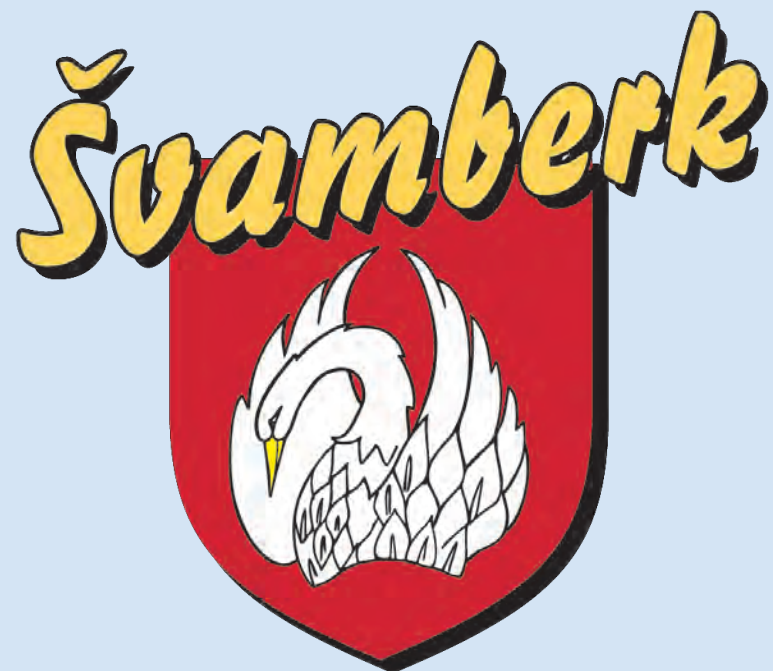


SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK



**NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK
A
STANOVY**

NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK



1. ledna 2014 nabyl účinnosti zákon 89/2012 Sb., nový občanský zákoník. Předchozí mnohokrát novelizovaná verze občanského zákoníku (zákon 40/1964 Sb.), účinná až do konce roku 2013, vstoupila v platnost v roce 1964. Po její razantnější úpravě se volalo už mnoho let. Nakonec ale zákonodárci zvolili jinou cestu a starý občanský zákoník zcela nahradí nový předpis. Hlavním cílem občanského zákoníku účinného od roku 2014 je sjednocení všech úprav občanskoprávních vztahů do jediného právního předpisu.

Minulostí se tak v okamžiku, kdy nový občanský zákoník začal být účinný, stal například obchodní zákoník (513/1991 Sb.) nebo zákon o vlastnictví bytů (72/1994 Sb.) a současně ke zrušení nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb., jehož přílohu tvořily vzorové stanovy SVJ. Zákon o vlastnictví bytů dával jenom minimální prostor pro vlastní úpravy – většina ustanovení byla kogentních (donucujících). Platilo tedy to, co bylo v zákoně uvedeno a prakticky nebylo možné se odchýlit. NOZ dává větší prostor pro vlastní úpravu, více ustanovení je tzv. dispozitivních. Vlastníci tedy mají větší prostor pro vlastní řešení. Bude tedy mnohem více záležet na stanovách a na konkrétní úpravě jejich jednotlivých ustanovení.

ZÁSADNÍ ZMĚNY PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Nově je tedy úprava vlastnictví bytů, nyní pod názvem „bytové spoluvlastnictví“, zařazena s účinností od 1.1. 2014 do NOZ, a to v části třetí (absolutní majetková práva) v dílu 4 (spoluvlastnictví), jako oddíl 5 „Bytové spoluvlastnictví“. Právní úprava bytového spoluvlastnictví v NOZ se dotýká prakticky všech institutů dosavadní úpravy vlastnictví bytů (zavádí také některé nové instituty). Pokud jde o správu domu a pozemku z hlediska organizačně právní formy, zákon výslovně stanoví (§ 1190 NOZ), že osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je buď

- správce v případech, kdy zákon nestanoví povinnost vzniku SVJ, nebo
- společenství vlastníků jednotek, jako právnická osoba zakládaná za účelem zajišťování správy domu a pozemku (v rámci bytového spoluvlastnictví).

Společenství vlastníků bylo podle dosavadního zákona o vlastnictví bytů právnickou osobou zvláštního druhu, jejíž právní poměry, včetně záležitostí týkajících se orgánů, upravoval výlučně zákon o vlastnictví bytů. Podle úpravy v novém občanském zákoníku (NOZ) je společenství vlastníků do určité míry i nadále právnickou osobou zvláštního druhu, avšak s tím, že v záležitostech výslovně neupravených v ustanoveních týkajících se SVJ se přiměřeně použijí tato ustanovení:

- ustanovení NOZ o spolku (§ 214 - § 302 NOZ), jak to výslovně stanoví § 1221 NOZ.
- pro volené orgány SVJ se, kromě zvláštních ustanovení zařazených v ustanoveních o SVJ (§ 1194 - § 1216 NOZ), použijí také některá obecná ustanovení o právnických osobách (§ 118 - § 167 NOZ).
 - o o názvu právnické osoby (§ 132 - § 135 NOZ)
 - o o sídle právnické osoby (zejména § 126 - § 137 NOZ)
 - o o orgánech právnických osob (§ 151 - § 160 NOZ)
 - o o jednání za právnickou osobu (§ 161 - § 167 NOZ).

Jinak, pro SVJ, která budou vznikat po 1.1. 2014 je zásadní změnou z hlediska jejich vzniku, že již nevznikají ze zákona (ex lege) jak tomu bylo podle § 9 odst. 3 a odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, nýbrž dvoustupňovým procesem – založení a teprve poté vznik zápisem ve veřejném rejstříku (rejstříku společenství). To se však netýká těch SVJ, která již vznikla ze zákona podle § 9 odst. 3 nebo odst. 4 zákona o vlastnictví bytů před 1.1. 2014.

Dosavadní SVJ, která vznikla ze zákona buď podle § 9 odst. 3 nebo podle § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, jsou ode dne nabytí účinnosti NOZ, tedy od 1.1. 2014 právnickými osobami podle NOZ. V přechodném ustanovení § 3041 odst. 1) se výslovně stanoví, že „*Právní povahy právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti.*“

Současně podle tohoto přechodného ustanovení platí, že ustanovení stanov SVJ, která odporují donucujícím ustanovením tohoto zákona, pozbývají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti (ostatní ustanovení stanov SVJ jsou v zásadě použitelná) a SVJ přizpůsobí do tří let ode dne účinnosti tohoto zákona svoje stanovy ustanovením NOZ.

BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ X PODÍLOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

Jak jsme již zmiňovali, bytové spoluvlastnictví je zvláštní forma vlastnictví domu. Pokud se jedná o bytové spoluvlastnictví v katastru nemovitostí je dům rozčleněn na jednotky (viz obrázek 1). Zde se často setkávám s tím, že si lidé myslí, že jejich forma bydlení je bytové spoluvlastnictví, protože oni vlastní svůj byt, ale ve skutečnosti se jedná o podílové spoluvlastnictví. V tomto případě v katastru nemovitostí není dům rozčleněn na jednotky (viz obrázek 2) a každý vlastník vlastní například 1/6, ale celého domu. Je to zásadní rozdíl.

U **bytového spoluvlastnictví** = dům rozčleněn na jednotky = každá jednotka má svůj list vlastnictví

U **podílového spoluvlastnictví** = dům není rozčleněn na jednotky = celý dům má 1 list vlastnictví

Obrázek 1 - Bytové spoluvlastnictví

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2833/1
Obec:	Prostějov [589250]
Katastrální území:	Prostějov [733491]
Číslo LV:	15543
Výměra [m ²]:	1125
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Prostějov [412473] ; č.p. 1553; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 2833/1
Stavební objekt:	č.p. 1553
Ulice:	Walkerova
Adresní místa:	Walkerova 1553/4

Vymezené jednotky

[1553/1](#), [1553/2](#), [1553/3](#), [1553/4](#), [1553/5](#), [1553/6](#), [1553/7](#), [1553/8](#), [1553/9](#), [1553/10](#), [1553/11](#), [1553/12](#), [1553/13](#), [1553/14](#), [1553/15](#), [1553/16](#)

Obrázek 2 - Podílové spoluvlastnictví

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1111
Obec:	Plumlov [589896]
Katastrální území:	Plumlov [721964]
Číslo LV:	1321
Výměra [m ²]:	210
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Plumlov [121967] ; č.p. 471; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 1111
Stavební objekt:	č.p. 471
Ulice:	Lesnická
Adresní místa:	Lesnická č.p. 471

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Karel Dlouhý	1/6
Jana Krátká	1/6
Kamil Hugo	1/6
Jan Petr	1/6
Dana Zdravá	1/6
Monika Šrástná	1/6

BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

U bytového spoluvlastnictví musíme od 1.1.2014 rozlišovat, zda se jedná o jednotky vyčleněné podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, nebo se již jedná o jednotky vyčleněné podle zákona 89/2012 Sb. nového občanského zákoníku. V katastru nemovitostí se v současné právní úpravě evidují jednotky ve dvojím režimu (viz obrázky 3 a 4). Je potřeba na to dávat pozor, především pokud prodáváte nebo kupujete byt přes realitní kancelář. Spousta realitních makléřů neuměla napsat kupní smlouvu ani tenkrát, natož teď po účinnosti NOZ.

Obrázek 3 - vyčlenění domu a jednotky po 1.1.2014

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	2833/1
Obec:	Prostějov I5892501
Katastrální území:	Prostějov I7334911
Číslo LV:	15543
Výměra [m ²]:	1125
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba	
Budova s číslem popisným:	Prostějov I4124731 ; č.p. 1553; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 2833/1
Stavební objekt:	č.p. 1553
Ulice:	Wolkerova
Adresní místa:	Wolkerova 1553/4

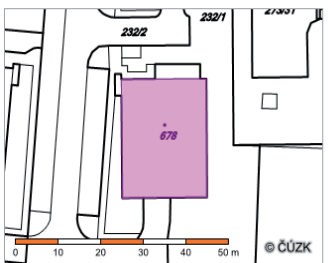
Vymezené jednotky	
1553/1, 1553/2, 1553/3, 1553/4, 1553/5, 1553/6, 1553/7, 1553/8, 1553/9, 1553/10, 1553/11, 1553/12, 1553/13, 1553/14, 1553/15, 1553/16	

Informace o jednotce	
Číslo jednotky	1553/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 1553, která je součástí pozemku p.č. 2833/1
Katastrální území:	Prostějov I7334911
Číslo LV:	16350
Podíl na společných částech:	1068/10421

Vlastníci, jiní oprávnění	
Vlastnické právo	
Ing. Petr Novák	Prostějov, Wolkerova 1553/4, 79601 Prostějov

Obrázek 4 - vyčlenění domu a jednotky před 1.1.2014

Informace o stavbě	
Stavba:	č.p. 355
Obec:	Prostějov I5892501
Část obce:	Krasice I1336981
Katastrální území:	Krasice I7336951
Číslo LV:	4228
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 678
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky	
355/1, 355/2, 355/3, 355/4, 355/5, 355/6, 355/7, 355/8, 355/9, 355/10, 355/11, 355/12, 355/13, 355/14, 355/15, 355/16, 355/17, 355/18, 355/19, 355/20, 355/21, 355/22, 355/23, 355/24, 355/25, 355/26, 355/27, 355/28, 355/29, 355/30, 355/31, 355/32, 355/33, 355/34, 355/35, 355/36, 355/37, 355/38, 355/39, 355/40, 355/41, 355/42, 355/43, 355/44, 355/45, 355/46, 355/47, 355/48, 355/49, 355/50, 355/51, 355/52, 355/53	

Informace z RÚIAN	
--------------------------	--

Informace o jednotce	
Číslo jednotky	355/42
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 355
Katastrální území:	Krasice I7336951
Číslo LV:	4292
Podíl na společných částech:	47/2584

Vlastníci, jiní oprávnění	
Vlastnické právo	
Pepa Novák, Ing.	Krasice, 79601 Prostějov

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ - minimální náležitosti



Podle § 1200 NOZ ve spojení s § 123 (minimální náležitosti stanov či jiného „zakladatelského právního jednání“ právnické osoby) musí stanovy SVJ obsahovat alespoň:

- **název**, který obsahuje slova „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vzniklo
- **sídlo** určené v domě, pro který společenství vzniklo; není-li to možné na jiném vhodném místě,
- **členská práva a povinnosti** vlastníků jednotek, jakož i **způsob jejich uplatňování**,
- **určení orgánů**, jejich **působnosti**, **počtu členů** volených orgánů a jejich **funkční období**, jakož i **způsobu svolávání jednání a usnášení**
- určení prvních členů statutárního orgánu (*netýká se SVJ vzniklých před 1.1. 2014*),
- **pravidla** pro správu domu a pozemku ,
- **pravidla** pro užívání společných částí,
- **pravidla** pro tvorbu rozpočtu společenství,
- **pravidla** pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

NÁZEV SPOLEČENSTVÍ

V obecných ustanoveních nového občanského zákoníku - §132 se říká, že jménem právnické osoby je její název, a to takový, který tuto právnickou osobu odliší od ostatních právnických osob, a ještě musí obsahovat označení její právní formy.

