

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Společenství vlastníků jednotek a bytové družstvo

Bc. Iveta Marková

© 2012 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva
Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Marková Iveta

Podnikání a administrativa

Název práce

Společenství vlastníků jednotek a bytové družstvo

Anglický název

Association of Owners of Apartments and Housing Association

Cíle práce

Cílem teoretické části diplomové práce je shrnout teoretické poznatky a získat všeobecný přehled o společenství vlastníků jednotek a o bytovém družstvu z právního pohledu. Cílem praktické části práce je provést rozbor právní formy zvoleného subjektu.

Metodika

Teoretická část diplomové práce bude zpracována na základě interpretace právních předpisů a kompilace dat a názorů z odborné literatury. V praktické části bude využito analýzy dokumentů a řízeného rozhovoru.

Harmonogram zpracování

červen 2011	1. konzultace, seznámení se s úvodními texty studenta, zápočet za LS 2011
září-říjen 2011	2. konzultace, vypracování teoretické části, asi 10-20%
listopad-prosinec 2011	3. konzultace, vypracování a dokončení teoretické části
leden-únor 2012	4. konzultace, zahájení praktické části, zápočet z ZS 2011/12
březen 2012	5. konzultace, dokončení práce, poslední korektura, odevzdání práce

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

byt, bytové družstvo, vlastnictví, společenství vlastníků, vlastnictví bytu, občanský zákoník, obchodní zákoník

Doporučené zdroje informací

Literatura:

DVOŘÁK, Tomáš. Bytové družstvo převody družstevních bytů a další aktuální otázky. Vydání 1. Praha : C. H. Beck, 2009. 342 s. ISBN 978-80-7400-127-7.

DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Vydání 1. Praha : Aspi, 2007. 363 s. ISBN 978-80-7357-280-8.

HELEŠIC, František. Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010. 280 s. ISBN 978-80-7400-348-6.

PRAŽÁK, Zbyněk. Společenství vlastníků jednotek - Praktická příručka. 3. podstatně přepracované vydání. Praha : Leges, 2010. 277 s. ISBN 978-80-87212-35-6.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

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

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí

Zákon č. 2/1993 Sb. - Listina základní práv a svobod

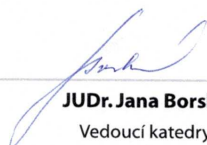
Zákon č. 1/1993 Sb. - Ústava České republiky

Vedoucí práce

Kadlecová Eva, JUDr.

Termín odevzdání

březen 2012


JUDr. Jana Borská
Vedoucí katedry




prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.
Děkan fakulty

V Praze dne 8.11.2011

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Společenství vlastníků jednotek a bytové družstvo" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 5. dubna 2012

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu své diplomové práce JUDr. Evě Kadlecové za odborné vedení při vypracování diplomové práce a za veškeré cenné připomínky a podněty.

Dále bych chtěla poděkovat členům výboru Společenství vlastníků jednotek Jakobiho 326 za poskytnutí informací ohledně činnosti SVJ a zaměstnancům Stavebního bytového družstva budovatelů metra za poskytnutí veškerých podkladů a za sdělení informací potřebných pro vypracování této práce.

Společenství vlastníků jednotek a bytové družstvo

Association of Owners of Apartments and Housing Association

Souhrn

V diplomové práci jsou shrnuty teoretické poznatky dvou rozdílných právnických osob, kterými jsou společenství vlastníků jednotek a bytové družstvo. Obě právnické osoby provádí svoji činnost v oblasti bydlení. V práci jsou popsány způsoby jejich vzniku, založení, zrušení a zániku. Jsou zde charakterizovány a popsány jejich orgány (nejvyšší, statutární a kontrolní) a stanovy (základní vnitřní dokument obou právnických osob), vymezeny způsoby vzniku a zániku členství v nich a práva a povinnosti jejich členů.

Bytové družstvo se od ostatních družstev odlišuje tím, že zajišťuje bytové potřeby svých členů. Nejvyšším orgánem bytového družstva je členská schůze, která rozhoduje o všech jeho nejdůležitějších otázkách. Statutárním orgánem je představenstvo, které řídí činnost bytového družstva. Kontrolování veškeré činnosti bytového družstva a projednávání stížností jeho členů připadá kontrolní komisi.

Společenství vlastníků jednotek je zvláštní typ právnické osoby, která vzniká přímo ze zákona, při splnění stanovených podmínek. K jejímu vzniku tedy nedochází až zápisem do rejstříku. Hlavní činností společenství vlastníků jednotek je zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu, ve kterém vzniklo. Při své činnosti se společenství vlastníků jednotek řídí svými stanovami, které jsou přijímány a měněny jeho nejvyšším orgánem - shromážděním vlastníků jednotek. Statutárním orgánem společenství vlastníků jednotek je výbor.

Klíčová slova:

Byt, bytové družstvo, vlastnictví, společenství vlastníků jednotek, jednotka, vlastnictví bytu, občanský zákoník, obchodní zákoník

Summary

This diploma thesis summarizes the theoretical background of two different legal entities. These legal entities are "Association of Owners of Apartments" and "Housing Association". Both legal entities carry out its activity in the housing sector. The thesis describes the ways of their origin, the establishment, cancellation and termination. There are characterized and described their authority (the highest, statutory and control) and statutes (the basic internal document of both legal entities). There are also defined ways how to create and terminate membership and the rights and obligations of their members.

Housing Association is different from other cooperatives by providing housing needs of its members. The highest authority of the Housing Association is a Membership Meeting, which decides about all major issues. Statutory authority is the Board of Directors that manages the activities of housing cooperatives. Control Commission monitors all activities of Housing Association and solves complaints of its members.

Association of Owners of Apartments is a special type of legal entity which arises directly from the law after fulfilling the conditions. Its origin is not associated with the registration in the Register. The main activity of Association of Owners of Apartments is to provide management, operation and repair of common parts of the house in which they arise. The Association of Owners of Apartments follows their own statutes. These statutes are adopted and changed by its highest authority - the Assembly of Unit Owners. Statutory authority of the Association of Owners of Apartments is Committee.

Keywords:

Apartment, Housing Association, Ownership, Association of Owners of Apartments, Unit, Property apartment, Civil Code, Commercial Code

OBSAH

1. Úvod.....	11
2. Cíl práce a metodika	13
Teoretická část.....	14
3. Přehled platné právní úpravy	15
4. Rozbor právní úpravy	17
4.1 Bytová družstva	17
4.1.1 Základní vymezení bytového družstva	17
4.1.2 Založení a vznik bytového družstva	18
4.1.3 Stanovy bytového družstva.....	20
4.1.4 Členství v bytovém družstvu	22
4.1.4.1 Vznik členství v bytovém družstvu	23
4.1.4.2 Společné členství manželů.....	25
4.1.4.3 Zánik členství v bytovém družstvu	26
4.1.5 Orgány bytového družstva	27
4.1.5.1 Členská schůze.....	28
4.1.5.2 Představenstvo	30
4.1.5.3 Kontrolní komise	31
4.1.5.4 Orgány malého bytového družstva	31
4.1.5.5 Další orgány v bytovém družstvu	32
4.1.6 Hospodaření družstva	32
4.1.7 Zrušení a zánik bytového družstva	33
4.2. Společenství vlastníků jednotek.....	35
4.2.1 Vymezení základní pojmů	36
4.2.1.1 Jednotka	36
4.2.1.2 Společné části domu	37
4.2.2 Vznik společenství vlastníků jednotek	37
4.2.2.1 Standardní způsob vzniku společenství vlastníků jednotek.....	38
4.2.2.2 Odložený způsob vzniku společenství vlastníků jednotek	38
4.2.2.3 Ustavující shromáždění vlastníků.....	39
4.2.2.4 Zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek	40
4.2.3 Stanovy a jiné vnitřní předpisy společenství vlastníků jednotek.....	40
4.2.3.1 Vzorové stanovy SVJ.....	40
4.2.3.2 Vlastní stanovy SVJ.....	41
4.2.3.3. Další vnitřní předpisy SVJ	42
4.2.5 Členství v SVJ	43
4.2.5.1 Práva a povinnosti členů společenství vlastníků jednotek.....	44
4.2.4 Orgány společenství vlastníků jednotek	45
4.2.4.1 Shromáždění vlastníků jednotek.....	45
4.2.4.2 Výbor společenství	48
4.2.4.3 Pověřený vlastník.....	49
4.2.4.4 Další orgány SVJ – kontrolní komise, revizor.....	49
4.2.6 Hospodaření	50
4.2.7 Zánik společenství vlastníků jednotek	51
Praktická část.....	53
5. Fungování SVJ v praxi	54

5.1 Charakteristika vybraného subjektu.....	54
5.2 Vznik SVJ	54
5.3 Určení spoluvlastnického podílu	57
5.4 Orgány SVJ Jakobiho 326	58
5.4.1 Shromáždění vlastníků jednotek v domě	58
5.4.2 Výbor společenství	60
5.5 Stanovy SVJ Jakobiho 326	62
5.6 Správa domu	63
5.7 Hospodaření SVJ Jakobiho 326.....	65
5.7.1 Měsíční zálohy	66
5.7.2 Tvorba měsíčních záloh	67
5.7.3 Vyúčtování záloh	68
5.7.4 Dlouhodobá záloha na opravy a investice	69
6. Zhodnocení a doporučení.....	72
7. Závěr	77
8. Seznam použitých zdrojů.....	84
9. Přílohy.....	87

Seznam tabulek:

Tabulka č. 1: Označení budovy v prohlášení vlastníka budovy	55
Tabulka č. 2: Velikost spoluvlastnických podílů	58
Tabulka č. 3: Konaná shromáždění SVJ Jakobiho 326	59
Tabulka č. 4: Tvorba a velikost měsíčních záloh.....	68
Tabulka č. 5: Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice	70
Tabulka č. 6: Výsledky hospodaření SVJ Jakobiho 326 za rok 2011.....	71

Přehled použitých zkratk:

DZOI	Dlouhodobá záloha na opravy a investice
LBD	Lidové bytové družstvo
LZPS	Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základní práv a svobod
ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
ObčZ	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
SBD	Stavební bytové družstvo
SBD BM	Stavební bytové družstvo budovatelů metra
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
VS SVJ	Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., který se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek
ZOVB	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

1. Úvod

Mezi základní lidské potřeby lze bezesporu zařadit potřebu bydlení. Jelikož se jedná o velmi důležitou oblast lidského života, dotýká se problematika bydlení téměř každého občana. Úroveň bydlení je jedním z faktorů, které ovlivňují životní úroveň, tedy kvalitu života všech obyvatel. V této oblasti došlo v posledních 20 letech k velkým změnám. Před rokem 1989 byla velká část bytového fondu ve vlastnictví státu, okolo 20 % bytového fondu vlastnila bytová družstva. Po roce 1989 se značně změnila vlastnická struktura bytového fondu [10]. Počet bytů v České republice se za posledních 20 let zvýšil o více než 200 000 [24]. Ovšem ve většině případů se nejedná o výstavbu bytového fondu prostřednictvím bytových družstev (jako tomu bylo před rokem 1989), ale výstavba je zajišťována soukromými investory. K nejzásadnějším změnám ovšem došlo u bytového fondu v oblasti vlastnických forem bydlení. Jedna z vlastnických forem bydlení je bydlení vlastnické. Tato forma bydlení je v současné době nejrozšířenější. Podle předběžných výsledků sčítání lidu, domů a bytů 2011 je přes 37 % obydlých bytů ve vlastním domě vlastníka a 27 % obydlých bytů v osobním vlastnictví. Právě forma osobního vlastnictví zaznamenala za posledních několik let značný nárůst. Naopak u ostatních forem bydlení dochází k poklesu. Především nájemní bydlení zaznamenává neustálý pokles. V současné době je v nájemním bydlení přibližně 17 % obydlých bytů (v roce 2001 to bylo téměř 29 %). U družstevního bydlení též dochází k poklesu, nyní je v této formě bydlení přibližně 11 % obydlých domů, v roce 2001 to bylo 14 % [23].

Převody bytů do osobního vlastnictví začaly na začátku 90. let. V té době nebyla právní úprava této oblasti téměř žádná, žádný zákon nevytvářel pravidla pro domy, ve kterých byly byty v osobním vlastnictví. Proto došlo k vydání zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), který zásadně změnil vývoj vlastnických forem bydlení. Tento zákon, mimo jiné, upravuje zvláštní formu bytového vlastnictví, kdy osobní vlastnictví bytu (či nebytového prostoru) je spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, kterými jsou např. schodiště, chodby, střecha, kočárkárny, výtahy. Obě tyto formy jsou od sebe navzájem neoddělitelné. Dojde-li k převodu nebo přechodu vlastnictví bytu (či nebytového prostoru), společně přechází i spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Právě potřeba zajištění správy o společné části domu je hlavním důvodem vzniku společenství vlastníků

jednotek. Významným mezníkem vzniku a fungování společenství vlastníků jednotek byla novela ZOVB, která nabyla účinnost 1. července 2000. Od tohoto okamžiku vznikají společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby s právní subjektivitou. Společenství vlastníků jednotek tedy představuje nový druh právnické osoby v právním řádu České republiky. Od ostatních právnických osob se liší v tom, že vzniká přímo ze zákona, jsou-li splněny určité podmínky. Členy společenství vlastníků jednotek se tímto stávají všichni vlastníci bytových či nebytových jednotek v daném domě, bez toho aniž by k tomu dávali jakýkoliv souhlas. Hlavní činností společenství vlastníků jednotek je správa domu (správa, provoz a opravy společných částí domu a pozemku). Tuto správu domu může společenství vlastníků jednotek provádět samo, prostřednictvím svých orgánů, nebo může správu domu na základě smlouvy zajišťovat jiný subjekt (správce). Tímto subjektem může být například i bytové družstvo.

Družstevnictví samo o sobě má v České republice dlouholetou tradici. S touto historií je spojeno i bytové družstevnictví. Bytové družstevnictví si během své existence prošlo mnohými změnami, kdy se střídaly období rozkvětu i úpadku. Mezi lety 1918 – 1938 působilo v českých zemích okolo 2 000 bytových družstev, která byla později nazývána lidovými bytovými družstvy. Po druhé světové válce vznikl nový typ družstev – stavební bytová družstva. V 60. až 80. letech představovala družstevní bytová výstavba nejvyšší podíl z celkové výstavby. S tím jak bytový fond stárnul, se bytová družstva zaměřila i na opravu a údržbu bytů a domu [3]. Po roce 1989 došlo v bytovém družstevnictví k největším změnám. Přijetím obchodního zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb.) se bytová družstva stala podnikatelskými subjekty, kterým zákon žádným způsobem neomezoval jejich podnikatelskou činnost a ani nakládání s jejich majetkem. Tímto se mnoho bytových družstev dostalo do ekonomických potíží, na které doplatili zejména členové družstva. Přijetím zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (tzv. transformační zákon) se pro bytová družstva mnohé změnilo. Ta musela podle tohoto zákona převést byt do vlastnictví těm členům, kteří o to zažádali. I přes vše, čím si bytová družstva prošla za posledních 20 let, jsou v dnešní době jedním z hlavních poskytovatelů bydlení. Bytová družstva se především soustředí na správu nejen svého bytového fondu, ale i bytového fondu jiných subjektů (např. již zmiňovaných společenství vlastníků jednotek).

2. Cíl práce a metodika

Cílem teoretické části diplomové práce je shrnout teoretické poznatky o bytovém družstvu a společenství vlastníků jednotek z právního pohledu. Mezi dílčí cíle teoretické části práce patří: popsání založení, vzniku, zrušení a zániku obou právnických osob, charakterizování orgánů, stanov a hospodaření obou právnických osob a vymezení členství v těchto právnických osobách.

Cílem praktické části práce je provést rozbor právní formy zvoleného subjektu, popsat jeho fungování v praxi a naznačit možná východiska některých problémů, s kterými se setkává při své činnosti. Zvoleným subjektem je společenství vlastníků jednotek sídlící v Praze.

Při zpracování teoretické části byly využity sekundární informace čerpané z platných právních předpisů České republiky a z odborné literatury zabývající se danou problematikou. Zpracování teoretické části bylo zahájeno shromážděním odborné literatury a právních předpisů týkajících se daného tématu. Poté následovalo prostudování příslušných shromážděných informací. V této části byla použita metoda analýzy – analýza odborné literatury a právních předpisů. Poté byla teoretická část práce zpracována na základě interpretace ustanovení právních předpisů (za použití metod výkladu) a kompilace informací a názorů z odborné literatury.

Při zpracování praktické části práce bylo využito sekundárních informací obsažených v interních dokumentech vybraného subjektu společenství vlastníků jednotek (stanovy SVJ, zápisy ze zasedání shromáždění, zápisy ze zasedání výboru a další vnitřní dokumenty SVJ). Použitou metodou zde opět byla analýza – analýza vnitřních dokumentů vybraného subjektu. K získání informací potřebných pro zpracování praktické části diplomové práce byla využita i metoda řízeného rozhovoru s členem výboru vybraného subjektu a s jedním zaměstnancem bytového družstva, který dělá správu vybranému subjektu. Při rozhovoru byly využity především otevřené otázky týkající se problematiky fungování SVJ.

Teoretická část

3. Přehled platné právní úpravy

Stěžejními legislativními předpisy, které obsahují ustanovení týkající se existence a fungování bytových družstev a společenství vlastníků jednotek, jsou:

- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanských zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., který se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů

Další legislativní úpravu oblastí, které se také dotýkají existence bytových družstev a společenství vlastníků jednotek, lze nalézt v následujících právních předpisech:

- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základní práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, v platném znění
- Vyhláška č. 91/2010 Sb., o podmínkách požární bezpečnosti při provozu komínů, kouřovodu a spotřebičů paliv, v platném znění
- Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, v platném znění
- Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí ObčZ, v platném znění
- Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle ObčZ, v platném znění

4. Rozbor právní úpravy

4.1 Bytová družstva

4.1.1 Základní vymezení bytového družstva

Základní právní normou v právním řádu České republiky, která obsahuje ustanovení ohledně vzniku a fungování bytového družstva jako samostatného typu právnické osoby, je zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník – především ustanovení v druhé části, hlavě II, § 221 až § 260 ObchZ. Tato ustanovení jsou platná pro všechny typy a druhy družstev. Pro úpravu právních poměrů družstva se dále použijí i obecná ustanovení ObchZ a obecná ustanovení o obchodních společnostech (či jednotlivé části těchto ustanovení). Podle § 221 odst. 1 ObchZ je družstvo definováno jako **společenství neuzavřeného počtu osob** založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů [16].

Bytové družstvo je podle § 221 odst. 2 ObchZ definováno jako družstvo, které **zajišťuje bytové potřeby svých členů** [16]. Přesnější vymezení bytového družstva je možné nalézt v soudní judikatuře, podle které je bytovým družstvem každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů zejména tím, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti; toto platí jak ve vztahu k družstvu, které toto má jako předmět podnikání, tak i vůči tomu, které tuto činnost reálně zajišťuje (civ. R 12/2011) [1]. Bytové družstvo je tedy i takové družstvo, které svým členům pronajímá byty na základě principů družstevního nájmu a které se jako bytové družstvo neoznačuje (např. spotřební nebo zemědělské družstvo, které pronajímá alespoň jeden družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor svému členovi). Naopak bytovým družstvem není družstvo, které se bytovým označuje, ale nepronajímá žádné byty svým členům [3].

Dle § 222 odst. 1 ObchZ je družstvo právnická osoba, má tedy svoji **vlastní právní subjektivitu** – způsobilost k právům a povinnostem a způsobilost k právním úkonům. Družstvo za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem – dle § 222 odst. 1 ObchZ a naopak členové za závazky družstva neručí – dle § 222 odst. 2 ObchZ. Tímto je

stanovena **majetková samostatnost** družstva a také oddělitelnost majetku družstva od majetku jeho členů. Z výše uvedeného plyne, že družstvo je soukromoprávní korporace, a proto pro družstvo podle čl. 2 odst. 3 LZPS platí, že může činit vše, co není zákonem zakázáno [1].

4.1.2 Založení a vznik bytového družstva

Základ právní úpravy založení a vzniku družstva je obsažen v § 224 a § 225 ObchZ. Dále se použijí i některá obecná ustanovení ObchZ a obecná ustanovení o obchodních společnostech ObchZ. Proces zřízení družstva se skládá ze dvou základních částí: založení družstva a vzniku družstva. Družstvo existuje jako právnická osoba až po úspěšném ukončení druhé části celého procesu (tedy až po vzniku) [1]. Družstvo musí mít při založení, a také následně po celou dobu svého trvání, **nejméně pět členů (fyzických osob) nebo alespoň dva členy, jsou-li to právnické osoby** [16].

Podle § 224 odst. 1 ObchZ je nezbytné, aby se konala **ustavující schůze družstva**, která provede základní přípravu k jeho založení. Na této schůzi se projednávají a schvalují záležitosti, které jsou uvedené v § 224 odst. 2 ObchZ – **určení zapisovaného základního kapitálu, schválení stanov a volba představenstva a kontrolní komise**. Podle § 224 odst. 3 ObchZ mají na ustavující schůzi právo hlasovat pouze ty osoby, které podaly přihlášku do zakládaného družstva. Jsou to uchazeči o členství v družstvu, kteří podepsali členskou přihlášku a předali ji přípravnému výboru nebo osobě, která má na starost přípravu ustavující schůze a ostatní záležitosti potřebné pro založení družstva: shromáždění členských přihlášek od uchazečů a prověření požadovaných náležitostí těchto přihlášek – podpis uchazeče, projev vůle stát se členem družstva, závazek dodržovat stanovy a závazek splatit členský vklad ♦ ověření minimálního zákonného počtu uchazečů k založení družstva ♦ sestavení návrhu stanov družstva a s tím spojených záležitostí týkající se předmětu činnosti zakládaného družstva - výše základního kapitálu a členských vkladů, práva a povinnosti členů družstva, atd. ♦ sestavení návrhu kandidátky pro volbu představenstva a kontrolní komise družstva ♦ určení data konání ustavující schůze a rozeslání či předání pozvánek na tuto schůzi [5, 13, 16].

Pravidla pro průběh jednání ustavující schůze jsou stanovena v § 224 odst. 3 a 4 ObchZ. Ustavující schůzi zahajuje svolavatel, který předloží základní údaje o její přípravě, informuje o přítomnosti notáře a nechává zvolit předsedajícího této schůze, který nadále řídí její průběh. Dle ObchZ je usnesení či volba schválena, pokud pro ni **hlasovala většina přítomných**. Dále se hlasuje o výši zapisovaného základního kapitálu a o výši základního členského vkladu, event. o výši vstupního vkladu. Dle § 223 odst. 2 ObchZ musí být **zapisovaný základní kapitál minimálně 50 000 Kč**. Do obchodního rejstříku se u družstva nemusí zapisovat celý základní kapitál tvořený členskými vklady, je to totiž nepraktické – během trvání družstva dochází ke změnám velikosti základního kapitálu podle počtu členů družstva, i podle výše jednotlivých členských vkladů. Dalším bodem jednání na ustavující schůzi je schválení stanov, které musí být připraveny již před jejím konáním. V případě, že uchazeč o členství hlasuje proti přijetí stanov, může vzít svou přihlášku zpět hned po hlasování. Na ustavující schůzi dochází též k volbě představenstva a kontrolní komise. Dle § 224 odst. 6 ObchZ se průběh ustavující schůze osvědčuje **notářským zápisem**, též se pořizuje notářský zápis o schválení stanov. Oba tyto dokumenty vystavuje přítomný notář a jsou přikládány jako přílohy k návrhu na zápis družstva do obchodního rejstříku [5, 13, 16].

