

Změny Stanov SVJ v roce 2026 – stručné vysvětlení pro vlastníky

Výbor SVJ předkládá návrh **dílčích změn Stanov**, které byly připraveny **ve spolupráci s právníky**.

Úpravy reagují jednak na změny v platné legislativě, jednak na konzultaci s právníkem SBD Nový Domov k upřesnění pravidel týkajících se plateb za lodžie.

Cílem změn je **zpřesnit pravidla tak, aby byla srozumitelná, spravedlivá a v souladu s právními předpisy**.

Stanovy se **nemění jako celek**, ale pouze v **konkrétních bodech**, které jsou níže přehledně uvedeny a případně stručně pod návrhem odůvodněny. Přeskrtnutý text označuje původní znění, text bez přeskrtnutí navrhovanou úpravu.

Návrhy úprav:

Článek V.

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatnění

- (4) ~~Na návrh společenství vlastníků může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství vlastníků porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výzvě se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek;~~

Jedná se vlastně o podrobnější ochranu vlastníka. Na návrh společenství vlastníků může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství vlastníků porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výzvě se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby

následky porušování povinností odstraní; k tomu se vlastníkově vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

Článek VII.

Shromáždění

V bodě 8. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- b) ~~změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;~~
- c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky,
- e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle odst. 9 písm. e), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
- f) schvalování rozpočtu společenství,
- g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
- h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
- i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
- j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- ~~k) změně účelu užívání domu nebo bytu;~~
- ~~l) změně podlahové plochy bytu;~~
- ~~m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;~~
- ~~n) změně podílu na společných částech;~~
- ~~o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;~~
- ~~p) k) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,~~

Mění se rozhodování – o přeškrtnutých bodech již shromáždění nerozhoduje a rozhodují všichni vlastníci.

- (10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (11) V případě, že se neuskuteční shromáždění z důvodu, že shromáždění není usnášeníschopné, může osoba, která je oprávněna svolat shromáždění, svolat náhradní shromáždění v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- (12) Náhradní shromáždění je svoláno stejným způsobem jako řádné shromáždění a musí mít stejný program jako shromáždění, které nahrazuje.
- (13) Náhradní shromáždění je usnášeníschopné v případě přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

Za bod 10. jsou navíc přidány body 11, 12,13, kde se řeší náhradní shromáždění, jestliže klasické shromáždění není usnášeníschopné.

Článek VIII.

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

- (1) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- a) schválení nebo změně stanov,
 - ~~b) změně prohlášení podle § 1169 NOZ,~~
 - e)b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 9 písm. d),

Ruší se bod b) v návaznosti na předchozí rušení rozhodování.

Článek IX.

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- (1) ~~Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).~~

Per rollam se takto bude moci dělat kdykoli, bez podmínky nemožnosti shromáždění se usnášet.

Článek X Výbor

- (11) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (12) Výbor společenství postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů v souladu s aktuálně uzavřenou mandátní smlouvou se správcem. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání předžalobní výzvy dlužnou částku neuhradí, je výbor oprávněn vymáhat dlužnou částku soudně, či ji předat k vymáhání třetí osobě. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat též sankce z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem splátkový kalendář, bez možností odpuštění dluhu. Veškeré účelně vynaložené náklady spojené s vymáháním dluhu jdou k tíži dlužníka.
- (13) Předseda výboru je povinen zajistit pro výkon pravomocí kontrolní komise zejména:
- trvalý přístup do oficiální e-mailové schránky Společenství, která zní: svj@jablonova.cz;
 - trvalý přístup na webové stránky Společenství s oprávněním administrátora, umístěné na adrese: www.svj.jablonova.cz;
 - trvalý přístup pro předsedu kontrolní komise do datové schránky Společenství v minimálním rozsahu pověřené osoby s oprávněním nahlížet do schránky;
 - trvalý přístup do uzamykatelných nástěnek v domě;
 - trvalý přístup do kanceláře Společenství.

Přidány body 12. a 13., kde se hovoří o podrobnějším konkrétním postupu při vymáhání povinností a možnosti předání vymáhání třetí osobě. Náklady jdou k tíži dlužníka. Výbor společenství postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů v souladu s aktuálně uzavřenou mandátní smlouvou se správcem. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání předžalobní výzvy dlužnou částku neuhradí, je výbor oprávněn vymáhat dlužnou částku soudně, či ji předat k vymáhání třetí osobě. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat též sankce z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem splátkový kalendář, bez možností odpuštění dluhu. Veškeré účelně vynaložené náklady spojené s vymáháním dluhu jdou k tíži dlužníka.

Článek XIII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky.

Odst. B Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- (1) Vlastníci jednotek- členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků. Vlastníci jednotek ke kterým náleží lodžie jsou povinni navíc přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku částkou určenou shromážděním vlastníků jednotek do zvláštního fondu určeného výlučně na správu lodžii.

Zde je navíc v bodě 1. doplněno určení povinnosti platby majitelů lodžii ukládaných do samostatného fondu na opravy lodžii.

Odst. D. Majetek a hospodaření společenství

- (6) Jestliže společenství nebo člen společenství nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem č. 67/2013 Sb., zejména nesplní-li člen společenství povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li společenství včas členovi vyúčtování služeb nebo nesplní-li povinnosti spojené s právem člena společenství nahlížet do podkladů k vyúčtování služeb a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Výše pokuty za nepeněžitě plnění činí 1 Kč za každý započatý den prodlení, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

Je uvedena konkrétní výše pokut a konkrétní podmínky při neplnění daných povinností jak ze strany vlastníků k výboru, tak i obráceně ze strany výboru k vlastníkům. Určena konkrétní výše (1,-Kč).

Cílem zákona není trestat, ale zajistit, aby všichni dodržovali svá pravidla. Sankce je zde až jako krajní nástroj pro situace, kdy povinnosti nejsou plněny.

Článek XVI Závěrečná ustanovení

- (5) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne ~~21. května 2014~~ doplnění data
odsouhlasení stanov _____.

Změna bude k uvedenému dni schválení stanov shromážděním –
předpoklad 19.5.2026