

Informace k bodu č. 5. programu ČS 11. 12. 2023

- vznik SVJ

- postup – viz příloha č. 1,

- prohlášení vlastníka zapsáno v katastru, zúžení předmětu plnění – objednávka firma Azimut v části 5. zápis do KN, založení SVJ, plnění v této části nepožadujeme, fakturace ukončena na částce 152 000,- viz příloha č. 2

Pro vznik SVJ je v současné době nejdůležitější vytvoření stanov, návrh zpracovává v tomto oboru zkušený právník, cca do konce ledna 2024 budou stanovy v souladu s aktuálními právními předpisy předloženy k připomínkovému řízení představenstvu, kontrolní komisi a jednotlivým členům družstva, pak bude postupováno dle přílohy č. 1

Příloha č. 1

5. Vznik SVJ

Společenství vlastníků jednotek vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, včetně původního vlastníka, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí posledního z těchto tří vlastníků. Společenství vzniká na základě ustanovení zákona, bez ohledu na vůli jeho jednotlivých členů, aniž by k samotnému vzniku společenství bylo potřeba nějakého přímého právního úkonu jeho členů

Nové společenství vlastníků jednotek oficiálně **vzniká dnem, kdy byly třetímu z vlastníků doručeny listiny potvrzující zápis do katastru**. První schůzi společenství vlastníků **svolává družstvo**, musí se konat **do 60 dnů od data zápisu do katastru za přítomnosti notáře a schvalují se na ní stanovy a volí se orgány společenství**. SVJ se zapisuje do příslušného obchodního rejstříku. Společenství vlastníků jednotek má omezenou působnost. Je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám (§ 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů). Pokud by společenství učinilo nějaký úkon, který je v rozporu s rozsahem své působnosti, potom je tento úkon neplatný. Takové jednání může vést i k povinnosti náhrady škody či trestní odpovědnosti. Společenství tedy zajišťuje pro své členy - vlastníky jednotek výkon některých jejich spoluvlastnických práv na společně vlastněných věcech, čili správu a provoz majetku, který je v jejich spoluvlastnictví.

Smyslem vzniku společenství je správa společné části domu, výběr a použití finančních prostředků jednotlivých vlastníků potřebných pro tuto správu. Společenství se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného krajským soudem. Zápis do tohoto rejstříku má vysvětlovací charakter, charakter osvědčení již existujícího subjektu. I pokud společenství není zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, existuje a má právo činit právní úkony. Ke vzniku společenství je při jeho zápisu do rejstříku společenství vlastníků opět potřeba kolek (6 000,-Kč).

6. Likvidace původního družstva

Po převodu do osobního vlastnictví dochází k situaci, že někteří členové družstva (ti převedení) jsou zároveň členy společenství vlastníků i družstva. O všech společných záležitostech se tedy musí rozhodnout nejprve na schůzi družstva, přičemž za družstvo je pak na shromáždění SVJ uplatněn hlas dle jeho podílu na bytovém domě. Existuje samozřejmě možnost převádět bytové jednotky postupně, **souběžné fungování bytového družstva a společenství vlastníků je ze zákona možné**. Likvidace družstva je proto zcela logický úkon poté, co jsou převedeny do osobního vlastnictví všechny jednotky. Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy družstva nebo se mohou dohodnout, že jej převedou do fondu oprav v SVJ.

PŘÍLOHA č. 2

5. Zápis do KN, založení SVJ

| Kód | Položka | mj | Množství | Jednotková cena | Celk. cena bez DPH | Měna |
|--------------|--|----------|----------|-----------------|--------------------|------|
| vkn | Zápis do KN - sestavení návrhu na vklad, komunikace s KP Praha ve věci zápisu. | 1 řízení | 1 | 7 000,00 | 7 000,00 | |
| ost2000 0 | Stanovy SVJ | 1 ks | 1 | 20 000,00 | 20 000,00 | |
| ost1000 0 | Založení SVJ - obchodní rejstřík | 1 ks | 1 | 10 000,00 | 10 000,00 | |
| Celkem: | | | | | 37 000,00 | |

Popis měrných jednotek:

NEPOZÁDOVA'NO

| Kód | Popis |
|--------------|---|
| vkn | Zápis vkladového řízení do KN (vč spr. poplatku ve výši 2.000,- Kč) |
| ost2000 0 | Stanovy SVJ |
| ost1000 0 | Konzultace |

Poznámka:

Pokud objednatel nabídku přijme, zavazuje se k následujícím postupům k úhradě dohodnuté ceny za provedenou práci:

- Úhrada za odevzdanou ucelenou část díla převzatého objednatelem bez připomínek bude jednorázová bez zádržného.
- Úhrada bude realizovaná nejpozději třicátý den od předložení faktury zhotovitelem, v souladu se Směrnicí o pozdních platbách v obchodním styku č. 2000/35/ES, vydané v roce 2005 z rozhodnutí Evropské komise.

Tato nabídka platí 90 dní od jejího vyhotovení. Po uplynutí této lhůty lze její platnost na základě další komunikace (písemná, ústní) prodloužit.

Lze objednat samostatně.