

## Informace k rozhodování o přechodu bytového družstva na společenství vlastníků

### Část A Základní informace

#### Co by mělo předcházet rozhodnutí o převodech bytů do vlastnictví

Před rozhodnutím členů družstva o přechodu od bytového družstva ke společenství vlastníků lze doporučit, jako před každým jiným důležitým rozhodnutím, shromáždit dostupné množství informací pro plánovaný proces. Všem členům družstva doporučuji především ujasnit si důvod a cíl převodů bytů do vlastnictví. Doporučuji pečlivě zvážit rozdíl mezi stavem současným (bytové družstvo) a stavem budoucím (společenství vlastníků). Pokud se družstevníci rozhodnou pro převody bytů do vlastnictví měli by být přesvědčeni, že jde o výhodnější alternativu společného bydlení v domě.

#### Společné znaky obou forem bydlení

Je třeba zdůraznit, že převody bytů do vlastnictví znamenají přechod od jedné právnické osoby – družstva, k jiné právnické osobě – společenství vlastníků. I vlastnické bydlení znamená spoluvlastnictví společných částí domu i pozemků a přispívání na jejich správu a opravy. Obě formy bydlení znamenají **život v právnické osobě** (firmě na bydlení) se stanovami, statutárními orgány, účetnictvím, účtem v bance, schůzemi členů a statutárních orgánů, správou společných částí domu, hospodaření se společnými penězi, rozhodování o společném majetku atd.

#### Zásadní rozdíl vlastnického bydlení od družstevního bydlení

Zásadním rozdílem vlastnictví po převodech bytů do vlastnictví osob, je vlastnictví společných částí domu (např. střecha, společné rozvody všech energií, výtahy atp.). Ty přecházejí **do přímého spoluvlastnictví každého vlastníka jednotky**, to je do jeho povinností a práv. Společné části domu již nevlastní firma – družstvo, ale každý vlastník jednotky dle svého spoluvlastnického podílu.

### Část B Porovnání hlavních rozdílů družstevního a vlastnického bydlení

Zkušenosti z bohaté praxe společenství vlastníků existují již od roku 1996. Do Celostátního informačního centra pro bydlení přicházejí měsíčně desítky klientů z řad bytových družstev a společenství vlastníků. Na základě praktických zkušeností z poradenské praxe je zpracováno následující porovnání.

- ☺ označení výhody
- označení nevýhody nebo problému
- ☞ neutrální informace

#### Nakládání s družstevním a vlastnickým bytem

##### Bytové družstvo

- ☺ Za nové zákonné úpravy se družstevní bydlení silně přiblížilo vlastnickému. Byt lze převést na jinou osobu bez souhlasu družstva formou převodu družstevního podílu. Podmínkou je, aby nabyvatel družstevního podílu splňoval podmínky členství v družstvu.
- ☺ Družstevní podíl může být nově ve spoluvlastnictví a může být předmětem zástavy, pokud to stanoví družstvo nevyloučí.
- ☺ Nájemce bytu může přijmout svobodně dalšího člena domácnosti s ohlašovací povinností.
- ☺ V případě úmrtí člena družstva získává právo nájmu bytu ten dědic, kterému připadl družstevní podíl.
- ☺ Pokud se v družstvu uvolní byt, např. vystěhováním neplaticího nájemce, může družstvo tento byt přidělit další osobě za tržní cenu. Užitek z tohoto výnosu mají všichni družstevníci.
- ☞ O podnájmu bytu rozhoduje družstvo, podmínky souhlasu upravují stanovy.

- ☞ Veškeré náležitosti povinnosti nájemce bytu upravují stanovy, nájemní smlouva, případně domovní řád.

