

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Bakalářská práce**

**Společenství vlastníků bytových jednotek**

**Martin Michálek**

© 2015 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Martin Michálek

Hospodářská politika a správa

Název práce

**Společenství vlastníků bytových jednotek**

Název anglicky

**Community apartment owners**

---

### Cíle práce

Cílem práce je návod pro Společenství vlastníků jednotek k povinným změnám, které pro ně vyplývají z rekodifikace občanského práva a ze zrušení zákona o vlastnictví bytů.

### Metodika

Studium legislativy a související literatury k nové právní úpravě činnosti Společenství vlastníků jednotek, platné od 1.1.2014

Vymezení a shrnutí nejdůležitějších změn, které závazně vyplývají pro stávající SVJ z nových právních předpisů

Problémy částečné právní duality a z ní vyplývající rozdílů právní úpravy SVJ, vzniklých před a po rekodifikaci občanského práva

Průzkum obeznámenosti členů konkrétního SVJ a členů jeho statutárního orgánu s nastalými změnami v legislativě

Vyhodnocení získaných informací – zhodnocení připravenosti vlastníků bytů a jejich statutárního orgánu konkrétního SVJ k z hlediska nového režimu fungování jejich společenství

**Doporučený rozsah práce**

30-40 stran

---

**Doporučené zdroje informací**

Další literatura po konzultaci s vedoucím práce.

Nový Občanský zákoník 2014, prof.Dr.JUDr. Karel Eliáš, Mgr. Marek Svatoš, Sagit 2012

PortálSVJ.cz Informační portál společenství vlastníků jednotek

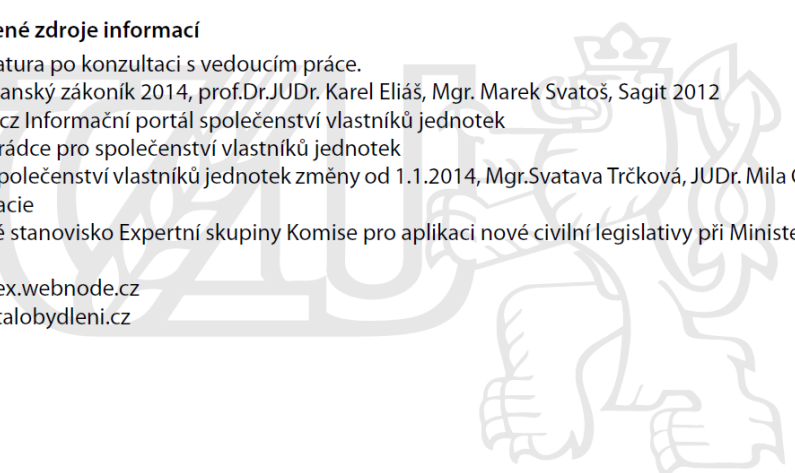
Praktický rádce pro společenství vlastníků jednotek

Stanovy společenství vlastníků jednotek změny od 1.1.2014, Mgr.Svatava Trčková, JUDr. Mila Cella, Bulletin advokacie

Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti

[www.klaiex.webnode.cz](http://www.klaiex.webnode.cz)

[www.portalobydleni.cz](http://www.portalobydleni.cz)



---

**Předběžný termín obhajoby**

2015/06 (červen)

**Vedoucí práce**

Ing. JUDr. Eva Daniela Cvik

Elektronicky schváleno dne 15. 9. 2014

**JUDr. Jana Borská**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 19. 02. 2015

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Společenství vlastníků bytových jednotek" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 11. 3. 2015

---

## Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval JUDr. Evě Daniele Cvik za ochotu, pomoc a užitečné rady při tvorbě mé bakalářské práce.

# Společenství vlastníků bytových jednotek

---

## Community apartment owners

### Souhrn

Tato bakalářská práce se věnuje problematice společenství vlastníků bytových jednotek. Práce je rozdělena na dvě části, na část teoretickou a praktickou.

Teoretická východiska práce vychází ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský v platném znění, který nabyl účinnosti 1. 1. 2014. Hlavní kapitoly zahrnují vymezení pojmů, podmínky vzniku a zániku společenství, určení vrcholných orgánů a stanovám.

Druhá část práce se nejprve zabývá bližší charakteristikou konkrétního společenství vlastníků. Dále na vytvoření návodu pro nutné změny ve stanovách, která musí společenství vlastníků bytových jednotek nejpozději do konce roku 2016 přijmout. Závěr práce se věnuje analýze a vyhodnocení výsledků dotazníkového šetření, s cílem zjistit obeznámenost vlastníků a nájemníků v souvislosti se změnami, které je povinno společenství vlastníků provést.

### Summary

This bachelor thesis explains problems of community apartment owners. This thesis is divided into two parts, theoretical a practical.

The theoretical bases of the thesis are regulated in Law No. 89/2012 Coll., the Civil Code, effective since January, 1 2014. The general chapters include the definition of key terms the conditions of formation and termination of the apartment owners determine the supreme authorities and statues.

The second part of this thesis is first focused on closer characteristics of a particular community apartment owner. Next it is focused on creation guideline for the necessary changes in the statues, which the apartment owners have to accept in the end of 2016.

The conclusion deals with analysis and evaluation of the results of the survey with objectives to determine familiarity of the owners and tenants in relation to the changes, which are obliged to perform community owners.

**Klíčová slova:** Společenství vlastníků bytových jednotek, Nový občanský zákoník, stanovy, shromáždění, výbor, předseda společenství vlastníků, jednotka, byt

**Keywords:** Community apartment owners, new civil code, statues, assembly of owners, committee, chairman of community owners, flat unit, flat



## Obsah

1	Úvod.....	12
2	Cíl práce a metodika .....	13
2.1	Cíl práce.....	13
2.2	Metodika .....	13
3	Společenství vlastníků bytových jednotek.....	14
3.1	Právní úprava .....	14
3.2	Vymezení pojmů.....	15
3.2.1	Nemovitá věc .....	15
3.2.2	Stavba.....	16
3.2.3	Budova .....	16
3.2.4	Byt a nebytový prostor.....	16
3.2.5	Jednotka .....	16
3.2.6	Společné části .....	17
3.2.7	Pověřený vlastník.....	17
3.3	Bytové spoluvlastnictví.....	17
3.3.1	Vznik vlastnictví jednotky .....	17
3.3.2	Smlouva o výstavbě .....	18
3.3.3	Práva a povinnosti vlastníka jednotky .....	18
3.3.4	Zrušení bytového spoluvlastnictví .....	20
3.4	Vznik společenství vlastníků .....	20
3.5	Založení společenství vlastníků .....	20
3.6	Členství ve společenství vlastníků .....	22
3.6.1	Vznik členství .....	22
3.6.2	Seznam členů společenství vlastníků.....	22
3.6.3	Členská práva.....	23
3.6.4	Členské povinnosti.....	24
3.6.5	Zánik členství.....	24
3.7	Orgány společenství vlastníků .....	25
3.7.1	Shromáždění .....	25
3.7.2	Statutární orgány.....	27
3.8	Zrušení společenství vlastníků.....	28
4	Praktická část .....	29
4.1	Společenství vlastníků Dejvice 500 a 501 v Praze 6 .....	29
4.1.1	Základní informace .....	29
4.1.2	Statutární orgán.....	29
4.1.3	Shromáždění .....	29
4.2	Stanovy .....	30
4.3	Návod na přepracování stanov do souladu s novým občanským zákoníkem .....	30
4.3.1	Název a sídlo SVJ .....	31
4.3.2	Uplatňování práv a povinností členů SVJ.....	31

4.3.3	Orgány společenství.....	32
4.3.4	Pravidla pro správu domu, pozemku a užívání společných částí .....	33
4.3.5	Pravidla pro tvorbu rozpočtu .....	34
4.4	Dotazníkové šetření .....	34
4.4.1	Vyhodnocení dotazníkové šetření.....	35
4.4.2	Závěrečné vyhodnocení a diskuze .....	40
4.5	Závěr .....	41
5	Seznam použitých zdrojů a literatury .....	43
6	Přílohy.....	44

## Seznam grafů a tabulek

Graf č. 1 – Jaké je Vaše pohlaví?.....	35
Graf č. 2 – Jaký je Váš věk? .....	36
Graf č. 3 – Jste obeznámeni se změnami ve společenství vlastníků v souvislosti s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku?.....	37
Graf č. 4 – Jak jste se o změnách dozvěděli?.....	38
Graf č. 5 – Mají tyto změny vliv na fungování společenství vlastníků? .....	39
Graf č. 6 – Jste celkově spokojeni s fungováním SVJ? .....	40
Tabulka č. 1 – Počet SVJ dle krajů v ČR.....	30

# 1 Úvod

Bydlení je základní lidskou potřebou. Obzvláště v civilizovaných zemích je na kvalitu bydlení kladen veliký důraz a jsou hledány ty nejideálnější formy pro co nejširší část obyvatelstva. V České republice se po roce 1989 stalo bydlení předmětem rozsáhlých změn a úprav, a čím dál tím více je kladen důraz na bydlení soukromé, kdy je uživatel bytu zároveň i jeho vlastníkem. Jedná se o problematiku týkající se zejména měst; na venkově většinu bytového fondu tvořily i v minulosti a stále tvoří rodinné domky v soukromém, dříve osobním vlastnictví.

