

Problematika BD a SVJ v jednom domě

V bytovém domě, který byl původně ve vlastnictví BD (družstvo jej koupilo od ministerstva obrany za finanční účasti svých členů) zajišťovalo původně toto družstvo úkoly vlastníka budovy spolu s úkoly pronajímatele ve vztahu ke svým členům-nájemcům, popřípadě i k dalším nájemcům, kteří nebyli členy BD.

Poté, co BD převedlo alespoň dva byty do vlastnictví svých členů, vzniklo v domě SVJ, jako právnická osoba. Tím vznikla koexistence BD a SVJ, jako dvou samostatných právnických osob, v téže domě.

Jakmile na první schůzi shromáždění vlastníků jednotek (kterou je povinno svolat BD jako původní vlastník budovy a zajistit její přípravu) došlo ke zvolení statutárního orgánu SVJ (výboru), přešla veškerá správa domu a pozemku podle NOZ (dříve ZoVB) na SVJ, jakožto právnickou osobu vzniklou za účelem zajišťování této správy způsobem a v rozsahu stanoveném zákonem.

Tím se zcela mění náplň činnosti (či předmět činnosti) BD. Budova již není ve vlastnictví BD, změnila se na dům s jednotkami ve vlastnictví. Družstvo přestává zajišťovat úkoly vlastníka budovy spojené se správou, provozem, údržbou, opravami, apod.

Tyto činnosti přechází ze zákona na SVJ a jeho orgány, které správu společných částí domu a pozemku (zkráceně označovanou jako správa domu) zajišťuje způsobem a v rozsahu stanoveném v zákoně, včetně zajišťování dodávek služeb, dosud zajišťovaných družstvem.

Každá z obou právnických osob hospodář samostatně, má samostatný bankovní účet, vede své vlastní účetnictví.

Nastala situace, kterou lze rámcově charakterizovat takto:

1. Z hlediska BD a SVJ v téže domě:

1.1. Do doby, dokud má BD ve vlastnictví některé jednotky (byty či nebytové prostory, které nebyly dosud převedeny), **je toto BD členem SVJ a má práva a povinnosti jako** kterýkoliv jiný vlastník jednotky, s tím, že velikost jeho podílu na společných částech domu je tvořena součtem podílů připadajících na jednotlivé jednotky v jeho vlastnictví. Tomu odpovídá také velikost hlasu BD při hlasování na shromáždění a velikost podílu na příspěvcích na správu domu a pozemku, které platí BD ve prospěch SVJ.

Členem SVJ je pouze BD, nikoliv členové BD, kteří jsou dosud nájemci družstevních bytů (zatímco členové BD, jimž byly převedeny byty do vlastnictví, a nadále zůstali členy BD, se stali rovněž členy SVJ). Na shromáždění vlastníků zastupuje BD, jako člena SVJ, jeho statutární orgán, či statutárním orgánem zmocněná osoba.

BD tedy vystupuje v tomto smyslu ve dvojí roli, a to

- jednak **vůči SVJ, jako vlastník jednotek** s právy a povinnostmi člena SVJ podle zákona a stanov SVJ,
- jednak **vůči svým členům-nájemcům dosud nepřevedených jednotek** (případně vůči nájemcům, kteří nejsou členy BD), **jako pronajímatel** s právy a povinnostmi pronajímatele podle ZOK, NOZ a stanov družstva.

1.2. Z toho pak vyplývá, že BD

- **jako vlastník jednotek platí na účet SVJ** (za všechny dosud nepřevedené jednotky, které má ve vlastnictví) **příspěvky na správu domu a pozemku ve výši vypočtené na základě úhrnné výše schvalované usnesením shromáždění** (příčemž výši placenou jednotlivými vlastníky jim sděluje výbor SVJ, pokud výše plateb jednotlivých vlastníků neplyne přímo z usnesení shromáždění). Dále platí **zálohy na úhradu cen služeb** (a poté případné nedoplatky z vyúčtování záloh).
- **jako pronajímatel těchto jednotek vybírá od členů-nájemců** (resp. také od nájemců, kteří nejsou členy BD) **nájemné** (platby do „fondu oprav“ či jinak podle stanov zvané platby), jejichž výši určuje k tomu příslušný orgán družstva (buď podle stanov, nebo podle usnesení členské schůze družstva); vybírá **také zálohy na úhradu cen služeb** od nájemců a provádí vyúčtování cen služeb ve vztahu k těmto nájemcům.