Družstvo bylo založeno na ustavující schůzi, pokud došlo ke splnění následujících bodů [13, 16]:

- a) uchazeči o členství se zavázali k členským vkladům dosahující částky zapisovaného základního kapitálu.
- b) došlo ke schválení výše zapisovaného základního kapitálu nadpoloviční většinou přítomných uchazečů o členství.
- c) došlo ke schválení stanov nadpoloviční většinou přítomných uchazečů o členství,
- d) došlo ke zvolení představenstva a kontrolní komise nadpoloviční většinou přítomných uchazečů o členství.
- e) nadpoloviční většinou přítomných uchazečů o členství byl určen člen představenstva, kterému budou uchazeči hradit základní členský nebo vstupní vklad – a to do 15 dní od konání ustavující schůze.

Družstvo **vzniká až dnem zápisu do obchodního rejstříku**, a to na základě návrhu na zápis, který musí být podepsán všemi členy představenstva. Návrh na zápis do obchodního rejstříku může být podán pouze tehdy, je-li splacena alespoň polovina zapisovaného základního kapitálu družstva a musí být podán **do 90 dnů od založení družstva**. Jeho součástí je notářský zápis o ustavující schůzi družstva, notářský zápis o schválení stanov, stanovy družstva a doklad o splacení stanovené části zapisovaného základního kapitálu. Dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku se družstvo stává právnickou osobou [5, 16].

Podle § 35 a § 36 ObchZ se u družstva do obchodního rejstříku zapisují tyto informace [13, 16]:

- a) **obchodní firma – název družstva**. V názvu musí být označení „družstvo“. U bytového družstva je vhodné uvést označení „bytové družstvo“, ale není to povinností.
- b) **sídlo** – s náležitostmi podle § 19 c ObčZ. Do obchodního rejstříku se zapíše adresa, na které družstvo skutečně sídlí, kde se může veřejnost s družstvem stýkat.
- c) **předmět podnikání (činnosti)** – podle znění uvedeného ve stanovách.
- d) **právní forma** právnické osoby – tj. označení „družstvo“ podle § 221 odst. 3 ObchZ. U bytového družstva je možné uvést označení „bytové družstvo“, neboť je to vhodné z důvodu snazší identifikace.
- e) **identifikační číslo** – přidělené družstvu rejstříkovým soudem.
- f) jméno a bydliště nebo firma a sídlo osoby, která je **statutárním orgánem družstva** nebo jeho členem, způsob, jak jménem družstva jedná, a den vzniku a zániku její funkce.
- g) **výše zapisovaného základního kapitálu**.
- h) **výše základního členského vkladu**, případně vkladů.
- i) **další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis**.

4.1.3 Stanovy bytového družstva

Stanovy představují **základní vnitřní dokument družstva**, ve kterém jsou obsaženy všechny základní náležitosti právních poměrů družstva v návaznosti na obchodní

zákoník. Představují tak velmi významný dokument pro družstvo i pro všechny jeho členy, neboť regulují a určují vztahy mezi družstvem a jeho členy, mezi členy družstva navzájem, jejich práva a povinnosti, vymezují orgány družstva a jeho vnitřní organizaci [1, 10].

Návrh stanov družstva musí být sestaven ještě před ustavující schůzí družstva, neboť na ni již dochází k jejich schvalování. Bez schválení stanov nemůže družstvo vzniknout. V zákoně není upraveno, kdo má návrh stanov sestavit. Návrh tedy může sestavit kterýkoliv uchazeč nebo skupina uchazečů o členství (většinou jsou členy přípravného výboru ustavující schůze), případně je zadání zpracování návrhu stanov předáno např. advokátovi nebo komerčnímu právníkovi. Stanovy jsou **schváleny**, jestliže pro ně **hlasovala většina přítomných uchazečů o členství**. Jejich schválení je doloženo notářským zápisem o schválení stanov, jehož součástí je i schválený text stanov. Tento notářský zápis je povinnou přílohou návrhu na zápis do obchodního rejstříku. Po obdržení návrhu na zápis zkoumá rejstříkový soud, zda jsou stanovy v souladu s právními předpisy. Pokud je vše v pořádku, družstvo je zapsáno do obchodního rejstříku [5].

Stanovy lze změnit kdykoli během trvání družstva. Dle ObchZ o **změně stanov rozhoduje členská schůze** (případně shromáždění delegátů, pokud je ve stanovách uvedeno, že plní působnost členské schůze). Rozhodnutí členské schůze (případně shromáždění delegátů) o změně stanov musí být osvědčeno notářským zápisem, který je doplněn o schválený text změněných stanov. O změně stanov je povinno představenstvo informovat rejstříkový soud do 30 dnů ode dne schválení změny stanov a také musí uložit úplné znění změněných stanov do sbírky listin (ve dvojím vyhotovení) [1].

Náležitosti stanov lze rozdělit na **obligatorní** (tj. povinné, zákon o nich bezpodmínečně stanoví, že musí být obsaženy ve stanovách každého družstva) a **fakultativní** (další nepovinné náležitosti, o kterých se zmiňují ustanovení ObchZ o družstvu, ale je věcí každého družstva, zda tyto náležitosti do stanov zařadí nebo ne, záleží na konkrétních podmínkách v daném družstvu) [1, 13].

Obligaturní (povinné) náležitosti stanov bytového družstva vycházejí z ObchZ a ObčZ, též má na povinné náležitosti vliv i ZOVB. Povinné náležitosti stanov jsou [16, 15, 16]:

- a) obchodní firma a sídlo.
- b) předmět podnikání (činnosti).
- c) vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům.
- d) výše základního členského vkladu, popř. i výše vstupního vkladu, způsob splacení členských vkladů (vstupní vklad se upravuje pouze tehdy, kdy není základní členský vklad uhrazen najednou před vznikem členství, ale před vznikem členství je uhrazen pouze vstupní vklad a zbytek základního členského vkladu je uhrazen postupně ve splátkách a lhůtách uvedených ve stanovách).
- e) vypořádání členského podílu při zániku členství.
- f) orgány družstva a počet jejich členů, délka jejich funkčního období, jejich působnost a způsob ustavování, svolávání a jednání.
- g) způsob použití zisku a způsob úhrady případné ztráty.
- h) tvorba a použití nedělitelného fondu.
- i) určení výše zapisovaného základního kapitálu.
- j) určení doby (nejvíce 6 měsíců), jejímž uplynutím zaniká členství v družstvu na základě písemného oznámení člena o vystoupení.
- k) způsob ocenění nehmotných vkladů.
- l) určení orgánu družstva, který je oprávněn projednávat odstoupení člena z funkce.
- m) podmínky pro uzavření nájemní smlouvy mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva.
- n) práva a povinnosti nájemce – člena bytového družstva, pokud jde o provádění drobných oprav a o úhradu nákladů spojených s běžnou údržbou bytu.

4.1.4 Členství v bytovém družstvu

Jedním ze základních znaků družstva, jako sdružení osob, je členství v družstvu, neboť bez minimálního počtu členů by nemohlo být družstvo založeno. Základní podmínky pro vznik a zánik členství v družstvu upravují jednak ustanovení ObchZ, jednak stanovy konkrétního družstva, ve kterých lze určit bližší náležitosti ohledně členství

(postup při vzniku členství, podmínky, které musí splnit uchazeč o členství, práva a povinnosti členů) [13].

Členský vztah v družstvu se v podstatě skládá ze tří složek. První z nich je **majetková složka**, která je tvořena upsanými a splacenými členskými vklady. Druhou složkou je **právo člena spolurozhodovat hlasováním** o nejdůležitějších otázkách družstva (účast členů na řízení družstva se děje prostřednictvím členské schůze). Třetí složkou členského vztahu je **aktivní účast člena na činnosti družstva**. U bytových družstev je aktivní účastí obývání družstevních bytů či nebytových prostorů [5].

4.1.4.1 Vznik členství v bytovém družstvu

Dle ObchZ se členem bytového družstva může stát **fyzická nebo právnická osoba**, pokud stanovy bytového družstva neurčí jinak. V případě, že je členství dle stanov podmíněno pracovním vztahem k družstvu, může se členem stát fyzická osoba, která ukončila povinnou školní docházku a je starší 15 let. Členství v družstvu vzniká [16]:

- a) při založení družstva (dnem vzniku družstva).
- b) během trvání družstva (přijetím za člena).
- c) převodem členství.
- d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

Při založení družstva vzniká členství v družstvu **podáním přihlášky do družstva**. Přihláškou udává uchazeč o členství jasný projev vůle, že se chce stát členem družstva. Další zákonnou podmínkou vzniku členství je splacení základního členského vkladu ve výši určené stanovami do 15 dnů ode dne konání ustavující schůze družstva. ObchZ též umožňuje pro vznik členství splatit pouze část základního členského vkladu (vstupní vklad) ve výši určené stanovami. Zbývající část základního členského vkladu musí člen družstva splatit dle podmínek uvedených ve stanovách (lhůta nesmí být dle ObchZ delší než tři roky) [5].

Vznik členství **během trvání družstva** je možný na základě **podání písemné členské přihlášky**. Uchazeč o členství musí též splatit základní členský nebo vstupní vklad

ještě před vznikem jeho členství. O vzniku členství v tomto případě zpravidla rozhoduje představenstvo družstva, případně členská schůze [5].

Další podmínky vzniku členství (jak při založení, tak během trvání družstva) mohou určit stanovy. Tyto podmínky ovšem nesmí být v rozporu se zákonem, s dobrými mravy ve smyslu ObčZ a s ústavně zaručenými základními lidskými právy a svobodami (čl. 1 a čl. 2 LZPS) [13].

Převod členství představuje odvozený vznik členství, kdy členská práva a povinnosti přecházejí z dosavadního člena na právního nástupce. Převod členství je spojen jednak se zánikem členství (převod členských práv a povinností na jinou osobu uvedenou v dohodě), jednak se vznikem členství (nabytí členských práv a povinností z dosavadního člena-převodce). Převod členství je možný, pokud to stanovy nezakazují, na základě **dohody o převodu členských práv a povinností**, kterou u bytových družstev nemusí odsouhlasit představenstvo. Členská práva a povinnosti přecházejí na nabyvatele dnem předložení smlouvy o převodu členství nebo pozdějším dnem, který je uveden ve smlouvě (příp. písemným oznámením dosavadního člena o převodu členství a písemným souhlasem nabyvatele). Ovšem na nabyvatele nepřechází práva a povinnosti z dosavadní nájemní smlouvy uzavřené s členem-převodcem (tedy ani dlužné částky na nájmu). Nabyvatel má právo na uzavření nové nájemní smlouvy k družstevnímu bytu [13, 16].

Jiný způsob vzniku členství je vznik členství po zesnulém členovi bytového družstva (**přechod členských práv a povinností na dědice**). Zde není žádná povinnost žádat o členství. To přechází na dědice ke dni smrti zesnulého člena družstva. Dle ObčZ se, v případě společného členství manželů v bytovém družstvu, dále stává individuálním členem pozůstalý manžel, v případě individuálního členství zůstavitele a jediného dědice, se tento dědic stává členem, v případě individuálního členství zůstavitele a dvou a více dědiců, se členem stává dědic členského podílu. Členský podíl získal dědic po dohodě s ostatními dědici. Nedojde-li k dohodě, je členský podíl rozdělen mezi jednotlivé dědice, což má za následek to, že nikdo z dědiců nemá úplný členský podíl, a tudíž nemůže být členem družstva. Tuto situaci lze vyřešit soudní žalobou [1, 16].

4.1.4.2 Společné členství manželů

Společné členství manželů je typické pouze pro bytová družstva. Vzniká pouze **mezi manžely**, a to tehdy, vznikne-li je jednomu z manželů **právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu** (pouhé splacení vstupního nebo základního členského vkladu nevede ke vzniku společného členství manželů). Kromě společného nájmu bytu vznikne i společné členství manželů v bytovém družstvu, kdy oba manželé plní svá členská práva a povinnosti společně a nerozdílně. Pokud vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu před vznikem manželství, tak vznikem manželství vzniká pouze společný nájem družstevního bytu, nikoli společné členství manželů (§ 704 odst. 2 ObčZ). Společné členství manželů nevzniká a netrvá, pokud spolu manželé trvale nežijí [1, 15].

Jedná-li se o **registrované partnerství**, práva a povinnosti registrovaných partnerů nejsou stejná jako u manželů. U registrovaného partnerství nemůže vzniknout společné členství v bytovém družstvu. Uzavřením registrovaného partnerství nevzniká ani společný nájem družstevního bytu (je-li jeden z partnerů nájemcem). Společný nájem nevzniká ani v případě, že nájem družstevního bytu vznikne jednomu z partnerů za trvání partnerství. Společný nájem může ovšem vzniknout dohodou podle § 700 ObčZ. Dle zákona může osoba, která uzavřela registrované partnerství, právo užívat po dobu trvání partnerství byt, který je v nájmu druhého partnera [15, 21].

Společné členství manželů může zaniknout dvojím způsobem [1]:

- a) **zánik společného členství manželů přeměnou na individuální členství** některého z bývalých manželů – společné členství se mění na individuální členství jednoho z manželů při rozvodu manželství nebo po smrti jednoho z manželů. Při rozvodu se členství mění ke dni právní moci rozhodnutí soudu o rozvodu manželství, členem se stává jeden z bývalých manželů dle dohody nebo dle stanovení soudu na návrh jednoho z manželů.
- b) **zánik společného členství manželů bez přeměny** – platí zde obecná úprava zániku členství v družstvu, v tomto případě zaniká členství obou manželů v ten samý den, s ukončením členství (příp. vystoupením) musí souhlasit oba manželé.

4.1.4.3 Zánik členství v bytovém družstvu

Dle zákona může členství v družstvu zaniknout následovně [5, 16]:

- a) **písemnou dohodou** – dvoustranný akt, členství zaniká dnem uvedeným na dohodě.
- b) **vystoupením** – členství zaniká v době určené stanovami, nejdéle do 6 měsíců ode dne písemného prohlášení o vystoupení z družstva.
- c) **vyločením** – tento akt využije družstvo v případě, že člen opětovně porušuje členské povinnosti (případně jsou určeny další důvody stanovami), o vyloučení rozhoduje představenstvo (pokud stanovy neurčí jinak), dotyčný člen musí být o vyloučení písemně informován a má právo proti tomuto rozhodnutí podat odvolání k členské schůzi do tří měsíců ode dne, kdy se o vyloučení dozvěděl.
- d) **prohlášením konkursu na majetek člena** – členství zaniká dnem vyvěšení usnesení soudu na úřední desce.
- e) **zamítnutím insolvenčního návrhu** pro nedostatek majetku člena – členství zaniká dnem vyvěšení usnesení soudu na úřední desce.
- f) **pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností** – členství zaniká dnem, kdy rozhodnutí soudu nabude právní moci.
- g) **vydáním exekučního příkazu** k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení soudu o nařízení exekuce – členství zaniká dnem vydání exekučního příkazu.
- h) **zánikem družstva** – členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.
- i) **smrtí člena**, je-li to fyzická osoba – členství zaniká dnem úmrtí uvedený v úmrtním listu.
- j) **vstupem člena do likvidace, prohlášením konkursu či zánikem**, jedná-li se o právnickou osobu.
- k) **zánikem pracovního poměru**, je-li členství podmíněno pracovním poměrem – členství zaniká dnem zániku pracovního poměru.

Zanikne-li členství během trvání družstva, má dosavadní člen **právo na vypořádací podíl**. Ten se určí jako poměr splaceného členského vkladu násobeného počtem ukončených let jeho členství k souhrnu splacených vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství. Pro jeho stanovení je také důležitá hodnota vlastního

kapitálu družstva (bez nedělitelného fondu, jiných zajišťovacích fondů a bez vkladů členů se členstvím kratším než jeden rok) uvedená v účetní závěrce roku ukončení členství. Vypořádací podíl se hradí v penězích a je splatný do 3 měsíců ode dne schválení účetní závěrky za rok, kdy členství zaniklo. Stanovy mohou určit jiný postup stanovení a vyplacení vypořádacího podílu [16].

4.1.5 Orgány bytového družstva

Právní úprava týkající se orgánů všech typů družstev (tedy i bytového) je uvedena v § 237 až § 251 ObchZ. Tento zákon určuje **obligatorní orgány** družstva, kterými jsou **členská schůze, představenstvo a kontrolní komise**. Dále umožňuje, aby si každé družstvo zřídilo další orgány na základě svých stanov (fakultativní orgány družstva) [16].

Orgánem družstva může být útvar nebo osoba, která má následující znaky [5]:

- a) je označena jako orgán v právních předpisech (viz § 237 ObchZ) nebo ve stanovách družstva.
- b) má určité rozhodovací nebo kontrolní pravomoci dané zákonem nebo stanovami,
- c) je vytvořen stanovami družstva na základě zákona – rozhodnutí o ustavení orgánu družstva náleží členské schůzi (popřípadě shromáždění delegátů, plní-li působnost členské schůze).
- d) členem orgánu družstva může být pouze člen družstva.
- e) členové orgánů družstva jsou voleni na členské schůzi, pokud právní předpis neurčí jinak.
- f) jedná se o kolektivní útvary, pokud právní předpis neurčí, že má jít pouze o jednotlivce.
- g) jedná se o trvalé či dlouhodobé útvary družstva.

Usnesení obligatorních orgánů družstva jsou platná, pokud došlo k řádnému svolání daného orgánu, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů daného orgánu a pokud s usnesením souhlasí většina přítomných členů. ObchZ nebo stanovy určí, u kterých usnesení je potřeba souhlasu kvalifikované většiny [16].

Funkční období členů orgánů je určeno stanovami, dle zákona nesmí být delší než pět let. Funkční období členů orgánů, které jsou voleni při založení družstva, nesmí překročit tři roky. Není-li ve stanovách uvedeno jinak, mohou být členové orgánů družstva voleni opětovně [16].

4.1.5.1 Členská schůze

Členská schůze, jako **kolektiv všech členů družstva, je nejvyšším orgánem družstva**, který rozhoduje o všech jeho nejdůležitějších otázkách. Aby mohla členská schůze o těchto otázkách rozhodovat, musí být svoláno její zasedání. Členská schůze se schází ke svým **řádným zasedáním** ve lhůtách, které jsou určeny stanovami, podle ObchZ to musí být **nejméně jednou za rok**. Členskou schůzi svolává představenstvo a to takovým způsobem, který je uveden ve stanovách. Je ovšem důležité, aby se o datu a programu jejího zasedání dozvěděli všichni členové družstva s dostatečným časovým předstihem. Členská schůze může být svolána i k **mimořádnému zasedání** a to v případě, že o to písemně požádá nejméně jedna třetina všech členů družstva či kontrolní komise nebo i v dalších případech, určí-li to stanovy. V tomto případě musí představenstvo svolat členskou schůzi do 40 dnů od doručení žádosti o svolání členské schůze. V případě, že takto neučiní, je oprávněna členskou schůzi svolat osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který svolání požadoval. Kromě řádného a mimořádného zasedání členské schůze se může konat ještě **náhradní zasedání členské schůze**, které svolává představenstvo v případě, že původně svolané zasedání nebylo schopno se usnášet (nedostavil se dostatečný počet členů družstva). Náhradní zasedání se musí konat podle ObchZ do tří týdnů ode dne konání původně svolaného zasedání. Na toto zasedání jsou členové družstva svoláni novou pozvánkou, která má nezměněný program jednání a která musí být odeslána do 15 dnů ode dne konání původně svolaného zasedání, nejpozději však 10 dnů před konání náhradního zasedání členské schůze. Takto svolané zasedání členské schůze je schopno se usnášet při jakémkoli počtu členů družstva (tedy i v případě, že na něm není přítomna nadpoloviční většina členů) [14, 16].

Členské schůze se zpravidla konají jako **zasedání všech členů družstva**, ale ObchZ umožňuje, aby se členské schůze konaly ve formě dílčích členských schůzí nebo aby působnost členské schůze plnilo shromáždění delegátů. Určí-li stanovy, že se bude

členská schůze konat formou **dílčích členských schůzí**, musejí se při rozhodování sečíst hlasy odevzdané na všech dílčích členských schůzích (dílčí schůze nemohou rozhodovat o zániku družstva, přeměně družstva podle zvláštního právního předpisu a o věcech, které určují stanovy). Tuto formu konání členské schůze využívají nejčastěji družstva, která mají velký počet členů. ObchZ též umožňuje, aby **působnost členské schůze plnilo shromáždění delegátů** (není-li s ohledem na rozsah družstva možné svolávat dobře členskou schůzi). Shromáždění delegátů může plnit působnost členské schůze buď zcela (členská schůze se vůbec nesvolává) nebo z části (shromáždění delegátů se svolává k projednání věcí, které jsou mu svěřeny stanovami, a ostatní věci zůstávají v působnosti členské schůze). V praxi bytových družstev s velkým počtem členů a značným rozsahem družstva přechází působnost členské schůze na shromáždění delegátů zcela. Shromáždění delegátů je orgán, který je volen členy družstva. Každý delegát musí být volen stejným počtem hlasů, není-li ve stanovách vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva uvedeno jinak. Zasedání shromáždění delegátů by se mělo řídit obdobnými pravidly jako členská schůze [5, 13].

Působnost členské schůze je výlučná (určena ObchZ, o nejzávažnějších záležitostech družstva rozhoduje pouze kolektiv členů družstva) a **všeobecná** (členská schůze jako nejvyšší orgán družstva může rozhodovat i o ostatních záležitostech) [14]. Dle § 239 odst. 4 ObchZ patří do výlučné působnosti družstva:

- a) měnit stanovy.
- b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise.
- c) schvalovat řádnou účetní závěrku.
- d) rozhodovat o rozdělení a použití zisku, příp. o způsobu úhrady ztráty.
- e) rozhodovat o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu.
- f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva.
- g) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva.
- h) rozhodovat o uzavření smluv o převodu družstva nebo jeho části, smluv o nájmu družstva nebo jeho části, smluv zřizující zástavní právo k družstvu nebo jeho části a o jiných významných majetkových dispozicích.
- i) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty: takové rozhodnutí může členská schůze přijmout až poté, co jim

dá písemný souhlas většina členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodnutí týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.

Při hlasování na členské schůzi **má každý člen jeden hlas**, nestanoví-li stanovy něco jiného. Pokud se jedná o záležitosti uvedené v § 239 odst. 4 písm. a), g) a h) ObchZ má každý člen pouze jeden hlas. O zasedání každé členské schůze se sepisuje zápis, který musí podle zákona obsahovat datum a místo konání schůze, přijatá usnesení včetně výsledků hlasování a námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování [16].

4.1.5.2 Představenstvo

Představenstvo je **výkonným a statutárním orgánem družstva**. Řídí činnost družstva a jako statutární orgán je oprávněno jednat ve všech záležitostech družstva (výjimku tvoří ty záležitosti, které jsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu družstva). Počet členů představenstva není zákonem určen, ale z toho, že se jedná o **kolektivní orgán**, lze vyvodit, že musí mít **minimálně tři členy**. Skutečný počet členů představenstva určují stanovy (buď přesným počtem členů, nebo rozpětím počtu členů); při stanovování počtu členů by se měla zohlednit velikost družstva. **Funkční období** členů představenstva určují též stanovy, ale z ObchZ vyplývá, **že nesmí být delší než pět let**. Zasedání představenstva se konají podle potřeby – záleží tedy na předmětu činnosti, na velikosti družstva a organizačním členění [1].