Začátky privatizace bytového fondu musíme hledat již velmi krátce po roce 1989. Bytové domy ve státním vlastnictví byly částečně vraceny původním vlastníkům, zbylé potom stát převedl do vlastnictví obcí, které je za přijatelné ceny, splácené formou půjček s velmi výhodně stavěnými splátkami, odprodávaly družstvům, složeným z jejich nájemníků. Po dobu splácení ceny domu byly dispozice s jednotlivými byty omezeny; teprve po této době nastalo hromadné převádění jednotlivých bytů do vlastnictví jejich nájemníků. Jednalo se o vznik zcela nové formy bydlení, která byla v roce 1991 upravena zákonem č. 72/1994 Sb.

Od 1. 1. 2014 nastaly v našem právním řádu vlivem rekodifikace práva velké změny i v úpravě celé sféry bydlení. Zákon o vlastnictví bytů byl zrušen a oblast bytového vlastnictví upravuje nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem této bakalářské práce je popsat problematiku společenství vlastníků bytových jednotek a jeho fungování po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku.

Hlavním cílem je vytvořit návod pro přijaté a nutné změny, které musí provést společenství vlastníků v souvislosti s rekonstrukcí práva v této oblasti. Dále v čem přesně tyto změny spočívají a jak se projeví ve fungování společenství.

### **2.2 Metodika**

Bakalářská práce je rozdělena na praktickou a teoretickou část.

Teoretická část práce je zpracována na základě analýzy vybraných dokumentů a internetových zdrojů, především odborných publikací, článků a právních norem, které se společenstvím vlastníků souvisejí.

Praktická část je věnována vytvoření návodu na vypořádání se se změnami v nové právní úpravě pro konkrétní společenství vlastníků. Návod je zpracován pomocí analýzy a sběru informací. K vyhodnocení vlivů na fungování společenství vlastníků podle nové legislativy je použito dotazníkového šetření rozdaného mezi vlastníky bytů. Cílem dotazníkového šetření je zjistit, nakolik jsou vlastníci bytů obeznámeni se změnami, ke kterým došlo přijetím nového občanského zákoníku. Dále, jak se o nových změnách dozvěděli, zda byli poučeni představiteli společenství nebo získávali informace sami z médií či internetu.

## 3 Společenství vlastníků bytových jednotek

### 3.1 Právní úprava

Společenství vlastníků bytových jednotek (dále jen SVJ) upravuje od 1. 1. 2014 zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále jen NOZ) ze dne 3. února 2012. NOZ zrušil starý zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. a vzorové stanovy vydané nařízením vlády č. 371/2004 Sb., které byly v platnosti do konce roku 2013.

Právní úprava v NOZ platí pro společenství vlastníků vzniklá od 1. 1. 2014, ale zároveň pro společenství vlastníků vzniklá do 31. 12. 2013, která mají povinnost do 3 let ode dne nabytí účinnosti NOZ změnit své stanovy dle nových ustanovení.<sup>1</sup>

Společenství vlastníků je právnická osoba, která vzniká za účelem zajistit správu domu a pozemku. Jakožto právnická osoba má právní subjektivitu (způsobilost nabývat práva a zavazovat se k povinnostem). Společenství vlastníků je zakázáno podnikat, podílet se přímo i nepřímo na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů.<sup>2</sup>

Zároveň nesmí být členem nebo společníkem v jakémkoli podnikatelském subjektu. Ve společenství vlastníků může být členem pouze vlastník jednotky, který ručí za závazky společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.<sup>3</sup>

Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků a je nutné a potřebné pro řádnou péči o dům a pozemek. Je to činnost spojená se změnami společných částí domu přístavbou, nástavbou, změnou v užívání, stavební úpravou.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup>Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014, Mgr. Svatava trčková, JUDr. Milan Cellar © ČESKÁ ADVOKÁTNÍ KOMORA 2012 – 2013 [cit 2014-11-5] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/stanovy-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-zmeny-od-1.-1.-2014>

<sup>2</sup>NEPLECHOVÁ M., DUREC M., Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z, str. 69 ISBN 978-80-7263-899-4

<sup>3</sup>§ 1194 odst. 1 a 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

<sup>4</sup>Společenství vlastníků jednotek podle nového občanského zákoníku – JUDr. Věra Hrouzková © 2005-2015 LINDE nakladatelství, s.r.o. [cit 2015-1-10] Dostupné z: <http://www.linde-nakladatelstvi.cz/media/files/13D24B19.pdf>

Společenství vlastníku smí nabývat majetek a nakládat s ním, ovšem pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství vlastníků jedná s třetími osobami a vlastníky jednotek pouze v mezích svého účelu.<sup>5</sup>

## 3.2 Vymezení pojmů

### 3.2.1 Nemovitá věc

Pojem nemovitost již náš právní řád nezná, byl nahrazen pojmem nemovitá věc. Ta má jiný význam, než měla nemovitost před platností nového občanského zákoníku.

**Z toho vyplývá, že nemovité věci jsou:**

- pozemky, § 498 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. metro, podzemní garáže), §498 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník,
- věcná práva k nemovitým věcem (např. zástavní právo k pozemku), § 498 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník,
- práva prohlášena za nemovité věci zákonem (např. právo stavby), §1242 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník,
- věc, která není součástí pozemku a zároveň ji nelze přemístit bez narušení její podstaty. (např. jeskyně, inženýrské sítě, letiště, vyhrazená ložiska),
- jednotky, § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- stavba, jež není součástí pozemku, kde byla zřízena dle předchozích právních předpisů a její vlastník je odlišný od vlastníka pozemku ke dni nabytí účinnosti NOZ, až do okamžiku, kdy se vlastníkem takové stavby a pozemku stane jedna a ta samá osoba.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup>Ustanovení § 1195 odst. 1, § 1196 odst. 1 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

<sup>6</sup>Ustanovení § 498, §1242, § 1159 a § 3055 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

### **3.2.2 Stavba**

Definice stavby je obsažena ve stavebním zákonu, kde se za stavbu považují všechna stavební díla vzniklá montážní nebo stavební technologií.

S tím souvisí ustanovení nového občanského zákoníku, podle něhož trvalé nadzemní stavby nejsou samostatnou věcí, ale součástí pozemku.<sup>7</sup>

### **3.2.3 Budova**

Pojem budova je definován ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, jako nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Jedná se o vyhlášku o technických požadavcích na stavbu.<sup>8</sup>

### **3.2.4 Byt a nebytový prostor**

Za byt se považuje prostorově oddělená část domu sloužící k bydlení. Nebytový prostor je s nabytím účinnosti NOZ nahrazen pojmem prostor sloužící k podnikání. Jde o prostor či místnost, která slouží převážně k podnikání.<sup>9</sup>

### **3.2.5 Jednotka**

Jednotka je považována za nemovitou věc, jež je chápána jako byt, nebytový prostor a také podíl na společných částech domu a pozemku.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup>Ustanovení § 3055 a § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

<sup>8</sup>Vyhláška 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, dostupné z <https://www.mmr.cz/getmedia/2bf72909-e837-4dc8-9488-599950e8f9f6/Vyhlasaka-MMR-268-2009>

<sup>9</sup>Ustanovení § 2302 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

<sup>10</sup>Ustanovení § 1159 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)



### 3.2.6 Společné části

Jsou to části domu sloužící ke společnému užívání, např.: střecha, chodba, výtah, schodiště, prádelna a nově také podíl na pozemku a související věcná práva.<sup>11</sup>

### 3.2.7 Pověřený vlastník

Tento pojem již neexistuje, znal ho Zákon o vlastnictví bytů. Byl nahrazen pojmem předseda společenství vlastníků. Řešil situaci, kdy nebyl zvolen výbor. Shromáždění vlastníků pověřilo výkonem funkce výboru pověřeného vlastníka.<sup>12</sup>

## 3.3 Bytové spoluvlastnictví

§ 1158 definuje bytové spoluvlastnictví jako vlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout pouze v případě, že součástí nemovité věci je dům, disponující minimálně dvěma byty.<sup>13</sup>

