



FINANCE A PRÁVO 16. 04. 2013

## Společenství vlastníků jednotek

**Společenství vlastníků jednotek je vlastně právnická osoba, která má na starosti takzvané společné části domu. V praxi to tedy znamená, že...**

**Společenství vlastníků jednotek. Co se pod tímto pro mnohé prapodivným názvem se zažitou zkratkou SVJ skrývá? Pokud bydlíte v panelovém nebo bytovém domě, který není ryze družstevní a plánujete nebo jste plánovali jeho rekonstrukci, jistě jste se s pojmem společenství vlastníků jednotek setkali. Založení SVJ je totiž velmi důležitým a potřebným krokem.**

### Co je to společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je vlastně právnická osoba, která má na starosti takzvané **společné části domu**. V praxi to tedy znamená, že společenství vlastníků jednotek zajišťuje cokoli, co se týká **správy, provozu nebo oprav** těchto společných prostor, tedy vše mimo samotné byty nebo k nebytové prostory, které k němu přímo náleží (například sklep, který je ve vlastnictví majitele bytu).

## K čemu je společenství vlastníků jednotek dobré

Předmětem starosti **společenství vlastníků jednotek** je tedy cokoli od střechy, přes schodiště, chodby, kotelnu, kočárkárnu, sušárnu a prádelnu až po vstupní prostory nebo fasádu domu s hromosvodem. Vedle toho ale také společenství vlastníků jednotek zajišťuje pro jednotlivé obyvatele bytů **dobavky elektřiny, plynu, vody a dalších služeb**, rozúčtovává je nebo třeba také zajišťuje **pojištění celého domu**.

## Jak vzniká společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek vzniká podle zákona za určitých podmínek. První podmínkou vzniku je, aby měl dům alespoň pět bytů, neboli bytových jednotek, a současně alespoň tři z nich musí patřit jiným vlastníkům. Vznikne zapsání do **rejstříku společenství vlastníků jednotek** vedeného rejstříkovým soudem.

- dům musí mít alespoň 5 bytových jednotek
- alespoň 3 z těchto bytových jednotek musí mít jiného majitele
- zapíše se do rejstříku společenství vlastníků jednotek

## Další podmínky vzniku společenství vlastníků jednotek

- název společenství vlastníků jednotek musí obsahovat **označení domu**
- součástí názvu musí být také **slovo "společenství"**
- společenství vlastníků jednotek by také mělo **schválit vlastní stanovy** (jinak automaticky



přijímá vzorové stanovy ze zákona)

Ze zákona také musí vzniknout společenství vlastníků jednotek v každém domě, ve kterém **překročí**

**procento soukromých vlastníků bytů 75%.** V takovémto případě pak správce domu (obvykle bytové družstvo, jehož jsou byty součástí), dá podnět ke vzniku společenství vlastníků jednotek tak, že svolá shromáždění vlastníků jednotek, na kterém se zvolí výbor nebo pověřený vlastník.

## Jaké jsou orgány společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek má dva základní orgány, kterými jsou **shromáždění vlastníků jednotek** a **výbor společenství**.

### Shromáždění vlastníků jednotek

Jedná se o nejvyšší orgán SVJ, schází se alespoň jednou do roka. Jeho úkolem a pravomocí je **schvalování stanov** společenství vlastníků jednotek a také volba dalších orgánů společenství.

### Výbor společenství vlastníků jednotek

Výbor společenství je **výkonný a zároveň statutární orgán**, který se skládá z alespoň třech členů společenství vlastníků jednotek. Tito členové výboru jsou voleni výše popsáním shromážděním, a to na maximální období pěti let. Hlavním úkolem výboru společenství vlastníků jednotek je **rozhodování o správě společných částí domu**.

### Pověřený vlastník

Jestliže se společenství vlastníků jednotek dostane do situace, kdy z nějakých důvodů není výbor společenství zvolen, shromáždění pověří jednoho vlastníka bytové jednotky výkonem funkce tohoto výboru. Stanovy společenství mohou určit ale třeba také kontrolní výbor nebo další orgány. Funkce **pověřeného vlastníka** však vzniká ve většině případů i současně se zvolením výboru. Obvykle jím je předseda výboru společenství.

Pověřený vlastník, resp. předseda výboru, jedná ohledně společenství vlastníků jednotek navenek. Pokud však má dojít k nějakým písemným právním úkonům, je pak třeba kromě jeho podpisu ještě podpis dalšího člena výboru.

## Jak zaniká společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek naopak zanikne, pokud se vlastníci bytových jednotek dohodnou na změně na tzv. **podílové spoluvlastnictví celého domu**. Pochopitelně také společenství vlastníků jednotek zaniká **při zániku samotného domu**. Pak je vymazáno z rejstříku společenství vlastníků jednotek.