### ***Společenství vlastníků jednotek***

- ☺ Bytové jednotky jsou zapsány v katastru nemovitostí jako nemovitost, patřící konkrétnímu vlastníkovi.
- ☺ Vlastník bytu ho může komukoliv pronajmout bez souhlasu spoluvlastníkům domu.
- ☺ Vlastník nemůže o bytovou jednotku přijít vyloučením ze společenství, ale pouze soudním rozhodnutím.
- Při převodu bytu na jinou osobu se vždy platí daň z nabytí nemovitosti ve výši 4% z hodnoty bytové jednotky (byt s podílem na pozemku a společných částech domu).
- Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
- Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- Při poškození jednotky prováděním prací společenstvím nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
- Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky, může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

## **Hospodaření s finančními prostředky**

### ***Bytové družstvo***

- ☞ Členové družstva platí „nájemné“, což sice nevystihuje skutečný vztah družstevníka k bytu, ale předpisy o nájemném dobře chrání družstevníky před neplatiči nájemného. O výši nájemného rozhoduje členská schůze družstva.
- ☺ Vymáhání dlužných nájmu se řídí občanským zákonem a nečiní závažné problémy. Za opakované neplacení nájmu lze vyloučit člena z družstva, a tím tomuto neplatiči končí nájem bytu bez soudního řízení. Družstvo tento byt přidělit další osobě za tržní cenu. Užitek z tohoto výnosu mají všichni družstevníci

### ***Společenství vlastníků jednotek***

- ☺ Vlastníci platí zálohové příspěvky na správu domu podle spoluvlastnického podílu, výši příspěvků si stanovují hlasováním. Každý vlastník má mít veden svůj evidenční účet záloh na správu domu. Tím se účetnictví společenství stává o něco náročnějším.
- Neplatičího vlastníka nelze vyloučit ze společenství, dluhy je třeba vymáhat soudní cestou, což nečiní problémy a soud může nařídít prodej jednotky. Přitom je třeba sledovat, zda takový vlastník již nemá zastavenou svoji bytovou jednotku jinými věřiteli.

## Rozhodování o převodech bytů u družstev, vzniklých za účelem koupě domu

Převody bytů i podílů na pozemcích do vlastnictví jsou **povinné pouze** u družstev typu SBD a LBD za předpokladu podání výzev v zákonném termínu (1995). Pokud povinnost převodů stanoví ostatních družstev neobsahují, pak o převodu bytů do vlastnictví rozhoduje družstvo většinou hlasů členské schůze, pokud nemá stanoven vyšší počet hlasů ve stanovách.

### Základní přehled akce převodů bytů do vlastnictví

1. Vypracování Prohlášení, kterým družstvo (vlastník domu) rozdělí dům na bytové a nebytové jednotky a obsahuje zejména:
  - určení společných prostor domu
  - stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech, domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek. Velikost podílů na společných částech vycházejí z podlahových ploch bytů. Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.
  - určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo užitelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, Do podlahové plochy jednotek se nezapočítávají lodžie (případně terasy) ani sklepní kóje, neboť tyto prostory nejsou místnostmi. Tyto prostory jsou společnými částmi domu (v našem případě by sklepy měly být jako místnosti klasifikovány).
  - jaká věcná a jiná práva a jaké závazky přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.
2. Vypracování smluv o převodech bytů do vlastnictví družstevníků.

### Vlastnictví společných částí domu

Společnými částmi domu jsou části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku.

### Daňové povinnosti vlastníků jednotek a družstva

- Převod bytové jednotky do vlastnictví člena družstva a současně nájemce převáděného bytu je osvobozen od daně z nabytí nemovitosti.
- Převod bytové jednotky do vlastnictví osoby, která není nájemcem převáděného bytu, je předmětem daně z nabytí nemovitosti, kde plátcem je družstvo.
- Převod nebytového prostoru, jiného než garáž, sklep nebo komora je vždy předmětem daně z nabytí nemovitosti, kde plátcem je družstvo. Totéž platí, je-li převáděn nebytový prostor, případně uvolněný byt, či byt s nájemcem.
- Vlastníci jednotek podávají daňové přiznání k dani z nemovitosti po nabytí vlastnického práva k jednotce a zaplatí roční daň z nemovitosti po předpisu její výše finančním úřadem.
- Další převod jednotky ve vlastnictví (kromě darování) je již vždy předmětem daně z nabytí nemovitosti (na rozdíl od družstevního bytu).
- Výnos za převod vlastnické jednotky může být navíc předmětem daně z příjmu. Případná osvobození od této daně se řídí zákonem o dani z příjmu.
- Předmětem daně z příjmu budou také podíly vlastníka na příjmech z pronajatých společných částí domu nebo z nájmu jednotky ve spoluvlastnictví – bytové i nebytové. Zisk z nájmu (výnosy minus náklady) není společným příjmem společenství vlastníků, ale samotných spoluvlastníků společných prostor nebo rozdělené bytové či nebytové jednotky.