### 3.3.1 Vznik vlastnictví jednotky

Vlastnictví jednotky vzniká:

- výstavbou, v případě, že je dům alespoň navenek uzavřen obvodovými stěnami, střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.
- zápisem do veřejného seznamu, pokud bylo vlastníkem nebo oprávněnou osobou prohlášením rozděleno právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup>Ustanovení § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

<sup>12</sup>Ustanovení § 9 zákona 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), dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/byty/cast2.aspx>

<sup>13</sup>Ustanovení § 1158 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://Obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://Obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

<sup>14</sup>§ 1164 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

- rozhodnutím soudu v případě oddělení ze spoluvlastnictví, jeho zrušení a vypořádání nebo při vypořádání společného jmění manželů.<sup>15</sup>

### **3.3.2 Smlouva o výstavbě**

Dle § 1170 NOZ je každý zájemce o nabytí nové jednotky povinen písemně uzavřít smlouvu o výstavbě se všemi vlastníky jednotek v domě. Jednotka vzniká formou nástavby, přístavby nebo stavební úpravou v budově, kde nejsou jednotky vymezeny nebo jsou ve vlastnictví jednotlivých vlastníků. V praxi dochází k vybudování nové jednotky nejčastěji ze společných částí domu nebo formou střešní nástavby domu.<sup>16</sup>

### **3.3.3 Práva a povinnosti vlastníka jednotky**

Každý vlastník jednotky má právo výlučně užívat, spravovat, uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části domu. Svá práva nesmí využívat na úkor stejných práv jiného vlastníka nebo ohrozit, změnit, či poškodit společné části domu. Zároveň je vlastník jednotky povinen udržovat svůj byt v nezávadném stavu (například před plísní) a dobrém vzhledu domu (například vývěsní štíty), což platí i o společných částech. Dodržení těchto povinností lze vymáhat žalobou u soudu

Vlastník jednotky je po vzniku vlastnického práva povinen řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí. Povinnost řídit se pravidly platí i pro osoby, jimž umožnil vlastník jednotky přístup do domu nebo bytu.

Skrze osobu odpovědnou za správu, je vlastník jednotky povinen skutečnost nabytí vlastnického práva, spolu se svou adresou a počtem osob, které budou v domácnosti oznámit vlastníkům jednotek. Oznámit to musí nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy mohl vědět nebo se dozvěděl, že je vlastníkem.

---

<sup>15</sup>Pražák, Z. Bytové spoluvlastnictví, komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/ 2013 Sb. s. 32 – 33 ISBN 978-80-7502-025-3

<sup>16</sup>NEPLECHOVÁ, M., DUREC, M., Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z, str. 120 – 121 ISBN 978-80-7263-899-4

Dle § 1179 NOZ má vlastník jednotky právo nahlížet do smluv, účetních knih, dokladů, které souvisí se správou domu a pozemku.

Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, nebylo-li určeno jinak. Pokud některému vlastníku jednotky slouží některá ze společných částí k výlučnému užívání, může být stanoveno, že vlastník jednotky bude spravovat tuto část na vlastní náklady s ohledem na povahu, rozměry a umístění této části. Příspěvky určené na odměňování osob zajišťujících chod domu, jako jsou správce či členové orgánů se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

Dle § 1181 NOZ jsou všichni vlastníci jednotek povinni hradit zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Službami jsou zejména dodávky tepla, teplé a studené vody, provozování výtahu, osvětlení společných částí atd. Zároveň má vlastník právo, aby mu byly zálohy odpovědnou osobou včas vyúčtovány, nejpozději však do čtyř měsíců od skončení zúčtovací doby. Splatnost případných přeplatků nebo nedostatků je do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období<sup>17</sup>

Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, je povinen v případě výzvy osobou odpovědnou za správu domu umožnit přístup do bytu pro ověření, zda úpravy neohrožují, nepoškozují nebo společné části.<sup>18</sup>

Povinností vlastníka vyplývající z § 1183 je zdržet se všeho, co brání opravě, úpravě, údržbě, přestavbě či jiné změně, o kterých bylo řádně rozhodnuto. Pokud bude vlastník jednotky předem vyzván, musí umožnit přístup do bytu či společné části za účelem kontroly, údržby nebo umístění důležitých zařízení pro měření energií. Pokud při vykonávání těchto věcí dojde k poškození jednotky, škodu nahradí společenství vlastníků. V případě provádění práce v zájmu jen některého vlastníka jednotka, je povinen nahradit škodu sám.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Pražák, Z. Bytové spoluvlastnictví, komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/ 2013 Sb. s. 70 – 80. ISBN 978-80-7502-025-3

<sup>18</sup> Ustanovení § 1182 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

<sup>19</sup> Ustanovení § 1183 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

### 3.3.4 Zrušení bytového spoluvlastnictví

*V případě dohody vlastníků jednotek o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci, vzniká podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu. Velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka se rovná velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech.*

*Jsou-li všechny jednotky v domě ve společném jmění a dohodnou-li se manželé o přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění, změní se bytové vlastnictví ve vlastnictví nemovité věci ve společném jmění zápisem do veřejného seznamu.<sup>20</sup>*

### 3.4 Vznik společenství vlastníků

Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.

Zákon stanovuje, že společenství vlastníků zakládají vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, z nichž nejméně tři musí být ve vlastnictví tří různých vlastníků a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Platí v případě, kdy nebylo společenství založeno již dříve.<sup>21</sup>

Společenství vlastníků může být založeno i v případě, kdy je v domě méně než pět jednotek, ale pouze pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek.<sup>22</sup>

### 3.5 Založení společenství vlastníků

Pro založení společenství vlastníků je nezbytně schválení stanov, které byly schváleny na základě souhlasu všech vlastníků jednotek. To neplatí v okamžiku, kdy společenství vlastníků bylo založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě.

---

<sup>20</sup>Ustanovení § 1217 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

<sup>21</sup>Ustanovení § 1198 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

<sup>22</sup>Ustanovení § 1199 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

Stanovy musí mít formu veřejné listiny. Výjimkou je společenství založené prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě.<sup>23</sup>

V případě takto založených společenství se nepřihlíží k změnám stanov provedeným před vznikem společenství vlastníků.<sup>24</sup>

Dle nového občanského zákoníku musí nově název společenství obsahovat slovo společenství vlastníků, na rozdíl od staré úpravy, kde postačilo slovo společenství. Dále musí být přemístěno sídlo společenství do domu, pro který společenství vlastníků vzniklo. Ke změnám došlo také u orgánů společenství, kde u statutárního orgánu není stanoven minimální počet členů a maximální hranice funkčního období. Tyto náležitosti stanovuje shromáždění ve stanovách společenství vlastníků. Členem statutárního orgánu již nemusí být pouze člen společenství vlastníků. Nově musí stanovy obsahovat určení pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, která byla podle staré právní úpravy obsažena v domovních řádech. S novým občanským zákoníkem musí také stanovy obsahovat pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb.

#### **Minimální náležitosti stanov:**

- 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,*

---

<sup>23</sup>Ustanovení § 1200 odst. 1 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

<sup>24</sup>Ustanovení § 1201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

- d) *určení orgánů, počet jejich členů a délku funkčního období, jejich působnost, způsob svolávání, usnášení a jednání,*
- 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 a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.<sup>25</sup>*

## **3.6 Členství ve společenství vlastníků**

### **3.6.1 Vznik členství**

Vznik členství je podmíněno vlastnictvím jednotky. Vlastník jednotky ručí za závazky společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Členem společenství se mohou stát fyzické i právnické osoby, které vlastní jednotku v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo.

#### **Členství vzniká:**

- a) *dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,*
- b) *dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.*

### **3.6.2 Seznam členů společenství vlastníků**

Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. Seznam lze uveřejnit pouze se souhlasem všech zapsaných členů.

