

KDO VLÁDNE V SVJ

● **Můžete mi napsat, kdo skutečně rozhoduje o fungování bytového domu? Může SVJ zakázat pronájem bytu, nařídit rekonstrukci nebo vymáhat peníze po vlastnících? A jaká odpovědnost dopadá na členy výboru, kteří správu domu řídí?**

Jsou v zásadě jen dva typy společenství vlastníků jednotek. Ta, kde fungování SVJ zajímá úplně všechny, a ta, kde nezajímá vůbec nikoho. V obou případech ale většinou nastane okamžik, kdy se začne řešit výtah, fasáda, rekonstrukce střechy nebo soused, který už třetí měsíc skladuje na chodbě starou pračku. A tehdy se ukáže, kdo je skutečně „pánem domu“.

Společenství vlastníků jednotek, zkráceně SVJ, je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Při naplňování svého účelu může nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. SVJ nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání jiných osob.

Málokdo ví, že vznik SVJ je v určitých případech ze zákona fakticky povinný. Typicky jde o domy s alespoň pěti jednotkami, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví různých osob. Princip je jednoduchý, pokud je vlastníků málo, předpokládá se, že se na správě domu dokážou domluvit neformálně. Jakmile je ale vlastníků více, je potřeba určitý systém.

SVJ se zakládá zakladatelským právním jednáním, kterým jsou stanovy. Ty obsahují kromě názvu a sídla zejména členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, určení orgánů společenství, jejich působnost, počet členů volených orgánů a délku jejich funkčního období, pravidla svolávání a rozhodování shromáždění i pravidla pro správu domu a užívání společných částí. Stanovy přitom nejsou jen nějaká formalita. Ve skutečnosti jde o naprosto zásadní dokument, proto je také sepisuje notář. Určují každodenní fungování domu i pravidla soužití vlastníků. Právě při jejich sepisování nebo změnách je proto potřeba dbát na to, aby byly formulovány pečlivě, srozumitelně a myslely i na různé praktické situace, které mohou v běžném fungování domu nastat. Dobře nastavené stanovy totiž často dokážou předejít budoucím sporům a nedorozuměním.

Členství ve společenství vlastníků je neoddelitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Jinými slovy, pokud vlastníte byt v domě, kde SVJ existuje, automaticky jste jeho členem, nejde z něj vystoupit ani

se členství vzdát. Vlastnictví bytu v domě se SVJ s sebou nese jen právo podílet se na správě domu, ale i určitou míru odpovědnosti za jeho fungování. Vlastníci totiž za dluhy SVJ ručí v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu. Pokud tedy společenství například přijme úvěr na opravu a tento závazek následně není splácen, nejde o problém, který by se týkal pouze samotného SVJ jako právnické osoby. Pokud SVJ nebude řádně plnit, může se totiž věřitel obrátit přímo na vlastníky jednotek.

Na druhou stranu ale členství znamená i možnost podílet se na rozhodování o tom, jak bude dům fungovat, na co budou vynakládány společné prostředky nebo třeba jak bude vypadat plánovaná rekonstrukce. Poměr hlasů bývá zpravidla odvozen od velikosti podílu na společných částech domu, není to ale absolutní pravidlo a stanovy mohou určit i jiný systém, například jeden hlas na jednotku.

Svá práva vlastníci vykonávají především na shromáždění, což je v podstatě obdoba valné hromady. To by se mělo sejít alespoň jednou ročně, zejména kvůli schválení účetní závěrky. Do působnosti shromáždění patří mimo jiné změna stanov, volba a odvolávání členů výboru, schvalování rozpočtu, účetní závěrky, rozhodování o příspěvcích na správu domu nebo schvalování způsobu rozúčtování služeb.

V řadě domů ale funguje realita trochu jinak. Schůze se nesejde, protože nikdo nepříjde. Případně se sejde, ale nic se neodhlasuje, protože se vlastníci nedohodnou ani na termínu příští schůze. Takové situace lze částečně řešit pomocí plných mocí, to je ale často administrativně těžkopádné. Občanský zákoník proto umožňuje rozhodování per rollam, tedy mimo zasedání písemnou formou. Ani to ale nefunguje neformálně. Možnost hlasování per rollam musí být výslovně upravena ve stanovách a musí být dodržena zákonná forma i postup hlasování.

O každodenní správu domu se pak zpravidla stará výbor jako statutární orgán SVJ. Nejčastěji jde o předsedu a další členy výboru, zákon ale konkrétní počet neurčuje. Stanovy zároveň stanoví délku funkčního období; pokud ji neurčí, platí období pětileté. Členem voleného orgánu nemusí být nutně vlastník jednotky, musí však být svéprávný a bezúhonný.

A právě tady často vzniká jeden z největších omylů kolem SVJ. Funkce předsedy nebo člena výboru není jen formalita. Výbor má skutečné zákonné povinnosti. Musí zajišťovat správu domu, svolávat shromáž-

dění, kontrolovat hospodaření, uzavírat smlouvy, řešit opravy, vést účetnictví a zejména jednat s péčí řádného hospodáře. To znamená jednat loajálně, informovaně a v zájmu SVJ. Nikdo po členech výboru nechce neomylnost, měli by ale být schopní odhadnout, že je třeba obrátit se na odborníky. Pokud svou funkci dlouhodobě ignorují, nehospodáří řádně nebo způsobí SVJ škodu svou nedbalostí, mohou za ni v určitých případech odpovídat i vlastním majetkem.

Jako kompenzaci za veškerou činnost, který výbor vykonává i zodpovědnost, kterou na sebe bere, může (ale nemusí) být členům výboru vyplácena odměna. Pokud jsou vypláceny, jde o zdanitelný příjem a při překročení zákonných limitů vzniká povinnost odvádět pojistné. Nejde přitom ani o klasický pracovní poměr, ani o poskytování služeb. Odměnu za výkon funkce proto nelze jednoduše „fakturovat“ jako podnikání a není možné ji obcházet nepřiměřenými paušálními náhradami.

Členové SVJ platí příspěvky do tzv. fondu oprav. Výši příspěvků určují stanovy a většinou se jeho výše počítá z poměru na hlasovacích právech nebo z podlahové plochy jednotlivých bytových jednotek. Fond oprav pak slouží jako banka pro správu domu, ze které výbor platí údržby a opravy, může z něj být, ale placena například elektřina ve společných prostorech, úkol a podobně.

V praxi je třeba mít na paměti, že pokud SVJ určí nízkou výši příspěvku do fondu oprav, fakticky to bude znamenat, že dříve nebo později bude třeba aby členové SVJ přispěli jednorázově větší sumou například na větší opravy. A pokud peníze ve fondu dojdou a některý z vlastníků odmítne přispět, anebo nebude mít dostatek prostředků, SVJ se stane finančně nestabilním.

Velmi častým mýtem je také představa, že SVJ může vlastníků „mluvit do všeho“, co dělají ve svém bytě. Ve skutečnosti to tak není. SVJ není malá domovní vláda, společenství může řešit především správu společných částí domu a ochranu práv ostatních vlastníků. Do jeho kompetencí patří například nepořádek na chodbě, zásahy do společných rozvodů, hluk nebo stavební úpravy zasahující do společných částí domu. SVJ naopak rozhodně nemůže ovlivňovat samotný způsob užívání bytu, obecně nemůže zakázat rekonstrukci uvnitř bytu jen, nemůže svévolně zakázat pronajímání bytu (na rozdíl od družstev) ani rozhodovat o tom, kolik návštěv si pozvete domů.

Mgr. Natálie Střechová
právní kancelář
bvp Braun Partners