

Povinné náležitosti stanov SVJ stanovuje § 1200 odst. 2 NOZ. V porovnání s minulou úpravou obsaženou v ZoVB (Zákon o vlastnictví bytu) se minimální náležitosti stanov rozšiřují, přičemž základní změny se týkají především:

a) není již dostačující jen vymezení práv a povinností vlastníků jednotek, ale je třeba zakotvit též určení způsobu jejich uplatňování. Zákonodárce tedy považuje za důležité určit i způsob postupu buď člena nebo orgánů SVJ při uplatňování příslušného práva či povinnosti. Předpokládané upřesnění se přidá tam, kde to je z povahy daného práva či povinnosti účelné a možné, což se týká např. postupu při vyřizování žádosti člena o nahlížení do smluv, účetních knih a dokladů SVJ podle § 1179 či plnění oznamovací povinnosti člena SVJ (např. při plnění oznamovací povinnosti podle §1177, při plnění povinnosti zpřístupnit byt podle §1183, odst. 1 atd.);

b) stanovy nestanoví jen orgány SVJ, ale musí též určit počet členů volených orgánů a délku jejich funkčního období. Z dikce citovaného ustanovení stejně jako výkladem § 1205 odst. 1 věta 2. a subsidiárně použitelných ustanovení NOZ ke statutárním orgánům je nepochybné, že stanovy musí konkretizovat, zda SVJ bude řídit kolektivní orgán (výbor), a v tom případě i kolikačlenný, nebo individuální orgán, tedy předseda společenství vlastníků. Zásadní změna oproti stávající úpravě se však týká především možnosti zvolit statutárem právnickou osobu, resp. nečlena SVJ. Působnost statutárního orgánu a práva a povinnosti jeho členů NOZ stanovuje v obecných ustanoveních k právnickým osobám a § 1205 odst. 2 jen velmi volně udává podmínky způsobilosti členů, nicméně není ani vyloučeno, aby stanovy tyto podmínky rozvedly dále (tedy lze si určit, že statutárem může být jen vlastník jednotky);

c) k orgánům SVJ se vztahuje též podmínka, že nově ve stanovách musí být upraven kromě způsobu svolávání také způsob jednání a usnášení orgánů (souvisí to s liberalizací spočívající nově v možnosti určit ve stanovách požadavek vyššího počtu hlasů pro schválení usnesení a odchýlit se tak od zákona);

d) nově musí stanovy obsahovat určení prvních členů statutárního orgánu (na základě požadavku stanoveného v obecných ustanoveních NOZ o ustavování právnických osob v § 123 NOZ). Týká se však nově vznikajících SVJ;

e) stanovy dle NOZ také obsahově přejímají některé náležitosti, které jsou povinnými náležitostmi prohlášení vlastníka, tedy pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí. Nicméně NOZ právě podmínky jednotlivých náležitostí prohlášení výrazně mění, což má být upřesněno nařízením vlády na základě zmocnění § 1222;

f) pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, pro příspěvky na správu domu a pozemku, pro úhradu cen služeb a pro způsob jejich rozúčtování na jednotlivé jednotky.

Z výše uvedených poznámek vyplývá, že NOZ počítá s výraznou změnou stanov, navíc umožňuje vlastníkům jednotek doplnit stanovy i o další pravidla, která by se svou povahou v zásadě blížila jakémusi domovnímu řádu a také u jednotlivých náležitostí dává vlastníkům značnou svobodu při určení jejich obsahu.

Na druhé straně NOZ dává SVJ možnosti, které jeho činnost mohou výrazně zefektivnit a ulehčit.

Do 31. 12. 2016 je povinnost uvést současné stanovy do souladu s NOZ (název „společenství vlastníků“ musí však splňovat do 31. 12. 2015) s tím, taková změna bude ovšem považována za změnu tzv. veřejné listiny a bude tedy realizovatelná pouze formou notářského zápisu.

Z institutů, které lze do stanov zakotvit a které zjednoduší fungování SVJ, je možno uvést např. následující: možnost nechat se zastoupit na shromáždění zmocněncem na základě plné moci, možnost hlasovat mimo jednání shromáždění, tzv. hlasování per rollam, či snížení kvalifikované většiny při schvalování usnesení shromáždění. Již zmíněná změna, kterou NOZ přináší, je možnost zvolit statutárem, tedy členem výboru či předsedou společenství právnickou osobu, která nemusí být vlastníkem, tedy členem SVJ.