

INFORMACE PRO KONÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK "bez právní subjektivity"

Vlastnické vztahy v domech, ve kterých bylo družstvo původním vlastníkem budovy a kde dosud nevzniklo společenství vlastníků "s právní subjektivitou", se řídí ustanovením §1191 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Družstvo, které bylo původním vlastníkem budovy, je ve smyslu zákona č. 311/2013 Sb. správcem domu a pozemku. Zajišťuje správu, provoz a opravy společných částí domu.

Vlastníci jednotek včetně družstva tvoří společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity (dále jen "společenství") - společenství není právnická osoba ve smyslu § 1194 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Správu, provoz a opravy společných částí domu - správu domu - zajišťuje správce - dle zákona a prohlášení vlastníka je správcem Stavební bytové družstvo SCHZ. Správce dle zákona činí samostatně to, co je nutné k zachování spravovaného majetku, mimo záležitostí náležících dle zákona do působnosti shromáždění společenství vlastníků.

Společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění. Shromáždění se sejde buď z podnětu správce (v souladu se stanovami je organizací a zastupováním SBD na shromáždění společenství vlastníků pověřen zmocněncem písemnou plnou mocí), nebo z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Shromáždění svolává správce, a to písemně tak, aby vlastníci jednotek **obdrželi oznámení o konání shromáždění alespoň 30 dnů předem. Toto doručení musí být prokazatelné** - tzn. předat osobně proti podpisu nebo zaslat doporučeně poštou.

Družstvo zpravidla pověřuje plnou mocí předsedu výboru samosprávy nájemců na domě, aby v zastoupení družstva jako správce domu zorganizoval shromáždění společenství vlastníků jednotek a aby na tomto shromáždění společenství vlastníků jednotek jako zástupce družstva - vlastníka jednotek - hlasoval podílem družstva na společných částech domu. **Zástupce je oprávněn jednat a na shromáždění společenství hlasovat pouze ve věcech, ke kterým byl zmocněn plnou mocí.**

Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu vlastníků jednotek na společných částech domu; hlasy spoluvlastníků jedné bytové jednotky jsou společné. Spoluvlastníci by dle § 1185 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku měli zmocnit společného zástupce - to platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění (tiskopis na internetových stránkách družstva).

Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.

Pokud tak výslovně není uvedeno v plné moci ke svolání společenství a zastupování družstva na něm, není zmocněncem družstva oprávněn svolávat společenství za účelem přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka nebo které se týkají změny účelu užívání stavby a zřízení společných částí domu.

Na správu domu se použijí příslušná ustanovení zákona č. 311/2013 Sb. a přiměřeně ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.

Na internetových stránkách družstva na adrese **www.sbdSCHZ.cz** jsou v části "formuláře - SVJ bez právní subj." umístěny tiskopisy pozvánky, zápisu ze shromáždění SVJ a zmocnění spoluvlastníků jednotky.