---

<sup>25</sup> Pražák, Z. Bytové spoluvlastnictví, komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/ 2013 Sb. s. 129 ISBN 978-80-7502-025-3

**V seznamu musí být uvedeno:**

- a) jméno a příjmení,
- b) datum narození,
- c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená v katastru nemovitostí,
- d) doručovací adresa, pokud není totožná s místem trvalého bydliště,
- e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
- f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

### **3.6.3 Členská práva**

- *účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků,*
- *účastnit se jednání na shromáždění vlastníků jednotek, požadovat vysvětlení záležitostí a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,*
- *volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,*
- *předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a zároveň k odstranění nedostatků v jejich činnosti,*
- *obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb,*
- *nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,*
- *seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a spravuje dům nebo pozemek,*
- *nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.*

### 3.6.4 Členské povinnosti

- *dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků,*
- *hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,*
- *řídít se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí,*
- *hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,*
- *udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, to platí i pro společné části domu, které má vlastník jednotky ve výlučném užívání,*
- *řídít se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,*
- *předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,*
- *odstranit na své náklady závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.*

### 3.6.5 Zánik členství

#### **Členství zaniká:**

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup>Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014, Mgr. Svatava trčková, JUDr. Milan Cellar  
© ČESKÁ ADVOKÁTNÍ KOMORA 2012 – 2013 [cit 2014-11-6] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/stanovy-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-zmeny-od-1.-1.-2014>



### 3.7 Orgány společenství vlastníků

Shromáždění vlastníků je nejvyšším orgánem. Statutárním orgánem je na základě stanov výbor nebo předseda společenství vlastníků (namísto dosavadního pověřeného vlastníka). Statutární orgán má za úkol řídit a organizovat běžnou činnost SVJ a rozhodovat v záležitostech spojených s předmětem činnosti SVJ. Dle stanov mohou být zřízeny další orgány, ovšem nebudou disponovat působností vyhrazenou pro shromáždění vlastníků nebo statutární orgán. Členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena orgánu se může stát pouze plně svéprávná a bezúhonná osoba.<sup>27</sup>

#### 3.7.1 Shromáždění

Shromáždění je tvořeno všemi vlastníky jednotek, kde každý vlastník disponuje počtem hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Pokud je společenství vlastníků vlastníkem jednotky, není k jeho hlasu přihlíženo. Způsobností usnášet se disponuje shromáždění za přítomnosti vlastníků jednotek s většinou všech hlasů. Není-li stanoveno jinak, k přijetí rozhodnutí je potřeba souhlas nadpoloviční většiny všech hlasů.<sup>28</sup>

Shromáždění se koná alespoň jedenkrát ročně. Svolává se z podnětu statutárního orgánu nebo z podnětu alespoň dvou vlastníků jednotek, s minimálně čtvrtinou hlasů svolá statutární orgán shromáždění. Pokud tak neučiní, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství vlastníků sami.<sup>29</sup>

#### **Do působnosti shromáždění patří:**

- a) *změna stanov,*
- b) *změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,*

---

<sup>27</sup>Ustanovení § 1205 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

<sup>28</sup>Ustanovení § 1206 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

<sup>29</sup>Ustanovení § 1207 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

- c) *volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,*
- d) *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,*
- e) *schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,*
- f) *udělování předchozího souhlasu*
  - 1) *k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,*
  - 2) *k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,*
  - 3) *k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,*
  - 4) *k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky písemně s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,*
- g) *určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti,*
- h) *rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí,*
- i) *rozhodování:*
  - 1) *o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,*
  - 2) *o změně účelu užívání domu nebo bytu,*
  - 3) *o změně podlahové plochy bytu,*
  - 4) *o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,*
  - 5) *o změně podílu na společných částech,*

- 6) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- 7) o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného.<sup>30</sup>

### 3.7.2 Statutární orgány

#### Předseda společenství

Předseda společenství vlastníků nebo výbor zastupuje SVJ navenek a samostatně ve všech záležitostech. Volen i odvoláván je shromážděním a jeho funkční období je pět let, poté může být do své funkce zvolen opětovně. Jeho funkce končí z důvodu uplynutí funkčního období, ztrátou způsobilosti funkci vykonávat, odvoláním nebo odstoupením z funkce. Přijetím funkce se předseda zavazuje vykonávat funkci pečlivě, loajálně a s nutnými znalostmi.

#### Výbor

Výbor se skládá ze tří členů, kteří zastupují SVJ navenek a samostatně ve všech záležitostech. Voleni i odvolávání jsou shromážděním a jejich funkční období je pět let, poté mohou být do své funkce zvoleni opětovně. Předsedu a místopředsedu výboru si volí a odvolává je výbor sám ze svých členů. Výbor zasedá nejméně jednou za čtvrtletí a každý člen výboru má právo zasedání svolat. Všichni členové výboru mají jeden hlas. Usnášet se, je výbor způsobilý za přítomnosti většiny členů. K přijetí rozhodnutí je třeba většiny všech hlasů zúčastněných členů. O rozhodnutích a průběhu jednání výboru se pořizuje zápis, přílohou zápisu je listina přítomných.

#### Úkolem předsedy nebo výboru je:

- zajišťovat veškeré záležitosti společenství vlastníků týkajících se správy domu a pozemku a dalších činností, které nejsou v působnosti shromáždění,

---

<sup>30</sup> Pražák, Z. Bytové spoluvlastnictví, komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/ 2013 Sb. s. 192 – 193 ISBN 978-80-7502-025-3

- rozhodovat o pojištění domu,
- rozhodovat o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- odpovídá za vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky a také za předložení přiznání k daním finančnímu úřadu,
- svolává shromáždění a připravuje pro zasedání podklady,
- zajišťuje řádné vedení písemností,
- sděluje výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby každému členu společenství vlastníků,
- zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.<sup>31</sup>

### **3.8 Zrušení společenství vlastníků**

Zrušení společenství vlastníků je spojeno se dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Pokud bylo společenství založeno dobrovolně nebo klesl počet jednotek v domě na méně než pět, zákon umožňuje zrušit společenství vlastníků rozhodnutím vlastníků jednotek. Vlastníci jednotek musí v takovém případě přijmout pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

Likvidace se při zrušení společenství vlastníků neprovádí. Práva a povinnosti SVJ přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup>Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014, Mgr. Svatava trčková, JUDr. Milan Cellar © ČESKÁ ADVOKÁTNÍ KOMORA 2012 – 2013 [cit 2014-11-14] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/stanovy-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-zmeny-od-1-1-2014>  
32 § 1216 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## **4 Praktická část**

Praktická část Bakalářské práce je věnována vypracování návodu pro nutné změny ve stanovách pro konkrétní společenství vlastníků bytových jednotek. Pro zhodnocení obeznámenosti členů společenství se změnami je použito dotazníkového šetření.

### **4.1 Společenství vlastníků Dejvice 500 a 501 v Praze 6**

#### **4.1.1 Základní informace**

Datum vzniku: 6. 9. 2011

Sídlo: Praha 6 – Dejvice, Na pískách 501/30, PSČ 160 00

IČO: 24188158

Právní forma: Společenství vlastníků jednotek

Spisová značka: S 13169 vedená u Městského soudu v Praze.

Počet bytových jednotek: 12

#### **4.1.2 Statutární orgán**

Statutárním orgánem je dle stanov tříčlenný výbor. Členové výboru byli navrženi a zvoleni dne 1. 11. 2011 na první schůzi shromáždění.

- Předseda výboru: Martin Pech
- Místopředseda výboru: Ing. Milan Čáp
- Člen výboru: Ing. Zuzana Dupalová

Revizorem byl jednomyslně zvolen JUDr. Milan Kratochvíl.

#### **4.1.3 Shromáždění**

Ustavující schůze shromáždění se konala dne 1. 11. 2011.

Stanovy společenství vlastníků jednotek byly jednomyslně schváleny všemi přítomnými, resp. zastoupenými vlastníky jednotek na ustavující schůzi shromáždění. O průběhu shromáždění byl sepsán notářský zápis. Na základě notářského zápisu byl podán návrh

na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Zápis byl proveden dne 24. prosince 2011.

Shromáždění vlastníku se koná jednou ročně v listopadu ve společných prostorách sídla společenství vlastníků Dejvice 500 a 501 v Praze 6.

## 4.2 Stanovy

Stanovy společenství vlastníků jsou vypracovány na základě vzorových stanov společenství vlastníků jednotek vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb. ze dne 19. května 2004. Stanovy jsou vypracovány dle zákona č. 72/1994 Sb. Zákon č. 371/2004 Sb. a vzorové stanovy byli zrušeny novým občanským zákoníkem. Veškerá ustanovení stanov, která odporují ustanovením NOZ, pozbývají závaznosti. Vzorové stanovy je povinno společenství vlastníků jednotek přizpůsobit do konce roku 2016 nové právní úpravě NOZ. Společenství vlastníků Dejvice 500 a 501 v Praze 6 stanovy do 10. 2. 2015 nepřizpůsobilo (viz Příloha č. 2).

## 4.3 Návod na přepracování stanov do souladu s novým občanským zákoníkem

Povinnost změnit stanovy ukládá zákon všem společenstvím vlastníků, která vznikla do konce roku 2014, tedy před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku. Dle informací z českého statistického úřadu, se tato změna týká více než 55 tisíc společenství vlastníků. Přesná čísla s rozdělením SVJ do krajů znázorňuje následující tabulka.

