

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

vzor usnesení a změny v činnosti SVJ platné po 1. 1. 2014

Na další stránce tohoto dokumentu naleznete vzor, který je vhodný využít k zápisu usnesení o schválení realizace investice do společných částí domu (popř. schválení přijetí úvěru) na shromáždění vlastníků SVJ.

Na dalších řádcích níže jsou shrnuty další zásadní změny v činnosti SVJ, které nastaly po 1.1.2014 a o kterých by zástupci SVJ měli být informováni.

1. Souběh NOZ a původních stanov SVJ:

Dle NOZ platí, že při rozhodování o provedení investice a přijetí úvěru se hlasuje podle váhy hlasů jednotlivých vlastníků, přičemž ke schválení je nutný souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků, přítomných na usnášeníschopném shromáždění vlastníků. I přes tuto úpravu je však současně zásadní, zda platné stanovy SVJ nevyžadují při schvalování těchto úkonů procento vyšší – pak totiž platí stanovy. V praxi má většina SVJ stále staré stanovy, kde bývá uvedeno, že ke schválení investiční akce, která se týká společných částí domu, je nutný souhlas min. 75% všech vlastníků – vyslovený na shromáždění vlastníků. Pokud má SVJ toto stále uvedeno ve svých stanovách, je požadováno, aby SVJ doložilo, že investice byla schválena více jak 75% všech vlastníků – tedy v souladu se stanovami. Obráceně platí – pokud SVJ ve svých stanovách nemá uvedeno, jak vysoké procento je nutné ke schválení investice, platí NOZ a postačuje schválení nadpoloviční většinou hlasů vlastníků, přítomných na shromáždění. *Pozn.: vše co je uvedeno v tomto odstavci platí pro ty nejběžnější případy tzn. že realizaci investice se nemění spoluvlastnické podíly vlastníků na společných částech domu.*

2. Využití plné moci k zastupování na shromáždění vlastníků:

Od 1.1. 2014 by SVJ neměla využívat při hlasování na shromáždění vlastníků institutu plné moci. Toto ani tak nesouvisí s NOZ, ale s jedním judikátem Nejvyššího soudu ČR, podle něhož se může nechat vlastník jednotky jako člen společenství zastupit na shromáždění zmocněncem na základě plné moci jedině v případě, že to připouštějí stanovy SVJ. Stanovy mohou také blíže určit, zda zmocněncem může být pouze jiný vlastník jednotky, který je členem společenství anebo jiná osoba. Podle toho si může každé SVJ ve svých stanovách zastupování upravit např. i co do počtu zastupovaných členů. Pokud zastoupení na shromáždění SVJ nechce připustit, neuvede to ve svých stanovách. Pokud tedy SVJ nemá využití plné moci upraveno ve stanovách, nepovažuje se jejich využití za správné. NOZ náhradou za to nabízí SVJ možnost využít hlasování mimo shromáždění (někdy nazývané korespondenční či per rollam).

3. Hlasování mimo zasedání:

Tento způsob hlasování přesně upravují § 1210 – 1214 NOZ. Za zásadní lze považovat, že:

- k tomuto způsobu hlasování může dojít pouze v případě, kdy řádné shromáždění vlastníků není usnášeníschopné (nebo kdykoliv v případě, že SVJ má tuto možnost již upravenou ve stanovách - což má v současné době málokteré SVJ)
- hlasovat mimo shromáždění lze pouze o věcech, které byly v programu řádného (neusnášeníschopného) shromáždění
- ke schválení je standardně nutný souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků (např. schválení přijetí úvěru)
- pokud má SVJ staré stanovy a v nich zakotven požadavek na schválení investiční akce min. 75% všech vlastníků, pak i při hlasování o tomto bodu mimo zasedání je nutný souhlas min. 75% všech vlastníků
- k hlasování mimo zasedání může SVJ použít buď jen jeden list papíru, kde v záhlaví bude uvedeno přesné znění usnesení toho, co se schvaluje a pod to se jednotliví vlastníci vyjádří (souhlas/nesouhlas, datum, identifikace jednotky, podpis vlastníka) – tedy bude to vypadat jako prezenční listina, kde v záhlaví bude uveden text usnesení, o kterém se rozhoduje. Druhou možností je, že pro každého vlastníka bude určen jeden list papíru s návrhem usnesení, na který se každý vlastník vyjádří a předá jej zpět výboru.

4. Nemožnost převodu úvěru z BD na SVJ:

NOZ znemožnil převádění úvěrů z BD na SVJ. Důvodem je zejména znění § 1195 a 1197 NOZ. Takový výklad předmětných § je potvrzen nejen právníky ČSOB, ale i renomovanými odborníky na bytové právo, sdruženými v právní komisi Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Protože takový výklad ale nikomu nevyhovuje lze očekávat, že v budoucnu by mohlo dojít k úpravě předmětných paragrafů.

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Z á p i s (vzor)

z jednání shromáždění **Společenství vlastníků jednotek** /název dle zápisu
v rejstříku/.....se sídlem, IČO....., zapsaným v rejstříku
společenství vlastníků vedeném
soudem.....,
konaném dne

Návrh usnesení do zápisu z jednání shromáždění vlastníků jednotek k bodu rekonstrukce domu a přijetí úvěru:

Shromáždění vlastníků jednotek:

- 1) schvaluje realizaci *opravy / rekonstrukce / modernizace / stavebních úprav* domu čp.
na pozemku parc. č. st. ..., k.ú. ..., (dále jen "Dům") zejména provedení: *bližší specifikace
konkrétní investice* (dále jen "Investiční akce"). Provedením Investiční akce se nemění velikost
spoluvlastnických podílů na spol. částech Domu; rozhodnutí je schváleno% *všech
vlastníků jednotek / přítomných hlasů*,

Pozn.: - *pokud má SVJ staré stanovy, ve kterých je obsažen požadavek na vyšší procento nutné
pro schválení investiční akce (obvykle min. 75% ze všech vlastníků), pak je ke schválení
nutné dodržet procento uvedené ve stanovách.*
- *pokud má SVJ nové stanovy nebo ve stanovách není uvedeno požadované procento
ke schválení - platí NOZ tzn. souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných na shromáždění*

- 2) schvaluje přijetí úvěru ve výši do, - Kč, se splatností nejpozději do a s úrokovou
sazbou max. do% p.a. od Československé obchodní banky, a. s. se sídlem: Radlická
333/150, 150 57 Praha 5; IČO: 00001350 (dále "ČSOB") na náklady spojené se správou Domu –
za účelem financování Investiční akce, a to % přítomných hlasů. *(ke schválení je nutný
souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud stanovy neurčují jinak).*

Vdne

.....
předseda výboru člen výboru
společenství vlastníků jednotek

nebo

.....
předseda společenství vlastníků
(dříve - pověřený vlastník)

nebo

.....
předseda představenstva člen představenstva
(pokud předsedou SVJ je bytové družstvo)

Prezenční listina

přítomných vlastníků jednotek na jednání shromáždění Společenství vlastníků jednotek /název dle zápisu v rejstříku/..... se sídlem, IČO....., zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném ... soudem, konaném dne

Poř. č.:	byt/ jednotka č.:	vlastník/spoluvlastníci jednotky /podíl /SJM/ č.:	% podíl na spol. částech	Podpis/y
1.	Jan Novák	.....	.....
2.	Jiřina Malá	.....	.....
3.	Jiří Nový, podíl ½, r.č. ... a Jana Bílá, podíl ½, r.č. ....	.....	.....
4.	Eva a František Supovi (SJM),	.....	.....
5.	Jiří Pták	.....	.....