

Směrnice č. 6/2025

Společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity

Číslo: 6/2025	Označení: Směrnice	Zpracoval: Filko Michal	Kontroloval: Ing. Růžička Miroslav
Přílohy 0	Počet stran: 3	Datum vydání: 18.3. 2025	Vydává: Představenstvo SBD

Článek 1

Definice základních pojmů

Vznik, povinnosti správce a pravidla pro správu domu s bytovým spoluvlastnictvím v rámci Společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity a Shromáždění vlastníků jednotek bez právní subjektivity jsou definovány v zákoně o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. (dále jen ZvB), novým občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění (dále jen NOZ) a zákonem o převodu vlastnického práva k jednotkám č. 311/2013 Sb., v platném znění. Pravidla pro správu společných částí domu jsou dále definovány také v prohlášení vlastníka a v Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., v platném znění.

Společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity působí v domě, kde bylo bytové družstvo původním vlastníkem a kde po uskutečnění prvního převodu bytové jednotky do osobního vlastnictví vzniklo bytové spoluvlastnictví. Působnost tohoto společenství bez právní subjektivity je do doby, než vznikne společenství s právní subjektivitou, po splnění zákonných podmínek.

Správce

Správu domu s bytovým spoluvlastnictvím zajišťuje v souladu s prohlášením vlastníka budovy a ZvB bytové družstvo, které bylo původním vlastníkem budovy.

Článek 2

Shromáždění vlastníků bez právní subjektivity

1. Shromáždění vlastníků bytových jednotek bez právní subjektivity musí předcházet členská schůze samosprávy domu, kterou svolává předseda samosprávy (případně výbor samosprávy), aby byl dodržen postup dle článku 89 Stanov SBD Studénka.
2. Bytové družstvo na Shromáždění vlastníků jednotek bez právní subjektivity zastupuje předseda představenstva, pověřený člen představenstva, nebo pověřený zmocněnec bytového družstva.
3. Předseda, pověřený člen představenstva, nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje na shromáždění vlastníků jednotek bez právní subjektivity v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením členské schůze samosprávy nebo pokyny příslušných orgánů družstva.
4. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.

5. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
6. Pro rozhodování v záležitostech správy domu a pozemku se použijí obdobně ustanovení NOZ o shromáždění (§1208). **K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek, ledaže prohlášení vlastníka nebo zákon vyžadují počet vyšší.** K přijetí rozhodnutí je vyžadován souhlas, který se musí vyhodnotit na základě kombinovaného požadavku, kdy usnesení musí být přijato většinou podle spoluvlastnického podílu a současně většinou podle hlav (počet vlastníků).
7. Pokud bytové družstvo, které bylo původním vlastníkem budovy, plnilo povinnosti správce k 30. červnu 2000 a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se nesnížil ke dni nabytí účinnosti NOZ na méně než jednu polovinu, je bytové družstvo ode dne nabytí účinnosti zákona č. 311/2013 Sb. správcem domu a pozemku. **Je-li splněna tato podmínka, tak k přijetí rozhodnutí v záležitosti správy domu a pozemku se vyžaduje jen souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek.**
8. Náhradní shromáždění dle §1210 NOZ není pro shromáždění vlastníků jednotek bez právní subjektivity přípustné.
9. **Rozhodování mimo zasedání.** Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.

Článek 3

Vznik společenství vlastníků s právní subjektivitou

1. Do vzniku Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) s právní subjektivitou je v souladu s prohlášením vlastníka budovy a ZvB správcem domu s bytovým spoluvlastnictvím bytové družstvo, které bylo původním vlastníkem budovy.
2. Nevzniklo-li SVJ ze zákona, vznikne až poté, kdy se sníží spoluvlastnický podíl družstva pod hodnotu stanovenou zákonem.
3. SVJ se založí schválením stanov na ustavující schůzi, kterou svolává správce uvedený v odst. 1. Ke schválení stanov se vyžaduje jejich přijetí na ustavující schůzi většinou hlasů všech vlastníků jednotek.
4. SVJ vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.
5. Funkce správce uvedeného v odstavci 1 zaniká dnem vzniku SVJ.
6. Do doby vzniku společenství s právní subjektivitou jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni z právních jednání týkajících se společné věci v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek 4

Účinnost

Tato směrnice byla projednána představenstvem SBD Studénka dne 18. března 2025 a nabývá účinnosti od 1. července 2025. Směrnice byla projednána a schválena Shromážděním delegátů SBD Studénka dne 25. června 2025

Tato Směrnice č. 6/2025 ruší a nahrazuje směrnici č. 1/2010.