

PRÁVNÍ RÁDCE¹²₂₀₀₃

<http://pravniradce.ihned.cz/prirucka>

Společenství vlastníků jednotek

Mgr. Petra Suchánková, Mgr. Martin Soukup

Bytové vlastnictví a vlastnictví samostatně určených nebytových prostor je dnes v České republice již samozřejmostí. Podíl bytů v „osobním vlastnictví“, jak se stále ještě lidově říká, neustále vzrůstá a postupně směřuje ke stavu obvyklému v západní Evropě a k fungujícímu volnému trhu s byty.

1. Povaha společenství, jeho vznik a zánik	II
2. Stanovy	III
3. Orgány společenství	IV
4. Zápis do rejstříku společenství	V
5. Předmět činnosti a hospodaření společenství	VI
6. Členství a seznam členů	VII
7. Práva a povinnosti členů, jejich převod a přechod	VII
8. Nájem a podnájem jednotky ve vlastnictví člena	VIII
9. Vzor pozvánky na schůzi shromáždění společenství vlastníků	IX
10. Vzor zápisů z jednání schůze shromáždění	IX
11. Vzor návrhu na zápis (prvozápis) společenství do rejstříku společenství	X
12. Vzor návrhu na změnu zápisu společenství v rejstříku společenství	XI
13. Vzor smlouvy o obstarávání správy společných částí domu	XI
14. Vzor pravidel pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu	XIII
15. Vzor smlouvy o převodu jednotky – zjednodušená verze podle § 6 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb.	XIII
16. Vzor smlouvy o nájmu bytu (bytové jednotky)	XIV

Správu domů s jednotkami již nezajišťuje bytové družstvo ani OPBH, je právem a odpovědností samotných vlastníků bytů a nebytových prostor. Jejich vzájemné vztahy se utvářejí v rámci zvláštního a nového typu právnické osoby – společenství vlastníků jednotek.

Skutečné právní vlastnictví bytů a nebytových prostor umožnil v České republice až zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon“). Zákon navazuje na § 125 odst. 1 obč. zákoníku, který konstatuje, že zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům a dále na § 118 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory.¹⁾

Podoba zákona byla a dodnes zůstává výrazně ovlivněna duchem doby, zejména nutností privatizovat rozsáhlé bytové fondy obcí, lidových bytových družstev a státních podniků. Podstatnou část zákona tak tvoří ve své podstatě přechodná ustanovení umožňující nastartování a dokončení této privatizace. Dlouhodobou životnost lze předpovědět úvodním částem zákona, které definují podstatu samostatného vlastnictví bytových a nebytových jednotek v domě, vzájemné vztahy mezi vlastnickými subjekty a pravidla pro jejich soužití. Podstatným přínosem zákona je i právní zakotvení společné výstavby domů s bytovými a nebytovými jednotkami.

Zákon o vlastnictví bytů byl po dobu své účinnosti již několikrát přímo novelizován. Mnohá zlepšení, byť stále ještě nedostatečná, byla realizována přijetím zákonů č. 103/2000 Sb., účinného od 1. července 2000, č. 229/2001 Sb., účinného od 30. června 2001 a zákona č. 451/2001 Sb., účinného od 31. prosince 2001. Další změny se připravují a jsou v mnoha ohledech žádoucí.

Předkládaná příručka ponechává stranou nadále problematické pasáže zákona týkající se privatizace bytů, prohlášení vlastníka, práv k pozemkům apod. a zaměřuje se na shrnutí praktických pravidel pro fungování právnické osoby tvořené majiteli bytových a nebytových jednotek, v zákoně označované jako „společenství vlastníků jednotek“ (dále jen „společenství“). Ve vlastním textu upozorníme na některé palčivé a nevyřešené problémy vlastníků jednotek.

1. POVAHA SPOLEČENSTVÍ, JEHO VZNIK A ZÁNÍK

Základní atributy společenství vlastníků jednotek jsou upraveny v § 9 zákona. Společenství je nyní výslovně definováno jako právnická osoba. Jde o právnickou osobu zvláštního typu, neboť má způsobilost nabývat pouze taková práva a povinnosti, která jsou předmětem její činnosti. Podle § 9 odst. 1 zákona je společenství vlastníků jednotek právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popř. vykonávat činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným v předchozí větě.

Tím se společenství výrazně liší od jiných právnic-

kých osob, jako např. družstev, která naopak majetkové hodnoty přímo vlastní a pronajímají svým členům. Právní subjektivita společenství je zákonem omezená a nemůže být rozšiřována ani samotnými jeho členy. Účelem existence této právnické osoby není dosahování zisku, ale pouze efektivní správa společných částí domu.

Zákonodárce tak jasnou řečí konečně odstranil existující pochybnosti a nejasnosti o povaze různých sdružení, spolků, kondominíí, dobrovolnických brigád, apod., které vlastníci bytových a nebytových jednotek za účelem správy svých domů vytvářeli. Avšak pokud vlastníci jednotek neučinili po vzniku společenství potřebné kroky ke zrušení těchto dříve vzniklých právnických osob, tyto subjekty nezanikly a dále existují. Bylo by jistě účelné jejich majetkové a právní poměry vypořádat, sdružení transformovat do podoby zájmových spolků, nebo zrušit.

Společenství jako právnická osoba vzniká přímo ze zákona, není je třeba zakládat zvláštním právním aktem jako většinu jiných právnických osob. Společenství vzniká v domě s nejméně pěti vymezenými jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků. Okamžikem vzniku je den doručení listiny osvědčující vznik vlastnického práva k jednotce (např. doručení smlouvy o převodu jednotky opatřené doložkou katastrálního úřadu o provedení vkladu) poslednímu z těchto – tří různých vlastníků. V praxi byl uvedený stav většinou dosažen již dříve.

V takových domech vzniklo společenství přímo ze zákona, a to dnem nabytí účinnosti novely č. 103/2000 Sb., tj. dnem 1. července 2000. Pokud jsme uvedli, že pro samotný vznik společenství není vyžadována žádná aktivita vlastníků jednotek, neplatí to samozřejmě pro jeho další fungování. Společenství musí co nejrychleji zvolit své statutární orgány, přijmout pravidla pro své vnitřní fungování – stanovy, pravidla pro přispívání do fondů, uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli a začít efektivně zajišťovat správu společných prostor domu. Proto zákonodárce zároveň uložil, aby se nejpozději do 60 dnů od vzniku společenství konala první schůze jeho nejvyššího orgánu – shromáždění vlastníků jednotek. První shromáždění má svolávat původní vlastníci budovy. U osob vzniklých přímo ze zákona ke dni 1. 7. 2000 stanovil tuto lhůtu tříměsíční, tj. do 30. září 2000. Lhůta byla zákonem č. 451/2001 prodloužena až do 31. 12. 2002.

Zákon o vlastnictví bytů, bohužel, nepočítá se žádnou sankcí pro nedodržení těchto lhůt. Jedinou praktickou sankcí tak zůstává hrozba vzniku rozsáhlých a zbytečných potíží, které s sebou přináší dlouhodobé zanedbání povinností souvisejících se správou. Pokud se shromáždění k volbě svých orgánů nesejde, plní funkci těchto orgánů vlastníci, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

Další ze zvláštností společenství je, že vznik a zánik členství v něm nejsou dobrovolné. Princip dobrovolnosti, který je v jiných právnických osobách samozřejmostí, by zde značně komplikoval správu domu. Členství vlastníka ve společenství vzniká nezávisle na jeho vůli a je neoddělitelně svázáno s vlastnictvím jeho jednotky. Případná pasivita člena a jeho neúčast na jednání a rozhodování orgánů společenství ho zbavuje možnosti ovlivňovat jeho činnost, a tím i kvalitu svého bydlení.

Existence společenství je úzce svázána s domem, v němž se nacházejí jednotky ve vlastnictví různých osob. Zánik společenství tak souvisí se zánikem vlastnictví jednotek. Vlastníci všech jednotek v domě se mohou podle § 5 odst. 6 zákona dohodnout o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Tuto dohodu je třeba uzavřít ve formě notářského zápisu a vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí zanikají nejen jednotky ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, ale i společenství a jeho orgány. Jestliže se vlastníkem všech jednotek v domě stane jediná osoba, může formou notářského zápisu podle § 5 odst. 7 zákona prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy.

Společenství v tomto případě zaniká vkladem vlastnického práva jediného vlastníka budovy do katastru nemovitostí, neboť zároveň zaniká i vymezení jednotlivých jednotek. Práva a povinnosti z právních vztahů, jejichž účastníkem bylo společenství, přecházejí na vlastníka budovy, resp. v poměru jejich podílů, na spoluvlastníky budovy. Společenství konečně může zaniknout i zánikem domu, ať již v důsledku přírodní katastrofy nebo úřední demolice.

2. STANOVY

Základním dokumentem, který upravuje vnitřní poměry společenství a jeho činnost, jsou stanovy. Na rozdíl od právnických osob upravených obch. zákoníkem, které mají obsah základních dokumentů upraven právě v obch. zákoníku, je minimální obsah stanov společenství vymezen v zákoně, a to v § 9 odst. 14. V souvislosti se změnou zákona, kterou bylo stanoveno, že společenství je právnickou osobou, vydala vláda podle § 9 odst. 10 zákona svým nařízením č. 322/2000 Sb. vzorové stanovy společenství. V případě, že shromážděním, jako orgánem společenství, nebudou schváleny vlastní stanovy společenství, řídí se vnitřní vztahy a předmět činnosti společenství těmito vzorovými stanovami. Vzorové stanovy mají zásadně dispozitivní povahu.

