

Vlastnictví bytů

zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

rozhodování společenství vlastníků jednotek

Pavla Schödelbauerová

Ministerstvo pro místní rozvoj

Listopad 2012

www.mmr.cz

Společenství vlastníků jednotek

- Podle ZOVB mohou nastat následující případy správy domů
- Společenství vůbec nevzniklo kvůli menšímu počtu jednotek v domě než pět, nebo protože je pět či více jednotek ve vlastnictví méně než tří vlastníků (rozhodování se řídí § 11 odst. 8),
- Existuje společenství bez právní subjektivity v případech bytových družstev uvedených v ZOVB (odložený vznik společenství § 9 odst. 4 ZOVB),
- Existuje společenství s právní subjektivitou (§ 9 odst. 3)



Společenství nevzniká - rozhodování

V domě ve kterém nevzniklo společenství , platí pro rozhodování vlastníků jednotek přiměřeně ustanovení § 11 odstavec 1 až 6.

Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů vypočtených podle poměru podlahové plochy jednotky k podlahové ploše všech jednotek.



Společenství vlastníků jednotek odložený vznik (SBD, LBD) - rozhodování

- Pokud SBD a LBD, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo družstvo vzniklé vyčleněním z původního družstva podle § 29 plní povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů **platného před účinností zákona č. 103/2000 Sb., vznikne společenství až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci**, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu.
- Do doby vzniku společenství se použijí ustanovení **§ 9, 11 a § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů platná před účinností zákona 103/2000 Sb.**



Společenství vlastníků jednotek Právnícká osoba- rozhodování

- **ZOVB vymezuje dělbu pravomocí mezi jednotlivé orgány v § 9 odst. 11. Podle tohoto ustanovení výbor nebo pověřený vlastník rozhodují o věcech, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění.**
- **ZOVB určité záležitosti k rozhodnutí shromáždění přímo svěřuje a zde shromáždění rozhoduje přímo na základě zákonné úpravy.**



Společenství –PO- rozhodování

- Shromáždění se schází z podnětu výboru, pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.
- Shromáždění je usnášeníschopné jsou-li přítomni vlastníci, kteří mají většinu hlasů.
- Pokud ZOVB pro určité záležitosti nestanoví speciální počet hlasů, postačí k přijetí usnesení nadpoloviční většina přítomných hlasů.
- Jiná kvora hlasování jsou upravena v § 11 odst. 4, 5 a 6.

Rozhodování shromáždění SVJ

- schvaluje stanovy a rozhoduje o jejich změnách (ke schválení je zapotřebí 3/4 většina hlasů přítomných na shromáždění) § 11 odst. 4)
- volí orgány společenství (nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků § 9 odst. 12););
- rozhoduje o věcech , které jsou obsahem prohlášení podle § 4 (tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných na shromáždění) § 11 odst. 4;
- rozhoduje o uzavření zástavní smlouvy k jednotkám (tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných na shromáždění § 11 odst. 4);

Rozhodování shromáždění SVJ

- rozhoduje o rozúčtování služeb na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu (tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných na shromáždění § 11 odst. 4);
- rozhoduje o změně účelu užívání stavby 100% vlastníků, rozhoduje o změně stavby (tříčtvrtinovou většinou všech vlastníků nebo podle toho zda se mění podíly na společných částech domu § 11 Odst. 5)
- rozhoduje o výši záloh, které jsou povinni skládat vlastníci jednotek ke krytí nákladů spojených se správou domu a pozemku (nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků);



Rozhodování shromáždění SVJ § 11 odst. 5

- Změny účelu užívání stavby – rekolaudace 100% souhlas
- Změny stavby - § 2 odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb.
- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.



Rozhodování shromáždění SVJ § 11 odst. 5

Změny stavby, stavební úpravy ,opravy

- a) Mění se podíly na společných částech domu – 100% a smlouva o výstavbě, neboť e současně mění velikosti jednotek;
 - b) Nemění se podíly na společných částech domu $\frac{3}{4}$ všech vlastníků podle hlav;
- např. zateplení fasády ,opravy střechy, opravy balkonů a lodžií, opravy výtahů apod.

Postavení spoluvlastníků jednotky § 11 odst. 3

Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky – 1 hlas

- velikost hlasu je dána podle poměru velikosti podílu na společných částech domu a je nedělitelná
- spoluvlastníci jednotky se musí dohodnout, kdo bude na shromáždění vykonávat práva příslušející podílovým spoluvlastníkům jednotky (přičemž na každém shromáždění to případně může být vždy jiný spoluvlastník). Obdobně to platí pro případ, kdy je jednotka ve společném jmění manželů.



Ručení vlastníků jednotek za závazky společenství § 13 odst. 7

Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Vlastníci jednotek ručí celým svým majetkem (nikoliv jen do hodnoty vlastnictví jednotky). Tento ručitelský vztah (jde o vztah přímo vůči věřitelům) zajišťuje pohledávky věřitelů vůči SVJ.

Jde o ručení nikoliv společné a nerozdílné (solidární), nýbrž o ručení dílčí, tedy ručení každého vlastníka jednotky – člena SVJ (každý vlastník jednotky – člen SVJ – vystupuje v tomto ručitelském vztahu sám).

Dohoda o jiném poměru podílení se na nákladech spojených se správou domu a pozemku uzavřená podle § 15 odst. 1 ZOVB, nemůže mít vliv na poměr výše ručební povinnosti členů SVJ za závazky SVJ (neboť podle § 15 odst. 1 jde výlučně o dohodu působící ve vztahu mezi vlastníky jednotek, nikoliv vůči třetí osobě – věřiteli SVJ).



Děkuji Vám za pozornost!

Pavla Schödelbauerová
pavla.schodelbaueorova@mmr.cz