



# MEMORANDUM

**Datum:** 14. listopadu 2016  
**Od:** Švehlík & Mikuláš advokáti s. r. o.  
**Pro:** Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810 (dále jen „SVJ“)  
**Věc:** **Právní posouzení souladu stanov včetně jejich příloh s platnou právní úpravou**

Toto stručné memorandum obsahuje právní posouzení souladu stanov SVJ včetně jejich 4 souvisejících příloh (tj. Domovní řád, Rozúčtovací klíč, Jednací řád, Pravidla vedení fondů SVJ). Konkrétní výtky k obsahu jednotlivých dokumentů obdrželo SVJ od naší advokátní kanceláře dne 3. listopadu 2016, přičemž následně byly naše výtky k obsahu dokumentů či doporučení do dokumentů zapracovány. V rámci tohoto memoranda jsme tedy vycházeli z posledního stavu dokumentů.

Cílem tohoto memoranda tedy není detailní analýza dokumentace, která již byla provedena v minulosti, ale pouze posouzení dokumentace ve vztahu jejího souladu s platným právním řádem ČR.

## I. SHRNUTÍ

- **Předložený návrh stanov SVJ obsahuje všechny náležitosti, které jsou pro stanovy SVJ vyžadovány dle ustanovení § 1200, odst. 2 zákona č. 89/2012, Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“). Jednotlivá ustanovení návrhu stanov pak neodporují kogentním ustanovením právního řádu České republiky.**
- **Jednotlivá ustanovení Domovního řádu, resp. Pravidel užívání společných částí neodporují kogentním ustanovením právního řádu České republiky a nic tedy nebrání jeho odsouhlasení shromážděním SVJ.**
- **Nový Rozúčtovací klíč předkládaný shromáždění ke schválení, je v souladu s § 1180 odst. 2 občanského zákoníku, a neodporuje ani ostatním na věc aplikovatelným právním předpisům České republiky, odstraňuje právní nejistotu ohledně rozúčtování příspěvků na vlastní správní činnost. Nic proto nebrání odsouhlasení Rozúčtovacího klíče shromážděním SVJ.**
- **Ani Jednací řád SVJ neodporuje kogentním ustanovením právního řádu České republiky s účinností ke dni 11.11.2016 a nic tedy nebrání jeho odsouhlasení shromážděním SVJ.**
- **Také Pravidla vedení fondů SVJ neodporují kogentním ustanovením právního řádu České republiky s účinností ke dni 11.11.2016 a nic tedy nebrání jejich odsouhlasení shromážděním SVJ.**
- **S ohledem na veškeré výše uvedené závěry proto doporučujeme, aby stanovy SVJ včetně souvisejících příloh byly shromážděním SVJ přijaty.**



## II. DŮSLEDKY NESCHVÁLENÍ STANOV SVJ FORMOU NOTÁŘSKÉHO ZÁPISU A JEJICH NEPŘIZPŮBENÍ NOVÉMU OBČANSKÉMU ZÁKONÍKU

Vzhledem k tomu, že občanský zákoník upravuje minimální náležitosti stanov, které dosavadním povinné náležitosti podstatným způsobem rozšiřuje, jsou prakticky všechna existující SVJ povinna své stanovy upravit a doručit je příslušnému krajskému soudu, který vede rejstřík společností vlastníků jednotek.

Lhůta, kterou občanský zákoník stanovil pro přizpůsobení stanov SVJ nové právní úpravě, činí 3 roky, tj. nejpozději do **1. 1. 2017**.

Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, který nabyl účinnosti dne 1.1.2014 a který se vztahuje i na SVJ, stanoví povinnost zakládat stanovy, a po každé změně také jejich platná úplná znění, do sbírky listin příslušného rejstříku společností vlastníků jednotek.

Zákon stanoví sankce za porušení této povinnosti. Rejstříkový soud je oprávněn vyzvat společnosti vlastníků jednotek, kteří tak neučiní, k předložení listin, které mají být do sbírky listin založeny, a v případě neuposlechnutí této výzvy jim uložit **pořádkovou pokutu až do výše 100.000 Kč**.

Kromě toho se bude mít za to, že člen statutárního orgánu společností vlastníků jednotek (tj. člen výboru), který nezakládá aktualizované stanovy, porušuje péči řádného hospodáře se všemi z toho vyplývajícími důsledky. Teoreticky bude moci soud SVJ za porušování této povinnosti i bez návrhu zrušit a nařídít jeho likvidaci - v praxi však nebude zpravidla k tomuto kroku přistupováno.

\* \* \*

V případě jakýchkoliv Vašich dotazů či připomínek k výše uvedenému, prosím, kontaktujte Mgr. Ing. Marka Švehlíka na telefonním čísle 603 170 109 či e-mailové adrese [marek.svehlik@samak.cz](mailto:marek.svehlik@samak.cz) nebo JUDr. Markétu Vaňasovou na telefonním čísle 730 519 343 či e-mailové adrese [marketa.vanasova@samak.cz](mailto:marketa.vanasova@samak.cz).