Představenstvo, které je voleno členskou schůzí, plní její usnesení a odpovídá jí za svou činnost. **Jménem družstva navenek jedná** představenstvo **prostřednictvím předsedy nebo místopředsedy** (ten zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti), kteří jsou voleni představenstvem z jeho členů, případně mohou stanovy určit, že budou voleni přímo členskou schůzí. Činí-li představenstvo právní úkon, který musí mít písemnou formu (např. uzavření určité smlouvy), je pro platnost tohoto úkonu nutný podpis alespoň dvou členů představenstva. Při zasedáních představenstva se hlasuje veřejně (o určitých záležitostech se hlasuje tajně, pokud tak určí stanovy), přičemž každý člen představenstva **má jeden hlas** [5, 16].

4.1.5.3 Kontrolní komise

Kontrolní komise dle § 244 odst. 1 ObchZ **kontroluje veškerou činnost družstva** a projednává stížnosti jeho členů. Dle stejného ustanovení **odpovídá za svoji činnost pouze členské schůzi**, není tedy nadřizena ani podřizena představenstvu. V některých případech, které jsou stanoveny zákonem, musí představenstvo při součinnosti s kontrolní komisí splnit určité úkoly nebo určitým způsobem jednat [13, 16]:

- představenstvo musí předložit kontrolní komisi návrh řádné účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo návrh způsobu úhrady ztráty – k těmto dokumentům se kontrolní komise musí vyjádřit.
- představenstvo musí na upozornění na nedostatky zjištěné kontrolní komisí zjednat jejich nápravu.
- na vyžádání kontrolní komise jí musí představenstvo předat jakékoliv informace o hospodaření družstva.
- povinností představenstva je oznámit kontrolní komisi veškeré skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky na hospodaření nebo postavení družstva, a to bez zbytečných odkladů.

Kontrolní komise je **kolektivní orgán**, jehož členové jsou voleni i odvolávání členskou schůzí. Kontrolní komise musí mít podle ObchZ **nejméně tři členy**. Vedení kontrolní komise – předsedu, příp. místopředsedu – volí buď sama kontrolní komise ze svého středu, nebo sama členská schůze, je-li tak uvedeno ve stanovách. Podle ObchZ se kontrolní komise schází ke svým **zasedáním dle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce**. Na těchto zasedáních má každý člen kontrolní komise **jeden hlas** a hlasuje se veřejně, ve stanovách může být uvedeno, že o určitých věcech se hlasuje tajně [5].

4.1.5.4 Orgány malého bytového družstva

Malé bytové družstvo je družstvo, které má **méně než padesát členů**. Tyto družstva mají možnost rozhodnout se pro **užší nebo širší soustavu svých orgánů**. Širší soustava orgánů je uvedena výše – jedná se o zřízení orgánů podle § 237 ObchZ. Malé bytové družstvo bude tedy mít členskou schůzi, představenstvo i kontrolní komisi (případně může zřídit dle stanov další orgány). Užší soustava orgánů dle § 245 ObchZ

znamená, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze. Statutárním orgánem je v tomto případě předseda, případně další člen pověřený členskou schůzí. Při výběru užší soustavy orgánů již malé bytové družstvo nemůže zřídit další orgán dle stanov, tak jak je tomu u ostatních družstev. To, zda malé bytové družstvo zvolí užší nebo širší soustavu orgánů, bude uvedeno ve stanovách. Při změně soustavy orgánů musejí být tedy změněny i stanovy družstva [4, 16].

4.1.5.5 Další orgány v bytovém družstvu

Jedná se o **fakultativní orgány**, které si může družstvo zřídit na základě § 237 písm. d. ObchZ. Těmito orgány mohou být v případě bytových družstev **orgány samosprávy**. Tyto orgány samosprávy jsou zřizovány především u bytových družstev, které mají ve vlastnictví více bytových domů nebo byty ve více bytových domech nebo bytové domy, které mají několik samostatných vchodů, nebo mají členskou základnu složenou jednak ze členů-nájemců družstevních bytů (či nebytových prostorů), jednak ze členů-vlastníků bytů (či nebytových prostorů) [13].

Mezi orgány samosprávy lze zařadit **členskou schůzi samosprávy a výbor samosprávy**. Působnost těchto orgánů je uvedena ve stanovách bytového družstva (jsou zde uvedeny záležitosti, které projednávají a o kterých rozhodují). Ve stanovách je také uvedeno, že tyto orgány nesmějí rozhodovat o záležitostech, které jsou podle zákona nebo stanov ve výlučné působnosti členské schůze, představenstva nebo kontrolní komise. Orgány samosprávy se využívají k **zajištění přímé účasti členů na projednávání záležitostí**, které se týkají domu, ve kterém oni bydlí [13].

4.1.6 Hospodaření družstva

Družstvo, jako každá jiná obchodní společnost, potřebuje k zajištění své činnosti určité množství kapitálu. Družstvo při založení získává tento kapitál formou **členských vkladů, které mají stejnou výši pro všechny členy** [5]. Souhrn členských vkladů, k jejichž zaplacení se členové družstva zavázali, vytváří základní kapitál družstva. Povinností družstva je podle ObchZ vytvořit při svém vzniku **nedělitelný fond** – a to ve výši **nejméně 10 % ze zapisovaného základního kapitálu**. Nedělitelný fond je poté

každoročně navyšován nejméně o 10 % čistého ročního zisku až do doby, kdy dosáhne nedělitelný fond hodnoty poloviny zapisovaného základního kapitálu. Ve stanovách může být určeno, že výše nedělitelného fondu bude vyšší nebo že družstvo zřizuje i další zajišťovací fondy [16].

Družstvo je také povinno vést účetnictví a každoročně sestavovat účetní závěrku. Představenstvo družstva, spolu s řádnou účetní závěrkou, navrhne způsob rozdělení zisku a užití zisku (příp. způsob úhrady ztráty) a pokud určí stanovy, tak musí představenstvo sestavit i **výroční zprávu o hospodaření družstva** (dle § 21 ZoÚ mají povinnost sestavit výroční zprávu družstva, která musí svojí účetní závěrku podrobit auditu). Účetní závěrku a výroční zprávu předkládá představenstvo k projednání členské schůzi [16, 17].

4.1.7 Zrušení a zánik bytového družstva

Proces ukončení činnosti družstva se opět skládá ze dvou fází: ze zrušení družstva a ze zániku družstva.

Jedním ze způsobů, jak může být družstvo zrušeno, je jeho **dobrovolné zrušení**, kdy o zrušení rozhodla členská schůze nebo nastala jiná právní skutečnost uvedená v zákoně [1]. V tomto případě může dojít ke zrušení družstva podle ObchZ následujícími způsoby:

- a) **usnesením členské schůze** – nejčastější způsob dobrovolného ukončení činnosti družstva. Pro platnost usnesení o zrušení družstva je podle ObchZ nutná přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny přítomných členů. Ve stanovách může ovšem být určeno, že v tomto případě je potřeba souhlas kvalifikované většiny. Při hlasování o zrušení družstva má **každý člen pouze jeden hlas**. O zrušení družstva může rozhodnout i shromáždění delegátů (pokud podle stanov plní působnost členské schůze a je v jeho působnosti i zrušení družstva), naopak o zrušení družstva nemůžou rozhodovat dílčí členské schůze. Ke zrušení družstva dochází dnem přijetí usnesení členské schůze o zrušení družstva nebo pozdějším dnem, které toto usnesení určí. Dle ObchZ musí být o rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva sepsán **notářský zápis**. Členská schůze může toto své rozhodnutí později zrušit

a družstvo bude i nadále existovat. K tomuto kroku ovšem musí dojít ještě před započítáním rozdělování likvidačního zůstatku družstva [1].

- b) **uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno** – bylo-li družstvo zřízeno na dobu určitou, po uplynutí této doby dochází ke zrušení družstva ze zákona. Doba, na kterou bylo družstvo zřízeno, musí být uvedena ve stanovách, není-li tomu tak, je družstvo zřízeno na dobu neurčitou. Členská schůze může rozhodnout o tom, že dobu trvání družstva prodlužuje nebo změnou stanov zrušit ustanovení o době trvání družstva (stává se družstvem založeným na dobu neurčitou). Toto rozhodnutí může členská schůze přijmout během trvání družstva nebo i po skončení doby, na kterou bylo družstvo zřízeno (nejpozději však do doby než bylo započato rozdělování likvidačního zůstatku) [1].
- c) **dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno** – družstvo je ze zákona zrušeno dnem splnění účelu uvedeného ve stanovách. Členská schůze může ovšem před dosažením účelu změnit stanovy a tím se družstvo stane družstvem založeným na dobu neurčitou [1].

Druhým způsobem, jak může být družstvo zrušeno, je jeho **nucené zrušení** [1]. Ke zrušení družstva může dle ObchZ dojít následně [16]:

- a) **zrušením konkursu** po splnění rozvrhového usnesení nebo z důvodu, že majetek dlužníka je nedostačující.
- b) **rozhodnutím soudu** – družstvo je zrušeno na základě rozhodnutí soudu, poté následuje jeho likvidace. Před rozhodnutím o zrušení družstva stanoví soud družstvu lhůtu pro odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo. Dle ObchZ jsou důvody, které mohou vést ke zrušení družstva soudem, následující: počet členů klesne pod zákonný limit ♦ souhrn členských vkladů klesne pod zákonný limit, který je 50 000 Kč ♦ družstvo během dvou let od skončení funkčního období orgánů družstva nezvolilo nové orgány ♦ družstvo po dobu dvou let nesvolalo členskou schůzi ♦ družstvo po dobu více jak dvou let neprovozuje žádnou činnost ♦ družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond ♦ družstvo pověřuje své pracovníky plněním úkolů, pro které nemají příslušné oprávnění ♦ založením, splnutím, sloučením družstva byl porušen zákon ♦ obsah zápisu v obchodním

rejstříku odporuje kogentním zákonným ustanovením ♦ o neplatnosti družstva rozhodl soud.

Dnem svého zrušení vstupuje družstvo **do likvidace**, nestanoví-li zákon jinak. Během likvidace dochází k **mimosoudnímu vypořádání** zejména majetkových záležitostí. Likvidaci provádí jmenovaný likvidátor (způsob jmenování likvidátora je uveden ve stanovách, pokud ne, jmenuje likvidátora členská schůze; soud jmenuje likvidátora v případě, že rozhodl o zrušení družstva nebo když družstvo nejmenovalo likvidátora). Likvidátor činí jménem družstva **úkony směřující k jeho likvidaci** – oznamuje vstup družstva do likvidace všem věřitelům, plní závazky družstva, uplatňuje jeho pohledávky, zajišťuje zpracování zahajovací likvidační účetní rozvahy a soupisu jmění družstva. Před rozdělením likvidačního zůstatku musí likvidátor sestavit **zprávu o průběhu likvidace**, jejíž součástí je návrh na jeho rozdělení, který projednává členská schůze. Likvidační zůstatek se rozděluje mezi členy způsobem určeným stanovami. Neurčí-li stanovy něco jiného, členům družstva se vyplatí splacená část jejich členského vkladu. Zbytek likvidačního zůstatku je poté rozdělen mezi členy, jejichž členství trvalo alespoň 1 rok ke dni zrušení družstva. Rozdělením likvidačního zůstatku končí likvidace družstva [5, 16].

K zániku družstva **dochází dnem výmazu z obchodního rejstříku**. V tento den ztrácí družstvo právní subjektivitu [16].

4.2. Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která vzniká na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (**zákon o vlastnictví bytů**), ve znění pozdějších předpisů. SVJ je novým typem právnické osoby v právním řádu České republiky. SVJ jako právnické osoby vznikají až od účinnosti novely ZOVB provedené zákonem č. 103/2000 Sb. Do té doby, byl-li dům rozdělen na jednotky, které vlastnila více než jedna osoba, tvořili vlastníci jednotek SVJ, které nebylo právnickou osobou (označována jako SVJ bez právní subjektivity) [12].

SVJ je právnickou osobou **zvláštního druhu**, protože má právní subjektivitu poněkud užšího charakteru než obvyklé právnické osoby. Do pasivní právní subjektivity SVJ lze zahrnout práva a povinnosti týkající se správy domu (správa, provoz a opravy společných částí domu a pozemku). Způsobilost k právním úkonům (aktivní právní subjektivitu) má SVJ v rozsahu předmětu své činnosti – tedy správy domu. Správu jednotlivých jednotek si provádějí vlastníci jednotek na své náklady [9].

Hlavním důvodem, proč SVJ vzniká, je zajištění správy a péče o společné části domu, neboť s těmito činnostmi je spojeno velké množství povinností a úkolů.

4.2.1 Vymezení základní pojmů

4.2.1.1 Jednotka

Jednotkou je podle ZOVB **byt nebo nebytový prostor** (příp. rozestavěný byt nebo nebytový prostor) jako vymezená část budovy, což je trvalá stavba tvořící celek, spojená se zemí pevným základem a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi. V budově musí být nejméně dva prostorově uzavřené samostatné užitkové prostory (byt nebo nebytový prostor) [19].

Dle § 2 písm. b) ZOVB je **byt místnost nebo soubor místností určen k bydlení** na základě rozhodnutí stavebního úřadu. Dle § 2 písm. c) ZOVB je **nebytový prostor místnost nebo soubor místností určen k jiným účelům než k bydlení**, podle rozhodnutí stavebního úřadu [19].

Způsoby vzniku vlastnictví jednotky jsou určeny § 5 ZOVB. Jedná se o tyto způsoby vzniku: přeměna vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek na základě prohlášení vlastníka budovy ♦ výstavba jednotky na základě smlouvy o výstavbě ♦ přeměna podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotky (dohodou nebo rozhodnutím soudu) ♦ přeměna budovy v zaniklém společném jmění manželů na vlastnictví jednotky (dohodou nebo rozhodnutím soudu). Společně se vznikem vlastnictví jednotky vzniká i spoluvlastnictví společných částí domu [19].

Na základě **prohlášení vlastníka budovy** dochází k přeměně vlastnictví budovy na vlastnictví jednotky. Prohlášením je budova rozdělena na dům s jednotkami, kdy se vymezí jednotlivé jednotky, určí se velikost spoluvlastnických podílů a pravidla správy domu. Prohlášení musí mít **písemnou formu** a musí obsahovat náležitosti uvedené § 4 odst. 2 ZOVb. Vlastnictví jednotky vzniká dnem zápisu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí [2].

4.2.1.2 Společné části domu

Společnými částmi domu jsou dle ZOVb části domu, které jsou **určeny ke společnému užívání**. Společné části domu lze rozdělit na **části budovy související se stavební částí domu** (střecha, základy, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, zdivo, vstupní schodiště před domem), **prostory určené pro společné užívání** (balkón, lodžie, chodby, prádelna, kočárkárna, sušárna, schodiště, terasa) a **části budovy určené pro poskytování služeb** (antény, domovní elektroinstalace, kanalizace, hromosvod, komín, kotelná, rozvody tepla, teplé a studené vody, plynu, elektřiny, vzduchotechnika, výtahy, atd.) [8].

Společné části jsou **v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek**. Velikost tohoto podílového spoluvlastnictví je určeno poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě [19].

4.2.2 Vznik společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba **nevzniká obvyklým tzv. dvoufázovým procesem**, kdy nejprve dojde k založení právnické osoby projevem vůle osob, které právnickou osobu zakládají, a až poté dojde ke vzniku právnické osoby dnem zápisu do příslušného rejstříku [11]. Společenství vlastníků jednotek oproti tomu vzniká podle ZOVb jinak, **přímo ze zákona**. Vznik SVJ tedy není projevem vůle osob, které jsou vlastníky jednotek v domě, a také není spojen se zápisem do rejstříku [2].

SVJ může vzniknout pouze tehdy, jsou-li splněny **zákonné předpoklady** a právní skutečnosti, s nimiž ZOVb spojuje vznik SVJ. Mezi zákonné předpoklady patří [12]:

- a) existence domu, která má alespoň 5 jednotek (bytů či nebytových prostor) podle § 9 odst. 3 ZOVB.
- b) z uvedené budovy vznikne podle § 2 písm. d) ZOVB dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví, a to na základě způsobů vzniku vlastnictví jednotky uvedených v kapitole 4.2.1.1.

Zákonné předpoklady jsou platné jak pro standardní způsob vzniku, tak pro odložený způsob vzniku SVJ.

4.2.2.1 Standardní způsob vzniku společenství vlastníků jednotek

SVJ vzniká v domě s byty či nebytovými prostory, který **má alespoň pět jednotek**, kdy **alespoň tři z těchto jednotek jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků**. SVJ vzniká dnem doručení smlouvy o převodu jednotky s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (či jiné listiny, kterou příslušný orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce) posledního z těchto tří vlastníků. Do 60 dnů od vzniku SVJ je původní vlastník budovy povinen svolat první schůzi nejvyššího orgánu SVJ (ustavující shromáždění), na které se schvalují stanovy a volí členové orgánů SVJ [8].

4.2.2.2 Odložený způsob vzniku společenství vlastníků jednotek

Odložený způsob vzniku SVJ se týká domů, kde bylo **původním vlastníkem dřívější stavební bytové družstvo či dřívější lidové bytové družstvo¹**, příp. jejich právní nástupce (netýká se tedy bytových družstev, která vznikla po 1. 1. 1992), které plnilo povinnost správce zapsaného v prohlášení vlastníka budovy podle § 9 ZOVB ve znění platném do 30. 6. 2000. SVJ, jako právnická osoba s právní subjektivitou, vzniká prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém budou SBD či LBD (příp. právnímu nástupci) doručeny listiny dokládající, že jejich **spoluvlastnický podíl se snížil na méně než jednu čtvrtinu**. Do této doby působí v domě SVJ bez právní subjektivity, ve kterém se rozhoduje podle původního znění § 9, 11 a 15 odst. 2 ZOVB ve znění platném

¹ Dřívější stavební bytové družstvo je družstvo, které vzniklo podle zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě a na které se nevztahoval zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích. Činností SBD byla výstavba družstevních bytů s finanční, úvěrovou a jinou pomocí státu. Dřívější lidová bytová družstva jsou družstva, které nejsou SBD a vznikla před účinností obchodního zákoníku (tedy před 1.1.1992). Jsou to převážně družstva vzniklá před rokem 1948. Tato družstva spravovala družstevní domy [12].

do 30. 6. 2000. SVJ bez právní subjektivity vzniká pouze v tomto případě [11, 12]. Opět se do 60 dnů od vzniku SVJ musí konat první schůze shromáždění vlastníků (ustavující shromáždění), kterou svolává původní vlastník (tedy SBD či LBD, příp. právní nástupce) [12].

4.2.2.3 Ustavující shromáždění vlastníků

Ustavující shromáždění vlastníků se musí dle § 9 odst. 8 ZOVB konat **do 60 dnů ode dne vzniku SVJ**. Povinnost svolat toto shromáždění má původní vlastník budovy, pokud vlastní v domě alespoň jednu jednotku. V případě, že tomu tak není, svolávají shromáždění vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů (§ 11 odst. ZOVB). Svolavatel by měl zajistit vypracování návrhu stanov, účast notáře na zasedání, připravit návrh pro volby členů do orgánů SVJ a informovat o svolání shromáždění všechny vlastníky [2]. Jelikož SVJ ještě nemá schváleny vlastní stanovy, použije svolavatel pro svolání ustavujícího shromáždění nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají **vorové stanovy** společenství vlastníků jednotek. Dle VS SVJ se shromáždění **svolává písemnou pozvánkou**, která musí být nejméně 15 dní před konáním shromáždění doručena všem členům SVJ a také vyvěšena v domě na domovní vývěsce. V pozvánce musí být uvedeno datum, hodina a místo konání, program jednání a místo, kde se mohou členové seznámit s podklady [9].

Do programu shromáždění je dle zákona minimálně zařazeno **schválení stanov a volba orgánů SVJ**. Na zasedání se projednávají i další záležitosti, např. informování členů o jejich právech a povinnostech, schvalování výše a splatnosti příspěvků vlastníka na správu domu, projednávání plánu údržby domu, atd. [2]. Shromáždění je **usnášeníschopné**, jsou-li **přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů** (vlastní tolik jednotek, že součet jejich podlahové plochy činí více než jednu polovinu podlahové plochy všech jednotek v domě). Aby byly schváleny stanovy SVJ, je podle ZOVB potřeba souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů SVJ. Pro zvolení členů výboru je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů SVJ (pokud by se volil dle stanov i jiný orgán, pro zvolení by byla postačující taková většina hlasů uvedená ve stanovách). O průběhu konání zasedání ustavujícího shromáždění se sepisuje **notářský zápis**, jehož přílohou jsou schválené stanovy SVJ [8].

4.2.2.4 Zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek

Zvolený výbor SVJ (příp. pověřený vlastník, nebyl-li zvolen výbor) je povinen do 60 dnů ode dne konání ustavujícího shromáždění podat **návrh na zápis do rejstříku SVJ**. Jeho součástí je výpis z katastru nemovitostí pro dům, ve kterém SVJ vzniklo ♦ notářský zápis o průběhu konání ustavujícího shromáždění ♦ schválené stanovy SVJ ♦ zápis ze schůze výboru, na kterém byl zvolen předseda a další funkcionáři výboru podle stanov ♦ čestná prohlášení jednotlivých členů výboru ♦ výpisy z rejstříku trestů jednotlivých členů výboru ♦ podpisové vzory osob, které budou za SVJ jednat podpisem. Zápis do rejstříku SVJ má pouze **deklaratorní charakter**, neboť SVJ vzniklo již při splnění zákonných předpokladů [6, 20].

Rejstřík SVJ je **veřejný seznam vedený příslušným krajským soudem**, který vede obchodní rejstřík. V rejstříku SVJ jsou zapsány zákonem stanovené údaje o SVJ – název, sídlo a identifikační číslo SVJ, den vzniku SVJ, orgány SVJ a jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka. Kromě těchto zákonných údajů se do rejstříku též zapisuje – právní forma, předmět činnosti, den vzniku a zániku funkcí členů výboru či pověřeného vlastníka a den vzniku a zániku členství členů výboru ve výboru [2, 12].

4.2.3 Stanovy a jiné vnitřní předpisy společenství vlastníků jednotek

4.2.3.1 Vzorové stanovy SVJ

Vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek **tvoří přílohu nařízení vlády č. 371/2004 Sb.**, ve znění pozdějších předpisů a jsou vydány na základě zmocnění uvedeného v § 9 odst. 10 ZOVB. Hlavním důvodem pro vytvoření VS SVJ bylo to, aby se přijala **určitá pravidla pro činnost SVJ**, která budou platit do přijetí vlastních stanov SVJ, nebo když vlastní stanovy nezahrnují všechny obligatorní náležitosti či jsou některá ustanovení vlastních stanov v rozporu se zákonem. VS SVJ obsahují jak všechny obligatorní náležitosti stanov podle ZOVB, tak dále rozvádějí příslušná ustanovení ZOVB a též nahrazují některá chybějící zákonná ustanovení (př. o předmětu činnosti SVJ či o místopředsedovi výboru SVJ) [12].