Pro společenství vlastníků to znamená, že název bude obsahovat sousloví „společenství vlastníků“, což je označení právní formy právnické osoby. Tato povinnost je navíc stanovena v §1200 odst.2 bod a). Pokud má společenství vlastníků špatně název (například pokud chybí v názvu slovo „vlastníků“), tak jsou povinni přizpůsobit ho do **dvou let** (tzn. do roku 2016). Dále už §132 nekonkretizuje, zda název musí obsahovat ulici, město, číslo popisné nebo orientační. Toto opět upravuje §1200 odst.2 bod a), kde se říká, že název musí obsahovat i označení domu, pro který společenství vzniklo. Jenom pozor, pokud budete chtít pojmenovat společenství po nějaké osobě, je zapotřebí souhlasu - více §132.

S názvem opatrně, existuje celá řada společenství a notářů, kteří zapisovali příšerné názvy. Použiju příklad z Pardubic:

Společenství vlastníků bytových jednotek domu v ulici Jiránkova č.p. 2250, Pardubice - Zelené předměstí

Toto je v Pardubicích naprosto běžné. Takový název nenapíšete do žádného formuláře, nevejde se na fakturu, na razítko už vůbec. Vy nesmíte zkracovat, musíte to napsat tak, jak je uvedeno v rejstříku společenství vlastníků. To jsou opravdu lahůdky.

V § 3042 se také hovoří o tom, že právnická osoba není povinna změnit název tehdy, jsou -li proto důležité důvody, zejména užívala-li svůj název dlouhodobě a je-li pro ni tak příznačný, že jeho zaměnitelnost nebo klamavost nelze rozumě předpokládat. Často odpovídám na dotazy, zda si tedy může naše společenství ponechat svůj název, když už ho má přes 20 let. Ten §3042 se vztahuje na všechny právnické osoby obecně. Povinnost mít v názvu sousloví „společenství vlastníků“ je (jak jsme zmiňovali výše) upravena konkrétně v ustanovení §1200 odst.2a). Pokud máte nějaký vžitý název typu Společenství Modrava a to je všechno. Rejstřík Vám to kdysi v pohodě zapsal, klidně budte společenství (ale je potřeba tam vsunout to slovíčko „vlastníků“) Modrava - *Společenství vlastníků Modrava*. To sousloví „společenství vlastníků“, tam teď být musí.

Společenství vlastníků Modrava

Společenství vlastníků bytových jednotek Modrava

Společenství vlastníků domu Modrava

ANO

Společenství pro dům Modrava

Společenství Modrava

Společenství bytových jednotek

NE

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

SÍDLO SPOLEČENSTVÍ

Obecně je sídlo právnické osoby upraveno v §136 a §137 nového občanského zákoníku. Je zde uvedeno, že pokud se právnická osoba zapisuje do veřejného rejstříku, musí uvést svoje sídlo. Nikde už se ale nepíše, že sídlo musí být totožné s adresou, kde se právnická osoba nachází, jak se zase spousta lidí mylně domnívá. Je však potřeba respektovat, že každý se může dovolat skutečného sídla právnické osoby.

Pokud si říkáte, proč by vaše společenství mělo mít sídlo na jiném místě, než je skutečná adresa domu, máme takový příklad z Písku. Je to zde krásně vidět. Když město Písek privatizovalo bytové domy, zůstalo jako jejich správce a všem těmto domům nechalo zapsat do rejstříku společenství jako sídlo přímo městský úřad Písek, převážně z toho důvodu, aby veškerá korespondence chodila přímo na městský úřad.

Nesmyslně napsané sídlo sídlo společenství

Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "Krajský soud v Ostravě [IČ 00215732]" dne 15.9.2015 v 09:51:35.
EPVid.fmiUjgcYrooJnE8uZVPW

Výpis
z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného
Krajským soudem v Ostravě
oddíl S, vložka 596

Datum zápisu:	10. července 2001
Spisová značka:	S 596 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Název:	Společenství vlastníků jednotek domu čp.2688, 2689 Tř.gen.Janouška 10, 12 v Přerově
Sídlo:	Přerov - Přerov I - Město, Tř.gen.Janouška 2688/10
Identifikační číslo:	258 83 682
Právní forma:	Společenství vlastníků jednotek
Předmět činnosti:	Správa, provoz a opravy společných částí domu a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
Statutární orgán:	
předseda výboru:	Ing. PETR POKLUDA, dat. nar. 14. října 1965 Přerov I-Město, Tř. gen. Janouška 2688/10
místopředseda výboru:	JIŘÍ RICHTER, dat. nar. 25. ledna 1948 Přerov - Přerov I - Město, Tř.gen. Janouška 2689/12
člen výboru:	EVA ŠATÁNKOVÁ, dat. nar. 17. ledna 1941 Přerov - Přerov I - Město, Tř.gen. Janouška 2688/10
člen výboru:	JANA LINDUŠKOVÁ, dat. nar. 22. května 1945 Přerov I-Město, Tř. gen. Janouška 2689/12
Způsob jednání:	Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.

Sídlo společenství je na jiné adrese, než je adresa domu

Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "KRAJSKÝ SOUD V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH [IČ 00215888]" dne 15.9.2015 v 09:49:14.
EPVid.pTnPOsVyDnJdJdQZRE+A

Výpis
z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného
Krajským soudem v Českých Budějovicích
oddíl S, vložka 25

Datum zápisu:	23. března 2002
Spisová značka:	S 25 vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích
Název:	Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2024 - 2025 v ulici Přátelství v Písku
Sídlo:	Písek, Velké náměstí 114, PSČ 39701
Identifikační číslo:	260 44 030
Právní forma:	Společenství vlastníků jednotek
Předmět činnosti:	Správa, provoz a opravy společných částí domu
Statutární orgán:	
Pověřený vlastník:	Město Písek, IČ: 002 49 998 Velké náměstí , 397 01 Písek Den vzniku funkce: 23. března 2002 zastoupené Ivanou Adámkovou, RČ: 605802/0738, bytem Harantova č. p. 1512/23, 397 01 Písek
Způsob jednání:	Jménem Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2024-2025 v ulici Přátelství v písku jedná navenek pověřený vlastník. Podepisuje se tak, že k tištěnému, razítkovanému nebo psanému jménu připojí svůj vlastnoruční podpis.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

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

Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), v domě, pro který společenství vzniklo

Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, ledaže to bylo vyloučeno. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.

SPOLUVLASTNICTVÍ JEDNOTKY

Osoby, kterým náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky. Jedná se o vlastnictví *ideální* části domu (věci). To znamená, že není nikde řečeno, která část bytu je přesně koho (například: polovina bytu je moje a polovina sestry, ale nevím polovina z čeho? Pravá polovina bytu, nebo levá polovina? Nikde není stanoveno, patří mi tedy polovina ze všeho). Dům není rozdělen na jednotky.

