



PRAKTICKÝ PRŮVODCE

# Checklist pro kontrolu stanov **SVJ**

Projděte si krok za krokem vaše stanovy a zjistěte, jestli jsou aktuální a v souladu se zákonem.

---

**01**

## **14 kontrolních sekcí**

Strukturovaný kontrolní seznam

---

**02**

## **Odkazy na zákony**

Přímo na [zakonyprolidi.cz](http://zakonyprolidi.cz)

---

**03**

## **Vyhodnocení**

Co dělat s výsledky

# Než začnete: 3 minuty kontextu

Většina statutárních orgánů SVJ rozhoduje každý měsíc o věcech, u kterých si nejsou jistí, jestli mají postupovat podle zákona, nebo podle stanov. Tento průvodce vám dá strukturovaný postup, jak vlastní stanovy projít - bod po bodu, s odkazem na konkrétní zákon - a najít v nich případný nesoulad nebo rizika.

## Co je a co není tento průvodce

Není to právní revize. Je to **první screening** - laická, ale strukturovaná kontrola, kterou zvládnete sami za 60–90 minut. Cílem je zjistit, jestli jsou stanovy aktuální, nebo jestli je čas zavolat advokáta a stanovy přepracovat.

Po každém oddílu si zaznamenáte výsledek (v pořádku / ověřit / riziko). Na konci průvodce najdete **shrnující skóre**, které vám napoví, jak naléhavá je případná revize stanov.

### Jak průvodce použít

1. **Mějte u sebe vaše aktuální stanovy SVJ** (výtisk nebo PDF s vyhledáváním). **Procházejte sekce postupně**. U každého bodu zaškrtněte podle skutečnosti. **Klikejte na zákonné odkazy** - vedou na [zakonyprolidi.cz](http://zakonyprolidi.cz), kde je úplné aktuálně účinné znění
4. **Pište si poznámky** přímo do průvodce - k čemu se vrátit, na co se zeptat advokáta.

#### V pořádku

Bod splněn, stanovy obstojí.

#### Ověřit

Možný problém, doporučujeme konzultovat.

#### Riziko

Pravděpodobný rozpor se zákonem.

### Důležitý kontext: novela 163/2020 Sb.

Tento průvodce vychází z aktuálního znění občanského zákoníku dále jen OZ (č.89/2012 Sb.) **po novele č.163/2020 Sb. účinné od 1. 7. 2020**, která přinesla zásadní změny v právní úpravě SVJ. Pokud vaše stanovy vznikly před tímto datem a nebyly od té doby aktualizovány, je velká šance, že některá ustanovení již nejsou v souladu s aktuálně účinnou právní úpravou.

# Co musí stanovy povinně obsahovat

Občanský zákoník v § 1200 odst. 2 taxativně určuje povinné náležitosti stanov SVJ. Pokud některá z těchto položek ve stanovách chybí nebo je formulována vágně, jsou stanovy **v této části vadné** a neodpovídají zákonu.

## 01 Povinné náležitosti stanov

*Otevřete si stanovy a u každé z následujících náležitostí ověřte, že je v textu stanov výslovně uvedena. Není to formalita - bez kterékoli z nich může soud rozhodnout o vadnosti stanov.*

- Název obsahující slova „společenství vlastníků“** a označení domu, pro který SVJ vzniklo.  
→ § 1200 odst. 2 písm. a) OZ · [zakonyprolidi.cz/cs/2012-89](http://zakonyprolidi.cz/cs/2012-89)
- Sídlo SVJ** - uvedené přesně, vč. ulice a č. p.  
→ § 1200 odst. 2 písm. b) OZ
- Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek** - co všechno vlastníci smí, co musí, jak se k tomu dostane.  
→ § 1200 odst. 2 písm. c) OZ
- Pravidla správy domu a pozemku** a užívání společných částí.  
→ § 1200 odst. 2 písm. d) OZ
- Pravidla pro tvorbu rozpočtu, příspěvky na správu, úhradu cen služeb** a způsob určení jejich výše.  
→ § 1200 odst. 2 písm. e) OZ
- Orgány SVJ, jejich působnost, počet členů, funkční období, způsob svolávání a usnášení.** Toto je nejčastější slabina starých stanov.  
→ § 1200 odst. 2 písm. f) OZ

**VYSOKÉ RIZIKO** - Pokud kterákoli z těchto náležitostí ve stanovách chybí, jsou stanovy podle § 1200 OZ **vadné**. Doporučujeme okamžitou konzultaci s advokátem.