VS SVJ se skládají z pěti částí [11, 20]:

- 1) **všeobecná ustanovení** - upravuje základní ustanovení a název a sídlo SVJ,
- 2) **předmět činnosti SVJ** – upravuje správu domu a další činnosti, pravidla pro změny společných částí domu a obsahuje ustanovení pro zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem.
- 3) **orgány společenství** – konkrétní úprava shromáždění, výboru, pověřeného vlastníka, kontrolní komise, revizora, jednání dalších osob za SVJ a zvláštní způsob rozhodování v SVJ.
- 4) **členství v SVJ** – úprava vzniku a zániku členství, práva a povinnosti členů.
- 5) **hospodaření SVJ** – upravuje hospodaření a způsob nakládání s majetkem SVJ a úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhradu za služby.

VS SVJ jsou pouze **pomůckou pro vytvoření vlastních stanov** (nejsou tedy nijak závazná při tvorbě vlastních stanov), každé SVJ si může jednotlivá ustanovení upravit podle vlastního uvážení, vlastní stanovy musí být ovšem v souladu se zákonem [6].

4.2.3.2 Vlastní stanovy SVJ

Základním dokumentem každého SVJ jsou jeho stanovy, které **blíže specifikují činnost SVJ**, upravují záležitosti správy společných částí domu, práv a povinností členů SVJ, právní poměry SVJ ve věcech, které jsou v ZOVB upraveny pouze rámcově nebo vůbec [11].

Návrh vlastních stanov SVJ má za povinnost vytvořit svolavatel ustavujícího shromáždění. Návrh stanov poté musí být projednán s notářem a se členy SVJ, aby se případně upravil návrh o rozporná stanoviska členů SVJ. Stanovy SVJ jsou schvalovány na ustavujícím shromáždění, které se musí konat do 60 dnů ode dne vzniku SVJ. Stanovy jsou přijaty, jsou-li přítomni členové, kteří mají většinu hlasů, a pro stanovy hlasuje **tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů**. Nejsou-li stanovy přijaty, SVJ se řídí dle VS SVJ až do přijetí vlastních stanov [8, 19].

Součástí stanov jsou **obligatorní** (povinné) a **fakultativní** (nepovinné) **náležitosti**. Podle § 9 odst. 14 ZOVb jsou obligatorními náležitostmi stanov [8]:

- a) sídlo SVJ.
- b) název SVJ - musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo (toto označení by mělo být nezaměnitelné), a musí v něm být obsaženo slovo „společenství“.
- c) předmět činnosti, kterým je správa domu – SVJ vykonává správu domu buď samo, nebo ji vykonává jiný subjekt prostřednictvím smluvního vztahu s SVJ.
- d) orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání – zde musí každé SVJ dobře uvážit, které další orgány chce zřizovat a jaká práva a povinnosti mají mít.
- e) práva a povinnosti členů společenství.
- f) způsob úhrady nákladů spojených se správou domu – jakým způsobem bude úhrada prováděna, za jaké období a kdy bude vyúčtování položek.
- g) způsob nakládání s majetkem SVJ – majetek má SVJ pouze k účelům spojeným se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku.

Právní předpisy nezakazují, aby měly stanovy další náležitosti, které jsou potřebné pro dané SVJ. Tyto náležitosti stanov ovšem nesmí být v rozporu se zákonem. **Fakultativní náležitosti stanov SVJ mohou být velmi rozmanité**, neboť každé SVJ bude ve stanovách navazovat na místní potřeby. Zařazení fakultativních náležitostí do stanov bude také záležet na tom, zda SVJ bude sestavovat další vnitřní předpisy. Pokud ano, tak mohou být ustanovení ve stanovách stručnější a na konkrétní záležitosti se bude odkazovat na některý z těchto vnitřních předpisů [7]. Mezi fakultativní náležitosti stanov patří nejčastěji některá ustanovení VS SVJ – zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem, zvláštní způsob rozhodování v SVJ a zánik členství v SVJ [12].

Dojde-li ke změně stanov, musí tuto změnu odsouhlasit shromáždění vlastníků svým usnesením, pro které musí hlasovat tříčtvrtinová většina přítomných členů.

4.2.3.3. Další vnitřní předpisy SVJ

Mezi další vnitřní předpisy SVJ patří zejména **jednací a domovní řád**. Tyto předpisy **schvaluje opět shromáždění vlastníků**. Jejich obsah a struktura není upravena

zákonem, záleží na každém SVJ, která pravidla do nich zařadí (ta musí být samozřejmě v souladu se zákonem, vzorovými stanovami a např. i s vyhláškami obce) [6].

Jednací řád ve svých ustanoveních **upravuje činnost a rozhodování shromáždění a výboru**. Pokud je v SVJ zřízena kontrolní komise, jednací řád upravuje **postup při kontrolách a prověrkách** prováděných kontrolní komisí a postup při odstraňování nedostatků zjištěných při kontrolách. Dále může být v jednacím řádu upraveno zřizování a obsah **činnosti stálých poradních a pomocných útvarů** při shromáždění a výboru. Poradní a pomocné útvary připravují podklady pro rozhodnutí shromáždění nebo výboru, tím se do návrhu rozhodování o záležitostech SVJ zapojí více jeho členů. Tyto útvary ovšem nemají žádnou rozhodovací pravomoc [6].

V domovním řádu je podrobněji upraveno **užívání a chování členů ve společných prostorech domu** (práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor, zajištění pořádku a čistoty v domě a jeho okolí, držení domácích zvířat, otevírání a zamykání vchodových dveří, klid v domě, atd.) [6].

4.2.5 Členství v SVJ

Dle § 9 odst. 5 ZOVB **vzniká a zaniká členství v SVJ současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky**. Podrobnější úprava je uvedena v VS SVJ, podle kterých jsou členy SVJ fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, ve kterém vzniklo SVJ. Členství vzniká **dnem vzniku SVJ** (pokud osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku SVJ) nebo **dnem nabytí vlastnictví k jednotce** (pokud osoby nabyly vlastnictví k jednotce pro dni vzniku SVJ) [19, 20]. Členství v SVJ vzniká **bez nutnosti předložení členské přihlášky, bez povinnosti složit členský vklad**, není zde ani věkové omezení. Ke vzniku členství je postačující pouze vlastnictví jednotky v domě, ve kterém SVJ vzniklo. Společnými členy SVJ jsou osoby, které jsou spoluvlastníci jednotky, a manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů [6].

Zánik členství v SVJ je spojen se zánikem vlastnictví jednotky. Konkrétní úprava je uvedena ve VS SVJ, podle kterých členství v SVJ zaniká: převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky ♦ úmrtím člena, je-li fyzickou osobou ♦ zánikem člena, je-li

právníckou osobou bez právního nástupce ♦ zánikem jednotky. K zániku společného členství dochází jeho přeměnou na členství individuální a to dnem, kdy se tato změna zapíše do katastru nemovitostí [20].

4.2.5.1 Práva a povinnosti členů společenství vlastníků jednotek

Práva a povinnosti členů SVJ vycházejí jednak ze zákona, jednak z VS SVJ. Některá práva a povinnosti vycházející ze zákona má každý vlastník jednotky, ať už v daném domě SVJ vzniklo, nebo nevzniklo (ať už je vlastník jednotky členem SVJ, nebo není) [12]. Mezi **práva členů SVJ** dle zákona a VS SVJ patří [7]:

- a) právo vycházející z ustanovení ObčZ - je to právo držby, užívání a požívání plodů a užitků, dispoziční právo (např. právo převést vlastnictví jednotky na jiného), právo zatížit jednotku věcným břemenem, právo dát jednotku do nájmu.
- b) právo podílet se na správě domu a pozemku v rozsahu odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.
- c) právo na soudní ochranu.
- d) právo účastnit se veškeré činnosti společenství, účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním spolurozhodovat o záležitostech SVJ.
- e) právo volit a být volen do orgánů SVJ.
- f) právo domoci se rozhodnutí v určitých otázkách SVJ.
- g) právo nahlížení do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů z jednání shromáždění a do smluv uzavřených SVJ.
- h) právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb.

Povinnostmi členů SVJ dle zákona a VS SVJ jsou [7]:

- a) povinnost podílet se na správě domu a pozemku, přispívat na náklady s tím spojené.
- b) povinnost odstranit na své náklady závady a poškození na jiných jednotkách nebo společných částech domu, když tyto závady způsobil on nebo osoby, které s ním užívají jednotku.
- c) povinnost neprovádět takové úpravy jednotky, kterými by ohrozil vlastnická práva ostatních vlastníků jednotek.

- d) povinnost umožnit vstup do jednotky po předchozí výzvě (vyžaduje-li to úprava, provoz a opravy ostatních jednotek nebo domu jako celku), povinnost umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot.
- e) povinnost nezasahovat do práv ostatních vlastníků.
- f) povinnost užívat společné části domu v souladu s jejich určením.
- g) povinnost dodržovat stanovy SVJ a další jeho vnitřní předpisy.
- h) povinnost plnit úkoly, které byly členovi uloženy orgánem SVJ.
- i) povinnost užívat jednotku, společné části domu, pozemek a společná zařízení domu v souladu s právními předpisy a pravidly vydanými SVJ.
- j) povinnost oznámit SVJ nabytí jednotky a počet osob užívající jednotku (oznámit i změny těchto osob).
- k) povinnost ručit za závazky SVJ v poměru odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

4.2.4 Orgány společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek zřizuje dle ZOVB tyto orgány:

- a) shromáždění vlastníků jednotek.
- b) výbor SVJ (příp. pověřený vlastník, není-li zvolen výbor).
- c) další orgány dle stanov SVJ (fakultativní orgány).

Obligaturní orgány (shromáždění SVJ a výbor SVJ) **nemohou svoji působnost delegovat na jiné fakultativní orgány**. Zřízení fakultativních orgánů je plně v kompetenci SVJ. Zřízení a činnost těchto orgánů musí být upraveno stanovami [2].

4.2.4.1 Shromáždění vlastníků jednotek

Shromáždění vlastníků jednotek je **nejvyšší orgán SVJ**, který je tvořen všemi vlastníky jednotek v konkrétním domě. Tento orgán se poprvé schází na ustavujícím shromáždění, které se musí konat do 60 dnů ode dne vzniku SVJ. Na tomto zasedání jsou zpravidla schváleny stanovy a zvoleni členové dalších orgánů. O průběhu tohoto zasedání je sepsán notářský zápis, jehož přílohou jsou schválené stanovy SVJ. Poté se **zasedání**

shromáždění konají dle lhůt uvedených ve stanovách, ale dle zákona se musí konat **alespoň jednou ročně**. Shromáždění se schází z podnětu výboru či pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají nejméně jednu čtvrtinu hlasů [19].

Shromáždění je dle VS SVJ **svoláváno prostřednictvím písemné pozvánky**, která je doručena každému členovi SVJ a současně vyvěšena na domovní vývěsce **nejméně 15 dní před konáním zasedání** shromáždění. Zasedání shromáždění je vedeno předsedou (místopředsedou) výboru, pověřeným členem výboru nebo pověřeným vlastníkem. Ze zasedání se **sepisuje zápis**, který informuje o průběhu jednání, o přijatých usneseních a o výsledních hlasování. Součástí jsou též údaje prokazující schopnost shromáždění jednat a usnášet se. Přílohou k zápisu je **listina přítomných** včetně jejich podpisů a písemné podklady k jednotlivým projednávaným bodům [20].

Shromáždění jako **kolektivní orgán rozhoduje hlasováním**, při kterém je rozhodující **velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu** (shromáždění tedy rozhoduje na základě poměru podlahové plochy vlastněných jednotek k podlahové ploše všech jednotek v domě – to je počet hlasů). Shromáždění je usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů (tj. je přítomno tolik vlastníků jednotek, že součet podlahové plochy jimi vlastněných jednotek je vyšší než jedna polovina podlahové plochy všech jednotek v domě) [8].

Obecně je potřebné pro přijetí usnesení nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek. Pro některá usnesení je ovšem potřebný souhlas kvalifikované většiny nebo jednomyslný souhlas všech vlastníků jednotek. **Jednomyslný souhlas všech vlastníků jednotek** je nutný pro usnesení projednávající změnu účelu užívání domu, změnu domu a změnu spoluvlastnických podílů na společných částech domu a také v případě, že v domě jsou pouze 3 vlastníci jednotek. **Souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek** se vyžaduje u usnesení o stavebních pracích na společných částech domu a u usnesení týkající se modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu, kterými se nemění vnitřní uspořádání domu. **Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek** na shromáždění je potřeba pro přijetí usnesení měnící obsah prohlášení (v jiných než ve výše uvedených případech),

schvalující nebo měnící stanovы SVJ, schvalující uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce a určující způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé vlastníky jednotek. Usnesení o volbě či odvolání statutárního orgánu a jeho členů je přijato, když je pro volbu či odvolání **nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků** [2].

Působnost shromáždění je v některých záležitostech dána zákonem, nelze ji tedy v těchto případech delegovat jinému orgánu SVJ. Naopak si může vyhradit do své působnosti záležitosti, které mu ze zákona nenáleží, pokud je tak uvedeno v zákoně [2]. Do výlučné působnosti shromáždění patří [8, 20]:

- a) schválení a změna stanov.
- b) volba a odvolání členů orgánu.
- c) rozhodování o podstatných změnách týkajících se společných částí domu.
- d) rozhodování o záležitostech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy.
- e) rozhodování o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám.
- f) rozhodování o změně účelu užívání domu a změně domu (modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domu).
- g) rozhodování o výši a způsobu určení záloh ke krytí nákladů spojených se správou domu a pozemku.
- h) určení způsobu rozúčtování nákladů spojených se správou domu na jednotlivé vlastníky jednotek.
- i) schválení účetní závěrky.
- j) vymáhání plnění povinností, které byly uloženy členům SVJ.
- k) rozhodování o změně osoby správce nebo obsahu smlouvy se správcem.
- l) stanovení výše odměny statutárních orgánů.
- m) rozdělení případného zisku z hospodaření.
- n) schvalování rozpočtu SVJ.
- o) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu.
- p) rozhodování o nabytí nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti SVJ, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (totéž platí i pro jiná práva a majetkové hodnoty; a pro movité věci, u nichž je pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 000 Kč v jednotlivých případech).

- q) rozhodování o dalších záležitostech spojených se správou domu, pokud si toto rozhodnutí shromáždění předem vyhradí.

4.2.4.2 Výbor společenství

Výbor společenství, jako obligatorní orgán společenství, je **statutárním a výkonným orgánem SVJ**. Jedná se o **kolektivní volený orgán**, který dle ZOVB musí mít **nejméně tři členy**. Přesný počet členů výboru je určen stanovami. Dle VS SVJ má být členem výboru pouze člen SVJ, ovšem v ZOVB není uvedeno, kdo může být členem výboru (není tedy zákonem zakázáno, aby členem výboru byl i nečlen SVJ). Rozhodnutí o tom, zda bude člen výboru vlastník jednotky nebo ne, náleží každému SVJ [19, 20].

Členové výboru jsou voleni shromážděním vlastníků jednotek, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Pro zvolení členů výborů se požaduje nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. **Funkční období výboru je určeno stanovami, nesmí ovšem podle zákona přesáhnout lhůtu pěti let** [6].

Členové výboru si ze svých řad volí předsedu a místopředsedu. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru. Výbor se schází ke svým **zasedáním** dle potřeby, avšak **alespoň jednou za čtvrtletí** [20].

Působnost výboru jako statutárního orgánu je dána především stanovami. Výboru náleží působnost v těch záležitostech, u kterých není zákonem či stanovami dána působnost jinému orgánu SVJ. Existují-li v SVJ pouze obligatorní orgány (shromáždění a výbor), rozhoduje výbor o všech záležitostech, které nejsou v působnosti shromáždění [6]. Do působnosti výboru jako statutárního a výkonného orgánu SVJ lze dle VS SVJ zařadit [20]:

- a) jednání o záležitostech v oblasti správy domu a pozemku, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění.
- b) uzavírání smluv týkajících se předmětu činnosti SVJ (zajištění oprav, pojištění domu, atd.).
- c) odpovědnost za vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky a předložení priznání k daním.

- d) svolávání shromáždění, příprava podkladů k jeho zasedání a informování ho o činnosti SVJ, předkládání mu k projednání a schválení účetní závěrku a další materiály.
- e) zajišťování řádného vedení písemností SVJ.
- f) informování vlastníků jednotek o výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a o výši záloh na úhradu za služby.
- g) zajišťování vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků či přeplatků.
- h) zajišťování včasného plnění závazků a pohledávek SVJ.
- i) konání právních úkonů jménem SVJ navenek.
- j) kontrolování kvality dodávek, služeb a ostatních plnění dle uzavřených smluv.
- k) jménem SVJ vymáhání plnění povinností uložených členům SVJ.
- l) plnění povinností podle ZOVB ve vztahu k rejstříku společenství (do 60 dnů ode dne svého zvolení je povinen podat návrh na zápis do rejstříku SVJ).

4.2.4.3 Pověřený vlastník

V případě, že není zvolen výbor, je statutárním orgánem pověřený vlastník. Neplatí to však při vzniku SVJ, kdy se nesejde shromáždění k volbě orgánů. V tomto případě plní funkci statutárního orgánu vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu je nejméně jedna polovina. Pokud takový vlastník není, tak plní funkci statutárního orgánu vlastníci jednotek, kteří se stali členy SVJ dnem jeho vzniku. Pověřený vlastník se stává statutárním orgánem v případě, že se **shromáždění sešlo k volbě výboru, ale ten nebyl zvolen** [6, 20].

Pověřený vlastník je volen stejnými pravidly jako výbor, **plní funkci statutárního a výkonného orgánu SVJ**, koná právní úkony a podepisuje se jménem SVJ a jeho působnost je stejná jako u výboru [20].

4.2.4.4 Další orgány SVJ – kontrolní komise, revizor

ZOVB pouze zmiňuje, že SVJ může kromě shromáždění a výboru (pověřeného vlastníka) zřídit i další orgány. Již zde není uvedeno, které orgány to mohou být. O dalších orgánech, které může SVJ zřídit, se zmiňují VS SVJ. Těmito orgány mohou být kontrolní

komise a revizor. SVJ ovšem může zřídit i jiné orgány, a to podle vlastních potřeb. Může se například jednat o tzv. hlídače pořádku (osoba, která bude dohlížet na pořádek ve společných prostorech domu), vymahače (osoba, která má na starost komunikaci s dlužníky, případně již podávání žalob), osobu, která vyřizuje stížnosti a podněty vlastníků jednotek [8].

Kontrolní komise je **kontrolním orgánem SVJ** s širokou působností. Dle VS SVJ patří do její působnosti: kontrola činnosti SVJ a jeho orgánů (zda je tato činnost v souladu se ZOVB a stanovami SVJ) ♦ projednávání stížností členů SVJ ♦ nahlížení do účetních a jiných dokladů SVJ ♦ vyjadřování se k řádné účetní závěrce a ke zprávě výboru určené k projednání na zasedání shromáždění ♦ předložení zprávy o výsledcích své kontrolní činnosti ♦ předložení výboru či pověřenému vlastníkovvi zprávy o nedostacích (zjištěných při kontrolní činnosti) s návrhy na opatření. Kontrolní komise je volena stejným způsobem jako výbor SVJ, je **nejméně tříčlenná** a ze svého středu si volí předsedu. Jako kontrolní orgán je **nezávislá na ostatních orgánem, za svou činnost odpovídá pouze shromáždění** [20].

Zasedání kontrolní komise se konají ve lhůtě uvedené ve stanovách SVJ. Na zasedáních se kontrolní komise usnáší o provedených kontrolách. **Kontrolu zpravidla provádějí dva členové kontrolní komise**, kteří mají stejné pravomoci jako celá kontrolní komise. Mají tedy právo nahlížet do dokumentů či vstupovat do kontrolovaných objektů. Po ukončení kontroly je sestaven **návrh kontrolního nálezu**, který je projednán kontrolní komisí a poté předán výboru ke sjednání nápravy (byla-li zjištěna závada) [6].

V případě, že má **SVJ méně než deset členů**, může shromáždění rozhodnout, že **působnost kontrolní komise plní revizor**.

4.2.6 Hospodaření

Hlavní činností SVJ je **zajišťování správy domu** (správa, provoz a opravy společných částí domu a pozemku). SVJ se stará především o dodávku a úhradu služeb souvisejících s bydlením, údržbou a opravami společných částí domu a údržbou a péčí o pozemek. Může tedy nabývat věci, práva či jiné majetkové hodnoty pouze k účelům

zabezpečující činnost SVJ. SVJ **hospodaří s finančními prostředky, které mu poskytují jeho členové** – jedná se o úhrady příspěvků na správu domu a pozemku a úhrady za služby spojené s užíváním jednotky. Tyto finanční prostředky eviduje SVJ ve fondu oprav a fondu pro správu domu. SVJ také hospodaří s finančními prostředky, které získá v rámci své činnosti [6].

Cílem SVJ není dosahování zisku. SVJ by mělo hospodařit vyrovnaně – tedy nemít zisk ani ztrátu. Mezi **hlavní výnosy patří příspěvky členů na správu domu a pozemku**, ze kterých jsou hrazeny náklady související se správou domu a pozemku. Tyto příspěvky od členů by měly plně pokrýt vzniklé náklady (údržba, opravy a revize společných částí domu, pojištění domu, odměny členům orgánů SVJ, poplatky za vedení bankovního účtu, náklady na vedení účetnictví). Příspěvky na správu domu se stávají výnosem SVJ v okamžiku jejich použití na úhradu nákladů, do té doby jsou závazkem SVJ vůči členovi. **Zisk může SVJ vzniknout** v případě, že **má i jiné výnosy než příspěvky od členů** – např. bankovní výnosové úroky, úroky z prodlení od členů z titulu jejich dluhů, peněžité sankce od třetích osob. Nepoužije-li SVJ tyto výnosy k úhradě nákladů, vznikne SVJ zisk. Možnosti využití zisku by měly být uvedeny ve stanovách, konečné rozhodnutí o použití zisku má ovšem shromáždění [12].

Správu domu může SVJ provádět **samo prostřednictvím svých orgánů nebo může správu domu svěřit správci**. Správcem může být bytové družstvo, realitní kancelář, právnická nebo fyzická osoba, která má k této činnosti oprávnění dle živnostenského zákona. SVJ uzavírá se správcem smlouvu, ve které je uveden rozsah činnosti správce a jeho povinnosti [6].

4.2.7 Zánik společenství vlastníků jednotek

Způsoby zániku SVJ jsou uvedeny v ZOVB. Jedním ze způsobu zániku SVJ je **zánik domu** (na základě živelné pohromy nebo rozhodnutí stavebního úřadu o demolici). Druhým ze způsobu zániku SVJ podle zákona je, že **vlastníci jednotek uzavřou dohodu o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy**. Tato dohoda musí mít formu notářského zápisu. Třetí způsob umožňuje zánik SVJ na základě notářského zápisu, kterým se **ruší vymezení jednotek v domě a mění se vlastnictví jednotek na**

vlastnictví budovy. Tento způsob je ovšem možný pouze tehdy, kdy je vlastníkem jednotek v domě jen jedna osoba [19]. SVJ **zaniká přímo ze zákona**, pokud nastanou výše uvedené způsoby zániku, SVJ nezaniká až výmazem z rejstříku společenství vlastníků jednotek[12].