Spoluvlastníci jsou charakterizováni jako osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, a představují tedy ve vztahu ke třetím osobám nacházejícím se vně jejich spoluvlastnictví, navenek, jediného úplného vlastníka věci jako celku. Jak plyne z důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku, nejde o jednotlivé spoluvlastnické podíly a nakládání s nimi, ale jde o věc jako celek. Podle §1116 NOZ se považují spoluvlastníci za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba. Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI (§1175 - §1174 NOZ)

Práva vlastníka

- 1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- 2) Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- 3) Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období.
- 4) Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 3.

Právo vědět s kým bydlím

- 1) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

Povinnosti vlastníka

- 1) Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
- 2) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.
- 3) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- 4) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- 5) Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 1, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI (§1175 - §1174 NOZ)

Oznamovací povinnost

- 1) Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
- 2) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

POVINNOSTI VLASTNÍKA (§1013 NOZ)

Kromě těchto základních práv a povinností uvedených v novém občanském zákoníku je třeba ještě respektovat ustanovení §1013 vlastnické právo, kde se říká, že:

„Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.“



STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

OSTATNÍ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ - DOMOVNÍ ŘÁD

Pokud byste chtěli konkrétněji upravit práva a povinnosti vlastníků ve společenství, máte k dispozici celou řadu interních směrnic. Lze se na ně odkazovat přímo ze stanov. Úprava směrnic je mnohem jednodušší než úprava samotných stanov. Nejznámější z nich je domovní řád.

Domovní řád upravuje chování vlastníků v prostorách bytového domu i k sobě navzájem. Je to soubor pravidel, kterými se členové společenství řídí. Nemá žádný zákonem stanovený obsah. Jeho podoba je ponechána na společenství. Nejčastěji upravuje obecná pravidla chování a přístup do společných prostorů, klid v domě (noční klid, klid o nedělích a svátcích), kamerové systémy, pořádek a čistotu v domě - úklid společných částí domu, domácí zvířata, stavební práce a stavební úpravy, požární ochranu, poskytování informací a také jaké jsou postihy a sankce za nedodržení těchto pravidel. Aby mohl domovní řád fungovat a jeho zásady byly vymahatelné, musí být odsouhlasen shromážděním vlastníků. Jakým podílem, je stanoveno ve stanovách společenství. Pokud shromáždění přijme domovní řád jako platnou směrnici, má povinnost se jím řídit a dodržovat ho každý vlastník i nově příchozí.

Pozor na vymahatelnost domovního řádu. Nelze stanovit takové sankce, které se neopírají o zákon. Co to znamená. Pokud byste například stanovili, že za kouření ve společných prostorách je pokuta 100 Kč, tato pokuta je nevymahatelná, protože žádnou takovou sankci zákon neukládá.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Nejvyšší orgán

Shromáždění

Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

Statutární orgán

Předseda

individuální orgán

Výbor

kolektivní orgán

Zásadní novinkou je, že členem voleného orgánu SVJ může být nejen osoba, která je členem SVJ, ale rovněž jiná osoba

Kontrolní orgán

Kontrolor

individuální orgán

Kontrolní komise

kolektivní orgán

Shodně jako dosud není zřizování kontrolního orgánu v SVJ povinné. Je tedy věcí každého SVJ, zda do svých stanov zařadí zřizování kontrolního orgánu. Určí-li stanovy SVJ, že se zřizuje kontrolní orgán, je také nezbytné, aby stanovy současně určily, zda jde o individuální nebo kolektivní orgán.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Podle obecných ustanovení o právnických osobách (§ 152 NOZ) si právnická osoba tvoří orgány o jednom členu (individuální – u SVJ předseda) nebo o více členech (kolektivní – u SVJ výbor).

Zásadní novinkou je, že členem voleného orgánu SVJ může být nejen osoba, která je členem SVJ, ale rovněž jiná osoba. Proto již není nutné uvádět ve stanovách (avšak ve stanovách může zůstat uvedeno), že členem voleného orgánu SVJ může být jen osoba, která je členem SVJ. Z § 1205 odst. 2 NOZ totiž plyne, že způsobilý být členem voleného orgánu (nebo zástupcem právnické osoby jako člena voleného orgánu) je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, aniž by to musel být člen SVJ. Pro stanovy SVJ to znamená, že každé SVJ zváží, zda chce ve svých stanovách ponechat omezení, že lze volit jen člena SVJ, anebo takové omezení vypustí ze svých stanov, a pak je možné volit i jinou osobu, která není členem SVJ, je však pro zvolení způsobilá podle NOZ. Oboje řešení je v souladu s NOZ.

Nové je také to, že pro způsobilost být členem voleného orgánu SVJ se použijí rovněž další požadavky podle obecných ustanovení NOZ o orgánech právnické osoby, zejména:

- § 153 až 157 NOZ (úpadek, zastupování právnické osoby, nezpůsobilost člena voleného orgánu k výkonu funkce, rozhodování kolektivního orgánu, odchylný názor),
- § 159 NOZ odpovědnost člena voleného orgánu,
- § 160 NOZ odstoupení z funkce,
- § 163 NOZ působnost statutárního orgánu,
- § 164 NOZ zastupování SVJ vícečlenným statutárním orgánem,
- § 165 NOZ o postupu soudu (včetně případného jmenování opatrovníka SVJ), pokud nemá statutární orgán dostatečný počet členů k rozhodování.

Tyto požadavky platí přímo ze zákona, i když nebudou výslovně uvedeny ve stanovách SVJ. Požadavky na způsobilost být členem voleného orgánu platí nejen pro fyzickou osobu, která je volena členem orgánu, nýbrž také pro fyzickou osobu, která zastupuje člena SVJ – právnickou osobu, zvolenou za člena voleného orgánu SVJ.

Další změnou je zastupování člena voleného orgánu. Princip osobního výkonu funkce člena voleného orgánu je sice zachován, přitom však zcela nové i pro SVJ je, že podle § 159 odst. 2 NOZ je oprávněn člen voleného orgánu zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. Jde o výrazné prolomení dosavadního obecného principu osobního výkonu funkce, byť jen pro jednotlivou schůzi voleného orgánu.

SVJ může v případě volených orgánů přímo ze zákona zcela nově použít také ustanovení o kooptaci podle § 246 odst. 2 NOZ (o spolku), podle něhož mohou členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ - shromáždění

Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

Podle nového občanského zákoníku se mohou podíly na společných částech domu určit buď:

1 Jako stejné

Pokud jsou jednotky v bytovém domě téměř stejné a velikost jejich podlahové plochy se liší v cm^2 , potom je výhodnější zvolit pro všechny stejný podíl na společných částech domu. Mnohé to usnadní, všichni víme, jak složité je počítání hlasů na shromáždění, stejné podíly to usnadní. Doporučujeme to, ale opravdu pouze v případech, kdy se velikosti bytů liší nepatrně. Pokud máte na domě byty 100m^2 a další 45m^2 , nebylo to by to spravedlivé. Menší byty by doplácely na ty větší a naopak, větším bytům by mohl vzniknout tzv. nemajetkový prospěch, který by si podle zákona o daních z příjmů mely zdaňovat.