Závazná jsou jejich ustanovení, která jsou shodná s úpravou zákona o vlastnictví bytů nebo jsou důsledkem této zákonné úpravy. Stanovy, upravené podle konkrétních, specifických potřeb vlastníků jednotek (společenství), mohou tedy vnitřní vztahy společenství upravovat odlišně od stanov vzorových nebo je mohou „kopírovat“ jen s drobnými odchylkami, právě podle potřeb konkrétního společenství, avšak vždy v mezích zákona. Otázky neupravené se pak budou řídit zákonem, příp. vzorovými stanovami.

Byla diskutována otázka, zda stanovy mohou ukládat členům společenství – vlastníkům jednotek i povinnosti a zřizovat práva ve větším rozsahu, než stanoví zákon. Teorie i praxe zatím dospěla k jednotnému názoru, že ano. Vždy však musí být taková úprava v souladu se zněním, smyslem a účelem zákona, týkat se správy domu a samozřejmě nesmí obsahovat žádná ustanovení, která by nebyla v souladu s dobrými mravy. Z praktického hlediska je však třeba doporučit, aby taková „rozšiřující“ ustanovení měla výhledově trvalejší platnost, protože změna stanov je náročnější záležitostí jak po stránce formální, tak po stránce finanční.

Nemá-li společenství vlastní stanovy, platí stanovy

vzorové. Nelze však zapomínat, že tyto vzorové stanovy předpokládají alespoň minimální aktivitu od vlastníků jednotek (některé vztahy upravují pouze rámcově, odlišně od znění zákona, či vůbec, což může způsobovat výkladové problémy), nelze spoléhat pouze na skutečnost, že existují vzorové stanovy a s tou se spokojit. Dokonce existují i právní názory, které jednoznačně doporučují přijetí vlastních stanov, které mohou vzorové stanovy použít jako podklad, protože vzorové stanovy v současné době ani nereflakují změny zákona provedené zákonem č. 451/2001 Sb., který pozměnil např. předmět činnosti společenství.

Stanovy musejí obsahovat, v souladu s § 9 odst. 14 zákona, minimálně:

- sídlo společenství a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a musí v něm být obsaženo slovo „společenství“,
- předmět činnosti, kterým je správa domu,
- orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání,
- práva a povinnosti členů společenství,
- způsob úhrady nákladů spojených se správou domu,
- způsob nakládání s majetkem společenství.

Jako první náležitost stanov zmiňuje zákon sídlo společenství a jeho název. Ze stávající judikatury vyplývá, že i pro sídlo společenství platí § 19c obč. zákoníku, tzn. že ve stanovách postačí pouze uvedení obce a plná adresa sídla se uvádí až v návrhu k zápisu do rejstříku. Avšak s ohledem na skutečnost, že společenství je „zřízováno“ vždy pro konkrétní budovu, je praktičtější uvést plnou adresu již ve stanovách.²⁾

Sídlo, zapisované do rejstříku, musí být naprosto určité – musí obsahovat přinejmenším název obce (její část), název ulice či náměstí (je-li takto obec členěna) a číslo popisné budovy (má-li budova více popisných čísel, pak musí adresa obsahovat pouze jedno z nich).³⁾ Sídlo společenství se může prakticky nacházet v nějakém společném prostoru v budově (např. kočárkárně), v nebytovém prostoru či v bytě, nejčastěji někoho ze statutárního orgánu. Název společenství musí obsahovat označení budovy, pro kterou bylo založeno.

To prakticky znamená, že musí obsahovat sídlo společenství, má-li budova jedno popisné číslo; má-li jich více, pak název (na rozdíl od sídla) musí obsahovat všechna tato popisná čísla. I název společenství musí být jasný, určitý a nezaměnitelný. Název musí obsahovat slovo „společenství“, to proto, aby byla odlišena právní forma právnické osoby. Společenství je pak povinno svůj název, tak jak je zapsán v rejstříku, uvádět na všech listinách při svém styku s členy společenství a s třetími osobami.

Název společenství je chráněn stejně jako ostatní firmy právnických osob, tzn. že nikdo jiný není oprávněn jej užívat a v případě, že by se tak stalo, má společenství právo domáhat se, aby se taková osoba svého jednání zdržela, odstranila závadný stav, příp. vydala bezdůvodné obohacení či vyplatila společenství přiměřené zastoupení.

Stanovy přijímá shromáždění společenství na své první schůzi. Ta se musí konat nejdéle do 60 dnů od vzniku společenství a svolává ji původní vlastník budovy. Nedodržení této lhůty není zatím nijak sankcionováno. Samozřejmě je praktické a téměř nutné, aby se zněním stanov, které má být přijato, byli členové

společenství seznámeni ještě před konáním této první schůze. Ještě lépe je, pokud se ještě před konáním první schůze členové společenství dohodnou na znění stanov a jejich přijetí bude pouhou „formalitou“; předejde se tím dlouhému dohadování na schůzi a případně i neschválení stanov. Schůzi musí být přítomen notář, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy. K přijetí usnesení o schválení nebo o změně stanov je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

Pokud, z jakéhokoli důvodu, shromáždění neschválí stanovy, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami. V případě, že se časem ukáže nutnost změnit některá ustanovení stanov, platí pro přijetí takových změn stejná pravidla jako pro samotné přijetí stanov, vyjma povinné přítomnosti notáře, která je pouze u první schůze shromáždění.

3. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Každá právnická osoba jedná prostřednictvím svých orgánů. Stejně je tomu i u společenství. Obligatorní orgány společenství jsou uvedeny v § 9 odst. 7 zákona. Jsou jimi shromáždění vlastníků jednotek a výbor společenství, příp. není-li zvolen výbor, pak ten vlastník jednotky, kterého shromáždění pověřil výkonem funkce výboru (tzv. pověřený vlastník).

Společenství může ve svých stanovách zřídit i další orgány (tzn. fakultativní orgány), nejčastěji půjde o orgány kontrolní. Orgány společenství rozhodují hlasováním, které je zásadně veřejné.

SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Je tvořeno všemi vlastníky jednotek (členy společenství) a není voleným orgánem. První schůze shromáždění se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství a svolává jí původní vlastník budovy. Nedodržení této lhůty není zatím nijak sankcionováno. Na této první schůzi, za přítomnosti notáře, by měly být schváleny stanovy společenství a zvoleny jeho orgány.

Nesejde-li se shromáždění k volbě orgánů, nebo nejsou-li orgány zvoleny, plní jejich funkci vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. V případech, kdy však původním vlastníkem byla družstva, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů či družstva označovaná podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva, a tato družstva vykonávají správu domu, plní i funkci orgánů, a to až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny. Nutno pouze pro úplnost podotknout, že těmito orgány není myšleno shromáždění, protože není voleným orgánem.

Zákon upravuje pravidla pro hlasování členů společenství. Hlasy členů svou velikostí odpovídají velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Dále je stanoveno, že spoluvlastníci jednotky (nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů) mají postavení jednoho člena. Každý člen může pověřit jinou osobu, aby ho zastupovala, tato osoba však musí mít písemnou plnou moc. Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni členové, kteří mají většinu hlasů.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny

přítomných hlasů, není-li zákonem (§ 11 odst. 4 zákona) či stanovami určeno, že je třeba potřeba kvalifikované (tříčtvrtinové) většiny nebo souhlasu všech členů (§ 11 odst. 5). Odlišný režim platí pro společenství, jehož členy jsou pouze tři vlastníci jednotek. V takovém případě je třeba zásadně vždy souhlasu všech vlastníků jednotek. Zákon řeší případ, kdy při rozhodování dojde k rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody. V takovém případě rozhodne o věci na návrh kteréhokoli člena soud. Právo musí člen uplatnit u soudu do šesti měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

Stejně právo požádat soud o rozhodnutí má i přehlasovaný vlastník, ale jen v případě, že jde o důležitou záležitost. Pojem důležitá záležitost není nikde definován, proto bude věc vždy posuzována individuálně. Určitým vodítkem může být rozhodování soudů v podobných případech týkajících se podílového spoluvlastnictví.⁵⁾

Vzorové stanovy určují rozsah pravomocí shromáždění. Do jeho výlučné pravomoci patří rozhodování o věcech uvedených v článku III. odst. 2 vzorových stanov. Nutno podotknout, že jde o věci, které do výlučné kompetence shromáždění určuje přímo zákon. Navíc je ve vzorových stanovách uvedena pouze pravomoc stanovení výše změny statutárnímu orgánu společenství. Další pravomoci vyplývají přímo ze zákona, jako např. volit orgány společenství (§ 9 odst. 8 zákona). Shromáždění má právo si určitou věc, o které by rozhodoval statutární orgán, vyhradit pro sebe. Shromáždění se musí konat alespoň jednou ročně. Sejde se z podnětu statutárního orgánu nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.

Lze doporučit, aby v případě zřízení nějakého kontrolního orgánu, měl i tento možnost dát podnět ke konání schůze shromáždění. Způsob svolávání a průběhu schůze upravují vzorové stanovy. Podle nich o svolání shromáždění musejí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před dnem konání schůze. Na pozvánce musí být uvedeno datum, hodina, místo a program jednání schůze. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. Pro společenství, které nemá mnoho členů, lze doporučit, aby ve stanovách mělo úpravu, že v případě, kdy se všichni členové společenství dohodnou, lze lhůtu zkrátit či pozvánka nemusí být písemná.

Schůzi organizuje a řídí předseda statutárního orgánu nebo jeho člen k tomu pověřený. Podklady pro jednání připravuje statutární orgán. Při zahájení schůze by měl předsedající konstatovat, že shromáždění je usnášeníschopné (je-li to samozřejmě pravda) a vyzat přítomné ke schválení programu schůze. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, jehož přílohu tvoří podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. Právě k pravomocem shromáždění a k průběhu jednání schůze shromáždění a jejího svolávání lze z praktického hlediska doporučit, aby si každé společenství zvolilo svou úpravu ve stanovách podle vlastních specifických potřeb.