**Tabulka č. 1 – Počet SVJ dle krajů v ČR**

Kraj Region	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Hl. m. Praha	1531	3687	4261	5022	5914	6827	7727	8294	8892	9469
Středočeský	1330	2616	2855	3199	3582	4033	4449	4679	4907	5146
Jihočeský	869	1919	2156	2424	2694	3014	3315	3449	3599	3755
Plzeňský	1634	2373	2549	2726	3004	3266	3501	3562	3632	3739
Karlovarský	1443	2242	2340	2495	2657	2831	3019	3021	3077	3159
Ústecký	1169	2355	2500	2651	2851	3085	3485	3627	3768	3894
Liberecký	408	1177	1239	1369	1503	1666	1841	1909	2015	2105
Králové- hradecký	506	1385	1559	1802	2001	2221	2448	2566	2707	2809
Pardubický	596	1488	1581	1705	1817	1951	2200	2279	2347	2417

Vysočina	715	1215	1299	1439	1587	1776	1979	2056	2149	2274
Jihomoravský	1097	2442	2702	3057	3507	3961	4574	4918	5284	5708
Olomoucký	753	1651	1841	2082	2270	2450	2696	2765	2870	2985
Zlínský	909	1717	1793	1895	2053	2205	2428	2493	2585	2659
Moravsko-slezský	1427	2893	3141	3533	3888	4261	4665	4757	4898	5055
<i>Celkem/Total</i>	14387	29160	31816	35399	39328	43547	48327	50375	52730	<b>55174</b>

Zdroj: ČSÚ

Hlavní změny ve stanovách společenství se týkají:

- názvu a sídla SVJ
- uplatňování práv členů SVJ
- orgánů společenství
- pravidel pro správu domu, pozemku a užívání společných částí
- pravidel pro tvorbu rozpočtu společenství

#### 4.3.1 Název a sídlo SVJ

Název SVJ musí obsahovat spojení společenství vlastníků spolu s označením domu, pro který SVJ vzniklo. Dům, pro který SVJ vzniklo, by mělo být jeho sídlem.

Název Společenství: **Společenství vlastníků pro dům Dejvice 500 a 501 v Praze 6**

Sídlo společenství: **Na pískách 501/30, 160 00 Praha 6** nebo

**U Hadovky 500/19, 160 00 Praha 6**

Dvě možnosti určení sídla je možné, díky dispozicím domu, který má dva vchody s rozdílnou adresou.

#### 4.3.2 Uplatňování práv a povinností členů SVJ

Vymezení práv a povinností členů společenství upravoval již zákon č. 72/1994 Sb. Nově musí ovšem stanovy uvést, jak budou tato práva a povinnosti členů SVJ uplatňována. Dále je nutné stanovit výši, druh a splatnost sankcí za porušení povinností vlastníka jednotky.

**Členové společenství uplatňují svá práva a povinnosti zejména na schůzi shromáždění, žádosti a podněty směřují na výbor společenství.**

### **4.3.3 Orgány společenství**

Nově se požaduje, aby orgány společenství byly přesně určeny. Ve stanovách musí být uvedena působnost, způsob svolávání, jednání a usnášení orgánů. Dalšími náležitostmi jsou určení přesného počtu členů voleného orgánu a délka funkčního období. Členem výboru nebo předsedy společenství může stát osoba bez členství v SVJ, tato skutečnost musí být ovšem striktně ve stanovách zanesena. Výkon funkce člena statutárního orgánu může být placená či neplacená. Ve stanovách musí být určení první členi statutárního orgánu a také jakým způsobem zastupuje statutární orgán SVJ navenek.

**Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění, které je tvořeno všemi vlastníky jednotek. Shromáždění rozhoduje o záležitostech, která patří do jeho působnosti dle § 1208 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Výbor svolá shromáždění alespoň jedenkrát v kalendářním roce. Shromáždění je výbor povinen svolat také z podnětu vlastníků jednotek, kteří disponují více než jednou čtvrtinou hlasů, nejméně však dvou z nich. Shromáždění je usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek s většinou všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se požaduje souhlas nadpoloviční většiny všech hlasů. Statutárním orgánem SVJ je tříčlenný výbor. Funkční období členů výboru je pět let. Členem výboru se může stát i osoba, která není členem SVJ, pokud je k výkonu funkce způsobilá. Funkce člena výboru je neplacená.**

**Prvními členy výboru jsou:**

- **Předseda výboru: Martin Pech**
- **Místopředseda výboru: Ing. Milan Čáp**
- **Člen výboru: Ing. Zuzana Dupalová**



#### 4.3.4 Pravidla pro správu domu, pozemku a užívání společných částí

Novinkou v pravidlech pro správu domu je kompetence shromáždění rozhodovat o výši záloh na služby; toto právo je zakotveno v § 1208 písm. e) Nového občanského zákoníku. Nové je také stanovení limitu v případech, kdy se jedná o pořízení majetku nebo zajištění oprav na majetku SVJ předsedou společenství nebo výborem; tento limit je ovšem platný pouze v těch případech, kdy není předmětná záležitost řešena stanovami.

Odměny funkcionářů (členové výboru, předseda společenství vlastníků - původně pověřený vlastník, kontrolní komise, revizor atp.) a náklady provozního charakteru SVJ, musí být rozúčtovány mezi vlastníky jednotek stejně (rovným dílem) nikoli dle podílů na společných částech, jak tomu bylo dosud (§ 1180 odst. 2. NOZ).

Nový občanský zákoník v § 1184 zakotvil dále pravidla, která chrání členy SVJ před nepřizpůsobivými vlastníky: osoba, která je odpovědná za správu domu, případně vlastník dotčené jednotky, se mohou na soud obrátit s návrhem na prodej té jednotky, jejíž vlastník porušuje povinnosti, které mu ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, a zároveň to činí způsobem, který podstatně omezuje nebo zcela znemožňuje práva ostatních vlastníků jednotek. Pokud soud shledá návrh důvodným, prodej nařídí.

Naprostou novinkou je dále možnost ve stanovách zakotvit zákaz rozdělení jednotky na podíly a převedení jednotky do spoluvlastnictví. Zákaz se pochopitelně netýká jednotek již rozdělených – v takovém případě jsou spoluvlastníci povinni zmocnit společného zástupce k jednání se SVJ. Povinnost jediného zmocněnce se vztahuje dokonce i na jednotky ve společném jmění manželů. (§ 1185 NOZ).

Stanovy doznaly podstatnou změnu i v tom, že se jejich povinnou součástí stává Platební řád (příp. vnitřní směrnice pro rozúčtování záloh na služby a náklady na správu domu) a Domovní řád (příp. pravidla pro užívání společných částí); tyto dokumenty byly dříve samostatné. Úprava je zakotvena v § 1200 odst. 2 písmena f) a g) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

### 4.3.5 Pravidla pro tvorbu rozpočtu

Podle nové právní úpravy jsou obligatorně stanoveny zdroje, tvořící příjem společenství (§16 NV). Zejména to jsou příspěvky vlastníků jednotek na náklady na správu, dále úroky z prodlení a úroky z bankovních účtů, penále, pojistná plnění a nájemné z majetku ve vlastnictví SVJ. Stanoveno je i to, že do příjmů společenství nespádají příjmy ze společných částí domu: nájemné, úroky z prodlení z neplacení nájemného ze společných částí, a dále příjmy plynoucí z provozování technických zařízení třetí osobou

## 4.4 Dotazníkové šetření

Pro účely dotazníkového šetření byl vytvořen dotazník pro vlastníky a nájemníky domu (viz. Příloha č. 1)

Vytištěné dotazníky byly vhozeny každému vlastníkovi nebo nájemníkovi do schránky. Dotazníky byly po 3 dnech osobně vybrány zpět. Dotazník se skládá z šesti otázek. První dvě otázky jsou zaměřeny na charakteristiku respondentů, jejich pohlaví a věk. Zbylé čtyři otázky se týkají hlavního cíle dotazníkového šetření a to obeznámenosti obyvatel domu o změnách ve společenství vlastníků a spokojenosti s jeho fungování.

Otázky v dotazníku jsou uzavřeného typu s přesně stanovenými odpověďmi. Respondent má možnost v posledních dvou otázkách vyjádřit svůj postoj a názor k dané problematice. Otázka číslo tři je rozděľující, v případě záporné odpovědi dotazník pro respondenta skončil.

Z celkového počtu 33 nahlášených osob jsem zpět obdržel 28 správně vyplněných dotazníků, které jsem zahrnul do vyhodnocení dotazníkového šetření.

