručovým vrchem 794 01 Krnov
Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11, IČ: null	Budovatelů 2084/11 Pod Bezručovým vrchem 794 01 Krnov
SVĚTLANA KOLÁŘOVÁ	Budovatelů 2084/11 Pod Bezručovým vrchem 794 01 Krnov
ZDEŇKA ZEDNÍČKOVÁ	Budovatelů 2084/11 Pod Bezručovým vrchem 794 01 Krnov

[H00T-K2T-LRY0N] Strana návrhu: 1/7

III-1. ÚDAJE O SUBJEKTU, KTERÝ JE PŘEDMĚTEM NÁVRHU

Obchodní firma nebo název	Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11
Adresa sídla	Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov
Identifikační číslo	
Právní forma	Společenství vlastníků jednotek
Rejstříkový soud	Krajský soud v Ostravě
Požadovaná akce	Prvozápis

III-2. PŘEDMĚT NÁVRHU NA ZÁPIS

Systém orgánů společnosti	
x	Kolektivní (Statutární orgán - výbor)
	Individuální (Statutární orgán - předseda)

ÚDAJ	ZAPISOVANÝ	VYMAZÁVANÝ
Datum vzniku	Zapsat ke dni: Výchozí datum	
	1. června 2017	

ÚDAJ	ZAPISOVANÝ	VYMAZÁVANÝ
Název	Zapsat ke dni: Výchozí datum	
	Společenství vlastníků jednotek Krnov, Budovatelů 11	

ÚDAJ	ZAPISOVANÝ	VYMAZÁVANÝ
Adresa sídla	Zapsat ke dni: Výchozí datum	
Adresa	Budovatelů 2084/11 Pod Bezručovým vrchem 794 01 Krnov	
Doplňkový text adresy		
Doručovací číslo, bylo-li přiděleno		

ÚDAJ	ZAPISOVANÝ	VYMAZÁVANÝ
Účel subjektu	Zapsat ke dni: Výchozí datum	
	Zajišťování správy nemovité věci - domu a pozemku	

ÚDAJ	ZAPISOVANÝ	VYMAZÁVANÝ
Název nejvyššího orgánu	Zapsat ke dni: Výchozí datum	
	shromáždění	

ÚDAJ	ZAPISOVANÝ	VYMAZÁVANÝ
Název statutárního orgánu	Zapsat ke dni: Výchozí datum	
Název	Statutární orgán - výbor	

ÚDAJ	ZAPISOVANÝ	VYMAZÁVANÝ
Člen statutárního orgánu - fyzická osoba		Zapsat ke dni: Výchozí datum
Funkce	Předseda výboru společenství	
Titul		
Jméno	ANNA	
Příjmení	JANÁČKOVÁ	
Titul za jménem		
Datum narození		
Rodné číslo		
Adresa místa pobytu		
Adresa	Budovatelů 2084/11 Pod Bezručovým vrchem 794 01 Krnov	
Stát	Česká republika	
Den vzniku funkce	10. října 2017	
Den zániku funkce		
Den vzniku členství	10. října 2017	
Den zániku členství		
Doplňující text		
Údaje, které slouží výhradně k ověření bezúhonnosti		
Rodné příjmení	Mladenková	
Místo a okres narození	Krnov, Bruntál	
Stát narození	Česká republika	
Státní občanství	Česká republika	

ÚDAJ	ZAPISOVANÝ	VYMAZÁVANÝ
Člen statutárního orgánu - fyzická osoba		Zapsat ke dni: Výchozí datum
Funkce	člen výboru společenství	
Titul		
Jméno	ZDEŇKA	
Příjmení	ZEDNÍČKOVÁ	
Titul za jménem		
Datum narození		
Rodné číslo		
Adresa místa pobytu		
Adresa	Budovatelů 2084/11 Pod Bezručovým vrchem 794 01 Krnov	
Stát	Česká republika	
Den vzniku funkce	10. října 2017	
Den zániku funkce		
Den vzniku členství	10. října 2017	
Den zániku členství		
Doplňující text		
Údaje, které slouží výhradně k ověření bezúhonnosti		
Rodné příjmení	Bestová	
Místo a okres narození	Krnov, Bruntál	
Stát narození	Česká republika	
Státní občanství	Česká republika	

ÚDAJ	ZAPISOVANÝ	VYMAZÁVANÝ
Člen statutárního orgánu - fyzická osoba		Zapsat ke dni: Výchozí datum
Funkce	člen výboru společenství	
Titul		
Jméno	SVĚTLANA	
Příjmení	KOLÁŘOVÁ	
Titul za jménem		
Datum narození		
Rodné číslo	,	
Adresa místa pobytu		
Adresa	Budovatelů 2084/11 Pod Bezručovým vrchem 794 01 Krnov	
Stát	Česká republika	
Den vzniku funkce	10. října 2017	
Den zániku funkce		
Den vzniku členství	10. října 2017	
Den zániku členství		
Doplňující text		
Údaje, které slouží výhradně k ověření bezúhonnosti		
Rodné příjmení	Korejtková	
Místo a okres narození	Krnov, Bruntál	
Stát narození	Česká republika	
Státní občanství	Česká republika	

ÚDAJ	ZAPISOVANÝ	VYMAZÁVANÝ
Počet členů statutárního orgánu		Zapsat ke dni: Výchozí datum
	3	

ÚDAJ	ZAPISOVANÝ	VYMAZÁVANÝ
Způsob jednání statutárního orgánu		Zapsat ke dni: Výchozí datum
	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.	

IV. PŘÍLOHY

Pořadové číslo	Předkládaná listina	Počet vyhotovení
1	Notářský zápis včetně stanov	1
2	Svolání shromáždění společenství vlastníků	1
3	Prezenční listina	1
4	Zápis z jednání výboru společenství vlastníků	1
5	Čestné prohlášení a souhlas se zápisem a podpisový vzor	3
6	Sdělení OSBD Bruntál o doručení listiny s doložkou	1

V. DATUM PROVEDENÍ ZÁPISU

Žádám, aby všechny výše uvedené skutečnosti byly zapsány do rejstříku v zákonem stanovené lhůtě.

VI. ZÁVĚREČNÁ ČÁST

Jméno a příjmení osoby, jednající jménem navrhovatele a označení jejího oprávnění jednat jménem navrhovatele	Vlastnoruční podpis / Úřední ověření pravosti podpisu podpisové pole
Zdeňka Zedníčková - Člen výboru společenství	
Světlana Kolářová - Člen výboru společenství	
Anna Janáčková - Předseda výboru společenství	

Krnov, dne 3. října 2017.

[H00T-K2T-LRY0N] Strana návrhu: 7/7

Zdroj: interní dokument, vlastní zpracování

Příloha 9: Usnesení Krajského soudu - výzva k úhradě soudního poplatku

S 12795/RD3/KSOS
FJ 98775/2017/KSOS

Usnesení

Krajský soud v Ostravě rozhodl vyšší soudní úřednicí Ilonou Plunderovou v právní věci navrhovatelů: a) ANNA JANÁČKOVÁ, Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov, b) SVĚTLANA KOLÁŘOVÁ, Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov, c) ZDEŇKA ZEDNÍČKOVÁ, Budovatelů 2084/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov

takto:

Soud vyzývá navrhovatele, aby do **15 dnů** od doručení tohoto usnesení zaplatil(a) **soudní poplatek za návrh, který činí podle položky 11c) Sazebníku soudních poplatků 6.000,- Kč, a to**

v kolcích na připojeném tiskopise
na účet soudu č. 3703-4123761/0710 u ČNB pobočka Ostrava, VS 3219877517

Nebude-li soudní poplatek ve stanovené lhůtě zaplacen, bude řízení před soudem prvního stupně/odvolací řízení/dovolací řízení zastaveno. **K zaplacení poplatku po marném uplynutí lhůty se nepřihlíží, ust. § 9 odst. 1, 2 zák.č. 549/1991 Sb., zákona o soudních poplatcích.** Soud však řízení nezastaví, je-li tu nebezpečí z prodlení, v jehož důsledku by poplatník mohla vzniknout újma, jestliže poplatník ve stanovené lhůtě sdělí soudu okolnosti, které toto nebezpečí osvědčují, a doloží, že bez své viny nemohl soudní poplatek dosud zaplatit.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

V Ostravě dne 20. října 2017



Ilona Plunderová v. r.
vyšší soudní úřednice

Upozornění: Má-li poplatník za to, že jsou u něj splněny podmínky pro osvobození od soudních poplatků, může u soudu podat návrh, aby mu bylo přiznáno osvobození od soudních poplatků, a to i se zpětnou účinností. Jestliže soud jeho návrhu vyhoví, je zproštěn povinnosti platit soudní poplatky; poplatky zaplacené před rozhodnutím o přiznání osvobození od soudních poplatků se však nevracejí.

Za správnost vyhotovení: Lucie Šandová

Zdroj: interní dokument

Příloha 10: Vzor zápisu z jednání shromáždění SVJ

Zápis z jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek

Domu Krnov, Sovova 9, PSČ 794 01 konané dne 28. srpna 2017 v 19.00 hodin v suterénu domu.

Přítomno dle prezenční listiny 8 vlastníků jednotek v domě.

Spoluvlastnický podíl přítomných 100 %

Shromáždění společenství vlastníků bylo usnášení schopné.

Program:

1. Zahájení
2. Změna stanov
3. Volba předsedy společenství vlastníků
4. Závěr

-
1. Jednání zahájil a řídil pověřený vlastník společenství pan Zdeněk Petřík. Přivítal přítomné vlastníky. Zdůvodnil svolání shromáždění. Protože z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, bylo přistoupeno k schválení programu dle oznámení.

Usnesení:

Schválení: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0%

Program byl schválen nadpoloviční většinou všech vlastníků.

2. Změna Stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Usnesení:

Schválení: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0%

Změna Stanov byla schválena potřebnou většinou hlasů.

3. Z důvodu skončení volebního období stávajícího pověřeného vlastníka společenství a s ohledem na schválené znění stanov, proběhla volba předsedy společenství vlastníků. Za předsedu společenství vlastníků byl zvolen pan Zdeněk Petřík.

Usnesení:

Schválení: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0%

Za předsedu společenství vlastníků byl zvolen pan Zdeněk Petřík.

4. Závěr provedl pověřený vlastník společenství pan Zdeněk Petřík.

V Krnově dne 28. srpna 2017

.....
Zdeněk Petřík

pověřený vlastník společenství

Zdroj: interní dokument