2 Podle velikosti podlahové plochy

Podíly na společných částech podle velikosti podlahové plochy bytu bude pravděpodobně i nadále nejpoužívanějším způsobem určení podílu na společných částech domu. Už přes dvacet let jsou na tento způsob stanovení podílu všichni zvyklí a také se jedná o jeden z nejrozumnějších způsobů - dá se říct nejspravedlivější. Stanovuje se jako podíl podlahové plochy daného bytu (např. 50m^2) k celkové podlahové ploše domu (např. 1500m^2) = $50/1500$.

3 Se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu

Tuto možnost nazýváme interně výhled na Hradčany a výhled do popelnic. Představte si, že bydlíte v bytovém domě, kde jsou všechny byty stejně velké. Jediný rozdíl mezi nimi je ve výhledu z okna. Zatímco byt v nejvyšším patře má překrásný výhled na Hradčany, byt v přízemí na opačné straně domu má výhled na špinavý dvůr s popelnicemi. V tomto okamžiku si můžete říct, že byt v nejvyšším patře má jinou tržní hodnotu než byt druhý, je mnohem lépe prodejný a proto by měl mít větší spoluvlastnický podíl.

Ovšem v zákoně se také říká, že „má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé.“ Taková situace může samozřejmě nastat. V okamžiku, kdy před váš bytový dům postaví mrakodrap s kancelářskými prostory, výhled už nebude, co býval. Místo výhledu na Hradčany se budete dívat do skleněné budovy. Stejně tak byt v přízemí si může polepšit. Místo špinavého nádvoří se zde vybuduje příjemné posezení s fontánkou a zlatýma rybkama. I v tomto případě má potom vlastník bytu právo domáhat se změny učení spoluvlastnického podílu. Z tohoto důvodu bychom byli při určování spoluvlastnického podílu tímto způsobem velmi opatrní.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ - shromáždění

Do působnosti shromáždění patří

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, 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) rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - o změně podlahové plochy bytu,
 - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - o změně podílu na společných částech,
 - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- g) udělování předchozího souhlasu
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ - shromáždění

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

Zákon vyžaduje vyšší počet hlasů

§1169 v případě změny prohlášení

Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.

A ještě se zde uplatní §1208 NOZ odst. b), kde se uvádí, že do působnosti shromáždění náleží změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,

§1200 odst. 1) v případě schvalování stanov

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

§1214 V případě hlasování per rollam

Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Kdy vyžadovat vyšší počet hlasů ve stanovách?

- a) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- b) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ - shromáždění

Kolikrát do roka se musí konat shromáždění vlastníků?

Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.

Kdo svolává shromáždění?

- 1) Shromáždění svolává statutární orgán společenství (předseda/představenstvo)
 - 2) Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich (nemůže to být z podnětu jednoho jediného vlastníka, přestože má více jak čtvrtinu všech hlasů).
 - 3) neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- To, jakým způsobem se bude schůze svolávat, by mělo mít společenství vlastníků upraveno ve svých stanovách. Pokud tomu tak není, řídí se společenství v tomto ohledu ustanoveními o spolku.

Jaká je lhůta pro svolání shromáždění? (§249 a následující o spolcích NOZ)

Shromáždění se svolá vhodným způsobem ve lhůtě určené stanovami, jinak **nejméně třicet dnů** před jeho konáním (Pokud máte ve stanovách upraveno, že svolává se 14 dní dopředu, budete se řídit tím, co vám říkají stanovy).

Jak musí vypadat pozvánka?

Z pozvánky musí být zřejmé **místo, čas a pořad zasedání**. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit (To znamená, že na pozvánce uvede čas a místo, kde budou tyto materiály k dispozici vlastníkům k nahlédnutí).

Jakým způsobem se rozesílá pozvánka?

Nikde v zákoně není stanoveno, jakým způsobem má být pozvánka na schůzi doručena a kam. Každý vlastník jednotky musí být řádně pozván na shromáždění vlastníků jednotek. Nebyla-li mu řádně a včas doručena úplná pozvánka (ve formě a způsobem určeným zákonem a stanovami), přičemž vlastník jednotky se shromáždění proto nezúčastnil, může hlasování na schůzi napadnout. Je tedy velmi důležité, aby byl řádně pozván a jeho pozvání bylo prokazatelné. Doručovací adresou nemusí být pouze poštovní adresa, ale také například e-mailová adresa. E-mailem doručit pozvánku je mnohem efektivnější (kromě samotné pozvánky můžete zaslat i veškeré přílohy a další podklady, které se na schůzi budou projednávat. Dalším způsobem je vhození pozvánky vlastníkově přímo do schránky a nakonec samozřejmě poštou, pokud vlastník jednotky v domě nebydlí. Pozvánka se vyvěšuje i na informační desce v domě.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ - shromáždění

§ 253 NOZ - ustanovení o spolku

Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže se členská schůze usnese na předčasném ukončení zasedání.

Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů spolku oprávněných o ní hlasovat.

Pokud se v průběhu schůze všichni pohádáte a rozhodnete se odvolat předsedu nebo hned celý výbor, tak to udělat nelze, protože odvolání a volba výboru nebyla na programu schůze.

Udělat byste to mohli pouze se souhlasem všech vlastníků.

Společenství vlastníků jednotek Dlouhá Louka, čp. 125, Kotěhůlky,
Vedené u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr, vložka 111000, IČO: 011 11 110
se sídlem: Kotěhůlky, Dlouhá louka 125, PSČ 000 00

Výbor Společenství vlastníků jednotek Dlouhá Louka, čp. 125, Kotěhůlky svolává v souladu s ustanovením §1207 zákona č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník

shromáždění vlastníků jednotek

**v neděli dne 8. června 2015 v 18:00 hodin
v sušárně bytového domu.**

Program:

1. Zahájení
2. Volba zapisovatele a ověřovatelů zápisu
3. Schválení účetní závěrky 2014 dle §1208 zákona č. 89/2012 Sb., nový obč. zákoník
4. Schválení rozpočtu na rok 2015 dle §1208 zákona č. 89/2012 Sb., nový obč. zákoník
5. Přijetí usnesení
6. Diskuse
7. Závěr

Žádám všechny vlastníky o účast na tomto jednání.

Pro váhu hlasu každého vlastníka je rozhodující velikost jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu stanovená podle aktuálního výpisu z listu vlastnictví č.... pro k. ú. u Katastrálního úřadu ke dni.... 201..

V případě, že se nebudete moci zúčastnit, zmocněte, prosím, písemně jinou osobu. Tiskopis plné moci je k dispozici u předsedy.