Logickou úvahou by se dalo dospět k tomu, že SVJ musí zaniknout i v případě, že jsou porušeny předpoklady pro vznik SVJ uvedené v § 9 odst. 3 ZOVB (dům má nejméně 5 jednotek, z nichž nejméně 3 jsou ve vlastnictví tří různých osob). V ZOVB ovšem žádné ustanovení o této situaci nepojednává. Vrchní soud svým usnesením v Praze ze dne 15. 1. 2008 sp.zn. 7 Cmo 131/2007 rozhodl, že „Společenství zaniká jen z důvodů uvedených v § 9 odst. 15 ZOVB, nezaniká zánikem některého z předpokladů jeho vzniku uvedených v § 9 odst. 3, D ZOVB.“ Vrchním soud tímto usnesením také rozhodl o tom, že při zániku SVJ **nedochází k jeho likvidaci**, protože SVJ zaniká ze zákona. Jména i závazky zaniklého SVJ přechází na všechny vlastníky, kteří byli členy SVJ v den jeho zániku, a to v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu [12].

Praktická část

5. Fungování SVJ v praxi

5.1 Charakteristika vybraného subjektu

Praktická část práce je zaměřena na zhodnocení fungování společenství vlastníků jednotek v praxi. Vybraným subjektem pro tuto práci je **Společenství vlastníků jednotek Jakobiho 326** sídlící na adrese: Jakobiho 326, 109 00 Praha 10 – Petrovice. SVJ Jakobiho 326 je zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka číslo 2432. Identifikační číslo SVJ Jakobiho 326 je 26706164.

Panelový dům, ve kterém SVJ Jakobiho 326 sídlí, je tvořen 81 bytovými jednotkami. V současné době je v domě **69 vlastníků**, kteří vlastní již zmiňovaných 81 bytových jednotek. Jedním z těchto vlastníků je původní vlastník budovy Stavební bytové družstvo budovatelů metra, které vlastní v domě 13 bytových jednotek. SBD BM tyto bytové jednotky (družstevní byty) pronajímá na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny písemně na dobu neurčitou. V domě jsou tedy jak vlastníci jednotek, tak nájemci družstevních bytů, kteří jsou členové bytového družstva SBD BM.

5.2 Vznik SVJ

SVJ Jakobiho 326 vzniklo dne **23. ledna 2002**. K tomuto dni byly splněny zákonné podmínky pro vznik SVJ podle § 9 odst. 3 ZOVB (v domě existovalo 81 bytových jednotek, z nichž 7 bylo ve vlastnictví různých osob, zbytek jednotek zůstal ve vlastnictví původního vlastníka budovy; v tento den byla doručena smlouva o převodu jednotky s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí třetímu vlastníkovi jednotky). SVJ **vzniklo** tedy **standardním způsobem**. Pro vznik SVJ Jakobiho 326 se nepoužil § 9 odst. 4 ZOVB (odložený způsob vzniku SVJ), neboť před 1. červencem 2000 nebylo do katastru nemovitostí vloženo prohlášení vlastníka budovy, a tudíž nebyly vymezeny jednotky a společné části domu. Původní vlastník budovy, kterým bylo SBD BM, podal prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek až 30. června 2001 (právní účinky vkladu nastaly 26. července 2001). **Prohlášení vlastníka budovy** obsahovalo všechny povinné náležitosti dle § 4 odst. 2 ZOVB:

- a) *Označení budovy* – budova je zapsána na katastrálním úřadu v Praze, v katastru nemovitostí pro obec Praha, katastrální území Petrovice, na listu vlastnictví číslo 433. Další údaje o budově, která je předmětem prohlášení vlastníka, jsou uvedeny v tabulce č. 1.

Tabulka č. 1: Označení budovy v prohlášení vlastníka budovy

číslo popisné	326
číslo parcelní	432/25
číslo orientační	-
příslušející k části obce	PRAHA 10 - PETROVICE
ulice	JAKOBIHO
obec	PRAHA 10
název katastrálního území	PETROVICE
plocha stavební parcely	535 m ²
stavební povolení čj	výst. 1548/2622/1984 ze dne 10. 11. 1984
odboru výstavby v	Praze 10
povolení k trvalému užívání čj	výst. 2187/90 ze dne 24. 8. 1990

Zdroj: interní dokumenty SVJ Jakobiho 326

- b) *Vymezení jednotek v budově* – tato část prohlášení vlastníka obsahuje popis všech 81 bytových jednotek v domě, jejich vybavení, umístění v budově a velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu připadající k jednotlivým bytovým jednotkám.
- c) *Určení společných částí budovy* – všechny společné části budovy, které jsou uvedeny níže, mohou užívat všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu, mají ovšem také povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě. **Společnými částmi budovy** jsou:
- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce.
 - vchody, podesty, venkovní schodiště, vnitřní schodiště, chodby.
 - prádelny, žehlárna, sušárny, kočárkárna, úklidová místnost, komory přímo přístupné ze společných částí a dílna.

- rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací, rozvody odsávání a větrání.
 - výtahy včetně strojovny a výtahových šachet.
 - společné technické zařízení (pračky, mandl a další vybavení prádelen, sušáren a žehlírny).
- d) *Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek* – velikost spoluvlastnických podílů u jednotlivých bytových jednotek jsou uvedeny v tabulce č. 2.
- e) *Označení pozemku* – pozemek se nachází v katastrálním území Petrovice na parcelním čísle 432/25.
- f) *Práva a závazky týkající se budovy* – tímto přecházejí určitá práva a závazky z vlastníka budovy na jednotlivé vlastníky jednotek. Jedná se o odebírání teplé vody, pitné vody, elektrického proudu pro společné prostory, údržbu výtahů, přijímání televizního signálu ze společné televizní antény, pojištění budovy, odvoz pevného komunálního odpadu a úklid přístupových komunikací k domu.
- g) *Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami* – pravidla jsou uvedeny v příloze prohlášení vlastníka budovy. V této příloze je uvedeno, že vlastníci jednotek jsou povinno přispívat na náklady spojené se správou domu a že jsou povinni platit zálohy.
- h) *Pravidla pro správu společných částí domu, označení správce* – určení, že správu domu bude nadále zajišťovat původní vlastník a že bytové jednotky jsou určeny výhradně k bydlení.

Ustavující shromáždění vlastníků jednotek bylo dle zákona svoláno původním vlastníkem budovy SBD BM, a to prostřednictvím pozvánky. Ustavující shromáždění se konalo dne **15. května 2002**, nebyla tedy dodržena zákonná lhůta 60 dnů pro její konání od vzniku SVJ. Důvod, proč se ustavující shromáždění konalo až po tak dlouhé době od vzniku SVJ, nynější výbor SVJ nezná. Ustavující shromáždění bylo usnášeníschopné, neboť byly **přítomni všichni vlastníci jednotek**. Ustavující shromáždění schválilo stanovy SVJ, účtování SVJ v systému podvojného účetnictví, platnost rozpisu zálohových plateb za služby na rok 2002 a platnost smlouvy o zajišťování správy společných částí domu uzavřené s SBD BM. Jelikož nebyly vzneseny žádné návrhy na členy výboru,

shromáždění **zvolilo pověřeného vlastníka**, kterým bylo SBD BM. O celém průběhu ustavujícího shromáždění byl sepsán notářský zápis.

Pověřený vlastník SBD BM dne 5. června 2002 podal návrh na **zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek** (splnil tedy zákonnou lhůtu 60 dnů). Součástí návrhu na zápis byl notářský zápis z ustavujícího shromáždění, jehož přílohou byl výpis z katastru nemovitostí, pozvánka na ustavující shromáždění, listina přítomných a schválené stanovy. SVJ Jakobiho bylo do rejstříku SVJ zapsáno **dne 9. července 2002**.

5.3 Určení spoluvlastnického podílu

Pro hlasování na shromáždění vlastníků jednotek je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Spoluvlastnický podíl je vyjádřen jako **poměr velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě**. Tyto spoluvlastnické podíly každé jednotky se vztahují ke všem společným částem domu.

Celková podlahová plocha všech jednotek v domě činí 4 185 m². V domě se nachází 57 bytových jednotek označených jako 2G – výměra podlahové plochy jedné této bytové jednotky činí 42,97 m² (v této výměře není zahrnuta plocha sklepní kóje, která je součástí bytové jednotky). Dále se v domě nachází 23 bytových jednotek označených jako 3 + 1/L, u kterých je výměra podlahové plochy jedné bytové jednotky 70,34 m² (v této výměře není zahrnuta plocha sklepní kóje a lodžie, které jsou též součástí bytové jednotky), a 1 bytová jednotka označená jako 5 + kk/L, která vznikla na základě stavebního povolení sloučením bytového jednotky 2G, 3 + 1/L a části společného prostoru domu. Výměra podlahové plochy této bytové jednotky činí 117,89 m² (ve výměře není zahrnuta plocha sklepních kójí a lodžie, které jsou součástí bytové jednotky). Bližší popis jednotlivých bytových jednotek je uveden v příloze č. 1.

Velikost jednotlivých spoluvlastnických podílů je uvedena v tabulce č. 2. Každý vlastník bytové jednotky, označené jako 2G, má spoluvlastnický podíl ve velikosti 4 297/418 500 (0,010268) na společných částech domu a na shromáždění vlastníků jednotek má **4 297 hlasů**. Každý vlastník bytového jednotky označené jako 3 + 1/L má spoluvlastnický podíl ve velikosti 7 034/418 500 (0,016808) a na shromáždění má **7 034 hlasů**. Vlastník bytové jednotky označené jako 5 + kk/L má spoluvlastnický podíl ve

velikosti 11 789/418 500 (0,028170) a na shromáždění má k dispozici **11 789 hlasů**. SBD BM má jako vlastník 13 jednotek 77 038 hlasů, ostatní vlastníci mají dohromady 341 462 hlasů.

Tabulka č. 2: Velikost spoluvlastnických podílů

Bytová jednotka	Výměra bytové jednotky	Velikost spoluvlastnického podílu	Velikost hlasu vlastníků jednotek
2G	42,97 m ²	42 97/418 500	4 297
3 + 1/L	70,34 m ²	70 34/418 500	7 034
5 + kk/L	117,89 m ²	117 89/418 500	11 789

Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních dokumentů SVJ Jakobiho 326

5.4 Orgány SVJ Jakobiho 326

Orgány SVJ Jakobiho 326 jsou shromáždění vlastníků jednotek v domě a výbor společenství. Dle stanov SVJ Jakobiho 326 může být shromážděním zřízena i kontrolní komise, kterou ovšem SVJ Jakobiho 326 nemá.

Orgány SVJ Jakobiho 326 **hlasují veřejně**. Jedná-li se zejména o volbu členů výboru či pověřeného vlastníka, může shromáždění rozhodnout o tajném hlasování. Tajné hlasování může navrhnout i výbor či pověřený vlastník, pokud ovšem nejde o jejich první volbu.

5.4.1 Shromáždění vlastníků jednotek v domě

Shromáždění je nejvyšší orgán SVJ Jakobiho 326, je tvořeno všemi vlastníky v domě. Zasedání shromáždění se dle stanov Jakobiho 326 koná nejméně jednou v kalendářním roce. Přehled všech konaných shromáždění je uveden v tabulce č. 3. Od vzniku SVJ Jakobiho 326 se **konalo celkem 17 shromáždění** včetně ustavujícího shromáždění, konaného dne 15. května 2002. V letech 2002-2004 se konalo pouze jedno shromáždění ročně. Od roku 2005 se shromáždění vlastníků jednotek scházelo ke svým zasedáním 2x ročně. Ovšem na posledním shromáždění konaném dne 11. října 2011 bylo výborem SVJ navrženo, aby se shromáždění SVJ konalo v souladu se stanovami pouze jednou ročně v měsíci březnu nebo dubnu. Tento návrh byl shromážděním přijat (pro hlasovalo 59,55 % hlasů vlastníků jednotek). Shromáždění svolává výbor (v případě

naléhavosti odsouhlasení mimořádného úkolu nebo situace mohou shromáždění svolat vlastníci jednotek, kteří mají nejméně jednu čtvrtinu hlasů). V tabulce č. 3 je také uvedeno procento přítomných vlastníků na jednotlivých shromážděních. SVJ Jakobiho 326 se nepotýká (jako některá jiná SVJ) s nezájmem vlastníků jednotek. Na všech shromážděních byli přítomni vlastníci, kteří disponovali více jak polovinou hlasů z celkového počtu 418 500 hlasů. Z uvedeného vyplývá, že všechna shromáždění byla usnášeníschopná (účast vlastníků, kteří měli většinu hlasů).

Tabulka č. 3: Konaná shromáždění SVJ Jakobiho 326

Shromáždění SVJ Jakobiho 326	
<i>Datum konání</i>	<i>Počet přítomných hlasů vlastníků jednotek v domě / v % z celkového počtu hlasů</i>
15. května 2002	418 500 hlasů / 100 %
6. listopadu 2003	347 394 hlasů / 83 %
10. listopadu 2004	331 766 hlasů / 79,27 %
12. května 2005	305 984 hlasů / 73,11 %
20. října 2005	315 755 hlasů / 75,45 %
29. března 2006	288 796 hlasů / 69 %
25. října 2006	284 499 hlasů / 67,98 %
16. dubna 2007	274 345 hlasů / 65,55 %
30. října 2007	273 168 hlasů / 65,27 %
28. dubna 2008	240 352 hlasů / 57,43 %
21. října 2008	251 683 hlasů / 60,14 %
14. dubna 2009	214 953 hlasů / 51,36 %
19. října 2009	216 130 hlasů / 51,64 %
20. dubna 2010	247 769 hlasů / 59,20 %
4. října 2010	241 912 hlasů / 57,80 %
5. dubna 2011	236 438 hlasů / 56,60 %
11. října 2011	262 220 hlasů / 62,66 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokumentů SVJ Jakobiho 326

O zasedání shromáždění jsou vlastníci jednotek (členové SVJ) informováni prostřednictvím **pozvánky** (viz příloha č. 2), kterou dle stanov musí obdržet nejméně 15 dní před konáním shromáždění. Povinnými náležitostmi pozvánky je datum, hodina a místo konání a program zasedání. Pozvánka je vlastníkům buď vhazována do poštovní schránky, nebo jim je zasílána poštou na kontaktní adresu (týká se většinou vlastníků, kteří mají trvalé bydliště mimo Jakobiho 326).

Zasedání shromáždění ve většině případů dle stanov **organizoval a řídil předseda výboru** (v současné době – od roku 2010 – tuto činnost obstarává předseda výboru pan Ing. Tomáš Vrzal). V období, kdy výkonným orgánem byl pověřený vlastník, tuto práci zastával on.

Ze zasedání shromáždění se dle stanov **pořizuje zápis**. Jeho obsahem je datum a místo konání zasedání, počet přítomných vlastníků a počet jejich hlasů, přijatá usnesení, výsledky hlasování, kontrola plnění úkolů z posledního shromáždění SVJ, projednaný plán oprav a označení spoluvlastníků, kteří hlasovali za společného člena. Přílohou k zápisu ze zasedání shromáždění je **listina přítomných** s jejich podpisy, případné plné moci k zastupování na shromáždění a veškeré písemné podklady k jednotlivým bodům programu zasedání.

Dle stanov SVJ Jakobiho 326 patří do výlučné pravomoci shromáždění rozhodování o schválení a o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, o změně účelu užívání stavby, o změně stavby (o modernizaci, rekonstrukci, staveních úpravách a opravách společných částí domu), o výši příspěvku od vlastníků jednotek na správu společných částí domu, o výši odměny členům výboru, o výši záloh na úhradu služeb a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky.

5.4.2 Výbor společenství

Výbor je statutární a výkonný orgán SVJ Jakobiho 326. Dle stanov SVJ Jakobiho 326 může být členem tohoto voleného orgánu **pouze vlastník jednotky v domě** a pouze osoba starší 18 let. **Funkční období** členů tohoto orgánu je **4leté** a začíná dnem jejich

zvolení. Člen výboru může být zvolen opětovně. Na prvním zasedání nově zvoleného výboru, které svolává jeho nejstarší člen, se z jeho středu volí předseda a místopředseda.

V letech 2002-2006 vykonával funkci statutárního orgánu SVJ Jakobiho 326 pověřený vlastník, kterým bylo SBD BM. V roce 2006 byl zvolen **tříčlenný výbor** a od té doby (s určitými změnami ve složení výboru) je tato forma zachována. V současné době je složení výboru SVJ Jakobiho 326 následující:

- *předseda výboru:* Ing. Tomáš Vrzal
- *místopředseda výboru:* Ing. Martin Hess
- *člen výboru:* Stavební bytové družstvo budovatelů metra

Dle stanov SVJ Jakobiho 326 jsou členové výboru voleni a odvoláváni shromážděním. Současní členové výboru byli zvoleni na zasedání shromáždění konaném dne 20. dubna 2010. Toto shromáždění bylo dle zákona usnášeníschopné, neboť byli přítomni vlastníci jednotek, kteří měli většinu hlasů (přítomno bylo celkem 59,20 % hlasů všech vlastníků jednotek v domě – 247 769 hlasů z celkových 418 500 hlasů). Pro všechny zvolené členy výboru hlasovali všichni přítomní vlastníci jednotek, byla tedy splněna podmínka stanov, že člen výboru je zvolen nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků. Ten samý den se konalo první zasedání nově zvoleného výboru, který svolal nejstarší účastník. Do funkce předsedy výboru byl zvolen Ing. Tomáš Vrzal a do funkce místopředsedy Ing. Martin Hess. Mandát současného výboru trvá do 20. dubna 2014.

Výbor se dle stanov **schází** podle potřeby, nejméně však **čtyřikrát ročně**. Tato podmínka je dodržena, neboť výbor se ve většině případů od svého vzniku sešel právě čtyřikrát do roka. Vícekrát ročně se výbor neschází, protože to pro chod SVJ Jakobiho 326 není potřeba. Dalším důvodem též bývá časová vytíženost členů výboru. Výbor je ke svým zasedáním svoláván předsedou (tedy panem Ing. Vrzalem). Do působnosti výboru dle stanov SVJ Jakobiho 326 patří zejména: jednání ve věcech správy domu (o těch, které nejsou v pravomoci shromáždění vlastníků jednotek), svolávání a řízení zasedání shromáždění vlastníků jednotek, odpovědnost za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky, odpovědnost za vedení písemností (evidence členství, zápisy ze shromáždění,

usnesení, atd.), sjednávání dohod o provedení prací a o dodávce služeb. Z jednání výboru jsou samozřejmě pořizovány zápisy.

Členům výboru náleží za jejich funkci **odměna**. O výši odměny pro členy výboru rozhoduje shromáždění vlastníků. Výše odměny je navrhována výborem SVJ, poté dochází k hlasování o tomto návrhu. Odměna členům výboru za rok 2010 byla odsouhlasena shromážděním ve výši 50 000 Kč. Členové výboru si tuto odměnu rozdělili mezi sebou dle dohody. Odměna za rok 2011 bude teprve projednávána na letošním shromáždění vlastníků jednotek konaném pravděpodobně v dubnu 2012.

5.5 Stanovy SVJ Jakobiho 326

První stanovy SVJ Jakobiho 326 byly přijaty na ustavujícím shromáždění konaném dne 15. května 2002. Tyto stanovy byly přijaty všemi hlasy vlastníků jednotek (tedy 100 %). Ke změně stanov přijatých na ustavujícím shromáždění došlo na shromáždění konaném dne 6. listopadu 2003. Jednalo se o změny stanov nutné s ohledem na několik novelizací ZOVB a uvedení tak stanov do souladu s platnou právní úpravou. Měnilo se pouze několik bodů týkajících se předmětu činnosti SVJ a shromáždění SVJ, též se prodloužilo funkční období výboru ze dvou let na čtyři roky. Změnu stanov odsouhlasili všichni přítomní vlastníci (pro hlasovalo 347 394 hlasů vlastníků jednotek), byla tedy splněna zákonná podmínka, podle které je potřeba pro změnu stanov souhlas tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

Aktuální znění stanov SVJ Jakobiho 326 je platné od 16. dubna 2007. Na shromáždění konaném v tento den došlo k vypuštění některých bodů týkajících se předmětu činnosti (bod e. zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové stanice a bod f. zajišťování prohlídek a čištění komínu – v budově totiž není kotelna ani komín), byly změněny některé body týkající se shromáždění vlastníků jednotek a byl přidán bod ohledně zřízení fondu ze zisku. Pro změnu stanov hlasovalo 270 048 hlasů z celkových 418 500 (to představovalo 98,45 % přítomných hlasů vlastníků, byla tedy opět splněna zákonná podmínka tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů).

Stanovy SVJ Jakobiho 326 jsou **rozděleny do 11 článků**. Mimo jakýkoliv článek je na úvod stanov uveden název SVJ, jeho sídlo a den vzniku SVJ. Stručný obsah jednotlivých článků je následující:

- *Čl. I Předmět činnosti* – vymezuje předmět činnosti SVJ (správu, provoz a opravy společných částí domu), dále uvádí, co vše se správou domu rozumí.
- *Čl. II Orgány společenství* – vymezuje zřizované orgány SVJ, hlasování orgánů, funkční období voleného orgánu a další práva a povinnosti těchto orgánů.
- *Čl. III Shromáždění* – obsahuje výčet pravomocí shromáždění, způsob a četnost svolávání, organizování zasedání shromáždění, podmínky usnášeníschopnosti, pravidla hlasování vlastníků pro přijetí jednotlivých usnesení a náležitosti zápisu ze shromáždění včetně jeho příloh.
- *Čl. IV Výbor* – jeho součástí jsou pravidla pro volbu členů výboru, informace o volbě předsedy a místopředsedy, způsob jednání výboru navenek, způsob svolávání a četnost svolávání, výčet činností, které spadají do jeho pravomoci a náležitosti zápisu ze zasedání výboru.
- *Čl. V Pověřený vlastník* – vymezuje možnost a způsob volby pověřeného vlastníka a odkaz na jeho působnost.
- *Čl. VI Vznik členství, evidence členů společenství* – obsahuje informace o obecných způsobech vzniku členství a o tom, kdo se může stát členem. Vymezuje též formu vedení evidence členů, a to v knize členů společenství.
- *Čl. VII Práva a povinnosti člena společenství* – vymezuje práva a povinnosti členů SVJ.
- *Čl. VIII (bez názvu)* – vymezuje způsoby zániku členství v SVJ.
- *Čl. IX Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby* – obsahuje informace o četnosti placení příspěvků na správu domu a záloh na úhradu služeb, o vyúčtování záloh a o způsobu nakládání se zůstatkem na zálohách.
- *Čl. X Hospodaření společenství* – vymezuje prostředky, se kterými SVJ hospodaří, informuje o vedení účetnictví a o rozdělení případného zisku.
- *Čl. XI Zánik společenství* – vymezuje způsoby zániku společenství.