Ke splnění cíle práce byly stanoveny tři hypotézy.

**Hypotéza 1:** Většina respondentů bude o změnách ve společenství vlastníků obeznámena.

**Hypotéza 2:** Hlavním zdrojem informací budou představitelé společenství vlastníků.

**Hypotéza 3:** Respondenti budou s fungováním SVJ celkově spokojeni.

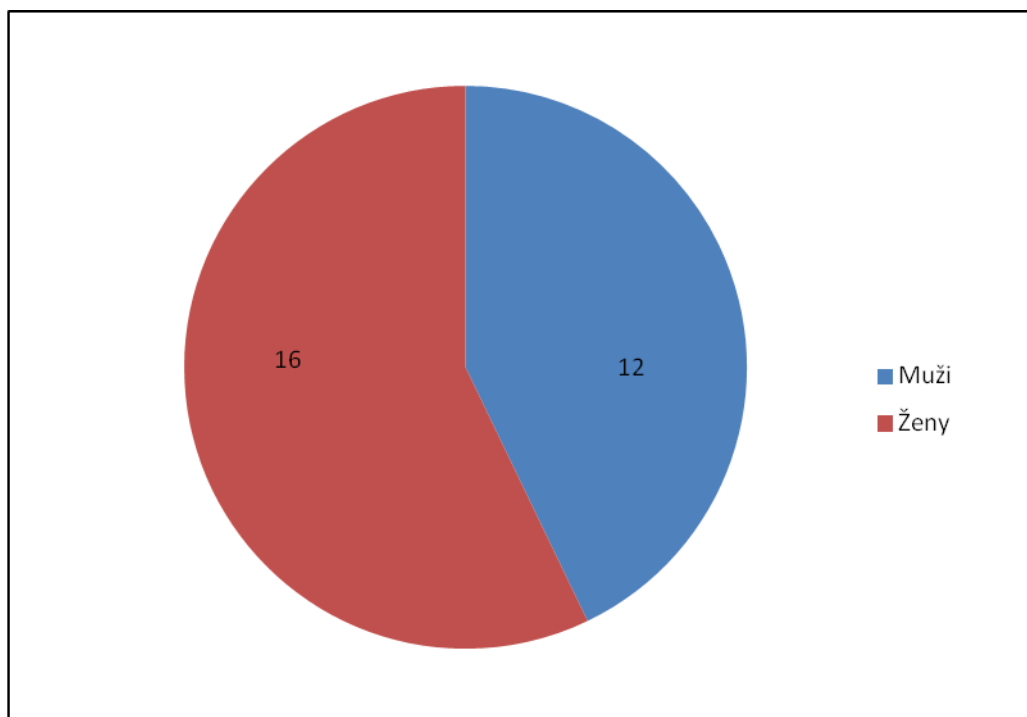
#### 4.4.1 Vyhodnocení dotazníkové šetření

##### Otázka č. 1 – Jaké je Vaše pohlaví?

První otázka znázorňuje jaké je početní zastoupení žen a mužů ve vybraném společenství vlastníků jednotek.

Z 20 respondentů je zastoupeno 12 žen a 8 mužů. Zastoupení obou pohlaví je tedy téměř vyrovnané s mírnou převahou žen.

##### Graf č. 1 – Jaké je Vaše pohlaví?



Zdroj: Vlastní zpracování

##### Otázka č. 2 – Jaký je Váš věk?

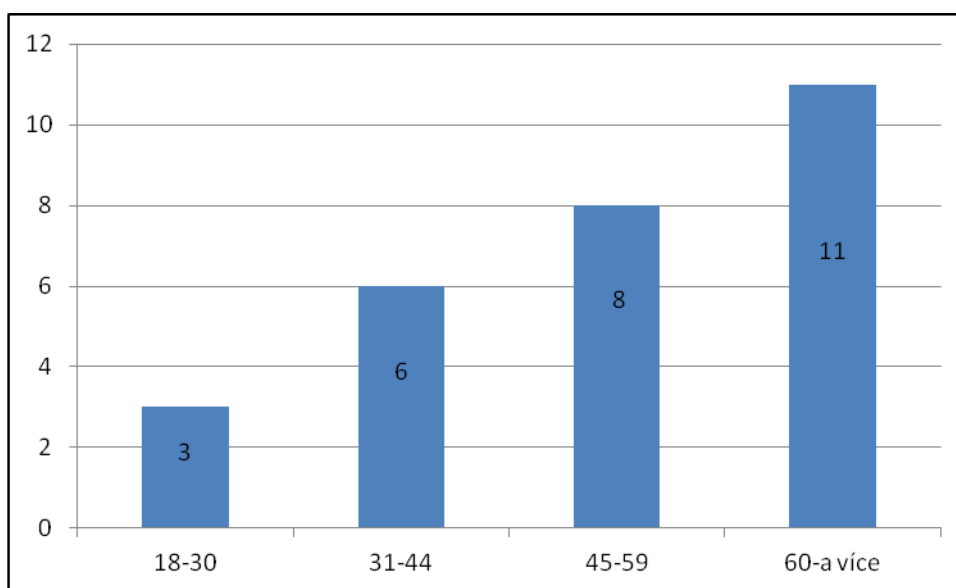
Druhá otázka se zabývá věkem respondentů. Věk je rozdělen do čtyř kategorií:

- 18 až 30 let
- 31 až 44 let

- 45 až 59 let
- 60 a více let

Nejpočetnější věkovou kategorií je 60 a více, téměř 50 % z celkového počtu dotázaných. Z toho vyplývá, že v domě žijí převážně starší lidé v důchodovém věku. Nejméně zastoupené je věkové rozmezí od 18 do 30 let.

**Graf č. 2 – Jaký je Váš věk?**



Zdroj: Vlastní zpracování

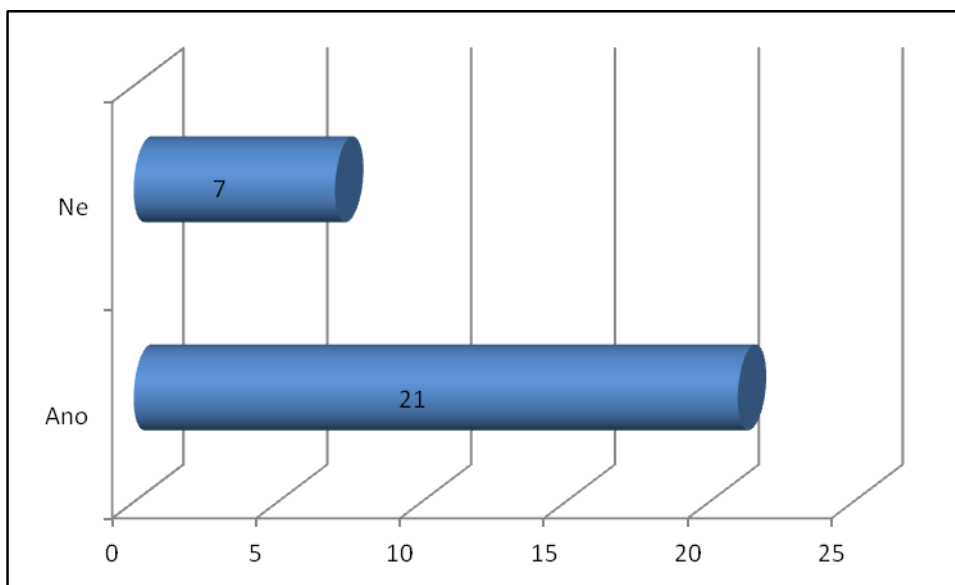
**Otázka č. 3 – Jste obeznámeni se změnami ve společenství vlastníků v souvislosti s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku?**

Otázka číslo 3 byla použita pro vyhodnocení první hypotézy.

Respondenti vybírali ve třetí otázce z odpovědí ano nebo ne. V případě, že dotázaný zvolil odpověď, že není obeznámen se změnami, dotazník pro něj skončil.

Z výsledků je patrné, že většina vlastníků a nájemníků ví o změnách týkajících se společenství vlastníků a to 75 %. Zbývajících 25 % dotázaných o změnách neví. Hypotéza č. 1 se tedy ukázala jako platná, protože 21 respondentů o změnách ví, zatímco pouze 7 odpovědí bylo záporných.