STATUTÁRNÍ ORGÁN SPOLEČENSTVÍ

Statutárním orgánem společenství je výbor nebo pověřený vlastník, kterého pověřil shromáždění výkonem funkce výboru, není-li a nemá-li být výbor zvolen. Z to-

ho vyplývá, že ustanovení týkající se výboru či jeho členů se přiměřeně použijí pro pověřeného vlastníka. Statutární orgán, jako výkonný orgán společenství, za něj jedná vždy navenek. Podepisuje smlouvy, jedná se státními orgány, dodavateli apod. Funkční období statutárního orgánu určují stanovy, nesmí být však delší než pět let. Je-li zvolen výbor, musí být alespoň tříčlenný. Za práci statutárního orgánu může jeho členům shromáždění přiznat odměnu.

Vzorové stanovy určují, že členem statutárního orgánu může být pouze vlastník jednotky v předmětném domě starší 18 let. Funkční období stanovují jako dvouleté. Každý vlastník smí být členem jen jednoho z volených orgánů (např. buď jen členem výboru nebo jen členem např. kontrolního orgánu). Statutární orgán musí být zvolen nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků. Vzorové stanovy upravují důvody odvolání člena statutárního orgánu a způsob jeho odstoupení.

Z uvedeného vyplývá, že odstoupit může člen statutárního orgánu kdykoliv a bez udání důvodů. Naproti tomu odvolat člena statutárního orgánu může shromáždění jen v uvedených případech, nebude-li upraveno vlastními stanovami společenství jinak. Vzhledem ke skutečnosti, že není upraven způsob odvolání člena statutárního orgánu, lze předpokládat, že je k němu třeba použít analogicky ustanovení o volbě a dále částečně i ustanovení o postupech při odstoupení člena statutárního orgánu.

Předmět a rozsah činnosti statutárního orgánu vlastně vyplývá ze skutečnosti, že je výkonným orgánem společenství. Demonstrativní výčet činností je uveden v čl. IV. vzorových stanov, a dále platí, že statutární orgán rozhoduje o věcech, které nejsou v pravomoci shromáždění či ve věcech, ve kterých si shromáždění rozhodování nevyhradilo.

Navenek statutární orgán jedná i ve věcech, které jsou ve výlučné kompetenci shromáždění, tedy plní usnesení shromáždění, v těchto věcech však jenom jedná, nerozhoduje o nich. Statutární orgán odpovídá shromáždění za svou činnost. Statutární orgán se schází nejméně čtyřikrát ročně. Za výbor jedná navenek jeho předseda, kterého výbor volí z řad členů výboru. Podepisovat za společenství musí vždy předseda výboru a další člen výboru.

Je-li statutárním orgánem pověřený vlastník, postačí k písemnému úkonu samozřejmě pouze jeho podpis. Z každého jednání výboru musí být pořízen zápis. Vzorové stanovy upravují i odpovědnost členů statutárního orgánu za škodu, kterou způsobili porušením své právní povinnosti. Jde v podstatě o obecnou odpovědnost za škodu podle občanského zákoníku.⁴⁾

FAKULTATIVNÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Společenství může ve svých stanovách zřídit i další orgány, zejména kontrolní. Vzorové stanovy předpokládají existenci kontrolní komise. Kontrolní komisi zřizuje shromáždění (logicky, neboť přijímá znění stanov). Pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí přiměřeně ustanovení týkající se těchto otázek u statutárního orgánu společenství. V případě, že společenství nebude mít vlastní stanovy, tzn. že budou platit stanovy vzorové, lze se přiklonit k názoru, že kontrolní komisi již shromáždění nemusí zřizovat ve stanovách, ale může rovnou přistoupit k volbě jejích členů. Z toho vyplývá, že jiné orgány musí společenství zřizovat jen úpravou ve stanovách.

Vzorové stanovy však nekonkretizují žádný před-

mět činnosti takové kontrolní komise, její práva a povinnosti. Proto lze doporučit, aby v případě, že společenství bude chtít nějaký kontrolní orgán zřídit, nespolehalo na znění vzorových stanov a přijalo stanovy vlastní, kde bude činnost a postavení kontrolní komise jasně vymezena. Inspiraci pro takové vymezení lze najít v dozorčích orgánech – radách obchodních společností.

4. ZÁPIS DO REJSTŘÍKU SPOLEČENSTVÍ

Společenství vlastníků jednotek se původně zapisovalo do obchodního rejstříku, zápis neměl konstitutivní účinky. Tato koncepce byla nevhodná a přinášela množství nečekaných důsledků. S účinností novely provedené zákonem č. 451/2001 (tj. po 31. prosinci 2001) se zakládá zvláštní rejstřík společenství vlastníků jednotek, který vedou soudy určené zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku – soudy krajské. Místně příslušným je obecný soud společenství, tedy soud, v jehož obvodu má společenství sídlo.

Zápis do rejstříku je osvobozen od soudních poplatků [§ 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích]. Zákon taxativně vymezuje údaje, které se do tohoto zvláštního rejstříku zapisují a rovněž potřebné doklady.

Do rejstříku společenství vlastníků se zapisují tyto údaje:

- a) název společenství, jeho sídlo a identifikační číslo,
- b) den vzniku společenství,
- c) orgány společenství a jména osob oprávněných jednat jeho jménem (tj. jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka).

Identifikační číslo společenství přiděluje podobně jako u dalších právnických osob přímo registrující orgán ve spolupráci s Českým statistickým úřadem. Ostatní údaje je třeba uvést v návrhu na zápis společenství do rejstříku. Povinnost podat návrh na zápis do rejstříku je v § 10 odst. 2 zákona uložena statutárnímu orgánu společenství, eventuálně pověřenému vlastníku, a to ve lhůtě 60 dnů po zvolení.

V praxi někdy docházelo k zamítnutí návrhu na zápis pro nedodržení lhůt stanovených v § 9 odst. 8 zákona ke konání první schůze shromáždění. Tyto lhůty byly novelou provedenou zákonem č. 451/2001 Sb. prodlouženy do 31. 12. 2002. Zároveň nově formulovaný § 10 odst. 3 umožňuje, aby byl zápis do rejstříku společenství proveden i tehdy, když lhůta pro konání první schůze shromáždění nebyla dodržena.⁶⁾

K návrhu na zápis společenství do rejstříku je třeba přiložit tyto doklady:

- a) výpis z katastru nemovitostí pro dům s byty a nebytovými prostory (není již nadále nutné předkládat kopie všech nabyvacích titulů pro jednotlivé jednotky, jak tomu bylo dříve),
- b) notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění, na níž byly schváleny stanovy společenství vlastníků jednotek a zvoleny orgány společenství včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi (např. prezenční listina účastníků s jejich podpisy),
- c) schválené stanovy společenství (schválené stanovy jsou přímo součástí notářského zápisu o průběhu schůze).

Při řízení o zápisu společenství do rejstříku a při

změnách tohoto zápisu se podle § 10 odst. 4 zákona podpůrně uplatní ustanovení obch. zákoníku a obč. soudního řádu, které se vztahují na obchodní rejstřík. Z tohoto nenápadného ustanovení vyplývají pro rejstříkové řízení další důsledky. Osoby zapisované do rejstříku společenství, jako osoby oprávněné jeho jménem jednat k návrhu přiloží dvojmo svůj podpisový vzor a dále výpis z trestního rejstříku osvědčující jejich bezúhonnost. Pravost podpisu osob podávajících návrh na zápis musí být úředně ověřena.

Rejstřík společenství je veřejným registrem, je volně přístupný každému a každý má právo do něj nahlížet, činit si z něj výpisy a opisy. Neověřené informace z rejstříku společenství lze nalézt i na internetové adrese. Proti tomu, kdo jedná v důvěře v zápis v rejstříku, nemůže ten, jehož se zápis týká, zásadně namítat, že zápis neodpovídá skutečnosti (viz § 27 odst. 2 a násl. obch. zák.).

Změnu zápisu v rejstříku je třeba opět doložit příslušnými důkazy. Jde zejména o zápis ze schůze nejvyššího orgánu společenství, tj. shromáždění. Po každé změně stanov musí být do Sbírky listin rejstříkového soudu založeno jejich úplné znění, které vyhotoví a ověří statutární orgán společenství. Do Sbírky se ukládají i listiny osvědčující rozhodnutí o volbě, odvolání či jiném ukončení funkce osob, které jsou statutárním orgánem společenství nebo které jsou podle zákona oprávněny za společenství jednat a jejich podpisové vzory.

V případech, kdy bylo společenství podle předchozí právní úpravy zapsáno do obchodního rejstříku (podle § 10 zákona ve znění platném před účinností novely z roku 2001), se považuje dnem nabytí účinnosti zákon č. 451/2001 (tj. dnem 31. prosince 2001) za společenství vlastníků jednotek zapsané do rejstříků společenství.

Výmaz společenství z obchodního rejstříku a jeho zápis do rejstříku společenství měl povinnost provést rejstříkový soud sám i bez návrhu a bez řízení nejpozději do jednoho roku od nabytí účinnosti novely, tj. do 31. prosince 2002.

5. PŘEDMĚT ČINNOSTI A HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Společenství je právnickou osobou, která má tzv. speciální subjektivitu. To znamená, že je způsobilé mít jen práva a povinnosti v rozsahu předmětu své činnosti. Předmět činnosti je kogentně vymezen v § 9 odst. 1 zákona. Podle tohoto ustanovení smí společenství vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (zde je použito legislativní zkratky „*správa domu*“), popř. vykonávat činnosti v rozsahu zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným osobám.

Z toho tak vyplývá, že společenství není podnikatelským subjektem, tzn. že nemůže vyvíjet soustavnou činnost za účelem dosažení zisku, ale pouze činnosti, které mu umožňuje zákon. Dále pak, že společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze v souvislosti s výkonem správy nebo provozováním společných částí domu. Bližší vymezení předmětu činnosti společenství lze vyčíst v jednotlivých ustanoveních zákona či vzorových stanov (zejména čl. I.).

Přestože předmět činnosti je poměrně úzký, lze

konstatovat, že jde často o činnosti odborné (např. technické, účetní, právní), a proto je často praktické tyto činnosti zadávat k výkonu jiným subjektům nejčastěji formou mandátních smluv.

Provozem a opravami společných částí domu se rozumí provoz prostor, příp. společných zařízení či vybavení společných částí, na kterých mají všichni vlastníci spoluvlastnický podíl. Přesné vymezení společných částí domu lze vyčíst buď z prohlášení vlastníka nebo ze smlouvy o převodu bytové jednotky. Do takové správy prostor nepatří péče o provoz samotných jednotek, které jsou ve vlastnictví vlastníků jednotek, a to ať bytových, tak nebytových.

Dále společenství např. zajišťuje bezpečnost a provoz zařízení, vede technickou a provozní dokumentaci, vede daňovou a účetní agendu domu, zajišťuje pojištění domu, poskytuje a zajišťuje služby spojené s bydlením, uzavírá smlouvy s třetími osobami, uzavírá smlouvy o nájmu společných částí domu a dokonce ze zákona o nájmu jednotek, které jsou ve vlastnictví všech vlastníků jednotek, vymáhá plnění povinností vlastníků jednotek apod.⁷⁾

Společenství musí vést účetnictví. Díky svému specifickému postavení má však právo volby. Ze zákona existuje povinnost všech osob zapsaných v obchodním rejstříku účtovat v soustavě podvojného účetnictví, avšak shromáždění může svým rozhodnutím určit, že společenství bude účtovat v soustavě účetnictví jednoduchého. K přijetí této účetní soustavy je třeba, aby se pro ni na shromáždění vyjádřila nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků.

Společenství vlastníků je také povinno se zaregistrovat jako daňový subjekt k dani z příjmů. Jeho registrační povinnost však vzniká až v případě, že začne pobírat příjmy, které jsou předmětem daně či kdy mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohu na ni.⁸⁾ Lhůta je do 30 dnů od takového dne. Příjmy podrobnými dani nejsou finanční prostředky složené vlastníky jednotek jako zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku. V případě, že společenství bude spravovat jen dům s bytovými jednotkami, lze těžko předpokládat, že by docílilo zisku.

Vzorové stanovy upravují rozdělení zisku. Ten lze rozdělit mezi vlastníky, při souhlasu všech vlastníků, a to podle klíče uvedeného ve stanovách (není-li určen, pak podle velikosti spoluvlastnických podílů), nebo přidělit do fondu oprav apod.

Společenství je ze zákona oprávněno, se souhlasem vlastníka jednotky, sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytdaného na náklady spojené se správou domu. Vzorové stanovy upravují ručení členů společenství za jeho závazky spojené s hospodařením společenství. Ručení odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. To znamená, že případný závazek či jeho část, kterou není možno uhradit z fondu oprav, protože je v dané chvíli vyčerpan, se mezi členy společenství rozděluje podle tohoto poměru.

Nejvýznamnějším zdrojem financí na náklady spojené se správou domu a pozemku pro společenství jsou příspěvky vlastníků jednotek. Tak přispívat na náklady společenství je jednou z jejich základních povinností. Nedohodnou-li se jinak, výše příspěvků odpovídá velikostem podílu na společných částech domu.

Existují názory, že tato dohoda je účinná jen uvnitř společenství, vůči třetím osobám je tato povinnost určována § 12 zákona, podle kterého jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni z právních úkonů týkajících se společné věci v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. S ohledem na nutnost předem vytvořit dostatečný objem finančních prostředků k uvedení účelu, tedy k úhradě nákladů spojených se správou domu, skládají vlastníci předem určené finanční prostředky jako zálohu.

Podle zákona si výši záloh určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících a i v dalších letech. Při stanovení výše záloh je třeba přihlídnout k pravidelně se opakujícím platbám, k technickému stavu domu, k nutným opravám a případným modernizacím. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek statutární orgán. Není-li zvolen, rozhoduje se o výši částek nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě. Po skončení příslušného období se provede vyúčtování. Součástí tohoto vyúčtování by mělo být i rozhodnutí vlastníků o použití přeplatku či o výši a lhůtě k úhradě nedoplatku. Zde je namísto opět si připomenout zákonné ručení vlastníka za závazky společenství.

V případě, že správu domu provádí samo společenství, jsou poskytnuté zálohy vlastně jeho dluhem – závazkem – vůči vlastníkům, protože disponuje s finančními prostředky svým jménem, a to až do okamžiku vyúčtování záloh. V případě, že správu bude provádět třetí osoba, bude disponovat se svěřenými prostředky, tudíž žádný dluh takovému správci nevzniká. Při vypořádání závazku společenství vůči bývalému vlastníku (např. v případě, že vlastník svou jednotku prodá) se nepřihlíží k zálohám, které uhradil na náklady se správou. To znamená, že v případě vypořádání člena a společenství nejsou zálohy součástí takového majetkového vypořádání. V případě, že vlastník nehradí zálohy tak, jak má a žaloba ostatních vlastníků (které může reprezentovat společenství) vůči němu byla úspěšná, vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka, které slouží k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek.

Toto zástavní právo tedy vzniká za daných podmínek ze zákona, soud o něm nerozhoduje, proto příslušný katastrální úřad jeho vznik zapíše do katastru nemovitostí záznamem na návrh vlastníků – zástavních věřitelů (měl by postačit i návrh jednoho věřitele). V návrhu musí být identifikováni dotčení vlastníci a jednotky.⁹⁾ Zástavní právo se řídí občanským zákoníkem, jeho realizace pak zejména občanským soudním řádem.

Od těchto pohledávek je třeba odlišovat pohledávky, jejichž přisouzením nevzniká zástavní právo, které vznikají z povinností uložených vlastníkům k tomu příslušným orgánem společenství, které jsou pohledávkami společenství, a to je také má svým jménem vymáhat.

6. ČLENSTVÍ A SEZNAM ČLENŮ

Členství ve společenství vlastníků jednotek je neoddělitelně svázáno s vlastnictvím jednotky. Podle § 9 odst. 5 zákona členství vzniká a zaniká současně

s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Podíloví spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří ji mají ve společném jmění manželů, jsou společnými členy společenství a při hlasování na schůzi shromáždění mají pouze jeden hlas, jehož váha je určována velikostí jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Dojde-li k převodu nebo k přechodu vlastnictví k jednotce, je nabyvatel jednotky povinen oznámit tuto změnu společenství (§ 20 odst. 4 zákona).

Společenství je povinno vést seznam členů. Seznam pořizuje poprvé při svém vzniku v souvislosti s přijímáním nových stanov. Seznam členů by měl tvořit pravidelnou přílohu zápisu ze schůze shromáždění vlastníků. Údaje, které by měl seznam členů obsahovat, nejsou stanoveny. Lze proto doporučit v zájmu přehlednosti evidence a předcházení případných sporů, aby byl seznam průběžně aktualizován a aby zahrnoval jméno a příjmení (resp. firmu či název), identifikační údaj každého člena včetně korespondenční adresy, označení vlastněné jednotky a velikosti spoluvlastnického podílu a dále den vzniku a zániku jeho členství ve společenství.

7. PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ, JEJICH PŘEVOD A PŘECHOD

Práva a povinnosti členů společenství – vlastníků jednotek – jsou poměrně obsáhlá a jejich materie by si zasloužila samostatný článek. Proto jsou dále uvedena víceméně demonstrativně.

Nezákladnějším právem, které však přímo ze zákona nevyčteme, je vlastnické právo k bytové, či nebytové jednotce, které tvoří práva jednotku držet, užívat a právo dispozice s ní. Oproti bytům, které nejsou v „osobním“ vlastnictví, může tak vlastník bytovou jednotku prodat spolu se všemi právy a povinnostmi v rozsahu, v jakém ji nabyt (o tom podrobněji dále) anebo např. přenechat jednotku bez problémů do nájmu. Další práva jsou spojená s faktem, že vlastník jednotky je spoluvlastníkem podílu na společných prostorách domu, příp. i pozemku a členem společenství. Vlastník má tedy právo a povinnost účastnit se správy společných částí domu, právo účastnit se veškeré činnosti společenství, právo volit a být volen do orgánů společenství, právo podílet se na rozhodování shromáždění, právo předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství a právo nahlížet do všech podkladů a listin týkajících se společenství, jeho činnosti a hospodaření, právo na plnění povinností vůči němu či společenství ze strany ostatních vlastníků jednotek.

Uvedená práva jsou samozřejmě vyvážena i povinnostmi vlastníka. Jsou jimi např. povinnost dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, povinnost upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu či jejich zařízení, povinnost odstranit na své náklady všechny závady a poškození, které na jiných jednotkách či společných prostorách způsobil sám vlastník, povinnost zdržet se jednání, jímž by mohl zasáhnout či ohrozit práva ostatních vlastníků, povinnost umožnit ze zákonem či stanovami uvedených důvodů přístup do jednotky, povinnost umožnit instalaci, údržbu měřičů vody a tepla, povinnost provádět některé úpravy jen za souhlasu všech vlastníků jednotek, povinnost hradit příspěvky na správu společných částí

domu, povinnost hradit zálohy na služby spojené s užíváním bytu či nebytového prostoru, povinnost oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky, povinnost oznámit do 30 dnů změny v počtu osob spolebydlicích.¹⁰⁾

Další povinností je zákonné ručení vlastníka jednotky za závazky společenství.

Plnění povinností vlastníků jednotek je oprávněno vlastním jménem vymáhat společenství. Pro případ, že vlastník závažně porušuje své povinnosti, stanoví zákon za takové porušování sankci, a to dosti citelnou. Ustanovení § 14 zákona praví, že zasahuje-li vlastník do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soud, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídí prodej jednotky. Při soudním nařízení prodeje jednotky se zřejmě bude postupovat analogicky jako při vypořádání podílového spoluvlastnictví nařízením prodeje věci a rozdělením výtěžku.

Jedním ze základních práv majitele jednotky je s ní disponovat. Smlouva o převodu jednotky musí být stejně jako u ostatních nemovitostí písemná a obsahovat náležitosti uvedené v § 6 zákona. Smlouva může být koncipována jako úplatná (kupní) nebo jako bezúplatná (darovací). Tím, že každá smlouva o převodu jednotky musela obsahovat její přesné vymezení v souladu s prohlášením vlastníka a včetně půdorysných schémat, byla smlouvou poměrně složitou a administrativně náročnou. Novela zákona přijatá v roce 2001 proces uzavírání smluv zjednodušila. Podle § 6 odst. 3 zákona postačí u druhého a dalších převodů jednotky uvést pouze základní identifikační údaje jednotky a není již nutné zdlouhavě opisovat celé pasáže prohlášení vlastníka.

Vlastník může s jednotkou disponovat zcela volně a nemůže být omezován žádnými úkony ze strany společenství nebo ostatních spoluvlastníků společných částí domu. Ke změně vlastnického subjektu může dojít i v důsledku dalších právních skutečností, např. úmrtí fyzické osoby nebo transformace osoby právnické. V těchto případech dochází k přechodu vlastnictví a souvisejících práv a povinností na právního nástupce. Všechny změny v osobě vlastníka jednotky se dotýkají i společenství, neboť se mění i jeden z jeho členů.

8. NÁJEM A PRONÁJEM JEDNOTKY VE VLASTNICTVÍ ČLENA

Častým motivem vlastnictví bytové nebo nebytové jednotky je i zhodnocení volných finančních prostředků. Mnozí z majitelů bytů a nebytových prostor je nevyužívají pro účely svého vlastního bydlení nebo podnikání, ale pronajímají je. Neobvyklá není ani situace, kdy v minulosti koupili byty či nebytové prostory jako obsazené a stali se tak pronajímateli. V této části se zaměříme na některé praktické důsledky pronájmu bytových jednotek, přičemž obdobné situace mohou vznikat i u jednotek – nebytových prostor. U nich se nájemní vztahy řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Vlastník bytové jednotky ji může pronajmout na základě svého svobodného rozhodnutí, které nepodléhá schválení ani předchozímu souhlasu kohokoliv jiného,

tedy ani společenství. Vlastník bytu výboru nebo jinému orgánu společenství pouze oznámí změnu v počtu osob, které byt obývají. Tato povinnost je logická a žádoucí, neboť na počtu osob zpravidla závisí výše úhrad za služby dodávané uživatělem bytu, jejichž rozúčtování provádí společenství.

I pokud vlastník jednotky svůj byt pronajme nájemci, zůstává nadále členem společenství a odpovídá výlučně za plnění povinností člena. Odpovídá i za případné škody způsobené nájemci jeho bytu a je nadále povinen platit společenství stanovené příspěvky na správu společných částí domu. Eventuelní dohoda s nájemcem, že bude úhrady platit sám, ho těchto povinností nezbujuje.

Vlastník bytu by měl zajistit, aby nájemci, kteří užívají jeho jednotky dodržovali všechna pravidla stanovená pro provoz domu včetně domovního řádu apod. Z tohoto hlediska je velmi důležitá pečlivá formulace smlouvy o nájmu bytu.

Pro vztah majitele jednotky jako pronajímatele a osoby užívající jednotku je určující úprava nájemní smlouvy obsažená v občanském zákoníku (§ 685 a násl. obč. zák.). Nájem bytu lze sjednat buď na dobu určitou, nebo neurčitou. Ustanovení § 686 obč. zákoníku stanoví nezbytné náležitosti nájemní smlouvy. Pokud některá z nich chybí, je nutné takovou nájemní smlouvu považovat za neplatnou. Nájemní smlouva musí být uzavřena písemně a obsahuje:

- a) označení bytu,
- b) označení příslušenství bytu,
- c) rozsah užívání bytu a příslušenství,
- d) výši nájemného a úhrad za plnění spojených s užíváním bytu, popř. způsob jejich výpočtu.

Konkrétní úpravu práv a povinností pronajímatele i nájemce, možnosti a způsoby ukončení nájemního vztahu apod. nalezneme v občanském zákoníku a její rozbor by šel již nad rámec této příručky.

Nájemce bytové jednotky je oprávněn jí přenechat dále do podnájmu, avšak pouze se souhlasem pronajímatele – vlastníka jednotky. Nevyžádání souhlasu představuje jeden z výpovědních důvodů a může mít i další následky přímo sjednané v nájemní smlouvě. I pro podnájemce platí výše uvedené. Podnájemce se nedostává do žádného právního vztahu vůči společenství, právním partnerem společenství je stále výlučně vlastník jednotky a ten odpovídá za plnění členských povinností i za dodržování domovních pravidel ze strany uživatelů bytu (podnájemců).

Poznámky:

¹⁾ Blíže Jehlička, O., Švestka, J., Škárková, M.: Občanský zákoník – komentář, C. H. Beck, Praha 2001, s. 422.

²⁾ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů – komentář, C. H. Beck, Praha 2002, s. 108.

³⁾ Viz rozsudek Vrchního soudu v Praze č. j. 7 Cmo 956/2000.

⁴⁾ Blíže Suchánek, J.: Společenství vlastníků bytů, Prospectum 2001.

⁵⁾ Blíže pozn. č. 1, s. 422.

⁶⁾ Nováková, H.: Rádce člena společenství vlastníků jednotek, Polygon 2002, s. 22.

⁷⁾ Blíže pozn. č. 4.

⁸⁾ Bučková, A., Oehm, P.: Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, C. H. Beck, Praha 2002.

⁹⁾ Viz pozn. č. 2.

¹⁰⁾ Viz pozn. č. 4.

¹¹⁾ Viz pozn. č. 1.

9. VZOR POZVÁNKY NA SCHŮZI SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Jaroslav Hába jako pověřený vlastník Společenství vlastníků bytových jednotek v domě na adrese Levského 1, Praha 4.

svolává

podle zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění a v souladu se stanovami Společenství shromáždění společenství vlastníků jednotek v domě na adrese Levského 1, Praha 4, IČ: 87654321 se sídlem Levského 1, Praha 4, které se bude konat dne 18. listopadu 2003 v 19 hod. na adrese Levského 20, v jídelně ZŠ Angelova.

Program schůze shromáždění

- zhodnocení činnosti společenství za rok 2003 – zpráva o výsledku hospodaření společenství.
- návrh rozpočtu předpokládaných nákladů a výdajů společenství na rok 2004.
- návrh výše příspěvků na náklady spojené se správou společných částí domu.
- návrh výše příspěvků na zálohy na služby spojené s bydlením.
- návrh znění smlouvy s novým správcem domu.

Registrace vlastníků jednotek začne 10 minut před zahájením schůze. Pokud se některý z vlastníků jednotek nechá zastupovat jinou osobou, musí být vybavena plnou mocí. Veškeré listiny, týkající se činnosti společenství jsou k dispozici k nahlédnutí u Jaroslava Háby od 19 do 20 hodin denně.

Přílohy:

- Zpráva o výsledku hospodaření společenství
- Návrh rozpočtu předpokládaných nákladů a výdajů společenství na rok 2004
- Návrh výše příspěvků na náklady spojené se správou společných částí domu
- Návrh výše příspěvků na zálohy na služby
- Návrh znění smlouvy s novým správcem domu

V Praze dne 1. 11. 2003

.....
Pověřený vlastník

10. VZOR ZÁPISU Z JEDNÁNÍ SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ

Zápis z jednání schůze shromáždění Společenství vlastníků bytových jednotek v domě na adrese Levského 1, Praha 4, IČ: 87654321, sídlem: Levského 1, Praha 4

konané dne 18. listopadu 2003 v 19 hod. na adrese Levského 20, Praha 4.

Schůze shromáždění se zúčastnilo 30 vlastníků jednotek se spoluvlastnickým podílem 75 %, což znamená, že schůze byla usnášeníschopná. Prezenční listina tvoří přílohu tohoto zápisu.

1. Jednání schůze shromáždění vlastníků jednotek zahájil p. Jaroslav Hába, jako pověřený vlastník (statutární orgán společenství), ten také vedl celý její průběh. Přivítal přítomné spoluvlastníky. Konstatoval, že schůze je usnášeníschopná. Přítomné seznámil s programem schůze. Vzhledem ke skutečnosti, že nikdo z přítomných neměl proti programu schůze námitek ani neměl další návrhy, bylo přistoupeno ke schválení programu podle pozvánky.

Shromáždění schválilo program jednání shodně, jak je uvedeno na pozvánce. Pro hlasovalo 100 %, proti 0 %, hlasování se zdrželo 0 %. Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou.

2. Předsedající schůze přítomné seznámil se zprávou o výsledku hospodaření společenství za rok 2003. Na dotaz p. Nováka blíže specifikoval nákladové a výdajové položky. Proti zprávě o výsledku hospodaření společenství za rok 2003 neměl nikdo z přítomných námitek.

Shromáždění schválilo zprávu o výsledku hospodaření společenství za rok 2003. Pro hlasovalo 100 %, proti 0 %, hlasování se zdrželo 0 %. Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou.