5.6 Správa domu

Správa domu je zajišťována **Stavebním bytovým družstvem budovatelů metra** na základě **mandátní smlouvy** (Smlouva o zajišťování správy společných částí domu)

uzavřené dne 17. prosince 2002. Tato smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou a nabyla účinnosti 1. ledna 2003². Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování správy, provozu, oprav a modernizace společných částí domu a zajišťování administrativně-správních, právních, ekonomické, technické a obchodní činnosti, které souvisí se správou a provozem domu.

SBD BM jako **správce provádí** v oblasti zajišťování služeb zejména následující **činnosti**:

- zajištění provozu technických zařízení a společných technických sítí, tak aby byly společné části domu provozuschopné.
- zajištění dodávky elektrické energie, plynu, tepla, teplé užitkové vody a studené vody.
- zajištění odvodu odpadních vod a likvidaci tuhého domovního odpadu.
- sjednávání dohod o provedení prací a o dodávce služeb jménem SVJ Jakobiho 326.
- údržba, opravy, rekonstrukce, modernizace společných částí domu a zařízení domu na základě schváleného plánu oprav a investic a rozpočtu hospodaření domu.
- vypracování návrhu plánu oprav, rekonstrukcí a modernizace společných částí domu včetně plánovaných výdajů.
- protipožární zabezpečení domu a jeho revize či opravy.
- revize a opravy rozvodů plynu, elektrické energie, vody a tepla, odvodů odpadních vod a provozu radiátorů ústředního topení, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní antény.
- úklid přístupových komunikací k domu.
- vedení účetnictví a pokladny SVJ, včetně zpracování účetní závěrky.
- vedení personální a mzdové agendy.
- vypracování návrhu rozpočtu výdajů na správu domu včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, rozvržení úhrnů těchto záloh na jednotlivé vlastníky jednotek dle výše spoluvlastnických podílů.
- vedení evidence plateb záloh na správu domu a za služby od jednotlivých vlastníků.
- vypracování vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu do 31. května následujícího kalendářního roku po skončení zúčtovacího období.

² Před nabytím účinnosti této mandátní smlouvy byla správa domu zajišťována též SBD BM, a to v souladu s prohlášením vlastníka budovy.

SBD BM je povinno při sjednávání dohod o provedení práce a o dodávce služeb jménem SVJ Jakobiho 326 zajistit podpis předsedy a dalšího člena výboru na těchto dohodách. Správce poté společně s výborem SVJ Jakobiho 326 kontroluje kvalitu prací a dodávku služeb.

SBD BM je povinno předkládat návrh plánu oprav, rekonstrukcí a modernizace domu a návrh rozpočtu výdajů na správu domu ke schválení SVJ Jakobiho 326. Dále je správce povinen do 31. března následující roku po skončení zúčtovacího období předložit SVJ Jakobiho 326 zprávu o své činnosti včetně výsledků hospodaření a účetní závěrky, přehled o stavu společných částí domu a o ostatních závažných skutečnostech se zajišťováním správy domu. Součástí zprávy je i vyúčtování záloh na služby, které obsahuje celkové náklady jednotlivých služeb za celý dům a celkovou spotřebu.

SBD BM je povinno peněžní prostředky určené na opravy, rekonstrukce a modernizaci použít pouze ke stanovenému účelu schváleného SVJ Jakobiho 326. Výjimku ovšem tvoří náklady na opravy, které nepřesahují částku 50 000 Kč, náklady na pravidelné prohlídky a kontroly technických zařízení, náklady spojené s odstraňováním škod z živelných událostí a škod způsobených třetími osobami, náklady vzniklé havárií na společných částech domu a náklady na úklid přístupových komunikací.

Správci za vykonávanou správu domu **náleží odměna**, která v současné době činí 202 Kč včetně DPH za měsíc a byt.

5.7 Hospodaření SVJ Jakobiho 326

Předmětem činnosti SVJ Jakobiho 326 je správa, provoz a opravy společných částí domu. Dle zákona může SVJ nabývat majetek pouze za účelem zajišťování správy domu. SVJ Jakobiho 326 hospodaří s finančními prostředky, které jsou mu poskytovány členy SVJ. Jedná se o příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek. Dále hospodaří s finančními prostředky, které získává v rámci své činnosti – jedná o pronájem společných částí domu. SVJ Jakobiho 326 pronajímá část střechy k umístění anténních stožárů společnosti Telefónica O2 Czech Republic, a. s., též

pronajímá části společných prostor v domě umístěných v suterénu a v přízemí domu. Dalším příjmem jsou bankovní úroky.

5.7.1 Měsíční zálohy

Vlastníci jsou povinni platit měsíční zálohy, jejichž součástí je jak příspěvek na správu domu, tak záloha na úhradu služeb. Měsíční zálohy jsou povinni vlastníci uhradit na účet SVJ Jakobiho 326, který je veden u Československé obchodní banky, nebo do pokladny správce do 20. dne příslušného kalendářního měsíce.

Příspěvky na správu domu

Součástí příspěvku na správu domu je:

- **dlouhodobá záloha na opravy a investice (DZOI)** = náklady na údržbu, opravy a výdaje na rekonstrukce a modernizaci společných částí domu.
- **krátkodobá záloha**, která zahrnuje pojištění domu, odměnu za výkon funkce správce domu a ostatní náklady (odměny členům výboru SVJ, osobní náklady domovníka, drobný materiál, nástroje a pomůcky na údržbu, protipožární revize, telefony, poštovné, kopírování, kancelářské potřeby).

Zálohy na úhradu služeb

Služby hrazeny z tohoto příspěvku jsou:

- teplá užitková voda
- studená voda
- ústřední vytápění
- elektrická energie společných prostor
- užívání výtahu
- odvoz odpadu
- ostatní služby = př. úklid společných prostor, příjem televizního signálu, vyklizení sklepů, deratizace

5.7.2 Tvorba měsíčních záloh

Tvorbou měsíčních záloh je pověřen správce SBD BM. V tabulce č. 4 je uvedeno kritérium rozpočtu jednotlivých částí zálohy. Některé části zálohy jsou určeny dle velikosti spoluvlastnického podílu, jiné dle skutečného počtu osob užívající bytovou jednotku (z toho vyplývá povinnost oznamovat tyto počty správci), jiné dle spotřeby v minulém roce a jiné jsou určeny pevnou částkou za bytovou jednotku. Dané sazby a kritéria pro určení velikosti záloh byla odsouhlasena shromážděním vlastníků jednotek na jejich zasedáních.

Dle velikosti spoluvlastnického podílu je přispíváno do DZOI, na pojištění domu a na ostatní služby. Jednotlivé sazby za m² jsou uvedeny v tabulce č. 4. Záloha na elektrickou energii společných prostor, užívání výtahu a odvoz odpadu je dána **počtem osob** užívající danou bytovou jednotku. Velikost zálohy na jednu osobu je uvedena v tabulce č. 4. Zálohu na užívání výtahu nehradí vlastníci bytových jednotek, kteří bydlí v přízemí a v prvním poschodí. **Pevnou částkou** za každý byt je v měsíční záloze určena odměna za výkon funkce správce domu a ostatní náklady, které jsou součástí krátkodobé zálohy. Záloha na služby, kterými jsou studená voda, teplá užitková voda a ústřední vytápění, je určena **podle spotřeby** dané bytové jednotky v minulém roce. Do stanovení výše zálohy na tyto služby se promítá také předpokládaný vývoj cen těchto služeb v roce, na který je předpis záloh stanovován. Konkrétní příklad měsíčního předpisu jedné bytové jednotky je uveden v příloze č. 3.

Nájemci, kteří v domě bydlí, hradí zálohy na nájemné podle stejných pravidel jako vlastníci jednotek. Součástí jsou všechny části záloh, které jsou uvedeny v tabulce č. 4. Součástí jejich záloh na nájemné jsou ovšem ještě další ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu. První z nich jsou splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu vztahující se k domu (anuita). Druhým nákladem je daň z nemovitosti bytové jednotky, kterou v tomto případě neplatí nájemce sám, ale je hrazena vlastníkem bytových jednotek, tedy bytovým družstvem.

Tabulka č. 4: Tvorba a velikost měsíčních záloh

Velikost měsíčních záloh		
Část zálohy	Kritérium rozpočtu	Měsíční záloha
Příspěvek na správu domu		
<i>dlouhodobá záloha DZOI</i>	dle spoluvlastnického podílu	14,20 Kč/m ²
<i>krátkodobá záloha</i>		
pojištění domu	dle spoluvlastnického podílu	0,30 Kč/m ²
odměna za výkon funkce správce domu	pevná částka	202 Kč/byt
ostatní náklady	pevná částka	48 Kč/byt
Záloha na služby		
studená voda	dle spotřeby minulého roku	různé
teplá užitková voda	dle spotřeby minulého roku	různé
ústřední vytápění	dle spotřeby minulého roku	různé
elektrická energie společných prostor	podle počtu osob	35 Kč/osoba
odvoz odpadu	podle počtu osob	55 Kč/osoba
užívání výtahu	podle počtu osob	20 Kč/osoba
ostatní služby	dle spoluvlastnického podílu	2,80 Kč/m ²

Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokumentů SBD BM a SVJ Jakobiho 326

5.7.3 Vyúčtování záloh

Vyúčtování záloh se provádí jednou ročně a je spojeno vyúčtování příspěvků na správu domu a záloh na úhradu služeb. Správce má povinnost provést vyúčtování záloh **do 31. května následujícího kalendářního roku po skončení zúčtovacího období**. Vyúčtování záloh je předloženo výboru SVJ Jakobiho 326 ke schválení. Je-li výborem vyúčtování schváleno, je odesláno vlastníkům jednotek. Ode dne doručení běží vlastníkům 21 denní lhůta pro uplatnění reklamace. V případě neuplatnění reklamace provede správce vzájemné **vypořádání záloh do 30. června, v případě uplatnění reklamace**

do 31. července daného roku. Přeplatky jsou vráceny vlastníkům na jejich účet nebo poštou (případně si ho mohou vyzvednout v pokladně správce), nedoplatky jsou vlastníci povinni uhradit do 31. července.

5.7.4 Dlouhodobá záloha na opravy a investice

DZOI slouží k úhradě nákladů na údržbu, opravy a modernizaci společných částí domu. Někdy je tato záloha nazývána jako fond oprav. Přehled tvorby a čerpání DZOI v roce 2011 je uveden v tabulce č. 5. Z uvedené tabulky vyplývá, že do DZOI jsou převáděny případné přeplatky z krátkodobé zálohy zjištěné při vyúčtování (zálohy byly vyšší než skutečné náklady hrazené z krátkodobé zálohy). Naopak, zjistí-li se při vyúčtování, že je na krátkodobé záloze nedoplatek a je-li na DZOI zůstatek, je nedoplatek krátkodobé zálohy vyrovnán z DZOI. Do DZOI jsou převáděny i výnosy z pronájmu společných částí domu.

V roce 2011 byly z DZOI čerpány prostředky na údržbu a opravy společných částí domu ve výši 948 394 Kč. Přehled všech oprav, úprav, revizí a rekonstrukcí provedených v domě v roce 2011 je uveden v příloze č. 4. Z DZOI byl uhrazen nedoplatek na krátkodobé záloze. Konečný zůstatek na dlouhodobé záloze byl převeden do dalšího roku.

Pozitivní je pro hospodaření SVJ Jakobiho 326 skutečnost, že **DZOI má kladný zůstatek ve výši 518 871,79 Kč**. Tento zůstatek je sice nižší než na začátku roku 2011 – ze DZOI byla pokryta krátkodobá záloha a velkou výdajovou položku v roce 2011 představovala oprava vzduchotechniky v celém domě.

Tabulka č. 5: Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2011	726 554,49
Tvorba:	
zálohy	714 744,00
přeplatek krátkodobé zálohy	0,00
výnosy z pronájmu	140 663,30
C e l k e m :	855 407,30
Čerpání:	
opravy vč. materiálu (viz příloha)	948 394,00
nedoplatek krátkodobé zálohy	105 186,00
ostatní čerpání (příspěvek vzduchotechnika)	9 510,00
C e l k e m :	1 063 090,00
Konečný zůstatek k 31. 12. 2011	518 871,79

Zdroj: interní dokumenty SBD BM a SVJ Jakobiho 326

5.7.5 Výsledek hospodaření 2011

Hlavní činnost SVJ Jakobiho 326, spočívající v zajišťování správy domu, nemůže být zisková, neboť příspěvky na správu domu, které jsou SVJ poskytovány, mají formu záloh a SVJ je použije pouze do výše nákladů vzniklých v daném roce. V roce 2011 byly vybrané peněžní prostředky na krátkodobou zálohu nižší než skutečně vzniklé náklady hrazené z této zálohy (viz tabulka č. 6). Chybějící částka byla převedena z DZOI, vlastníci bytových jednotek tedy nemuseli nedoplatek na krátkodobé záloze hradit mimořádnou jednorázovou platbou.

Zálohy na úhradu služeb jsou vyúčtovávány, proto vzniklý přeplatek uvedený v tabulce č. 6 ve výši 220 340,59 Kč bude vrácen jednotlivým vlastníkům a nájemcům. Přeplatek vznikl z toho důvodu, že vybrané zálohy na všechny služby byly vyšší než skutečné náklady (až na elektrickou energii společných prostor, kde byly zálohy nižší).

SVJ Jakobiho 326 dodržuje hlavní zásadu hospodaření SVJ – její **výsledek hospodaření je nulový**, nevytváří tedy zisk ani ztrátu, přestože má i jiné výnosy. Příjmy

z pronájmu společných částí domu nejsou příjmem SVJ, ale jsou příjmem všech vlastníků jednotek. Ti jsou povinni ho v souladu s daňovými předpisy vykázat a zdanit ve svém daňovém priznání. Velikost příjmu každého vlastníka je odvíjí od spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek nejsou tyto příjmy vypláceny vlastníkům, ale jsou převáděny do DZOI, jak je uvedeno výše. Bankovní úroky, plynoucí z bankovního účtu, jsou rozpuštěny ve prospěch vzniklých nákladů na správu domu. Výsledek hospodaření v roce 2011 byl tedy nulový.

Tabulka č. 6: Výsledky hospodaření SVJ Jakobiho 326 za rok 2011

Výsledky hospodaření za období 1 - 12/ 2011				
	Zálohy v nájemném	Skutečné náklady	Rozdíl + přeplatek - nedoplatek	Poznámka
Krátkodobá záloha				
DRUŽSTEVNÍCI záloha na nájemné	90 612,00	106 567,80	-15 955,80	bylo uhrazeno z DZOI
VLASTNÍCI záloha na prov. a spr.	216 336,00	305 566,20	-89 230,20	
Služby				
Teplá voda	606 432,00	590 799,60	15 632,40	
Studená voda	281 202,00	244 354,00	36 848,00	
Elektrická energie	58 275,00	64 037,00	-5 762,00	
Odpad	107 085,00	100 368,00	6 717,00	
Ústřední topení	758 730,00	646 172,81	112 557,19	
Výtah	32 460,00	19 575,00	12 885,00	
Ostatní služby	139 848,00	116 385,00	23 463,00	
CELKEM:	1 984 032,00	1 781 691,41	202 340,59	

Zdroj: interní dokumenty SBD BM a SVJ Jakobiho 326

6. Zhodnocení a doporučení

SVJ Jakobiho 326 patří ke středně velkým společenstvím vlastníků jednotek. Ke vzniku vlastnictví jednotek společně se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu došlo v roce 2001 na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek. Prohlášení vlastníka budovy nabylo právní účinnosti 26. července 2001. Toto prohlášení vlastníka budovy mělo všechny zákonem povinné náležitosti. Ke vzniku SVJ Jakobiho 326 došlo o několik měsíců později (23. ledna 2002), kdy byly splněny zákonné podmínky – v domě bylo více než pět bytových jednotek, z nichž více jak tři byly ve vlastnictví tří různých osob. Ustavující zasedání shromáždění vlastníků SVJ Jakobiho 326 se konalo dle zákonem stanovených pravidel – bylo svoláno původním vlastníkem, byl přítomen notář, byly schváleny stanovy a zvolen statutární orgán. Nebyla ovšem dodržena zákonem stanovená lhůta pro konání ustavující schůze ode dne vzniku SVJ (60 dnů), ustavující shromáždění se konalo až za více než 100 dní od vzniku SVJ. Za nedodržení této lhůty není zákonem stanovena žádná sankce. Do volby statutárního orgánu na ustavujícím shromáždění vykonávalo tuto funkci SBD BM, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu byl vyšší než jedna polovina.

Od vzniku SVJ Jakobiho 326 se shromáždění vlastníků pravidelně schází ke svým zasedáním. Při jeho svolávání a jednání byly vždy dodrženy podmínky stanovené zákonem a stanovami SVJ Jakobiho 326 (vlastníci byli o shromáždění informováni pozvánkou, shromáždění svolával statutární orgán, bylo svoláno minimálně jednou ročně, zasedání řídil předseda výboru, příp. člen výboru, který byl řízením shromáždění pověřen nebo pověřený vlastník, o zasedání shromáždění byl vždy sepsán zápis se všemi jeho náležitostmi). SVJ Jakobiho 326 se, na rozdíl od mnohých jiných SVJ, nepotýká s nezájmem vlastníků. Na zasedáních shromáždění byly vždy přítomni vlastníci jednotek, kteří měli více než jednu polovinu hlasů. V mnoha případech někteří vlastníci jednotek dali plnou moc ke svému zastupování na shromáždění jinému vlastníkovi – zde se nejedná o nezájem, neboť jejich úmyslem bylo to, aby bylo zasedání usnášeníschopné a aby i oni mohli, i když prostřednictvím zástupce, rozhodovat o důležitých záležitostech týkající se společných částí domu, protože se jedná o jejich vlastnictví (vyplývající z jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu). Vlastníci jednotek, kteří projevují

trvalý nezájem, by měli být informováni o tom, že pokud vznikne v důsledku jejich nezájmu škoda ostatním vlastníkům jednotek v domě (např. tím, že díky neúčasti dostatečného počtu hlasů na shromáždění nebude odsouhlasena oprava zatékající střechy a některým vlastníkům začne zatékat do bytové jednotky, čímž jim bude způsobena škoda), mohou na nich poškození vlastníci jednotek požadovat náhradu škody.

Orgány SVJ Jakobiho 326 jsou shromáždění vlastníků jednotek v domě a výbor společenství. SVJ Jakobiho 326 tedy v současné době nemá jiný orgán. Shromáždění rozhoduje o důležitých záležitostech týkající se SVJ (změna stanov, výše příspěvků na správu domu a úhradu služeb, výše odměny členům výboru, atd.). Běžnou činnost a chod SVJ zajišťuje výbor, v tomto případě společně se správcem, kterým je SBD BM. Výbor SVJ Jakobiho 326 má z titulu své funkce určitá práva a povinnosti (svolávání shromáždění, sjednávání dohod o provedení práce, o dodávce služeb, odpovědnost za vedení písemností, atd.). Jelikož rozhodnutí výboru se dotýká všech vlastníků v domě, měli by vlastníci jednotek mít možnost tato rozhodnutí kontrolovat (např. to, jak je nakládáno s příspěvky do DZOI, zda jsou všechny písemnosti SVJ v pořádku). Proto by bylo dle mého názoru vhodné, aby SVJ zřídilo kontrolní orgán, který by především dohlížel na činnost výboru. SVJ Jakobiho 326 je poměrně malé společenství vlastníků jednotek, nebylo by vzhledem k tomu, že zde není dostatek kvalifikovaných vlastníků, efektivní zřizovat vícečlenný kontrolní orgán - kontrolní komisi (ta je samozřejmě z hlediska objektivity výhodnější než revizor). Postačujícím kontrolním orgánem by byl v tomto případě individuální kontrolní orgán - revizor, který by kontroloval, zda výbor nezneužívá svých pravomocí. O zřízení tohoto kontrolního orgánu by muselo rozhodnout shromáždění vlastníků jednotek na svém zasedání. V současných stanovách je sice uvedeno, že shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise a že pro její zřízení a volbu platí stejná pravidla jako pro výbor, ale už zde nejsou uvedeny žádné pravomoci a povinnosti kontrolního orgánu. SVJ Jakobiho 326 by sice mohlo vycházet ze vzorových stanov, ale pro lepší vymezení působnosti revizora by mělo dojít ke změně stanov SVJ Jakobiho 326, které by obsahovaly konkrétní pravomoci a povinnosti revizora, jeho postavení a způsob jednání (např. jakým způsobem musí projednat stížnosti členů SVJ na činnosti společenství nebo jeho orgánů, kam všude má revizor přístup v rámci své kontrolní činnosti, komu odpovídá za svoji činnosti, atd.). Obecně patří do působnosti kontrolního orgánu především kontrola činnosti

SVJ a jeho hospodaření, účast na zasedání výboru a projednávání stížností členů SVJ. Kontrolní funkci má do jisté míry i shromáždění vlastníků jednotek, které se ovšem schází dvakrát ročně (od tohoto roku dokonce pouze jednou ročně), což je pro kontrolu činnosti výboru nedostačující.

V současné době je tříčlenný výbor složený ze členů SVJ. V praxi je velmi často řešeným problémem to, zda může být členem výboru i osoba, která není vlastníkem jednotky v domě. V zákoně totiž není přímo zakázáno, aby byl členem výboru pouze vlastník jednotky v domě, tedy člen SVJ. SVJ Jakobiho 326 tento problém vyřešilo tak, že do svých stanov přímo zařadilo to, že členem výboru může být pouze vlastník jednotky v domě. Tímto předchází jakýmkoli dalším diskusím o tom, kdo může a nemůže být členem výboru SVJ Jakobiho 326. Členové výboru by měly být osoby, které mají alespoň nějaké dovednosti a znalosti především z ekonomické, právní nebo technické oblasti. Práci výboru neusnadňuje ani neustále se měnící legislativa. Zákon o vlastnictví bytů byl již mnohokrát novelizován a i přes tyto novely některé záležitosti upravuje nejednoznačně nebo vůbec. Snad se tato situace změní účinností nového občanského zákoníku, který bude od roku 2014 upravovat společenství vlastníků jednotek. SVJ Jakobiho 326 má ve svém výboru zvoleny členy, kteří mají s problematikou bydlení zkušenosti. Ať už se jedná o SBD BM, které provádí svou činnost již několik desítek let, nebo předsedu výboru, který se o problematiku vedení SVJ intenzivně zajímá ve svém volném čase.

