

Vznik právnické osoby – společenství vlastníků jednotek

1. Dle ustanovení § 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.

Povinnosti SVJ je:

- svolat ustavující schůzi, kde budou schváleny stanovy, zvolen výbor, předseda, místopředseda výboru, členové
- o průběhu 1. schůze shromáždění SVJ musí být vyhotoven notářský zápis, tudíž účast notáře je nezbytná
- součástí notářského 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 9.000,-Kč
- po doručení osvědčení o vzniku SVJ s přiděleným IČ SVJ, musí výbor rovněž založit účet SVJ v některém bankovním ústavu
- výbor SVJ zajistí přehlášení dosavadních smluv s dodavateli na dodávky tepla, vody elektrické energie, pojištění nemovitosti apod.
- 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 (místopředseda, předseda)
- případné úvěry (na revitalizaci domu a dotační programy – např. Zelená úsporám, 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 apod.

2. Dle ustanovení § 1198 NOZ

- nebylo-li společenství vlastníků jednotek založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků
- do veřejného seznamu se nezapíše vlastnické právo k jednotce převáděné dalšímu vlastníku, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků.