



SVJ jako právnická osoba

Podle §1194 odst. 1 občanského zákoníku funguje pouze za účelem zajišťování správy domu a pozemku. A co společenství vlastníků jakožto právnická osoba vlastně smí a nesmí?

SVJ je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem ve všech věcech, které se týkají správy domu, provozu, oprav společných částí domu a dalších záležitostí týkajících se správy domu a pozemku. Svými vlastnostmi se podstatně odlišuje od generického vymezení právnické osoby, nicméně na něj nahlížíme jako na právnickou osobu, ovšem s omezenou právní subjektivitou. Co to vlastně znamená? Omezení právní subjektivity SVJ spočívá především v tom, že je společenství založeno pouze pro správu domu a rozsah činností, které může SVJ vykonávat je ohraničen právě touto správou. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikatelské činnosti (§1194 odst.1 občanského zákoníku). Pokud bude chtít společenství například nabýt majetek, může se toto nabývací právní jednání vztahovat pouze ke správě domu a pozemku (§1195 odst.1 občanského zákoníku).

Mezi majetek SVJ můžeme zařadit zejména příjmy z příspěvků na správu domu a pozemku, výnosy z majetku společenství, včetně úroků z vkladů na účtech, přijaté sankce jako jsou např. smluvní pokuty nebo úroky z prodlení za opožděné platby příspěvků na správu domu nebo záloh na služby. Společenství může nabývat také movité věci, ale opět pouze ty, které slouží pro účely správy domu a pozemku.

Právní život SVJ spojený s nabytím právní subjektivity vzniká zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek a končí výmazem z tohoto rejstříku. Do rejstříku se zapisují všechna SVJ. O společenství si lze vyhledat informace a ověřit jeho existenci na stránkách www.justice.cz.

V souvislosti s veřejnými rejstříky lze také zmínit změnu, která proběhla s účinností zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů. Od 1.6.2021 SVJ odpadla povinnost evidovat skutečného vlastníka, neboť podle §7 písm. n) tohoto zákona již SVJ skutečného majitele nemají.

Společenství jako právnická osoba se řadí mezi korporace. Tu jako právnickou osobu vytváří společenství osob. Aby se osoba stala členem společenství, musí vlastnit jednotku v domě. Zákon přímo stanoví, že členství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky (§1194 odst. 2 občanského zákoníku). Jakmile se osoba stane vlastníkem jednotky v domě, stává se automaticky i členem společenství, členství se nemůže vlastník vzdát a nemůže ani ze společenství vystoupit. Jednotku mohou vlastnit jak fyzické, tak i právnické osoby a členem může být i ten, kdo jednotku vůbec neobývá. Pokud například budete pronajímat svůj byt nebo ho necháte prázdný, budete stále členem společenství vlastníků a budou vám ze členství plynout práva a povinnosti s ním související.



DRUŽBA, stavební bytové družstvo

IČ 000 47 708 se sídlem Kapucínské nám. 100/6, Brno 602 00

www.druzba-sbd.cz