V posledních několika letech se SVJ Jakobiho 326 potýká s problémem devastování společných prostor domu a s odkládáním nepotřebných věcí ve společných prostorách domu. Někteří obyvatelé domu si také stěžovali na rušení klidu v nočních hodinách. Jelikož jediným závazným dokumentem SVJ Jakobiho 326 jsou jeho stanovy, ve kterých nejsou vůbec zmíněny podmínky pro společné soužití obyvatel domu, považují za vhodné, aby SVJ Jakobiho 326 sepsalo domovní řád. Samotné sepsání a vyvěšení domovního řádu ovšem není závazné a vynutitelné. Aby byl domovní řád závazný a vynutitelný, je zapotřebí usnesení shromáždění vlastníků o jeho vydání. Domovní řád se stává závazným i v případě, že se vlastník jednotky podpisem zavázal k jeho dodržování [8]. Je-li domovní řád závazný a vymahatelný, SVJ jako celek (příp. jakýkoliv vlastník jednotky v domě) se může podáním soudní žaloby domáhat toho, aby se vlastník, který

nedodržuje pravidla uvedená v domovním řádu, začal chovat v souladu s těmito pravidly a začal dodržovat své povinnosti. Samozřejmostí ovšem je předešlá domluva nebo dohoda s tímto vlastníkem. Pravidla uvedená v domovním řádu by měla být jasná a srozumitelná pro všechny obyvatele domu. Některá pravidla uvedená v domovním řádu vycházejí ze zákonné úpravy – např. § 127 ObčZ, podle kterého se vlastník musí zdržet jakéhokoli jednání, kterým by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval ostatní vlastníky nebo ohrožoval výkon jejich práv. Toto ustanovení je uvedeno sice ve stanovách SVJ Jakobiho 326, je ovšem tak obecné, že představuje další argument pro sepsání domovního řádu, který by více specifikoval práva a povinnosti vlastníků v domě týkající se společného soužití s ostatními vlastníky v domě. Domovní řád SVJ Jakobiho 326 by měl obsahovat pravidla týkající se využívání společných prostor (s důrazem na to, že odkládání různých předmětů je v jejich prostorách zakázáno), oprav a úprav v bytech (jaké opravy lze provádět, v jakých denních hodinách, atd.), klidu v domě, čistoty a úklidu v domě či bezpečnosti. V příloze č. 5 je uveden návrh domovního řádu pro SVJ Jakobiho 326, který je zpracován autorkou práce.

Předmětem činnosti SVJ Jakobiho 326 je správa, provoz a opravy společných částí domu (správa domu), při této činnosti hospodaří s finančními prostředky, které jsou mu poskytovány jeho členy. Jedná se o příspěvek na správu domu a zálohu na úhradu služeb. Dále hospodaří s finančními prostředky, které získává z pronájmu společných částí domu. Tyto příjmy ovšem nejsou příjmy SVJ Jakobiho 326, ale jedná se o příjem všech vlastníků v domě. Na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jsou tyto příjmy převáděny do dlouhodobé zálohy na opravu a investice. Dalším příjmem SVJ Jakobiho 326 jsou bankovní úroky, které jsou rozpouštěny ve prospěch vzniklých nákladů na správu domu. SVJ Jakobiho 326 má tedy vyrovnané hospodaření, nevytváří zisk ani ztrátu. Příspěvky na správu budovy a zálohy na úhrady služeb jsou vlastníci jednotek povinni jako zálohy platit každý měsíc, představují tedy závazek vlastníků vůči SVJ Jakobiho 326. SVJ Jakobiho 326 se v této oblasti potýká s problémem nehrazení těchto závazků vlastníky jednotek včas a ti se tak ocitají v pozici dlužníků. SVJ Jakobiho 326 vyzývá tyto dlužníky k úhradě jejich závazků písemnou upomínkou. Ve většině případů dlužníci poté dlužnou částku uhradí. S těmi, kteří ani poté dlužnou částku neuhradí, je po vzájemné domluvě uzavřena dohoda o úhradě dlužné částky ve splátkách.

SVJ Jakobiho 326 při své činnosti nijak neporušuje zákonná ustanovení. Jako snad každá právnická osoba, se během svého fungování potýká s určitými problémy. Těchto problémů SVJ Jakobiho 326 nemá mnoho, dalo by se tedy říci, že se jedná o dobře fungující společenství vlastníků jednotek.

7. Závěr

Cílem teoretické části diplomové práce bylo shrnout základní teoretické poznatky dvou rozlišných právnických osob, které provádí svou činnost v oblasti bydlení. Těmito právníckými osobami jsou bytové družstvo a společenství vlastníků jednotek. V práci byly popsány základní podmínky pro jejich vznik, založení, zrušení a zánik, charakterizovány jejich základní vnitřní dokumenty a orgány, vymezeno členství v těchto právnických osobách a krátce popsáno jejich hospodaření.

Družstva, tedy i bytová družstva, jsou v českém právním řádu upraveny především zákonem č. 513/1991 Sb., ObchZ. Tímto zákonem se bytová družstva zařadila do stejného postavení jako ostatní obchodní společnosti. Na rozdíl od nich mají družstva variabilní základní kapitál, protože během trvání družstva dochází ke změnám v počtu členů družstva. Pro družstvo je též typická rovnost hlasů členů, kdy všichni členové družstva mají stejná práva a povinnosti.

Bytové družstvo je obchodním zákoníkem definované jako společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Tyto potřeby zajišťuje zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti.

Bytová družstva jsou založena na principu kolektivismu, neboť jejich založení je spojeno s projevem vůle určitého kolektivu osob sdružit se a provádět určitou činnost. Založení družstva není nijak složitou záležitostí. K založení družstva je potřeba nejméně pět fyzických osob nebo alespoň dvě právnícké osoby. Pro založení zde není požadována vysoká majetková hodnota, jako zapisovaný základní kapitál postačí 50 000 Kč. Důležitou součástí založení bytového družstva je konání ustavujícího zasedání nejvyššího orgánu, na které dochází k určení výše zapisovaného základního kapitálu, schválení stanov a k volbě představenstva a kontrolní komise. Bytové družstvo vzniká až dnem zápisu do obchodního rejstříku, přičemž návrh musí být podán do 90 dní od založení družstva.

Členství v bytovém družstvu je dobrovolné, každý má právo se rozhodnout, zda se členem družstva stane nebo ne. Členský vztah k družstvu je tvořen majetkovou složkou, která je vyjádřena upsanými a splacenými členskými vklady, dále má člen družstva právo spolurozhodovat o nejdůležitějších záležitostech, a to prostřednictvím členské schůze. Jeho členský vztah k bytovému družstvu je také vyjádřen aktivní účastí na činnosti družstva a to tím, že obývá družstevní byt či nebytový prostor. U bytových družstev, jako u jediného typu družstev, může dojít ke společnému členství manželů. Toto členství vzniká pouze mezi manžely a to pokud jednomu z nich vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Tak kromě nájmu vzniká i společné členství manželů.

Vedle obchodního zákoníku jsou stanovy další předpisem, který upravuje činnost bytového družstva. Stanovy představují základní a velmi důležitý vnitřní dokument bytového družstva, který podrobně upravuje jeho činnost, práva a povinnosti členů, strukturu jeho orgánů a pravidla pro jeho hospodaření. Náležitosti stanov jsou jednak obligatorní, které musí být součástí stanov každého družstva, jednak fakultativní, ve kterých si mohou bytová družstva podle konkrétních potřeb a podmínek panujících v daném družstvu upravit vlastní pravidla. O schválení a o změně stanov rozhoduje nejvyšší orgán bytového družstva.

Nejvyšším orgánem bytového družstva je členská schůze, kterou tvoří kolektiv všech členů družstva. Do působnosti tohoto orgánu patří rozhodování o nejdůležitějších záležitostech týkající se činnosti družstva. Členská schůze se schází ke svým řádným zasedáním dle ObchZ nejméně jednou ročně. ObchZ se zmiňuje i o konání mimořádného či náhradního zasedání členské schůze. U bytových družstev, která mají velký počet členů a značný rozsah, plní působnost členské schůze shromáždění delegátů nebo se členská schůze konají formou dílčích členských schůzí. Do působnosti členské schůze patří volba statutárního a kontrolního orgánu. Oba tyto orgány jsou kolektivní, musí mít tedy nejméně tři členy. Délka jejich funkčního období a četnost jejich scházení je ve většině případů uvedena ve stanovách bytového družstva, musí ovšem být dodrženy zákonné podmínky. Statutárním orgánem bytového družstva je představenstvo, které řídí jeho činnost. Představenstvo si ze svého středu volí předsedu a místopředsedu, kteří jednájí jménem družstva navenek. Do působnosti kontrolní komise, jako kontrolního orgánu bytového

družstva, patří kontrola veškeré činnosti družstva a projednávání stížností jeho členů. Mimo tyto obligatorní orgány může bytové družstvo zřídit i další fakultativní orgány, kterými jsou například orgány samosprávy.

Základním kapitálem pro hospodaření bytového družstva jsou členské vklady jeho členů. Bytové družstvo má též povinnost ze zákona vytvářet nedělitelný fond, který je každoročně navyšován z čistého ročního zisku až do doby, kdy dosáhne hodnoty poloviny zapisovaného základního kapitálu.

Ke zrušení bytového družstva může dojít dobrovolnou nebo nucenou cestou. Dobrovolně bytové družstvo zaniká usnesením členské schůze, uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno nebo dosažením účelu, k němuž bylo družstvo založeno. Nucené zrušení souvisí především s rozhodnutím soudu. K zániku bytového družstva dochází až dnem výmazu z obchodního rejstříku.

Druhou právnickou osobou, pohybující se v oblasti bydlení, je společenství vlastníků jednotek. SVJ je specifickou právnickou osobou, která vzniká na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). SVJ je nový typ právnické osoby v právním řádu České republiky. Do roku 2000 vznikaly SVJ jako právnické osoby bez právní subjektivity. Správu, provoz a opravy společných částí domu (správu domu) zajišťovaly jiné právnické osoby, např. bytová družstva nebo společnosti s ručením omezeným. Podstatná změna zákona o vlastnictví bytů byla provedena novelou č. 103/2000 Sb. s účinností od 1. července 2000. Díky této novele se SVJ stávají právnickými osobami s právní subjektivitou. SVJ má způsobilost pouze v oblasti své činnosti, kterou je správa, provoz a opravy společných částí domu a pozemku.

SVJ vzniká přímo ze zákona při splnění určitých zákonných podmínek. Jako ostatní právnické osoby, je SVJ zapisováno do rejstříku, v tomto případě do samostatného rejstříku společenství vlastníků jednotek. Jako u bytového družstva, musí se po vzniku SVJ

konat ustavující zasedání jeho nejvyššího orgánu, na kterém jsou schvalovány stanovy a voleni orgány SVJ.

Stanovy jsou, stejně jako u bytového družstva, základním vnitřním dokumentem, který upravuje poměry uvnitř SVJ. Každé SVJ má právo na to, aby si sepsalo své stanovy podle vlastních potřeb, ovšem nesmí být v rozporu se zákonnou úpravou. Do doby než SVJ schválí vlastní stanovy nebo v případě, kdy SVJ neschválí své stanovy vůbec, řídí se vzorovými stanovami SVJ, které tvoří přílohu nařízení vlády č. 371/2004 Sb. Stejně jako stanovy bytového družstva, mají stanovy SVJ jak obligatorní, tak fakultativní náležitosti, ve kterých si SVJ upraví pravidla podle svých potřeb. Vlastní stanovy SVJ jsou schvalovány na zasedání nejvyššího orgánu SVJ, k jejich přijetí je zapotřebí tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů.

Členství v SVJ není na dobrovolné bázi jako členství v bytovém družstvu. Členství v SVJ je povinné, vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví bytové nebo nebytové jednotky. Všichni členové SVJ mají určitá práva a povinnosti, které jsou blíže specifikovány ve stanovách SVJ. Mezi práva patří např. právo volit a být volen do orgánů SVJ, právo účastnit se veškeré činnosti SVJ a hlasováním spolurozhodovat o záležitostech SVJ. Pro hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu člena na společných částech domu. Spoluvlastnický podíl je vyjádřen jako poměr mezi velikostí podlahové plochy jednotky ve vlastnictví člena k celkové ploše všech jednotek v domě. Mezi povinnosti patří např. povinnost hradit příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu služeb a povinnost nezasahovat do práv ostatních členů SVJ.

Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění vlastníků jednotek, které je tvořeno všemi členy daného SVJ. Shromáždění vlastníků jednotek rozhoduje o nejdůležitějších záležitostech SVJ (změna stanov, volba orgánů, změna účelu užívání domu, atd.). Četnost svolávání a velikost hlasů potřebných pro schválení daných záležitostí jsou uvedeny ve stanovách, případně dané zákonem. Statutárním orgánem SVJ je výbor společenství, který řídí činnost SVJ. Tento orgán jedná jménem SVJ. V případě, že na shromáždění vlastníků nedojde k volbě výboru, plní funkci statutárního orgánu pověřený vlastník. Stejně jako bytové družstvo může SVJ zřídit další fakultativní orgány, např. kontrolní.

Hlavní činností SVJ je správa domu. SVJ může tedy nabývat věci, práva či jiné majetkové hodnoty pouze k účelům zabezpečující činnosti SVJ. SVJ hospodáří převážně s finančními prostředky, které mu poskytují jeho členové – příspěvek na správu domu a záloha na úhradu služeb. Cílem SVJ je to, aby jeho hospodaření bylo vyrovnané – tedy nemít zisk ani ztrátu.

Způsoby jakým může SVJ zaniknout jsou uvedeny v zákoně. Stejně jako SVJ vzniká přímo ze zákona, tak zaniká přímo ze zákona. K zániku nedochází až dnem výmazu z rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Obě právnické osoby se od sebe v některých věcech odlišují:

- Společenství vlastníků jednotek vzniká přímo ze zákona, bytové družstvo až dnem zápisu do obchodního rejstříku.
- SVJ je zapisováno do samostatného rejstříku společenství vlastníků jednotek. Tento zápis je pouze deklaratorní charakter (na rozdíl od bytového družstva, které zápisem do obchodního rejstříku vzniká).
- Obě právnické osoby mají vlastní právní subjektivitu, tj. způsobilost k právům a povinnostem na straně jedné a způsobilost k právním úkonům na straně druhé. Ovšem SVJ má tuto právní subjektivitu poněkud užšího charakteru. Má práva a povinnosti pouze v oblasti správy, provozu a oprav společných částí domu a pozemku (správy domu). Způsobilost k právním úkonům má také pouze v rozsahu předmětu své činnosti – tedy správy domu.
- Členství v bytovém družstvu je dobrovolné, záleží na každém, zda se členem družstva stane nebo nikoli. Naopak členství v SVJ vychází ze zákona, je tedy povinné. K členství v SVJ není zapotřebí předložení členské přihlášky a členové nemají povinnost složení členského vkladu, jako tomu je u bytového družstva.
- Při hlasování nejvyššího orgánu bytového družstva má každý člen hlas, u členů SVJ je při hlasování rozhodující velikost jejich spoluvlastnického podílu.
- Obchodní zákoník umožňuje v případě, že členská schůze není usnášeníschopná, svolat náhradní členskou schůzi. ZOVB takovéto ustanovení, kdy shromáždění vlastníků není usnášeníschopné, nemá.

- Bytové družstvo musí ze zákona vytvářet základní kapitál a nedělitelný fond. SVJ tuto povinnost nemá.
- Po zrušení bytového družstva následuje likvidace, během které dochází k mimosoudnímu vypořádání zejména majetkových záležitostí. Po zániku SVJ nedochází k žádné likvidaci, jmění i závazky zaniklého SVJ přechází na všechny vlastníky jednotek dle poměru jejich spoluvlastnického podílu.

Cílem praktické části diplomové práce bylo provést rozbor vybraného subjektu, kterým je Společenství vlastníků jednotek Jakobiho 326 sídlící v Praze 10, a naznačit řešení některých problémů, se kterými se při svém fungování potýká.

SVJ Jakobiho 326 je středně velké společenství vlastníků jednotek, které má 69 členů. Při jeho vzniku byly splněny zákonem stanovené podmínky. Avšak nebyla dodržena zákonem stanovená lhůta pro konání ustavujícího zasedání shromáždění vlastníků jednotek. Za nedodržení této lhůty ovšem zákon nestanovuje žádné sankce. SVJ Jakobiho 326 se řídí jednak zákony, jednak svými stanovami, které jsou platné od roku 2007.

Při svolávání, jednání a usnášení nejvyššího orgánu SVJ Jakobiho 326 shromáždění vlastníků jednotek jsou též dodržovány zákonem a stanovami daná pravidla. SVJ Jakobiho 326 se, na rozdíl od mnoha jiných společenství vlastníků jednotek, nepotýká s nezájmem svých členů. Všechna shromáždění vlastníků konaná od vzniku SVJ Jakobiho 326 byla usnášeníschopná. Statutárním orgánem je v současné době tříčlenný výbor, který je složen z vlastníků jednotek. V praxi totiž velmi často dochází k diskusím, zda může být členem výboru i nečlen společenství vlastníků jednotek, neboť zákonem to zakázané není. Tuto situaci SVJ Jakobiho 326 vyřešilo tak, že si do svých stanov zařadilo podmínku, která umožňuje, aby členem výboru byl pouze člen SVJ.

Jelikož se SVJ Jakobiho 326 potýká s problémy devastování společných prostor domu, jejichž následná oprava stojí nemalé peníze, doporučila bych, aby SVJ Jakobiho 326 schválilo závazný a vynutitelný domovní řád. V domovním řádu by byly obsaženy základní podmínky pro společné soužití obyvatel domu (využívání společných prostor

domu, opravy a úpravy v bytech, klid v domě, čistota a úklid v domě). Na dodržování domovního řádu by mohl též dohlížet domovník, který již v domě působí.

SVJ Jakobiho 326 nemá zřízen žádný kontrolní orgán, což by mohlo v budoucnu způsobit nemalé problémy (v případě, že by výbor nezastával svoji činnost, tak jak má). Proto by mělo být shromážděním vlastníků jednotek odsouhlaseno zvolení kontrolního orgánu. V tomto případě by byl postačující individuální kontrolní orgán – revizor, který by dohlížel na činnost SVJ Jakobiho 326, především na jeho výbor, a též by vyřizoval stížnosti členů SVJ.

Problematickou oblastí, která se dotýká společenství vlastníků jednotek, je také legislativa. Legislativa týkající se společenství vlastníků jednotek se stala komplikovanou a pro neznalé osoby velmi nesrozumitelnou, a to především díky neustálým novelizacím. Zákon o vlastnictví bytů byl od svého prvního vydání v roce 2004 již třináctkrát novelizován. Dalo by se tedy říci, že tento zákon nepatří zrovna k těm nejpovedenějším. K tomu všemu zákon je platný pouze do konce roku 2013, od 1. ledna 2014 bude společenství vlastníků jednotek upraveno novým občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.). To samé platí pro bytová družstva, která budou od 1. ledna 2014 nově upravena zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Je však otázkou, zda nová právní úprava nepřinese další problémy.

Na závěr je nutné podotknout, že SVJ Jakobiho 326 při své činnosti nijak neporušuje zákonná ustanovení ani ustanovení daná jeho stanovami. Jako snad každé společenství vlastníků jednotek, se během svého fungování potýká s určitými problémy, kterých naštěstí není mnoho. Dalo by se říci, že SVJ Jakobiho 326 je dobře fungujícím společenstvím vlastníků jednotek, které se, co možná nejlépe, stará o zájmy svých členů.

8. Seznam použitých zdrojů

1. DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. Vydání třetí. Praha: C.H. Beck, 2006. 390 s. ISBN 80-7179-551-8.
2. DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vydání 1. Praha : Aspi, 2007. 363 s. ISBN 978-80-7357-280-8.
3. DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vydání 1. Praha: C. H. Beck, 2009. 342 s. ISBN 978-80-7400-127-7.
4. HELEŠIC, František a Jana SUCHÁNKOVÁ. *Malá bytová družstva*. Vydání 1. Praha: Prospektrum, 2002. 188 s. ISBN 80-7175-115-4.
5. HELEŠIC, František. *Evropské a české družstevní právo*. Vydání první. Praha: Eurolex Bohemia, 2006. 510 s. ISBN 80-86861-79-1.
6. HELEŠIC, František. *Společenství vlastníků bytů: právní úprava bydlení, vzor stanov společenství a dalších písemností vlastníků bytů (jednotek)*. Praha: VIP Books, 2007. 254 s. ISBN 978-80-87134-20-7.
7. HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010. 280 s. ISBN 978-80-7400-348-6.
8. PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek - Praktická příručka*. 3. podstatně přepracované vydání. Praha : Leges, 2010. 277 s. ISBN 978-80-87212-35-6.
9. SELUCKÁ, Markéta a Romana PETROVÁ. *Vlastnictví bytu*. Vydání první. Brno: Computer Press, 2006. 182 s. ISBN 80-251-1115-6.
10. TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3. přepracované vydání. Praha : Grada, 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3.

11. SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla a Jiří ČÁP. *Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy: komentář k nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek*. Vyd. 1. Praha: Ivana Hexnerová - Bova Polygon, 2004, 155 s. ISBN 80-727-3114-9.
12. SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla a Jiří ČÁP. *Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy: komentář k nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek*. Vyd. 1. Praha: Ivana Hexnerová - Bova Polygon, 2004, 155 s. ISBN 80-727-3114-9.
13. SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. et . al., *Praktický rádce pro společenství vlastníků jednotek: Komplexní služba pro vedení SVJ: teorie, praxe, vzorové SVJ řeší běžné i specifické problémy, jednoduchý program a bezplatný poradenský servis*. 15. aktualizace. Praha: Verlag Dashöfer, 2012. ISSN 1803-1595.
14. SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, Helena NOVÁKOVÁ. et. al., *Správa a pronajímání bytových a nebytových prostor*. 28. aktualizace. Praha: Verlag Dashöfer, 2012. ISSN 1801-8114.
15. SUCHÁNEK, Jaroslav. *Družstvo jako správce privatizovaného domu*. 1. vyd. Praha: Prospektrum, 1996, 132 s. ISBN 80-717-5036-0.
16. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
17. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
18. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
19. Zákon č. 2/1993 Sb. - Listina základní práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů
20. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňující některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

21. Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., který se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů
22. Otázky a odpovědi. *Sdružení bytových družstev a SVJ* [online]. 2011 [cit. 2012-03-13]. Dostupné z: <http://www.bytovadruzstva.cz/indexOO.php4?kod=3#o103>
23. Předběžné výsledky Sčítání lidu, domů a bytů 2011 - Česká republika a kraje. *Oficiální stránky Českého statistického úřadu* [online]. 2012 [cit. 2012-03-16]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2012ediciplan.nsf/t/950049F8F7/\\$File/pvcr.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012ediciplan.nsf/t/950049F8F7/$File/pvcr.pdf)
24. Struktura bytového fondu. *Oficiální stránky Českého statistického úřadu* [online]. 2004 [cit. 2012-03-16]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2003ediciplan.nsf/t/57004FB3BB/\\$File/2.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003ediciplan.nsf/t/57004FB3BB/$File/2.pdf)
25. VÁVROVÁ, Vladimíra. et. al. *160 let družstevnictví v České republice* [online]. Praha: Družstevní asociace ČR, 2006, 35 s. [cit. 2012-03-16]. ISBN 80-239-7279-0. Dostupné z: http://www.dacr.cz/_dokumenty/doc/kniha.pdf
26. Návrh zákona - Občanský zákoník. *Nový občanský zákoník* [online]. 2012 [cit. 2012-03-26]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>
27. Návrh zákona - Občanský zákoník. *Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)* [online]. 2012 [cit. 2012-03-26]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/zakon-o-obchodnich-korporacich/navrh-zakona.html>
28. Interní dokumenty SVJ Jakobiho 326
29. Interní dokumenty bytového družstva Stavební bytové družstvo budovatelů metra

9. Přílohy

Seznam příloh:

Příloha č. 1: Popis bytových jednotek v domě.....	I
Příloha č. 2: Pozvánka na shromáždění SVJ Jakobiho 326	III
Příloha č. 3: Měsíční předpis záloh.....	IV
Příloha č. 4: Provedené opravy a údržba v roce 2011	V
Příloha č. 5: Navrhovaný domovní řád	VII

Příloha č. 1: Popis bytových jednotek v domě

Bytová jednotka označená jako 2G

Popis jednotky:

a) kuchyň.kout	5,02 m ²
b) pokoj	16,80 m ²
c) pokoj	10,63 m ²
d) předsíň	7,35 m ²
e) koupelna	2,08 m ²
f) WC	1,09 m ²
g) sklepní kóje	1,00 m ²

Vybavení jednotky:

a) vana	1 ks
b) vodovodní baterie	3 ks
c) umyvadlo	1 ks
d) vodoměry	2 ks
e) WC mísa s nádrží	1 ks
f) topná tělesa	2 ks
g) sporák elektrický	1 ks
h) kuchyňská linka s dřezem	1 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek – dom.telefon	1 ks
k) vestavěné skříně	3 ks

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 42,97 m², přičemž v této výměře není zahrnuta plocha sklepní kóje.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, odpadů, elektroinstalace, vzduchotechnika) včetně uzavíracích ventilů kromě stoupacích vedení.