U manželů a spoluvlastníků jednotky žádám o předložení zmocnění v souladu s ustanovením § 1185 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb. obč. zákoník. Tiskopis je také k dispozici u předsedy.

Účetní závěrka 2014 a veškeré podklady s ní související jsou připraveny k nahlédnutí u předsedy, stejně jako návrh rozpočtu na rok 2015, vždy v pondělí, středu a čtvrtek od 18:00 - 20:00.

Ing. Jan Novák
předseda výboru

Vyvěšeno dne 23. 5. 2015

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ - shromáždění

Zastupování na základě plné moci

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.5.2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010

Právo účastnit se shromáždění (jako jeho člen) a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je osobním právem vlastníka jednotky. Jakkoliv lze hlasování na shromáždění považovat za právní úkon vlastníka jednotky, účast na shromáždění jako taková právním úkonem není. Člen shromáždění, který se účastní shromáždění, sice může právě proto, že se shromáždění účastní, vykonávat hlasovací právo (popř. i další práva, jako např. právo podávat návrhy, nahlížet do podkladů pro jednání apod.), nicméně účast na shromáždění je nutno od samotného hlasování (či výkonu dalších práv) odlišit. I tehdy, nebude-li se na shromáždění hlasovat, totiž právo účastnit se svědčí pouze členu shromáždění (vlastníku jednotky). Současně platí, že člen shromáždění nemůže vykonávat hlasovací právo, neúčastní-li se shromáždění.

Z tohoto důvodu nelze právo vlastníka jednotky nechat se na shromáždění zastoupit dovozovat z ustanovení § 3 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a § 31 odst. 1 obč. zák.; plná moc k zastoupení vlastníka na shromáždění není plnou mocí k uskutečnění právního úkonu ve smyslu posledně označeného ustanovení.

Tento rozsudek je platný i po zrušení zákona o vlastnictví bytů a účinnosti Nového občanského zákoníku.

Já, níže podepsaný, datum narození,

vlastník bytové jednotky č. 111/11 zapsané na LV č. 1111 a Lv č. 1111 pro obec **Kotěhůlky**, ulice **Krásná 666**, katastrální území **Kotěhůlky**. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad prokraj, Katastrální pracoviště **Kotěhůlky**.

Tímto uděluji

Plnou moc

*v souladu s ustanovením zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
a stanovami společenství*

....., datum narození
bytem

aby mě zastupoval na shromážděních vlastníků jednotek **Společenství vlastníků jednotek** na ulici **Krásná 666/66, Kotěhůlky PSČ 000 00**, zapsané u krajského soudu v Brně, oddíl Dr, vložka 00000, IČO 000 00 000, se sídlem **Kotěhůlky, Krásná 666/66 PSČ 000 00**

V **Kotěhůlkách** dne :

(podpis)

zmocnitel

(tiskacím jméno + příjmení)

(podpis)

zmocněnec

(tiskacím jméno + příjmení)

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ - shromáždění

Zmocnění spoluvlastníků/manželů

Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Příklad

Představte si, že jednotka je ve spoluvlastnictví 5 sourozenců. Za 14 dní se bude konat shromáždění vlastníků. Těchto pět sourozenců se mezi sebou domluví, kdo za ně půjde hlasovat a tomuto jednomu sourozenci udělí zmocnění. Shromáždění se mohou účastnit všichni sourozenci, v tom jim nikdo nebrání, ale hlasovat bude jenom jeden, a to ten, který předloží výboru/předsedovi zmocnění.

V případě manželů je to podobné. Doma se mezi sebou domluví, kdo za ně půjde hlasovat a udělí si zmocnění. Buď manželka manželovi, nebo manžel manželce. Opět se mohou shromáždění účastnit oba dva, ale hlasovat bude pouze jeden.

Společenství vlastníků bytů Krásná 666

Vedené u Krajského soudu v Kotěhůlkách, oddíl S, vložka 1111, IČ: 000 00 000

Se sídlem: Krásná 666, PSČ 000 00, Kotěhůlky

Spoluvlastníci

jméno + příjmení spoluvlastníka

adresa (trvalé bydliště)

a

jméno + příjmení spoluvlastníka

adresa (trvalé bydliště)

Jako spoluvlastníci jednotky č. 111/111 zapsané na LV č. 1111 a LV č. 1111 pro obec **Kotěhůlky**, ulice **Krásná čp. 666**, katastrální území **Kotěhůlky**.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro kraj, Katastrální pracoviště **Kotěhůlky**.

tímto v souladu s ustanovením § 1185 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb. obč. zákoník

ZMOCŇUJEME

(*jméno + příjmení jednoho ze spoluvlastníků*) k tomu, aby za nás vykonával/a práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Zmocnění opravňuje zmocněnce, aby se v případě potřeby nechal zastupovat na základě písemné plné moci jinou osobou v souladu se stanovami společenství vlastníků.

Zároveň v souladu s ustanovením § 1177 sdělujeme, že adresa pro doručování je:

jméno + příjmení zmocněného + adresa pro doručování,

a pro elektronickou komunikaci stanovujeme adresu:

V **Kotěhůlkách**

(podpis)

.....
jméno + příjmení spoluvlastníka

(podpis)

.....
jméno + příjmení spoluvlastníka

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ - shromáždění

Hlasování per rollam

Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy.

Společenství vlastníků jednotek Dlouhá Louka, č.p. 125, Kotěhůlky,
Vedené u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr, vložka 111000, IČO: 011 11 110
se sídlem: Kotěhůlky, Dlouhá louka 125, PSČ 000 00

Rozhodnutí mimo zasedání

Kotěhůlky dne:

V souladu s ustanovením §1210 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník
a v souladu se stanovami společenství, tímto souhlasím s následujícím usnesením:

Společenství schvaluje:

1. **Účetní závěrku 2014** Společenství vlastníků jednotek Dlouhá Louka, č.p. 125, Kotěhůlky dle §1208 zákona č. 89/2012 Sb., nový obč. zákoník
2. **Rozpočet** Společenství vlastníků jednotek Dlouhá Louka, č.p. 125, Kotěhůlky **na rok 2015** dle §1208 zákona č. 89/2012 Sb., nový obč. zákoník

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DLOUHÁ LOUKA ČP.125, KOTĚHŮLKY					
Čp.	Byt	Jméno a příjmení	Schvaluji účetní závěrku 2014 ANO/NE	Schvaluji rozpočet na 2015 ANO/NE	Podpis
125	01				
125	02				
125	03				
125	04				
125	05				
125	06				
125	07				
125	08				
125	09				
125	10				
125	11				
125	12				
125	13				
125	14				
125	15				
125	16				
125	17				

Společenství vlastníků jednotek Dlouhá Louka, č.p. 125, Kotěhůlky,
Vedené u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr, vložka 111000, IČO: 011 11 110
se sídlem: Kotěhůlky, Dlouhá louka 125, PSČ 000 00

Rozhodnutí mimo zasedání

V souladu s ustanovením § 1210 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku ve vztahu
k § 1213.