3. Předsedající schůze přítomné seznámil s návrhem rozpočtu předpokládaných nákladů a výdajů společenství na rok 2004. Ten předložil shromáždění k projednání.

Shromáždění schválilo návrh rozpočtu předpokládaných nákladů a výdajů společenství na rok 2004. Pro hlasovalo 85 %, proti 0 %, hlasování se zdrželo 15 %. Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou.

4. Předsedající schůze předložil k projednání návrh výše příspěvků na náklady spojené se správou společných částí domu. Seznámil přítomné s kalkulací výše těchto příspěvků.

Shromáždění schválilo návrh výše příspěvků na náklady spojené se správou společných částí domu. Pro hlasovalo 85 %, proti 0 %, hlasování se zdrželo 15 %. Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou.

5. Předsedající schůze předložil k projednání návrh výše příspěvků na zálohy na služby spojené s bydlením. Seznámil přítomné s kalkulací výše těchto příspěvků, zejména s ohledem na předpoklad výše cen služeb.

Shromáždění schválilo návrh výše příspěvků na náklady na služby. Pro hlasovalo 85 %, proti 0 %, hlasování se zdrželo 15 %. Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou.

6. Předsedající schůze seznámil přítomné se zněním smlouvy o správě nemovitosti, která by měla být do 30. 11. 2003 uzavřena s novým správcem domu. Uvedl, že na základě stížnosti na stávajícího správce nemovitosti, bylo rozhodnuto s ním ukončit smlouvu a najít správce nového, kterým byl vybrán Petr Novotný. Poukázal na skutečnost, že odměna správce zůstane ve stejné výši, jakou činila u předchozího správce. Znění smlouvy o správě nemovitostí předložil shromáždění ke schválení.

Shromáždění schválilo návrh znění smlouvy o správě nemovitostí tak, jak byl předložen na schůzi. Pro hlasovalo 100 %, proti 0 %, hlasování se zdrželo 0 %. Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou.

7. Nikdo z přítomných vlastníků jednotek neměl žádné námítky proti rozhodnutí společenství a žádný také nepožádal o zaprotokolování případných námitek či připomínek.
8. Předsedající schůze poděkoval přítomným za jejich účast na schůzi shromáždění a schůzi ukončil.

V Praze dne 18. 11. 2003

.....
Pověřený vlastník Zapsal

Přílohy:

1. Prezenční listina o přítomnosti vlastníků jednotek na schůzi shromáždění společenství
2. Zpráva o výsledku hospodaření společenství
3. Návrh rozpočtu předpokládaných nákladů a výdajů společenství na rok 2004
4. Návrh výše příspěvků na náklady spojené se správou společných částí domu
5. Návrh výše příspěvků na zálohy na služby spojené s bydlením
6. Návrh znění smlouvy s novým správcem domu

11. VZOR NÁVRHU NA ZÁPIS (PRVOZÁPIS) SPOLEČENSTVÍ DO REJSTŘÍKU SPOLEČENSTVÍ

Městskému soudu v Praze
Rejstřík společenství vlastníků jednotek
Slezská 9
120 00 Praha 2

Věc:

Návrh na zápis společenství do rejstříku společenství

Navrhovatelé:

1. Ing. Růžena Slívová, r. č. 555505/0555, bytem Zelená 10, Praha 6
 2. Květoslav Hlavatý, r. č. 511212/1211, bytem Zelená 10, Praha 6
 3. Jiří Podsaditý, r. č. 490513/127, bytem Talichova 8, Praha 6
 4. JUDr. Jiří Žluna, r. č. 610125/1224, bytem V Řáholci 1, Jičín
 5. Ing. Jaromíra Věncitá, r. č. 760621/0173, bytem Zelená 10, Praha 6
- členové výboru Společenství vlastníků jednotek Zelená 1576

Jedenkrát
Osvobozeno od soudního poplatku

Přílohy:

– 2 x notářský zápis o průběhu ustavující schůze shromáždění ze dne 30. 11. 2002.
– 2 x schválené stanovy společenství (součástí notářského zápisu o ustavující schůzi).
– výpis z katastru nemovitostí pro dům s byty a nebytovými prostory.
– 2 x zápis z 1. schůze výboru společenství (k osvědčení volby předsedy a místopředsedy výboru).
– 2 x podpisové vzory členů výboru společenství.
– výpisy z rejstříku trestů členů výboru společenství.
Společenství vzniklo ze zákona dnem účinnosti zák. č. 103/2000 Sb., tj. dne 1. 7. 2000, neboť k tomuto datu byly splněny podmínky předpokládané v § 9 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
S odvoláním na příslušná ustanovení zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, se zvolený výbor společenství obrací na rejstříkový soud s návrhem, aby na základě předložených listin usnesením rozhodl o tomto zápisu do rejstříku společenství:

1. Den vzniku:

1. 7. 2000

2. Název společenství:

Společenství vlastníků jednotek Zelená 1576

3. Sídlo:

Zelená 10/1576, Praha 6, PSČ: 160 000

4. IČ: přidělí rejstříkový soud

5. Statutární orgán:

Výbor ve složení

předseda:

JUDr. Jiří Žluna, r. č. 610125/1224, bytem V Řáholci 1, Jičín

místopředseda:

Květoslav Hlavatý, r. č. 511212/1211, bytem Zelená 10, Praha 6

člen:

Ing. Růžena Slívová, r. č. 555505/0555, bytem Zelená 10, Praha 6

člen:

Jiří Podsaditý, r. č. 490513/127, bytem Talichova 8, Praha 6

člen:

Ing. Jaromíra Věncitá, r. č. 760621/0173, bytem Zelená 10, Praha 6

6. Způsob jednání a podepisování za společenství:

Za společenství jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemné forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.

V Praze dne 30. 12. 2002

.....
JUDr. Jiří Žluna, v. r.

.....
Květoslav Hlavatý, v. r.

.....
Ing. Růžena Slívová, v. r.

.....
Jiří Podsaditý, v. r.

.....
Ing. Jaromíra Věncitá, v. r.

(podpisy musejí být úředně ověřeny)

12. VZOR NÁVRHU NA ZMĚNU ZÁPISU SPOLEČENSTVÍ V REJSTŘÍKU SPOLEČENSTVÍ

Městskému soudu v Praze
rejstřík společenství vlastníků jednotek
Slezská 9, 120 00 Praha 2

Věc:

Návrh na změnu zápisu společenství v rejstříku společenství

Navrhovatel: Společenství vlastníků jednotek Zelená 1576 se sídlem Zelená 10/1576, Praha 6, PSČ 160 000, IČ: 12345678 zapsané v rejstříku společenství oddíl S, vložka 976

Jedenkrát

Osvobozeno od soudního poplatku

Přílohy:

- 2 x zápis ze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 30. 9. 2003,
- 2 x zápis z 3. schůze výboru společenství (k osvědčení volby nového předsedy výboru),
- 2 x podpisové vzory nových členů výboru společenství,
- výpisy z rejstříku trestů nových členů výboru společenství.

Dne 30. 9. 2003 se konala řádná schůze Společenství vlastníků jednotek Zelená 1576. Na této schůzi byli mimo jiné odvoláni někteří členové výboru společenství a byli zvoleni členové noví. Ná-

sledně se sešel nově zvolený výbor společenství a zvolil ze svého středu nového předsedu výboru. S odvoláním na příslušná ustanovení zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, navrhuje, aby na základě předložených listin usnesením rozhodl o této změně zápisu v rejstříku společenství:

a) vymazává se

V odst. Statutární orgán:

předseda výboru JUDr. Jiří Žluna – celý text
člen výboru Jiří Podsaditý – celý text

b) zapisuje se

V odst. Statutární orgán

předseda výboru:

Ing. Marie Součková, r. č. 405716/235, bytem Zelená 10, Praha 6

člen výboru:

Jarmila Křížová, r. č. 606111/1127, bytem Zelená 10, Praha 6

V Praze dne 30. 10. 2003

.....
Ing. Marie Součková, v. r.

.....
Ing. Růžena Křížová, v. r.

(podpisy musejí být úředně ověřeny)

13. VZOR SMLOUVY O OBSTARÁVÁNÍ SPRÁVY SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

Společenství vlastníků jednotek v domě na adrese Levského 1, Praha 4

sídlo: Levského 1, Praha, 4 bankovní spojení: 1111111/0111, statutární orgán: pověřený vlastník p. Jaroslav Hába, zapsané v rejstříku společenství u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 123, dále jen „společenství“

a

Správce, s. r. o.

sídlo: Kvítková 355, Praha 4 IČ: 55666655, bankovní spojení: 21212121/0111, statutární orgán/jednatel: Norbert Pochtívý, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 321 dále jen „správce“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 566 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění, a v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, tuto

smlouvu o obstarávání správy společných částí domu

I.

Předmětem smlouvy je zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu na adrese Levského 1, Praha 4, tedy domu čp. 1 na pozemku parc. č. 1220 o celkové výměře 234 m² a pozemku parc. č. 1220 o celkové výměře 234 m², vše zapsáno u Katastrálního úřadu Praha-město na LV č. 888 pro k.ú. Nusle, obec Praha (dále jen „domu“) a výkonu některých práv a povinností vyplývajících ze vztahů

ke společným částem domu a k jednotkám v domě (dále jen „správa“).

Činnost podle prvního odstavce spočívá v právních jednáních jménem společenství a na jeho účet na základě plné moci nebo v praktických činnostech, k nimž plné moci není třeba. Za činnost přísluší správci odměna.

II.