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, vstupní dveře a vestavěné skříně.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 4297/418500 na společných částech budovy.

Bytová jednotka označená jako 3 + 1/L

Popis jednotky:

a) kuchyně	12,35 m ²
b) pokoj	18,69 m ²
c) pokoj	12,70 m ²
d) pokoj	12,27 m ²
e) předsíň	9,10 m ²
f) komora.....	1,35 m ²
g) koupelna	2,79 m ²
h) WC	1,09 m ²
i) sklepní kóje	2,00 m ²
j) lodžie	6,84 m ²

Vybavení jednotky:

a) vana	1 ks
b) vodovodní baterie	3 ks
c) umyvadlo	1 ks
d) vodoměry	2 ks
e) WC mísa s nádrží	1 ks
f) topná tělesa	4 ks
g) sporák plynový	1 ks
h) kuchyňská linka s dřezem ...	1 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek – dom.telefon	1 ks
k) vestavěné skříně	4 ks

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 70,34 m², přičemž v této výměře není zahrnuta plocha sklepní kóje a lodžie.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, odpadů, plynu, elektroinstalace, vzduchotechnika) včetně uzavíracích ventilů kromě stoupacích vedení.

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, vstupní dveře a vestavěné skříně.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 7034/418500 na společných částech budovy.

Bytová jednotka označená jako 5 + kk/L

Jednotka 5 + kk/L vznikla na základě stavebního povolení sloučením jednotek 2G, 3 + 1/L a části společného prostoru. Kolaudační rozhodnutí vydal Místní úřad v Praze – Horních Měcholupech pod č.j. SÚ 964/94/Kö dne 3.5.1994.

Popis jednotky:

a) kuchyň.kout	6,60 m ²
b) pokoj	21,82 m ²
c) pokoj	10,63 m ²
d) pokoj.....	12,27 m ²
e) pokoj.....	12,70 m ²
f) pokoj.....	27,80 m ²
g) hala.....	6,50 m ²
h) zádveří.....	3,75 m ²
i) koupelna a WC.....	5,30 m ²
j) předsíň.....	7,35 m ²
k) koupelna.....	2,08 m ²
l) WC.....	1,09 m ²
m) sklepní kóje.....	2,00 m ²
n) sklepní kóje.....	1,00 m ²
o) lodžie.....	6,84 m ²

Vybavení jednotky:

a) vana	2 ks
b) vodovodní baterie	5 ks
c) umyvadlo	2 ks
d) vodoměry	4 ks
e) WC mísa s nádrží	2 ks
f) topná tělesa	6 ks
g) sporák elektrický	1 ks
h) kuchyňská linka s dřezem ...	1 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) zvonek – dom.telefon	1 ks
k) vestavěné skříně	3 ks

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 117,89 m², přičemž v této výměře není zahrnuta plocha sklepní kóje a lodžie.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, odpadů, elektroinstalace, vzduchotechnika) včetně uzavíracích ventilů kromě stoupacích vedení.

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, vstupní dveře a vestavěné skříně.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 11789/418500 na společných částech budovy.

Příloha č. 2: Pozvánka na shromáždění SVJ Jakobiho 326

Společenství vlastníků jednotek Jakobiho 326

Jakobiho 326

109 00 Praha 10

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném
u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce číslo 2432

Praha 26. 9. 2011

P O Z V Á N K A

Výbor Společenství vlastníků jednotek Jakobiho 326 si Vás dovoluje pozvat na

shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jakobiho 326,

které se koná

v úterý dne 11. října 2011 v 18.00 hodin

v sušárně č. 1 domu Jakobiho 326, Praha 10 s tímto programem:

1. Zahájení
2. Presence
3. Kontrola plnění úkolů
4. Schválení plánu investic na rok 2012
5. Různé
6. Usnesení
7. Závěr

Srdečně zve

Výbor SVJ Jakobiho 326

VAŠÍM PRÁVEM ÚČASTI na shromáždění SVJ zabezpečíte usnášeníschopnost SVJ
včetně hlasování o důležitých věcech, které se týkají i VÁS!!!!

V případě, že se z vážných důvodů nebudete moci shromáždění zúčastnit, dejte plnou moc
některému z členů výboru SVJ a to Ing. T. Vrzalovi nebo Ing. M. Hessovi nebo jinému
zmocněnému zástupci a vhod'te ji do schránky SBD BM, Frostova 339. Tato plná moc
nemusí být pro tento účel úředně ověřena.

.....
PLNÁ MOC

Já,, vlastník bytu č., zplnomocňuji p. (pí)
.....k tomu, aby mne zastupoval(a) na Shromáždění
SVJ Jakobiho 326, konaném v úterý dne 11. října 2011 v 18.00 hodin.

Dne.....2011

.....
podpis

Příloha č. 3: Měsíční předpis záloh

SBD BM, Frostova 339, Praha 10
Sestava: ZNAJ03

*** PŘEDPIS NÁJEMNÉHO A ZÁLOH ZA SLUŽBY ***
(platnost od 01.12.2011)

List : 1

Dům, vchod : 340 00		Adresa : Praha 10 Jakobiho 326	
Uživatel prostoru :		(kód : 340001406)	

<table> <tr> <td colspan="2">** položky předpisu</td> <td colspan="2">** položky předpisu</td> </tr> <tr> <td>1. dlouh.zál.oprav</td> <td>... 1000</td> <td>14. odvoz odpadu</td> <td>... 220</td> </tr> <tr> <td>2. splátka anuity</td> <td>... 273</td> <td>15. byt jiná správa</td> <td>... 0</td> </tr> <tr> <td>3. náklady-správa</td> <td>... 202</td> <td>16. neobsazeno</td> <td>... 0</td> </tr> <tr> <td>4. náklady na dům</td> <td>... 48</td> <td>17. neobsazeno</td> <td>... 0</td> </tr> <tr> <td>5. pojištění domu</td> <td>... 21</td> <td>18. neobsazeno</td> <td>... 0</td> </tr> <tr> <td>6. daň-nemovitost</td> <td>... 70</td> <td>19. neobsazeno</td> <td>... 0</td> </tr> <tr> <td>7. pohledáv.lodžie</td> <td>... 0</td> <td>20. neobsazeno</td> <td>... 0</td> </tr> <tr> <td>8. teplá voda</td> <td>... 490</td> <td>součet 1.- 7 .</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9. studená voda</td> <td>... 360</td> <td>ekon.opr.náklad</td> <td>... 1614</td> </tr> <tr> <td>10. ústřední topení</td> <td>... 1090</td> <td>součet 8 .-20.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11. elekt.spol.pros</td> <td>... 140</td> <td>zálohy služeb</td> <td>... 2575</td> </tr> <tr> <td>12. výtah</td> <td>... 80</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>13. ostatní služby</td> <td>... 195</td> <td>PŘEDPIS ÚHRAD</td> <td>... 4189</td> </tr> </table>	** položky předpisu		** položky předpisu		1. dlouh.zál.oprav	... 1000	14. odvoz odpadu	... 220	2. splátka anuity	... 273	15. byt jiná správa	... 0	3. náklady-správa	... 202	16. neobsazeno	... 0	4. náklady na dům	... 48	17. neobsazeno	... 0	5. pojištění domu	... 21	18. neobsazeno	... 0	6. daň-nemovitost	... 70	19. neobsazeno	... 0	7. pohledáv.lodžie	... 0	20. neobsazeno	... 0	8. teplá voda	... 490	součet 1.- 7 .		9. studená voda	... 360	ekon.opr.náklad	... 1614	10. ústřední topení	... 1090	součet 8 .-20.		11. elekt.spol.pros	... 140	zálohy služeb	... 2575	12. výtah	... 80			13. ostatní služby	... 195	PŘEDPIS ÚHRAD	... 4189	<table> <tr> <td>Číslo prostoru :</td> <td>014</td> </tr> <tr> <td>Podlaží :</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Kategorie :</td> <td>I.</td> </tr> <tr> <td>Typ prostoru :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Plocha :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Užitková :</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Podlahová (ut) :</td> <td>70.34</td> </tr> <tr> <td>Podílová :</td> <td>70.34</td> </tr> <tr> <td>Spoluvi.podíl :</td> <td>0.016808</td> </tr> <tr> <td>Počet osob :</td> <td>4</td> </tr> </table>	Číslo prostoru :	014	Podlaží :	3	Kategorie :	I.	Typ prostoru :		Plocha :		Užitková :	0.00	Podlahová (ut) :	70.34	Podílová :	70.34	Spoluvi.podíl :	0.016808	Počet osob :	4
** položky předpisu		** položky předpisu																																																																											
1. dlouh.zál.oprav	... 1000	14. odvoz odpadu	... 220																																																																										
2. splátka anuity	... 273	15. byt jiná správa	... 0																																																																										
3. náklady-správa	... 202	16. neobsazeno	... 0																																																																										
4. náklady na dům	... 48	17. neobsazeno	... 0																																																																										
5. pojištění domu	... 21	18. neobsazeno	... 0																																																																										
6. daň-nemovitost	... 70	19. neobsazeno	... 0																																																																										
7. pohledáv.lodžie	... 0	20. neobsazeno	... 0																																																																										
8. teplá voda	... 490	součet 1.- 7 .																																																																											
9. studená voda	... 360	ekon.opr.náklad	... 1614																																																																										
10. ústřední topení	... 1090	součet 8 .-20.																																																																											
11. elekt.spol.pros	... 140	zálohy služeb	... 2575																																																																										
12. výtah	... 80																																																																												
13. ostatní služby	... 195	PŘEDPIS ÚHRAD	... 4189																																																																										
Číslo prostoru :	014																																																																												
Podlaží :	3																																																																												
Kategorie :	I.																																																																												
Typ prostoru :																																																																													
Plocha :																																																																													
Užitková :	0.00																																																																												
Podlahová (ut) :	70.34																																																																												
Podílová :	70.34																																																																												
Spoluvi.podíl :	0.016808																																																																												
Počet osob :	4																																																																												

Účet banky : /	Var.symbol : 340001406	Spec.symbol :
----------------	------------------------	---------------

Ekonomicky oprávněné náklady a zálohy za služby jsou stanoveny z předpokládaných nákladů běžného roku v poměru podle dílky příslušných vyhlášek nebo na základě podmínek stanovených družstvem případně shromážděním SVJ. Úhrada za nájemné a služby je splatná do 20.dne kalendářního měsíce, za který je placena.

Vyřizuje: _____

Příloha č. 4: Provedené opravy a údržba v roce 2011

Opravy SVJ Jakobiho 326				
měsíc	účel	suma Kč	firma	číslo faktury nebo vnitřního dokladu
1	zprovoznění top. těles (b.42,56,18),přetěsnění zpět. potrubí (b.48,15,81),výměna ovzduš. ventilů	4 026,00	Petr Junek	fa 3
1	malířské práce (záloha)	50 000,00	Ivana Uhlíková	fa 4
1	kontrola a oprava osvětlení přízemí a 8. podlaží	1 138,00	Pavel Nechvátal	fa 6
1	úprava přístupového systému do objektu - kryt čtecí jednotky ELVIS	1 722,00	K.V.H. s.r.o.	fa 7
1	Fungisan super	250,00		v. d. 3
1	šňůra, štítek, zámek	346,00		v. d. 4
2	malířské práce (doplatek)	66 698,00	Ivana Uhlíková	fa 8
2	dodávka a montáž plas.oken - kočárkárna	32 507,00	DOSTAV Building s.r.o.	fa 9
2	žárovky	240,00		v. d. 7
2	kontrola osvětlení, oprava, nahození jištění - 3 p.	814,00	Pavel Nechvátal	fa 13
2	nátěr stříšky nad vchodem	3 760,00	Farstav	v. d. 8
3	montáž zarážek u nákladového výtahu a u dveří v suterénu	1 206,00	Farstav	v. d. 11
3	2 x kování,2x zámky,3x klíč, vruty	635,00		v. d. 13
3	oprava osvětlení ve 4. podlaží a zásuvky v prádelně	600,00	HP Elektron s.r.o.	fa 14
3	repase zábradlí, nájezdu pro kočárky a 2 ks boků nosné konstrukce schodiště - jižní podesta	5 713,00	Farstav	fa 18
3	malířské práce suterén, kočárkárna	2 603,00	Ivana Uhlíková	fa 20
3	výměna čidla před schodištěm po mechanickém poškození, výměna poškozeného svítidla s čidlem u zadního vchodu	1 545,00	Pavel Nechvátal	fa 21
4	prohlídka a kontrola STA	1 390,00	Wessnitzer	fa 26
4	výměna rozbitého čidla v 9. p.	544,00	Pavel Nechvátal	fa 29
4	oprava střešní izolace a oprava spár střešní atiky	6 215,00	Bubliny s.r.o.	fa 30
4	provedení sond na střeše	2 475,00	DKS s.r.o.	fa 31
5	rekonstrukce vzduchotechniky (záloha)	250 000,00	Daniel Krch	fa 34
5	zámek + spojový materiál	450,00		v. d. 23
5	přestavba vchodové vložky dle klíče	698,00		v. d. 33
5	nový dovírač vč. seřízení, promazání a seřízení samozavírače vchod. dveří	2 184,00	Farstav	v. d. 34

6	oprava hydroizolace a přeložení okapového chodníčku (východní strana)	45 063,00	Farstav	fa 38
6	oprava hydroizolace a přeložení okapového chodníčku (východní strana) - vícepráce	3 000,00	Farstav	fa 42
6	kontrola spár a oprava pomocí pásku Lukotěs v okolí bytu č. 63	6 006,00	Bubliny s.r.o.	fa 43
6	rekonstrukce vzduchotechniky (doplatek)	404 609,00	Daniel Krch	fa 44
6	rekonstrukce vzduchotechniky (dodatečná montáž byt č. 36)	10 295,00	Daniel Krch	fa 45
6	5 ks klíčů	125,00		v. d. 35
6	2 x dovírač dveří	2 592,00		v. d. 40
8	barva, roundup, šňůra, kování	700,00		v. d. 43
8	servis a kontrola hasicích přístrojů	330,00	VESTA s.r.o.	v. d. 44
9	osazení čidla na ÚT v NP	1 199,00	TESPO RAC s.r.o.	fa 58
9	klíče Fab, vložka Fab, žárovky, těsnění	965,00		v. d. 47
9	kontrola a oprava zvonkového tabla, výměna čidla v přízemí vpravo, přehození jištění osvětlení vpravo	10 062,00	Pavel Nechvátal	fa 59
10	periodická kontrola HP, tlaková zkouška požárního hydrantu, štítky, zpráva o kontrole hydrantu	2 327,00	PRHAS s.r.o.	fa 62
10	klíče	285,00		v. d. 53
11	montáž nástavců-prodloužení stoupačky u buňky O2 na střešní části	8 250,00	Daniel Krch	fa 76
12	kontrola a měření stoupacího vedení STA a výměna účastnické zásuvky v bytě č. 57	1 130,00	Wessnitzer	fa 80
12	oprava domácích telefonů v 6.p. , výměna komunikačního modulu, výměna čidla v 7.p.	1 672,00	Pavel Nechvátal	fa 83
12	revize plynových rozvodů a spotřebičů	5 928,00	Tomáš Krejza	fa 87
12	revize hromosvodu	3 600,00	HP Elektron s.r.o.	fa 88
12	zprovoznění nefunkčních otopných těles - byt 12,26,58,62,66	2 497,00	Petr Junek	fa 89
	celkem Kč	948 394,00		

Zdroj: interní dokument SVJ Jakobiho 326

Příloha č. 5: Navrhovaný domovní řád

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek Jakobiho 326

Článek I

Úvodní ustanovení

- 1) Dobré soužití obyvatel našeho domu, který má 81 bytových jednotek, si od každého vyžaduje značnou dávku ohleduplnosti a hodně dobré vůle.
- 2) Každý uživatel bytové jednotky (vlastník, nájemník, podnájemník) má právo na klidné, slušné a bezpečné užívání vlastních i společných prostor domu.
- 3) Každý uživatel bytu je povinen se chovat tak, aby neomezoval uživatelská práva ostatních obyvatel domu.
- 4) Pravidla uvedená v tomto domovním řádu jsou součástí základních dokumentů SVJ Jakobiho 326 a jsou závazná pro všechny členy tohoto společenství. V případě, že je bytová jednotka přenechána k dispozici jiné osobě, je člen společenství povinen přenést povinnost dodržování těchto pravidel na obyvatele bytové jednotky.
- 5) Pravidla vycházejí z obecně závazných právních předpisů, z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětí v sousedských vztazích.

Článek II

Využívání společných prostor

- 1) Společnými prostorami domu se rozumí ty části domu, které jsou ve společném spoluvlastnictví všech členů společenství a které jsou určeny pro společné užívání. Jedná se zejména o základy, hlavní stěny, střechu, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, venkovní a vnitřní schodiště, chodby, prádelny, žehlírnu, sušárny, rozvodové sítě tepla, teplé a studené vody, kanalizace, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalaci, rozvody vzduchotechniky a výtahy.
- 2) Společné části domu se užívají pouze k takovému účelu, ke kterému jsou určeny. Při jejich užívání nesmí docházet k omezování práv ostatních uživatelů bytových jednotek.
- 3) V chodbičkách před bytovými jednotkami je povoleno odkládat menší předměty, které nebrání bezpečnému průchodu ostatních (pro případ evakuace je nutné zajistit průchod v šíři 90 cm).
- 4) Odkládání různých předmětů v ostatních společných prostorech (chodby před výtahy, schodiště, suterén, atd.) je z bezpečnostních a požárních důvodů zakázáno.
- 5) Ve společných prostorech domu je zakázáno kouřit.
- 6) Z bezpečnostních a požárních důvodů není dovoleno používat společné prostory domu ke grilování a k vaření, toto se týká i lodžii patřících k bytovým jednotkám.
- 7) Uživatelé bytových jednotek jsou povinni zabezpečit, aby věci uložené v bytové jednotce a ve sklepních kójičkách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců. V těchto prostorech není dovoleno skladovat jakékoli nebezpečné látky nebo materiály.

- 8) Jakákoliv škoda na společných prostorech domu způsobená nedbalostí vlastníka bytové jednotky, členem jeho rodiny, nájemníka, jeho hostů nebo zvířaty, bude naúčtována tomuto vlastníkovi.

Článek III

Opravy a úpravy v bytových jednotkách

- 1) Drobné opravy v bytových jednotkách lze provádět bez předchozího oznámení ostatním obyvatelům domu.
- 2) Větší opravy a úpravy v bytových jednotkách se řídí zákonnými normami a stanovami SVJ a pouze za souhlasu výboru s opravou. Ostatní obyvatelé domu je nutno o nich s dostatečným předstihem informovat oznámením na nástěnce domu, přímé sousedy informovat osobně.
- 3) Při všech prováděných opravách je nutné dbát o co nejmenší hlukovou zátěž. Při opravách je nutné zajistit průběžný a závěrečný úklid dotčených společných prostor domu a to na vlastní náklady.
- 4) Jakékoliv práce spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní obyvatelé domu je možné provádět ve všední dny od 8 do 18 hodin a v sobotu od 9 do 16 hodin.

Článek IV

Umístování věcí na plášť domu

- 1) Jakoukoli konstrukci (zařízení a předměty) lze na střechu nebo plášť domu umístit jen s předchozím souhlasem příslušného orgánu SVJ.
- 2) Tato konstrukce nesmí nijak zasahovat před okna či lodžie sousedních bytových jednotek a není možno ji umístit bez souhlasu dotčeného souseda.
- 3) Aby nedošlo k ohrožení osob, musí být každá vnější konstrukce vždy bezpečně upevněna.

Článek V

Noční klid

- 1) Noční klid v domě (v bytových jednotkách a společných prostorech domu) a v jeho nejbližším okolí je nutno dodržovat od 22. hodiny večerní do 6. hodiny ranní. V této době není dovoleno způsobovat větší hluk (hlasitě se bavit, používat vysavačů či jiných hlučných přístrojů, televizní či jiné rozhlasové přijímače používat, tak aby jejich zvuk nepronikal do ostatních bytových jednotek).

Článek VI

Čistota a úklid společných prostor domu

- 1) SVJ Jakobiho 326 zajišťuje pravidelný úklid společných prostor domu. Všichni uživatelé bytových jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek. Není dovoleno vyhazování tiskovin ze schránek na zem v chodbách, před výtahy a ve výtazích.

- 2) Jsou zakázány jakékoliv vandalské činy, úmyslné poškození společných částí, zdí, fasád, výtahů a požární techniky, rozbíjení skleněných výplní dveří. Tyto činy budou posuzovány jako trestný čin a budou ohlášeny Policii ČR.
- 3) Úklid uzavřených chodbiček před bytovými jednotkami v jednotlivých poschodích si zajišťují uživatelé těchto bytových jednotek sami včetně hrazení nákladů na úklid.
- 4) Vyhazování věcí a odpadků z oken a lodžii je zakázáno a je naprosto bezohledné k ostatním uživatelům domu.
- 5) Je zapotřebí zamezit hnízdění holubů na lodžích a lodžie pravidelně uklízet.
- 6) Každý, kdo způsobí jakékoliv znečištění společných prostor domu, je povinen zajistit jejich okamžitý úklid.

Článek VII Držení domácích zvířat

- 1) Uživatelé bytových jednotek nesou plnou odpovědnost za své domácí zvířata (psi, kočky, morčata, atd.). Jsou současně povinni dbát na to, aby nedocházelo k rušení práv ostatních obyvatel domu.
- 2) Domácí zvířata mohou být držena výhradně v bytových jednotkách uživatelů.

Článek VIII Uzamykání domu

- 1) Vzhledem k množství se krádežím je nutné dům a jeho společné prostory uzamykat a dbát zvýšené pozornosti vůči neznámým osobám pohybujícím se v domě.
- 2) Je nutné zamykat přední vchod po setmění, nejpozději do 22. hodiny večerní, do 6. hodiny ranní. Zadní vchod zamykat průběžně po celý den.

Článek IX Úspory provozních a režijních nákladů

- 1) Neustálý růst cen energií a všech materiálů by měl vést všechny uživatele bytových jednotek k tomu, aby se ve společných prostorách domu chovali úsporně.
- 2) Není dovoleno přivolávat oba výtahy najednou.
- 3) Je nutné zhasínat světlo na chodbičkách u bytových jednotek, na schodišti ke sklepům a na chodbách ke sklepům, v předsíních, v prádelnách, sušárnách a sklepech.

Článek X Účinnost

Domovní řád nabývá účinnosti dne.....