Tímto vyhláshujeme, že následující usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje:

1. **Účetní závěrku 2014** Společenství vlastníků jednotek Dlouhá Louka, č.p. 125, Kotěhůlky dle §1208 zákona č. 89/2012 Sb., nový obč. zákoník
2. **Rozpočet** Společenství vlastníků jednotek Dlouhá Louka, č.p. 125, Kotěhůlky **na rok 2015** dle §1208 zákona č. 89/2012 Sb., nový obč. zákoník

1. Výsledek hlasování - schválení účetní závěrky za rok 2014:

Celkem hlasovali vlastníci mající	hlasů tj.	% ze všech
S usnesením souhlasili vlastníci mající	hlasů tj.	% ze všech
S usnesením nesouhlasili vlastníci mající	hlasů tj.	% ze všech

Usnesení (ne) bylo přijato

2. Výsledek hlasování - schválení rozpočtu společenství na rok 2015:

Celkem hlasovali vlastníci mající	hlasů tj.	% ze všech
S usnesením souhlasili vlastníci mající	hlasů tj.	% ze všech
S usnesením nesouhlasili vlastníci mající	hlasů tj.	% ze všech

Usnesení (ne) bylo přijato

Zapsal:

Ověřil:

Příloha : hlasovací listiny

V Kotěhůlkách dne:

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ - statutární orgán

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

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

Dále se statutární orgány společenství řídí obecnými ustanoveními §151 - §160 Nového občanského zákoníku

§ 151

(1) Zákon stanoví, popřípadě zakladatelské právní jednání určí, jakým způsobem a v jakém rozsahu členové orgánů právnické osoby za ni rozhodují a nahrazují její vůli.

(2) Dobrá víra členů orgánu právnické osoby se přičítá právnické osobě.

§ 152

(1) Právnická osoba si tvoří orgány o jednom členu (individuální) nebo o více členech (kolektivní).

(2) Fyzická osoba, která je členem orgánu právnické osoby a která je do funkce volena, jmenována či jinak povolána (dále jen "člen voleného orgánu"), musí být plně svéprávná. To platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu jiné právnické osoby.

§ 153

(1) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem voleného orgánu, oznámila-li to předem tomu, kdo ji do funkce povolává; to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky.

(2) Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je členem voleného orgánu, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu tomu, kdo ji do funkce povolal.

(3) Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena voleného orgánu z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodl-li ten, kdo člena voleného orgánu povolal, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvěděl, že má ve funkci setrvat.

§ 154

Je-li členem voleného orgánu právnické osoby jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ - statutární orgán

§ 155

(1) Byl-li členem voleného orgánu povolán ten, kdo k tomu není podle zákona způsobilý, hledí se na jeho povolání do funkce, jako by se nestalo. Ztratí-li člen voleného orgánu po svém povolání do funkce zákonnou způsobilost být členem voleného orgánu, jeho funkce zaniká; zánik funkce právnické osobě oznámí bez zbytečného odkladu.

(2) Hledí-li se na povolání osoby do funkce člena voleného orgánu, jako by se nestalo, nebo je-li povolání neplatné, nedotýká se to práva nabytého v dobré víře.

§ 156

(1) Je-li orgán kolektivní, rozhoduje o záležitostech právnické osoby ve sboru. Je schopen usnášet se za přítomnosti nebo jiné účasti většiny členů a rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů.

(2) Je-li působnost jednotlivých členů orgánu rozdělena podle určitých oborů, ustanovení odstavce 1 se nepoužije. Rozdělení působnosti nezbavuje další členy povinnosti dohlížet, jak jsou záležitosti právnické osoby spravovány.

§ 157

(1) Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena voleného orgánu, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor.

(2) Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí.

§ 158

(1) Zakladatelské právní jednání může stanovit pro schopnost orgánu usnášet se vyšší počet zúčastněných, vyžádat pro přijetí rozhodnutí vyšší počet hlasů nebo stanovit postup, kterým lze způsob rozhodování orgánu měnit.

(2) Zakladatelské právní jednání může připustit rozhodování orgánu i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků.

(3) Zakladatelské právní jednání může určit, že v případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování voleného orgánu právnické osoby rozhoduje hlas předsedajícího.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ - statutární orgán

§ 159

(1) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

(2) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(3) Nenahradil-li člen voleného orgánu právnické osobě škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli právnické osoby za její dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci.

§ 160

Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým právnické osobě, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

Dále je potřeba ve stanovách uvést

- počet členů statutárního orgánu - pokud je kolektivní,
- délku funkčního období,
- působnost statutárního orgánu

Výbor/předseda organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

- odměňování statutárních orgánů

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ - kontrolní komise

tento orgán není povinným orgánem SVJ a je věcí každého SVJ, zda jej svými stanovami zřizuje či nikoliv. Lze též podle stanov zřizovat jednočlenný kontrolní orgán (revizor či kontrolor či s podobným označením)

Než se rozhodnete zřídit kontrolní komisi (kontrolora), pořádně si rozmyslete, kdo bude členem této komise. Měla by to být osoba, která schopná a ochotná vůbec něco kontrolovat. Pokud do této funkce dosadíte někoho, kdo tomu vůbec nerozumí, je vám tento orgán stejně k ničemu. Už tak je těžké sehnat nějakou osobu do základních orgánů společenství. Uvědomte si, že společenství vlastníků za každou změnu v obchodním rejstříku (rejstříku společenství) také platí.

Kontrolní komise ve společenství se řídí ustanoveními o spolku (NOZ) + obecná ustanovení o volených orgánech §151 a dále

§ 262

(1) Zřídí-li stanovy kontrolní komisi, vyžaduje se, aby měla alespoň tři členy. Neurčí-li stanovy jinak, volí a odvolává členy kontrolní komise členská schůze. Určí-li stanovy, že členy kontrolní komise jmenuje nebo odvolává statutární orgán, nepřihlíží se k tomu.
(2) Neurčí-li stanovy další omezení, není členství v kontrolní komisi slučitelné s členstvím ve statutárním orgánu spolku ani s funkcí likvidátora.

§ 263

Kontrolní komise dohlíží, jsou-li záležitosti spolku řádně vedeny a vykonává-li spolek činnost v souladu se stanovami a právními předpisy, nesvěří-li jí stanovy další působnost. Zjistí-li kontrolní komise nedostatky, upozorní na ně statutární orgán, jakož i další orgány určené stanovami.

§ 264

V rozsahu působnosti kontrolní komise může její pověřený člen nahlížet do dokladů spolku a požadovat od členů dalších orgánů spolku nebo od jeho zaměstnanců vysvětlení k jednotlivým záležitostem.

