

Vznik právnické osoby - společenství vlastníků jednotek

Dle ustanovení § 9 zákona 72/1994 Sb. vzniká právnická osoba, společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) v domě s více jak pěti jednotkami (bytovými, či nebytovými), jestliže je do vlastnictví členů družstva převedeno více jak 75% podílu na společných částech příslušného domu.

Povinností SVJ je :

1. Svolat ustanovující schůzi, kde budou schváleny stanovy, zvolen výbor, předseda, místopředseda výboru, členové
2. O průběhu 1. schůze shromáždění SVJ musí být vyhotoven notářský zápis , tudíž účast notáře je nezbytná.
3. Součástí notářskému zápisu jsou další písemnosti: potvrzení o vzniku právnické osoby, aktuální list vlastnictví, prezenční listina, oficiální pozvánka s programem 1. schůze. Notářský zápis, registrace na Krajském soudu v Ostravě, je úplatný. Odměna notáři činí cca 7.000,- Kč.
4. Po doručení osvědčení o vzniku SVJ s přiděleným IČ SVJ, musí výbor rovněž založit účet SVJ v některém bankovní ústavu.
5. Výbor SVJ zajistí přehlášení dosavadních smluv s dodavateli na dodávky tepla, vody, elektrické energie, pojištění nemovitosti a pod.
6. Po splnění výše uvedených povinností, může dojít k podpisu mandátní smlouvy se správcem.

Právnická osoba - společenství vlastníků jednotek - činnost

- nemůže získat od bytového družstva žádnou finanční výpomoc při rekonstrukcích a opravách domu
- se svým bankovním účtem si disponuje samo, pověřenými osobami, které mají na účet přístup (předseda, místopředseda)
- případné úvěry (na revitalizace domu a dotační programy - např. Zelená úspora, Panel, apod.) si zajišťuje sama
- případné neplatiče „sponzoruje“ z prostředků SVJ, právní zastoupení při vymáhání dluhů je rovněž placeno z účtu SVJ
- vede členskou - evidenci vlastníků (při změně majitele) zajistí novému nájemci předpis úhrad za užívání bytu, předá číslo účtu na odesílání plateb a informuje nového vlastníka o stanovách apod.
- vede podvojný účetnictví, vyúčtování služeb na jednotlivé bytové jednotky
- má plnou odpovědnost za hospodaření, daňovou povinnost u FÚ
- není členem družstva
- může ručit svým majetkem (družstevním majetkem nelze ručit)
- dle zákonných opatření zajišťuje pravidelné revize, zajišťuje po revizní opravy, opravy v domě a pod.