1. Při zajišťování správy domu je správce povinen k následujícím činnostem a úkonům jménem společenství:

- a) obstarávat opravy, udržování a provoz domu a společných technických zařízení a sítí tak, aby mohly sloužit řádnému užívání jednotek v domě,
- b) obstarávat předepsané kontroly, zkoušky, prohlídky a revize v řádných termínech či v případě potřeby a odstraňovat závady a nedostatky takto zjištěné,
- c) obstarávat výkon práva a povinností podle předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně,
- d) odstraňovat závady – nejnutnější do 2 hod. od oznámení od kteréhokoliv vlastníka jednotky, ostatní do 12 hod. od oznámení kteréhokoliv vlastníka jednotky,
- e) provádět rekonstrukce a modernizace společných částí domu podle požadavku společenství,
- f) vést a archivovat provozní a technickou dokumentaci,
- g) vést účetnictví společenství, vypracovávat účetní závěrky a přiznání k daním, zejména k dani z příjmů, podstoupit zpracované doklady společenství nejpo-

zději 3 před právním předpisem danou lhůtou k jeho podání,

h) vypracovávat návrh oprav, rekonstrukcí a modernizací domu, včetně plánovaných výdajů na jejich realizaci včetně rezervy na neplánované výdaje na další kalendářní rok, tento plán pak předat společenství nejpozději 5 dnů před konáním shromáždění,

i) vypracovávat dlouhodobý návrh oprav, rekonstrukcí a modernizací domu, včetně plánovaných výdajů na jejich realizaci, tento plán pak předat společenství nejpozději 15 dnů před konáním shromáždění,

j) zajišťovat plnění spojené s užíváním jednotek, a to zejména:

- dodávku tepla a teplé vody,
- dodávku studené vody včetně odvodu odpadních vod,
- dodávku elektrické energie do společných částí domu,
- zajištění pravidelného odvozu domovního odpadu,
- montáž, zkoušení a provoz výtahů,
- úklid společných prostor včetně přilehlých chodníků,
- další služby zajišťované na základě usnesení shromáždění,

k) provádět vyúčtování a rozúčtování nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky,

l) zřídit samostatný účet u banky a na tento účet přijímat zálohy od jednotlivých vlastníků, z účtu financovat výdaje na služby a výdaje v souladu s odsouhlaseným plánem výdajů na správu domu; nad rámec plánu může vynakládat finanční prostředky jen s písemným souhlasem společenství,

m) kdykoliv na žádost společenství mu předložit k nahlédnutí veškeré listiny týkající se správy podle této smlouvy,

n) vykonávat další činnosti, ke kterým je či bude zmocněn společenstvím, resp. usnesením ze shromáždění vlastníků jednotek.

2. V rozsahu své činnosti uvedené v odst. 1. tohoto článku je správce oprávněn k veškerým jednáním a uzavíráním příslušných smluv, včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících.

3. Správce je povinen při své činnosti postupovat se zájmy společenství, v souladu s právními předpisy. Odpovídá za škodu, kterou svou činností způsobil.

III.

1. Společenství je povinno poskytnout správci součinnost, která je nutná k řádnému plnění této smlouvy, neprodleně písemně informovat správce o změně vlastníků jednotek v domě a bezodkladně oznámit správci veškeré skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu smlouvy.

2. Společenství je povinno udělit správci plnou moc k úkonům, k nimž je potřebná.

3. Vlastník jednotky je povinen bezodkladně správci oznámit potřebu provedení oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, kterou nesplněním této povinnosti způsobil.

4. V případě, že to vyžadují opravy, úpravy či provoz domu či ostatních jednotek, je vlastník jednotky povinen umožnit správci, příp. osobě jím pově-

řené, po předchozí výzvě, přístup do jednotky. V případě, že půjde o havarijní stav, je vlastník jednotky povinen přístup do jednotky umožnit i bez předchozí výzvy.

5. Vlastník jednotky je povinen správci a statutárnímu orgánu společenství oznámit každou skutečnost pro změnu výše záloh na náklady správy nebo na služby spojené s užíváním bytové jednotky, a to do 30 dnů ode dne jejího vzniku.

6. Společenství je povinno správci na účet uvedený v záhlaví smlouvy uhradit odměnu za činnost podle této smlouvy, a to nejpozději do patnáctého dne v kalendářním měsíci ve výši 10 000 Kč měsíčně.

IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že výpovědní lhůta této smlouvy činí 6 měsíců a začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

2. Do skončení výpovědní lhůty je správce povinen postupovat podle této smlouvy. Nejpozději v den skončení výkonu správy je správce povinen statutárnímu orgánu společenství předat a vrátit veškeré listiny a písemné materiály, které měl či vytvořil v souvislosti s touto činností k dispozici, jakož i veškeré věcné a peněžní prostředky, které mu byly svěřeny.

3. Správce je povinen učinit všechna opatření, která jsou nutná k odvrácení škody v důsledku ukončení činnosti správce ve prospěch společenství.

4. Smluvní strany se dohodly, že při opakovaném nebo závažném porušení povinností správce může společenství od této smlouvy odstoupit. Odstoupení musí být správci doručeno a je účinné první den měsíce následujícího po doručení správci. Odstavce 2. a 3. tohoto článku platí přiměřeně.

V.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem smluvních stran.

3. Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze pouze písemnou dohodou smluvních stran.

4. Práva a povinnosti v této smlouvě neupravené se řídí zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, zákona č. 513/1994 Sb., v platném znění, a zákona č. 40/1964 Sb., v platném znění.

5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá strana obdrží po jednom.

6. Na podkladě této smlouvy se správce ujme svých povinností dne 1. 12. 203.

V Praze dne 29. 11. 2003

.....
Společenství Správce

14. VZOR PRAVIDEL PRO PŘÍSPÍVÁNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK NA VÝDAJE SPOJENÉ SE SPRÁVOU, ÚDRŽBOU A OPRAVAMI SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

Vlastníci jednotek v domě na adrese Levského 1, Praha 4 a členové Společenství vlastníků bytových jednotek v domě na adrese Levského 1, Praha 4, IČ: 87654321, kteří jsou současně podílovými spoluvlastníky společných částí domu na adrese Levského 1, Praha 4, tedy domu čp. 1 na pozemku parc. č. 1220 o celkové výměře 234 m² a pozemku parc. č. 1220 o celkové výměře 234 m², vše zapsáno u Katastrálního úřadu Praha-město na LV č. 888 pro k. ú. Nusle, obec Praha (dále jen „domu“)

Jiří Vodenka, r. č. 720456/1212, podíl 180/4440 bytem Levského 1, Praha 4,

Květoslava Outláš, r. č. 205210/123, podíl 180/4440, bytem Levského 1, Praha 4,

Marie Rottová, r. č. 805616/0172, podíl 180/4440, bytem Lešského 1, Praha 4,

se dohodli na těchto pravidlech pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku výše uvedených.

1. Vlastníci jednotek (dále jen „vlastníci“) jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami domu a pozemku a na ceny služeb poskytovaných v souvislosti s bydlením v jednotkách. Na náklady spojené se správou jsou vlastníci povinni přispívat podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu, jak jsou uvedeny v záhlaví těchto pravidel.

2. Společenství sestavuje každoročně dopředu rozpočet nákladů na správu, provoz a údržbu domu, který představuje přehled plánovaných nákladů na údržbu, opravy a provoz, případně investice a zdroje jejich krytí a rozpočet cen služeb poskytovaných v souvislosti s bydlením určený v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

3. Základním hlediskem pro sestavování rozpočtu je zajištění potřebných finančních prostředků pro správu a provoz domu při zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření potřebné a dostatečné finanční rezervy na opravy a modernizace společných částí domu, plánované v letech následujících.

4. Společenství rozúčtuje celkový rozpočet na jednotlivé vlastníky.

5. Vlastníci jednotek jsou povinni hradit kromě záloh uvedených výše také stanovenou částku za výkon správy domu. Tato částka vyplývá ze smlouvy o obstarávání správy domu a výši jednotlivých záloh určí statutární orgán společenství vlastníků.

6. Výši měsíční plateb záloh a termín jejich splatnosti určí statutární orgán společenství vlastníků v souladu s předpokládanými náklady v příslušném zúčtovacím období, ale i potřebou oprav a modernizací v dalších letech.

7. Zálohy na opravy společných částí domu se s vlastníky jednotek nevyúčtovávají. Ostatní zálohy vyúčtuje statutární orgán společenství nejpozději do 30 dnů po skončení zúčtovacího období – kalendářního roku. Případné nedoplatky jsou vlastníci povinni uhradit do 30 dnů po odsouhlasení vyúčtování společenstvím. Ve stejném termínu je vlastníkům uhrazen případný přeplatek.

8. V případě nedostatku finančních prostředků určených na údržbu a opravy domu, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud jde o náklady na opravy, které je třeba provést bezodkladně (havarijní stavy), jinak pouze podle rozhodnutí shromáždění vlastníků.

15. VZOR SMLOUVY O PŘEVODU JEDNOTKY (zjednodušená verze podle § 6 odst. 3 zákona č. 72/1999 Sb.)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany,

Jaroslav Šesták, r. č. 760611/1234, bytem Panská 12/125, 601 00 Brno, na straně jedné, dále jen „prodávající“

a

Županovická realitní s. r. o., IČ: 22334455, se sídlem Županovice č. p. 14, PSČ: 263 01, jednající prostřednictvím jednatele Václava Ptáčka, na straně druhé, dále jen „kupující“

uzavřely podle § 6 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, tuto

smlouvu o převodu vlastnictví jednotky

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je bytová jednotka č. 1726/13 o velikosti 1+1 a celkové výměře podlahové plochy 47,5 m², s úplným příslušenstvím, ve 2. nadzemním podlaží budovy č. p. 1726 na pozemku parc. č. 3915, vše zapsáno na listu vlastnictví

č. 2234 pro katastrální území Županovice, obec Županovice u Katastrálního úřadu v Příbrami. Prodávající je výlučným vlastníkem této jednotky. Prodávaná bytová jednotka byla podrobně popsána v prohlášení vlastníka budovy ze dne 12. 12. 1995, které je vedeno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Příbrami pod č. V9 1417/98.