## **Část D - Společenství vlastníků**

### **Co je společenství vlastníků?**

- Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- Společenství je ze zákona osobou odpovědnou za správu domu.
- Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen neomezeně v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku (např. kancelář, počítač).
- Společenství vlastníků nemůže zajistit dluh jiné osoby (např. družstva).
- Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

### **Stanovy společenství**

(2) Stanovy obsahují alespoň

- a) název obsahující slovo "společenství vlastníků" a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,
- b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo,
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,
- d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,
- e) určení prvních členů statutárního orgánu,
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
- g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

### **Orgány společenství vlastníků**

- (1) Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Zřídí-li stanovy další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.

### **Shromáždění**

- (1) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků (např. kanceláře), k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (2) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

### **Činnosti týkající se správy domu a pozemku**

1. Osobou odpovědnou za správu domu je vždy společenství vlastníků.
2. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je oprávněna, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.
3. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
4. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí např. také uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

## Některá práva a povinnosti vlastníka jednotky

- Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
- Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.
- Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
- Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
- Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.
- Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
- Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- Při poškození jednotky prováděním prací, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
- Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

### Hospodaření společenství vlastníků jednotek při správě domu a pozemku

Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.

(1) Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,

- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
- (2) Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy - nájemné z pronájmu společných částí domu a úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

## Část E – Typické problémy společenství vlastníků jednotek

### Odlišnost fungování společenství od bytového družstva

- ☞ Společenství má vést v účetnictví navíc evidenční účty záloh příspěvků každého vlastníka placených na správu domu. Přehledy zůstatků záloh by mělo minimálně jednou ročně předkládat všem vlastníkům.
- ☞ Oproti družstvu se zvyšuje administrativní náročnost hlasování na schůzích shromáždění. Hlasuje se podle spoluvlastnických podílů procentně a je třeba sčítat zlomky procent. Proto větší společenství pro sčítání hlasů zakupují a provozují počítačový program.
- ☞ Hlasování komplikuje i spoluvlastnictví jednotek, což bude stále častější skutečností. Spoluvlastníci jednotky (včetně manželů majících jednotku ve spoluvlastnictví), se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- ☞ Ve společenství neexistuje náhradní schůze shromáždění. Je však možné hlasování mimo zasedání písemně, způsobem stanoveným zákonem.
- ☺ Výkon funkce statutárního orgánu (výbor nebo předseda) je ve společenství pro členy orgánu méně rizikový. Navíc oproti družstvu, členem orgánu nemusí být člen společenství, ale může to být jiná fyzická nebo právnická osoba (např. odborná firma).

### Družstvo jako člen společenství

- ☞ Vznikne-li společenství vlastníků jednotek a nejsou-li převedeny všechny bytové a nebytové jednotky družstva, stane se také bytové družstvo členem společenství. Tím nastane situace, kdy budou existovat **v domě dvě právnické osoby. Společenství vlastníků a jeho člen - družstvo**. To bude pouhým, i když zpočátku velkým, **členem společenství**. Družstvo i společenství vede každý svoje účetnictví, bankovní účty a podává daňová přiznání.
- ☞ Obě právnické osoby mají svoje statutární orgány a stanovy. Dále mají odlišné schůze a zápisy ze schůzí a rozdílný způsob hlasování. Na obě schůze musí být samostatné pozvánky a odlišné prezenční listiny. Družstevníci pokračují v platbách nájmu na účet družstva a družstvo odesílá na účet společenství platby jako každý vlastník jednotek. Společenství uhrazuje náklady na správu a opravu domu.
- ☞ Náročná je evidence postupně snižujících se počtů členů družstva a současně zvyšujícího se počtu vlastníků, postupných převodů finančních prostředků z družstva na společenství apod.
- ☞ Výše uvedené administrativní činnosti je třeba uhrazovat. Uhrazovat je také třeba zvýšenou práci členů statutárních orgánů družstva i společenství. Jelikož je družstvo navíc členem společenství, bude uhrazovat nejen svoje vnitřní náklady, ale navíc začne platit na obdobné vnitřní náklady společenství. Naopak vlastníci bytů zůstávají ze zákona nadále členy družstva.
- ☞ Celkově jde o stav, vyznačující se především náročnou administrativou (pro orgány BD i SVJ) i vynakládáním finančních prostředků navíc. Jestliže by v domě nebylo dosaženo převodu všech jednotek do vlastnictví, pak by tento výše uvedený stav, který je náročný organizačně, právně a

finančně, trval i více let. Je proto nanejvýš žádoucí zkrátit tento stav na co nejkratší dobu, převést všechny jednotky do vlastnictví a zrušit družstvo.

