

Problematika BD a SVJ v jednom domě

SVJ

ze zákona

- veškerá správa domu a pozemku
- provoz, údržba, opravy, zajišťování dodávek služeb
 - vlastní účet a účetnictví

Vlastníci bytových jednotek

- rozhodují na valném shromáždění
- vůči SVJ v pozici vlastníka bytových jednotek
 - hlasovací právo dle podílu v SVJ
- platí na účet SVJ) příspěvky na správu domu a pozemků
- platí zálohy na úhradu cen služeb
- členové BD s byty v OV mají práva a povinnosti členů SVJ-vlastníků jednotek (podle NOZ a stanov SVJ), a zároveň práva a povinnosti členů BD (podle ZOK a stanov BD)

+

Bytové družstvo (nikoli členové BD)

- vůči SVJ v pozici vlastníka bytových jednotek
 - hlasovací právo dle podílu v SVJ
- rozhoduje prostřednictvím PřBd či pověřené osoby
- platí na účet SVJ (za všechny dosud nepřevedené jednotky) příspěvky na správu domu a pozemků
 - platí zálohy na úhradu cen služeb

Bytové družstvo

- Má vlastní účet a účetnictví
- Vystupuje vůči svým členům-nájemcům dosud nepřevedených jednotek jako pronajímatel s právy a povinnostmi pronajímatele podle ZOK, NOZ a stanov družstva
- jako pronajímatel těchto jednotek vybírá od členů-nájemců (resp. také od nájemců, kteří nejsou členy BD) nájemné (platby do „fondu oprav“ či jinak podle stanov zvané platby
- členové BD s byty nepřevedenými do OV se řídí Stanovami, ZOK a nájemními smlouvami, nejsou členy SVJ
- členové BD s byty v OV mají práva a povinnosti členů BD (podle ZOK a stanov BD) a současně práva a povinnosti členů SVJ-vlastníků jednotek (podle NOZ a stanov SVJ).

- BD může na základě **smlouvy (mandátní či příkazní) vykonávat pro SVJ** některé činnosti správy domu a pozemku způsobem a v rozsahu uvedeném ve smlouvě
- BD (jako vlastník dosud nepřevedených jednotek, popř. i jen jedné nepřevedené jednotky) může být **zvoleno pověřeným vlastníkem, tedy statutárním orgánem SVJ** (výkon této funkce pak zajišťuje statutární orgán BD).