2. Smluvní strany berou na vědomí, že prodávaná bytová jednotka byla již v minulosti smluvně převáděna, a je proto pro její převod možné použít postup uvedený v § 6 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb.

3. Předmětem převodu je i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č. p. 1726, přičemž tento spoluvlastnický podíl je určen poměrem velikosti podlahové plochy bytové jednotky k celkové ploše všech jednotek v budově a činí 475/11814. Spoluvlastnický podíl k nebytovým prostorům a společným částem budovy je odvozený od vlastnictví jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

4. Předmětem převodu je dále podle § 21 zák. č. 72/1994 Sb. spoluvlastnický podíl v rozsahu 475/11814 na pozemku parc. č. 3915, na kterém

budova č. p. 1726 stojí a který je zapsán na listu vlastnictví č. 2234 pro katastrální území Županovice, obec Županovice.

II.

Všeobecná ustanovení

1. Prodávající touto smlouvou prodává a kupující do svého výlučného vlastnictví přijímá a kupuje v čl. I uvedenou bytovou jednotku a k ní příslušející spoluvlastnické podíly na nebytových prostorách, společných částech budovy a pozemku za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Prodávající prohlašuje, že na převáděné bytové jednotce a k ní příslušejících spoluvlastnických podílech nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní povinnosti a jeho právo s nimi nakládat není omezeno.
3. Kupující prohlašuje, že si celý předmět této smlouvy (čl. I) prohlédl, že je mu jeho současný stav znám, že jej v tomto stavu kupuje, jak stojí a leží.
4. Na kupujícího přecházejí všechna práva a závazky týkající se budovy a pozemku v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu uvedenému v čl. I této smlouvy.

III.

Cena

1. Prodávající prodává bytovou jednotku a k ní příslušející spoluvlastnické podíly (čl. I) kupujícímu za celkovou kupní cenu ve výši 200 000,- Kč (slovy dvěstětisíc korun českých) a kupující bytovou jednotku za tuto cenu kupuje.
2. Kupující uhradil prodávajícímu kupní cenu v hotovosti při podpisu této smlouvy a prodávající současně svým podpisem této smlouvy převzetí kupní ceny potvrzuje.

IV.

Nabytí vlastnického práva

1. Vlastnictví převáděné bytové jednotky a k ní příslušející spoluvlastnictví nebytových prostor, společných částí budovy a pozemku přecházejí na kupujícího dnem vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vzniknou na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu v Příbrami o povolení vkladu, a to ke dni, kdy návrh na vklad byl tomuto úřadu doručen. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy, že až do tohoto dne jsou touto smlouvou vázány.
2. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že tato smlouva je zároveň podkladem pro vklad do katastru nemovitostí na list vlastnictví č. 2234 pro katastrální území Županovice, obec Županovice.

ru nemovitostí na list vlastnictví č. 2234 pro katastrální území Županovice, obec Županovice vedený u Katastrálního úřadu v Příbrami. Po povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy katastrální úřad запиše na tento list vlastnictví:

v části A LV:

Županovická realitní s.r.o., Županovice č. p. 14, PSČ: 263 01, IČ: 22334455 – 475/11814

V.

Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí budovy

1. Správa, provoz a opravy společných částí budovy se řídí ustanoveními smlouvy o správě domu uzavřené se správcem domu Spravovač, s. r. o., se sídlem Praha 3, Jičínská 35.
2. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí budovy popř. budovy jako celku, jsou součástí prohlášení vlastníka a rozhodnutí Společenství vlastníků jednotek stejně jako pravidla pro správu společných částí budovy, popř. budovy jako celku.
3. Kupující se zavazuje přispívat podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na pojištění budovy podle uzavřených pojistných smluv.
- 5.4. Kupující vstupuje do práv a povinností prodávajícího, které souvisí s prodáváním bytovou jednotkou ke dni převodu vlastnického práva.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky smlouvy.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý účastník obdrží po jednom a dva budou použity pro vložení vlastnického práva do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Županovicích dne 15. 12. 2003

.....
Jaroslav Šesták Županovická realitní, s. r. o.
(podpisy smluvních stran musejí být úředně ověřeny)

16. VZOR SMLOUVY O NÁJMU BYTU (BYTOVÉ JEDNOTKY)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany, tj.

Květoslav Hlavatý, r. č. 511212/1211, bytem Zelená 10, Praha 6, na straně jedné, dále jen „pronajímatel“

a

Jiří Sosenka, r. č. 760620/1111, bytem Čilova 2/1803, Praha 6, na straně druhé, dále jen „nájemce“

uzavřely podle ustanovení § 685 a násl. občanského zákoníku, v platném znění, tuto:

nájemní smlouvu

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem bytu specifikovaného v odst. 2 nacházejícího se v domě č. p. 1576 v Praze 6, Zelená 10, kat. území Dejvice, který je ve výlučném vlastnictví pronajímatele (dále jen byt).
2. Pronajímaný byt je bytovou jednotkou ev. č. 1576/3 a nachází se v 2. podlaží v odst. 1 uvedeného domu. Jde o byt I. kategorie 2+1 tohoto členění:
 - a) kuchyň o rozloze 10 m²
 - b) 2 pokoje o rozloze 15 m² a 20 m²
 - c) příslušenství, tj.:

- předsíní 7 m²
- komora 4 m²
- WC 2 m²
- koupelna 3 m²

d) součástí pronajímaného bytu jsou i následující prostory, nacházející se mimo vlastní prostory bytu:

- sklep v 1. podzemním podlaží o rozloze 3 m²
- balkón – lodžie přiléhající k bytu o rozloze 4 m²

3. Další podrobnosti, bližší rozsah, stav, vybavenost a zařízení bytu jsou uvedeny v Evidenčním listě pro výpočet úhrad za užívání bytu a v Protokole o převzetí bytu, které tvoří nedílné součásti této smlouvy.

4. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt (odst. 1 až 3) za podmínek stanovených touto smlouvou a nájemce uvedený byt do nájmu přijímá a s těmito podmínkami souhlasí.

II.

Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

III.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat byt pouze v souladu s účelem nájmu, tj. k bydlení. Je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozí ohlášence kontrolu, zda byt je užíván v souladu se smlouvou.

2. Nájemce není oprávněn byt bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele užívat k podnikatelské činnosti.

3. Nájemce není oprávněn dát pronajaty byt ani jeho část do podnájmu nebo umožnit jeho využití třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. Nájemce se zavazuje byt užívat obvyklým a přiměřeným způsobem a dbát, aby pronajímateli nezpůsobil škodu ani v bytě, ani ve společných prostorách domu.

5. Nájemce je povinen nedopouštět se jednání porušující dobré mravy, dodržovat pravidla stanovená pro společné užívání prostor a zařízení domu a pro klid v domě a plnit další povinnosti stanovené právními předpisy.

6. Nájemce bere na vědomí, že dům, v němž se nachází pronajímaný byt, spravuje Společenství vlastníků jednotek Zelená 1576. Nájemce se zavazuje dodržovat domovní řády a pokyny vyvěšené v domě a zavazuje se dbát pokynů výboru společenství. V případě nejasností je povinen neprodleně kontaktovat pronajímatele. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou porušením těchto povinností.

7. Nájemce je povinen zabezpečovat na své náklady běžnou údržbu a běžné opravy bytu.

8. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

IV.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši 5000 Kč

2. Nájemné podle odst. 1 bude nájemce hradit pronajímateli na jeho účet č. 11112222/0100 měsíčně, vždy do každého 5. dne zpětně za předchozí kalendářní měsíc, v případě prodloužení s úhradou je

povinen uhradit poplatek z prodloužení.

3. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného každoročně o oficiálně vyhlášenou inflaci a výši úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu včetně záloh (čl. V. smlouvy) je oprávněn upravit v souladu s obecně platnými právními předpisy.

V.

Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli vedle nájemného i úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (např. elektřina, plyn, vodné, stočné, odvoz odpadků, úklid a osvětlení společných prostor, výtah, společné antény atd.) ve výši, která bude specifikována podle platných cenových předpisů v Evidenčním listě.

2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíčně na plnění uvedená v odst. 1 zálohy ve výši 1500,- Kč, které jsou splatné v termínech jako nájemné. Výši záloh určí pronajímatel pro každý kalendářní rok.

3. Vyúčtování záloh na poskytovaná plnění provede pronajímatel podle skutečných nákladů na tato plnění v návaznosti na vyúčtování dodavatelských subjektů, a to vždy za kalendářní rok. Pokud nájemce bude s úhradou za plnění (odst. 1) v prodloužení, je povinen uhradit pronajímateli poplatek z prodloužení.

4. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu podle odst. 1 se odpovídajícím způsobem změni i výše příslušných úhrad (záloh), a to počínaje měsícem, který následuje po oznámení této skutečnosti nájemci.

VI.

Zánik nájmu

1. Nájem bytu zanikne:

- a) písemnou dohodou smluvních stran,
- b) písemnou výpovědí,
- c) uplynutím sjednané doby.

2. Pronajímatel může výpovědět nájem bytu jen s přivolením soudu z důvodů uvedených v § 711 odst. 1 obč. zákoníku.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

3. Jakékoliv v změny či doplňky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma stranami.

4. V záležitostech této smlouvy výslovně neupravených platí ustanovení občanského zákoníku a ostatních obecně platných právních předpisů upravujících problematiku nájmu bytu.

5. Smluvní strany tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 15. 12. 2003

.....
K. Hlavatý

.....
J. Sosenka