**Graf č. 3 – Jste obeznámeni se změnami ve společenství vlastníků v souvislosti s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku?**



Zdroj: Vlastní zpracování

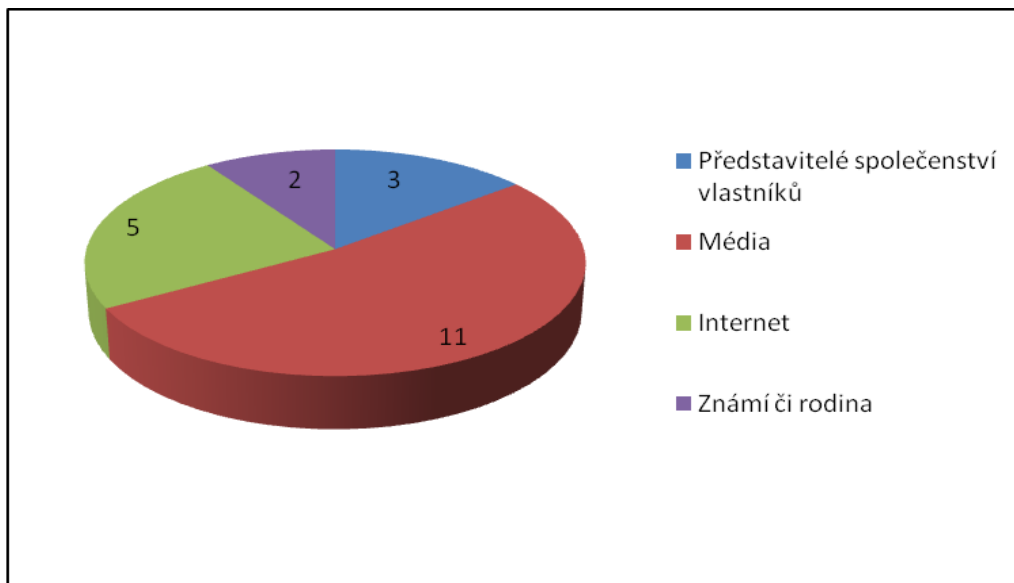
**Otázka č. 4 – Jak jste se o změnách dozvěděli?**

K vyhodnocení druhé hypotézy byla použita otázka číslo 4.

Respondenti se nejčastěji o změnách dozvěděli z médií a to více než 50 %. Druhou nejčtetnější odpovědí bylo z internetu. Zbýlých 5 dotázaných získalo informace od známých či rodiny nebo představitelů společenství vlastníků.

Z výše uvedeného vyplývá, že hlavním zdrojem informací o změnách není společenství vlastníků, ale média. Druhá hypotéza je na základě výsledků neplatná, pouze 3 respondenti z celkových jednadvaceti (14%) se o změnách dozvědělo od představitelů SVJ. Společenství vlastníků tedy dostatečně neinformuje vlastníky o nutných změnách, která pro společenství vlastníků nastala.

**Graf č. 4 – Jak jste se o změnách dozvěděli?**



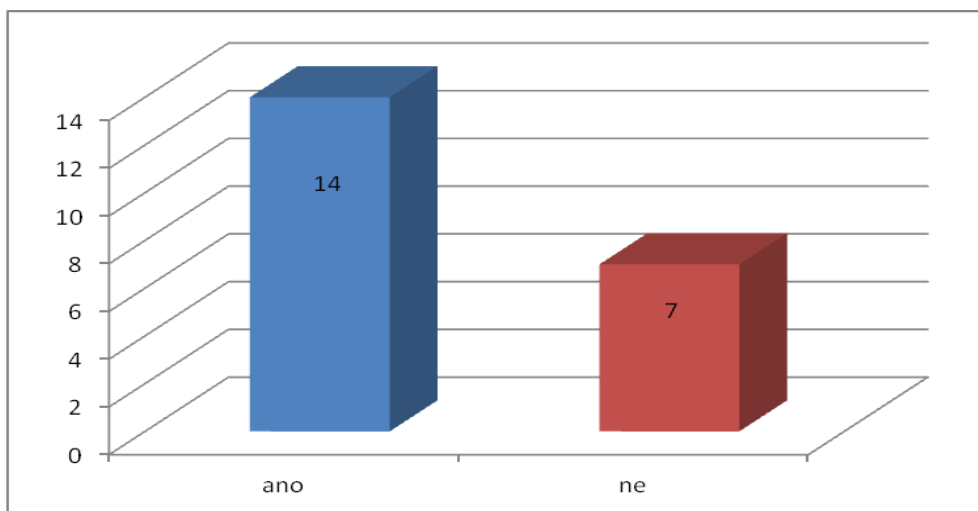
Zdroj: Vlastní zpracování

**Otázka č. 5 – Mají tyto změny vliv na fungování společenství vlastníků?**

Na tuto otázku odpověděla většina dotázaných kladně, přesně 14 respondentů. Zbýlých 8 lidí odpovědělo, že změny vliv na fungování společenství vlastníků nemají.

V případě kladné odpovědi, měli respondenti napsat, jaké vlivy na fungování změny měli. Vlastníci a nájemníci nejčastěji uváděli nutnou úpravu stanov. Dále nezbytnou přítomnost notáře při schvalování či změně stanov, což má za následek zvýšení výdajů společenství vlastníků. Výhodu v nové právní úpravě respondenti vnímají u hlasování na shromáždění, které se stává jednodušším a také možnost hlasování mimo zasedání.

**Graf č. 5 – Mají tyto změny vliv na fungování společenství vlastníků?**



Zdroj: Vlastní zpracování

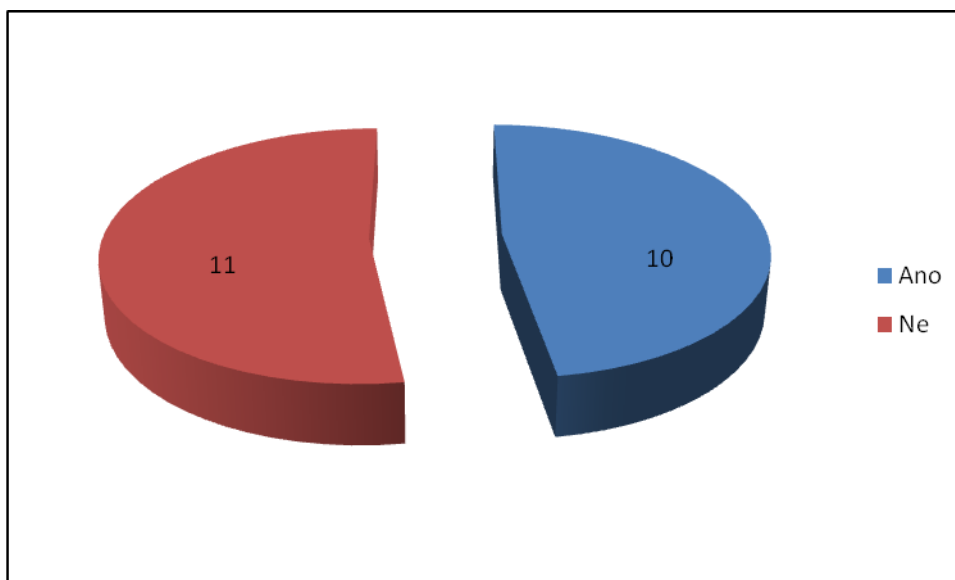
### **Otázka č. 6 – Jste celkově spokojeni s fungováním SVJ?**

Šestá otázka byla použita pro vyhodnocení třetí hypotézy a měla cíl shrnout celkový názor vlastníků a nájemníků na fungování SVJ. V případě záporné odpovědi, byli požádáni o vypsání důvodů nespokojenosti.

Předpokladem třetí hypotézy bylo, že celková spokojenost převazuje nad nespokojeností. Hypotéza byla vyvrácena na základě výsledků šesté otázky, většina respondentů, je s prací společenství vlastníků nespokojeno.

Celkově je nespokojeno 11 respondentů, což představuje více než 50 % všech dotázaných. Jako hlavní důvody nespokojenosti uvádějí nezáměr o dění v domě, neschopnost zajistit základní prvky údržby a zajištění nutných oprav v domě, absence odpovědí na dotazy či žádosti obyvatel domu a malá informovanost obyvatel ze strany výboru v domě o připravovaných změnách. Zbýlých 10 respondentů je s fungováním společenství vlastníků spokojeno.

**Graf č. 6 – Jste celkově spokojeni s fungováním SVJ?**



Zdroj: Vlastní zpracování

#### **4.4.2 Závěrečné vyhodnocení a diskuze**

Protože je společenství vlastníků stále častější formou bydlení, zejména ve velkých městech, je velmi důležité, aby vlastníci bytů byli spokojeni s tím, jak jejich společenství funguje, a vyznali se v právní úpravě, která doznala od 1. ledna 2014 velkých změn.

