

Společenství vlastníků jednotek

21.12.2023 - Jan Kučera | JKMP Trade s.r.o.

Pokud vlastníte byt či nebytový prostor ve větší budově, je možné, že samotnou budovu spravuje společenství vlastníků jednotek (zkráceně SVJ). Co to ale znamená? Jak to ovlivní Vaše práva a povinnosti? Je SVJ to samé jako družstvo? Pokud si kladete kteroukoliv z těchto otázek, čtěte dále.



Co je to společenství vlastníků jednotek?

Společenství vlastníků jednotek je společenství založené za účelem správy domu a pozemku. SVJ zastupuje všechny vlastníky bytů a nebytových prostorů v budově. Pokud SVJ vzniklo po roce 2014, společenství může rozhodovat o úpravách a větších modernizacích. V případě, že SVJ bylo založeno před rokem 2014, tyto pravomoci nemá a tyto rozhodnutí se řeší hlasováním všech vlastníků.

Rozdíly mezi družstvem a SVJ

Hlavním rozdílem mezi SVJ a družstvem je, že družstevní byt je v nájmu a vlastníkem je družstvo, zatímco když vlastní byt, správa budovy a pozemku spadá pod SVJ. Při hlasování v družstvu má každý člen jen jeden hlas, zatímco v SVJ má každý člen tolik hlasů, kolik odpovídá jeho majetkového podílu na společných částech.

Na rozdíl od družstva, pokud nemovitost vlastníte, máte více práv a nemovitost můžete kdykoliv prodat, v družstvu nevlastníte byt, ale pouze družstevní podíl s právem nájmu.

Práva a povinnosti

Jakožto vlastník máte právo ve svém bytě dělat cokoliv, co nezasahuje do společných prostor nebo neporušuje zákon. Můžete dělat úpravy a rekonstrukce, ale ne takové, které by ovlivnily majitele ostatních bytových či nebytových jednotek. Bez povolení SVJ tedy není možné kupříkladu zbourat nosnou příčku či měnit systém vytápění.

Pokud se jako vlastník chcete podílet na správě budovy (např. chcete budovu zateplit), tak máte právo svůj názor přednést. Pokud SVJ nebude souhlasit a trváte na svém názoru a jste přesvědčeni, že se jedná o dobrou věc, můžete SVJ oficiálně oslovit a upozornit, že svůj požadavek předložíte soudu – ten poté rozhodne.

Hlasování o změnách

Pokud vlastníte jednotku v SVJ založeném před rokem 2014, na větších opravách a modernizaci se musí domluvit vlastníci. Máte tedy právo hlasovat, zda souhlasíte či ne. U většiny takovýchto rozhodnutí musí souhlasit nadpoloviční většina majitelů. Jak bylo zmíněno výše, čím více jednotek vlastníte, tím větší má Váš hlas váhu.

V případě, že vlastní jednotku více lidí, je pro toto hlasování potřeba nadpoloviční většina hlasů. Pokud jste dva, každý vlastníte 50% podíl, poté musíte oba souhlasit. V takovém případě je potřeba další vlastníky kontaktovat, domluvit se s nimi a získat plnou moc. I v případě že jste byli nadpoloviční většinou přehlasováni je možnost se odvolat a hlasování zvrátit. Může platit například v momentě, kdy se máte podílet na rekonstrukci výtahu, ale bydlíte v přízemí a výtah nikdy nepoužijete. V tento moment by mohlo být odvolání vzato v potaz a přihlédnout k námitkám.

Závěr

Při pořizování bytu je zapotřebí zjistit, kdy bylo SVJ dané budovy založeno. Roku 2014 Nový občanský zákoník upravil práva SVJ ve snaze usnadnit rozhodnutí spojená s modernizacemi budov. Pokud tedy vlastníte jednotku, která je součástí SVJ založeného po roce 2014, rozhodnutí o rekonstrukci a modernizaci řeší SVJ. V opačném případě hlasují všichni vlastníci jednotek a rozhodnutí je na Vaší domluvě.

Jakožto majitel máte právo svou jednotku prodat či upravit, ale je zapotřebí brát v potaz práva ostatních vlastníků. Kde začínají práva někoho dalšího, tam mé práva končí. Proto je důležité při rekonstrukci dávat pozor, abyste neovlivnili společné prostory či jednotky ostatních.