Kontrolní komise je kolektivní orgán, společenství vlastníků si může zvolit i individuální orgán = kontrolor. Platí zde stejná ustanovení jako v případě kontrolní komise.

POZOR!! Nově se do rejstříku společenství zapisuje i kontrolní komise/kontrolor!

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU

Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.

Nařízení vlády č.366/2013 sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

§ 7

Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU

Nařízení vlády č.366/2013 sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spolum vlastnictvím

§ 8

Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů¹⁾ a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

§ 9

Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU

Nařízení vlády č.366/2013 sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spolum vlastnictvím

§ 10

- 1) Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu a
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
- 2) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

§ 11

Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je oprávněna, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.

§ 12

Pro účely rozvržení příspěvků ve stejné výši na každou jednotku podle § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se odměnami osoby, která dům spravuje, rozumí odměna správce v domě, kde nevzniklo společenství vlastníků jednotek; odměnami členů orgánů osoby, která dům spravuje, se rozumí odměny členů volených orgánů společenství vlastníků jednotek.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU

Nařízení vlády č.366/2013 sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

Některé další činnosti společenství vlastníků jednotek při správě domu a pozemku

§ 13

- 1) V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10000 Kč; to neplatí, pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.
- 2) V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.

§ 14

- 1) K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti statutárnímu orgánu společenství vlastníků jednotek nepřísluší.
- 2) Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků jednotek dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Občanský zákoník uvádí v §1160 jako společné:

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



STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Nařízení vlády č.366/2013 sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

Společné části nemovité věci

Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

Společné části domu

- 1 Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména:
 - a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
 - b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
 - c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
 - d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
 - e) výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
 - f) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
 - g) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
 - h) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,
 - i) půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
 - j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Nařízení vlády č.366/2013 sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

- 1 Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.
- 2 Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

Společnými částmi domu jsou dále

- a) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Nařízení vlády č.366/2013 sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

Výše uvedené společné části jsou společnými částmi domu i v případě, že společenství má v prohlášení vlastníka uvedené něco jiného. Nařízení vlády je vyšší právní předpis než prohlášení vlastníka, má před ním tedy přednost. Ve sporných záležitostech týkajících se společných částí domu, se řídíme nařízením vlády č. 366/2013 a NOZ.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU

Nařízení vlády č.366/2013 sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

Hospodaření společenství vlastníků jednotek při správě domu a pozemku

§ 15

Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.

§ 16

- 1) Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.
- 2) Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy
 - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU

Nařízení vlády č.366/2013 sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

§ 17

Vymezení některých nákladů vlastní správní činnosti

Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména

- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
- e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Předpokládané náklady v roce 20..

1.Pojištění domu	
pojištění domu	
Celkem pojištění domu	
2. Odměny výboru	
členové výboru	
Celkem odměny	
3. Správa domu	
účetnictví	
materiál	
	papíry do tiskárny
	barva do tiskárny
	kancelářské potřeby
ostatní služby	
	poštovné
	administrativní poplatky
	notářský zápis
	stanovy
	telefon
Celkem správa domu	
4. Opravy a udržování	
4.1. Opravy	
drobná údržba	
oprava venkovního schodiště	
natření parapetů	
výmalba chodeb	
výměna vchodových dveří	
4.2. Udržování	
revize hasicích přístrojů	
Celkem opravy a udržování	
5. Rekonstrukce bytového domu	
komplexní rekonstrukce domu	
Celkem rekonstrukce bytového domu	
6. Ostatní provozní náklady	
bankovní poplatky	
Celkem ostatní provozní náklady	
NÁKLADY CELKEM (1. až 6.)	

Předpokládané příjmy v roce 20..

1. Příspěvek na správu domu a pozemku	
převod počátečního zůstatku z roku	
předpokládaný příjem v roce ...	
Celkem příspěvek na správu domu a pozemku	
2. Úvěry od bank	
Dlouhodobý úvěr	
Celkem úvěry od bank	
3. Ostatní příjem	
úroky z bankovního účtu	
Ostatní příjem celkem	
PŘÍJMY CELKEM (1. až 3.)	

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

PRAVIDLA PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU

§ 1180 NOZ

Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

PRAVIDLA PRO ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA SLUŽBY + zákon č. 67/2013 Sb., o službách (v aktuálním znění)

§ 1181 NOZ

Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené výše.

Službami jsou zejména:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- b) dodávka tepla a teplé vody,
- c) odvoz komunálního odpadu,
- d) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
- e) provoz a čištění komínů,
- f) osvětlení společných prostor v domě,
- g) úklid společných prostor v domě,
- h) provoz výtahu,
- i) odvoz odpadních vod a čištění jímek,

další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ZÁKON Č. 67/2013 Sb. O SLUŽBÁCH (od 1.1.2016 novela - 104/2015)

Příklad rozúčtování nákladů na služby

Náklady na služby se rozúčtují následovně:

- a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,
- b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (nyní vyhl. č. 372/2001 Sb.),
- c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
- d) náklady uvedené v odst. 1 písm. d) se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek,
- e) náklady uvedené v odst. 1 písm. e) se rozúčtují podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- f) náklady uvedené v odst. 1 písm. f) – i) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
- g) náklady uvedené v odst. 1 písm. j) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.

Pravidla pro rozúčtování služeb doporučujeme sestavit do směrnice - „Směrnice na rozúčtování služeb“ a ve stanovách se na ni pouze odkazovat. V případě potřeby změny je mnohem snazší upravit směrnici, než celé stanovy.

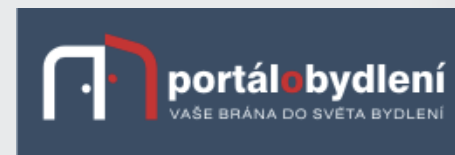
PARTNEŘI



www.mmr.cz



www.bytovadruzstva.cz



www.portalobydleni.cz

FINANČNÍ PARTNER



www.burinka.cz



www.sokcr.cz

KONTAKT

Revitalizace bytových domů



Švamberk.com, SE
zapsaná u KS Brno, oddíl H, vložka 129
se sídlem Prostějov, Krasická 333/61, PSČ 796 01
IČO: 241 30 273

JUDr. Bohuslav Švamberk
Ředitel firmy Švamberk.com, SE
kontakt: +420 777 164 180
e-mail: bohuslav.svamberk@svamberk.com
www.svamberk.com, **www.eurorevit.cz**



Správa nemovitostí

Proměny bydlení s.r.o
zapsaná u KS Brno, oddíl C, vložka 62435
se sídlem Prostějov, Svatoplukova 2594/21, PSČ 796 01
IČO: 283 41 619



Ing. Bc. Kateřina Švamberková
Jednatelka firmy
kontakt: + 420 775 645 680
e-mail: katerina.svamberkova@svamberk.com
www.promenybydleni.eu