Cílem dotazníkového šetření mezi členy společenství bylo zjistit, jaké je sociální složení obyvatel, kteří jsou členy Společenství vlastníků pro dům Dejvice 500 a 501 v Praze 6, se sídlem Praha 6 - Dejvice, Na Pískách 501/30, jak jsou spokojeni s řízením svého společenství, jak se zapojují do jeho fungování a jak by mohla být činnost společenství zlepšena.

Podle výsledků výzkumu bydlí ve zkoumaných domech více žen než mužů a věkové složení obyvatel je spíše vyšší, neboť více než 50% oslovených respondentů bylo starších než 60 let. Bylo zjištěno, že s novinkami, které přináší nová právní úprava, jsou obeznámeny zhruba tři čtvrtiny respondentů, ale veliké rezervy pro činnost společenství jsou v tom, že z jedenadvaceti odpovídajících pouze 3 se dozvěděli o těchto novinkách



od svých představitelů. Z toho patrně vyplývá i to, že s činností společenství je celkově nespokojeno o něco více než polovina respondentů.

Velmi důležité je, aby společenství vlastníků komunikovalo se svými členy daleko intenzivněji, než je tomu dosud, a to hlavně s přihlédnutím k věkovému složení obyvatel domu. Protože se jedná z velké části o starší obyvatele, preferovali by osobní styk před tím, aby byli odkázáni na jiné komunikační prostředky. Pokud nedostávají informace od svých představitelů, snaží se je získat od známých, členů rodiny apod., a až v poslední řadě prostřednictvím internetu.

Výbor společenství by měl při každé změně, kterou přináší zákon, jednoduchým způsobem o této změně informovat své členy, například lístky, vhozenými do schránek obyvatel domu. Taková iniciativa by se jistě odrazila na větší spokojenosti členů společenství.

## **4.5 Závěr**

Tato bakalářská práce se zabývá fungováním Společenství vlastníků jednotek, tedy nejrozšířenější formou bydlení v České republice. Je zaměřena hlavně na vztahy mezi Společenstvím vlastníků jednotek jako právnické osoby a jeho jednotlivými členy. Teoreticky jsou zhodnoceny novinky, které do bydlení zavádí nový občanský zákoník, tj. zákon č. 89/2012 Sb., nahrazující od 1. ledna 2014 zákon č. 72/1994 Sb., který upravoval tuto oblast po dvě předcházející desetiletí.

Nový občanský zákoník zavedl do společenství vlastníků spoustu novinek, jejichž zvládnutí je náročné jak pro členy výboru, kteří jim musí přizpůsobit svojí činnost, tak pro jednotlivé vlastníky, kteří by měli mít možnost kontroly svých představitelů. Práce je zejména zaměřena na vytvoření návodu pro změnu stanov, které musí společenství dokonce roku 2016 provést. Dále na způsoby, jakými spolu společenství vlastníků jako právnická osoba a její jednotliví členové komunikují a jak jsou obyčejní lidé informováni o novinkách v právní úpravě.

Výše uvedená zjišťování jsou v praktické části prováděny mezi členy konkrétního společenství vlastníků s názvem Společenství vlastníků pro dům Dejvice 500 a 501 v Praze

6, se sídlem Praha 6 - Dejvice, Na Pískách 501/30, PSČ 16000. Otázkami, které jim byly položeny prostřednictvím dotazníku, bylo zjišťováno, zda jsou členové společenství dostatečně obeznámeni se změnami, které do jejich bydlení vnesl nový občanský zákoník, kde své informace získávají, jak plní výbor společenství své povinnosti vůči členům a zda mají jednotliví vlastníci bytů chuť se zapojit do činnosti svého společenství. Celkem bylo osloveno 33 respondentů.

Získané informace jsou vyhodnoceny a zpracovány do grafů, ze kterých vyplynulo, že toto konkrétní společenství má rozhodně rezervy ve své práci a může svou činnost zlepšit.

## 5 Seznam použitých zdrojů a literatury

PRAŽÁK, Zbyněk. Bytové spoluvlastnictví. Komentář k§1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. Praha: Leges, 2014, 256 s. ISBN 978-80-7502-025-3

NEPLECHOVÁ, M., DUREC, M., Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z. Olomouc: ANAG, 2014, 359 s. ISBN 978-80-7263-899-4

Společenství vlastníků jednotek podle nového občanského zákoníku – JUDr. Věra Hrouzková © 2005-2015 LINDE nakladatelství, s.r.o. [cit 2015-1-10] Dostupné z: <http://www.linde-nakladatelstvi.cz/media/files/13D24B19.pdf>

Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014, Mgr. Svatava Trčková, JUDr. Milan Cellar © ČESKÁ ADVOKÁTNÍ KOMORA 2012 – 2013 [cit 2014-11-5] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/stanovy-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-zmeny-od-1.-1.-2014>

Český statistický úřad, [cit 2015-02-24] dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/i/tab\\_5\\_bds/\\$File/bds062514\\_05.xls](http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/i/tab_5_bds/$File/bds062514_05.xls)

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ\\_interaktiv.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf)

Vyhláška 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby nařízení vlády č.366/2013 Sb. Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, dostupné z <https://www.mmr.cz/getmedia/2bf72909-e837-4dc8-9488-599950e8f9f6/Vyhlasaka-MMR-268-2009>

§ 9 zákona 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), dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/byty/cast2.aspx>

Stanovy Společenství vlastníků Dejvice 500 a 501 v Praze 6

## **6 Přílohy**

### **Seznam příloh:**

Příloha č. 1 - Dotazník pro vlastníky a nájemníky .....	46
Příloha č. 2 – Stanovy společenství vlastníků pro dům Dejvice 500 a 501 v Praze .....	47



## Příloha č. 2 – Stanovy společenství vlastníků pro dům Dejvice 500 a 501 v Praze

PŘÍLOHA Č. .... 4 .....  
NZ ..... 309/2011 .....

### Stanovy společenství vlastníků Jednotek Společenství vlastníků Dejvice 500 a 501 v Praze 6

(schváleny dne 1. listopadu 2011)

#### ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

##### Čl. I

##### Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona 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), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.
- (2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").
- (3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

##### Čl. II

##### Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: **Společenství vlastníků Dejvice 500 a 501 v Praze 6**
- (2) Sídlo společenství: **Na pískách 501/30, 160 00 Praha 6**

#### ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

##### Čl. III

##### Správa domu a další činnosti

- (1) Správou domu se rozumí zajišťování
- provozu domu a pozemku,
  - údržby a oprav společných částí domu,
  - protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - prohlídek a čištění komínů,
  - administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
  - dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
- zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - pojištění domu,
  - nájmu společných částí domu,
  - nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybrány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnostem společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právníckým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

#### **Čl. IV**

##### **Změny společných částí domu**

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

#### **Čl. V**

##### **Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnícká osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavřené smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

### **ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

#### **Čl. VI Společná ustanovení**

(1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění,

b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor,

c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.

(3) Členem voleného orgánu 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) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradních členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

#### **Čl. VII Shromáždění**

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o

a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,

b) schválení nebo změně stanov,



- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
- f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnost uvedené v čl. IV,
- g) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- h) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- i) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
- j) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
- k) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- l) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- m) schvalování rozpočtu společenství,
- n) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svoolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svoolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- (6) Nesplní-li svoolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svoolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svoolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- (8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svoolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svoolavatelem.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- (12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
- schválení nebo změně stanov,
  - změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
  - uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
  - způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
  - rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci,

rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

(15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

(16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

(17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

(19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

## Čl. VIII

### Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

- j) rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby,
  - k) zajišťuje vymáhání plnění povinností uložených členům společnosti k tomu příslušným orgánem společnosti podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov,
- (10) Výbor jako statutární orgán společnosti zejména
- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společnosti navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
  - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
  - c) jménem společnosti vymáhá plnění povinností uložených členům společnosti,
  - d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společnosti vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

#### **Čl. IX**

##### **Pověřený vlastník**

- (1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společnosti.
- (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společnosti.
- (3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
- (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

#### **Čl. X**

##### **Kontrolní komise, revizor**

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společnosti, který je oprávněn kontrolovat činnost společnosti a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společnosti nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společnosti.
- (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
  - a) kontroluje, zda společnost a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
  - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [Čl. VI odst. 1 písm. c)]. Ve společnosti s počtem členů nižším než 10 může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

#### **Čl. XI**

##### **Jednání dalších osob za společnost**

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společnost vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společnosti na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společnost v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společnost.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

#### Čl. XII

##### Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

#### ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. XIII

##### Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společně oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

#### Čl. XIV

##### Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
  - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníku nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) předat výboru nebo pověřenému vlastníku ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

#### Čl. XV

##### Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
  - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

#### ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. XVI

##### Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

#### Čl. XVII

##### Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých

dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

)