### **Záležitosti ochrany řádných uživatelů bytů proti problémovým uživatelům bytů**

Zkušenosti ukazují, že jde o nejpálčivější problém vlastnictví bytů v domě. Je proto třeba se na něj pečlivě připravit, např. ve stanovách společenství, domovním řádu atp.

Po převodech bytů do vlastnictví se zvyrazňuje problém známý z družstev, kterým je problematické, či přímo konfliktní jednání lidí, zejména některých vlastníků, někdy i členů orgánů společenství.

- ☞ Problémový vlastník je těžko postižitelný. Jestliže porušuje dobré mravy v domě, je třeba se obracet na městskou policii, městský úřad, hygienickou stanici atp.
- ☞ Bytovou jednotku lze, na rozdíl od družstva, bez souhlasu pronajímat. Stává se, že nájemníků je v bytě podstatně více, než bylo ohlášeno (pokud vůbec vlastník počet nájemců ohlásí), nájemníci ruší ostatní uživatele bytů nadměrným hlukem atp.
- ☞ Při nepřispívání vlastníka na správu domu je třeba dluhy vymáhat soudní cestou. Právní náklady nesou spoluvlastníci domu až do jejich vymožení od dlužníka.
- ☞ Při velmi závažném porušování povinností člena společenství neplacením jeho závazků, může rozhodnout soud (na návrh ostatních vlastníků) o případném prodeji bytu ve vlastnictví a uhrazení pohledávek dlužníka z výnosu prodeje. Přitom není jisté, že budou dluhy uhrazeny v plné výši.

### **Provozní problémy ve společenství**

- Existuje malá znalost zákona u nových vlastníků bytů. Nejde jen o bytové spoluvlastnictví, ale i o ustanovení stavebního zákona, vyhlášky o revizích elektrických a plynových spotřebičů a jejich rozvodů v bytech. Nezajištění revizí zařízení v jednotce jejím vlastníkem, může mít za následek ohrožení ostatních obyvatel domu.
- Vlastníci jednotek si nedostatečně uvědomují, že společné části domu jsou ve spoluvlastnictví a rozhodovací pravomoci všech vlastníků jednotek, takže do společných částí nemohou svévolně zasahovat. Jde zejména o konstrukční prvky bytů, např. podlaha, strop, obvodové stěny, lodžie, okna, měřiče tepla a vody, terasy, otopná soustava domu včetně radiátorů v bytech, atp.
- Někteří vlastníci provádějí stavební úpravy ve svém bytě bez ohlášení stavebnímu úřadu nebo bez stavebního povolení. Nabyli dojmu, že ve svém bytě, jako vlastníci, mohou cokoliv. Některé nepovolené úpravy mohou ohrozit ostatní spoluvlastníky domu.
- Řada vlastníků v bytech nebydlí a jsou neznámo kde. Z toho se odvíjejí nemalé organizační a finanční problémy.
- Po prodeji vlastnické jednotky se často spoluvlastníci domu obtížně dozvídají, kdo je novým členem společenství vlastníků a kde se tento nový vlastník nachází. Přitom od nového člena společenství je třeba požadovat plnění jeho povinností ze zákona, stanov a smluv společenství. Proto lze společenstvím doporučit, aby pravidelně pořizovali výpisy z katastru nemovitostí se seznamem spoluvlastníků jednotek. Čím více jednotek má dům, tím častěji by měl být pořizován výpis z katastru nemovitostí.

Výše uvedené problémy jsou odborní poradci schopni pro společenství vlastníků pomoci řešit. Nejobtížnější řešení má však problémové chování vlastníků jednotek.

#### Doporučená odborná literatura:

Zákon ze dne 3. února 2012, č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím  
č. 366/2013 Sb.