Platby příspěvků na správu domu (včetně určení jejich výše pro jednotlivé vlastníky jednotek podle zákona) **a úhrady cen služeb, které platí BD** (jako vlastník jednotek) **na účet SVJ, nemají z právního hlediska nic společného s platbami nájemného** (a s určením výše nájemného pro jednotlivé nájemce příslušným orgánem družstva), **které platí jednotliví nájemci** (ať členové či nečlenové BD) **na účet BD**. (Družstvo však dbá na to, aby platby, které získává od nájemců, nebyly nižší než platby, které je povinno platit na účet SVJ).

1.3. Dále za této situace platí, že

- **SVJ zajišťuje správu, opravy, údržbu apod. a hradí náklady s tím spojené, pouze pokud jde o společné části domu a pozemek ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a vybírá od vlastníků jednotek platby příspěvků na správu domu a pozemku a platby na úhradu cen služeb, zatímco**
- **BD již nezajišťuje správu, opravy a údržbu společných částí domu a pozemku, nýbrž pouze správu, opravy a údržbu v jednotlivých jednotkách** (v bytech či nebytových prostorách, které jsou vymezeny jako jednotky) a hradí náklady s tím spojené, vyjma toho, co je povinen podle stanov BD zajišťovat na své náklady sám nájemce jako drobnou údržbu a opravy v bytě.
- **BD (a také nájemci) musí při správě (opravách, údržbě, apod.) bytů či nebytových prostorů ve svém vlastnictví dodržovat práva a povinnosti vlastníků jednotek podle zákona a stanov SVJ, a především nesmí bez příslušného souhlasu shromáždění zasahovat při opravách, údržbě či modernizace uvnitř jednotek do společných částí domu, vymezených zákonem o vlastnictví bytů a prohlášením.**

Na shora uvedeném nic nemění ani případná skutečnost, že BD na základě smlouvy (mandátní či příkazní) vykonává pro SVJ některé činnosti správy domu a pozemku způsobem a v rozsahu ve smlouvě uvedeném. Rozhodování v záležitostech správy domu a pozemku ani v tomto případě nepřísluší orgánům BD, nýbrž výlučně orgánům SVJ.

Dále na shora uvedeném nic nemění ani to, že např. bylo BD (jako vlastník dosud nepřevedených jednotek, popř. i jen jedné nepřevedené jednotky) **zvoleno pověřeným vlastníkem, tedy statutárním orgánem SVJ** (výkon této funkce pak zajišťuje statutární orgán BD). V takovém případě musí BD jako statutární orgán řádně svolávat shromáždění k rozhodování o záležitostech, které spadají do jeho působnosti, a nelze tato rozhodnutí např. nahrazovat usnesením členské schůze BD.

1.4. BD je členem SVJ do doby, dokud má ve vlastnictví alespoň jednu jednotku. Pokud již nebude vlastníkem žádné jednotky, zanikne členství BD v SVJ (nemusí však nutně dojít ke zrušení smlouvy příkazní či mandátní, na jejímž základě zajišťuje BD některé činnosti správy domu a pozemku pro SVJ – to je záležitostí obou smluvních stran, zda jsou důvody pro pokračování tohoto smluvního vztahu či pro jeho ukončení způsobem podle ustanovení smlouvy a příslušných právních předpisů upravujících tyto smluvní vztahy).

V té souvislosti je otázkou, zda BD zanikne, nemá-li již ve vlastnictví žádnou jednotku, či jak má být postupováno. Tyto záležitosti se řeší podle ZOK a platí, že družstvo nezanikne „automaticky“.

O jeho zrušení s následnou likvidací musí být rozhodováno výlučně podle ZOK. V první řadě pro existenci družstva je nezbytné, aby mělo alespoň 3 členy (nejsou-li jeho členy alespoň dvě právnické osoby). Dále, družstvo resp. jeho členové na členské schůzi sami zváží, zda je účelná další existence BD. Jestliže je důvod pro další existenci BD a má alespoň 3 členy, může BD nadále existovat vedle SVJ, protože zákon tomu nebrání.

Většinou taková situace však nastává v případech, kdy BD má ve vlastnictví nebytovou jednotku (např. provozovnu restaurace, prodejny, lukrativní skladový prostor, apod., o němž bylo rozhodnuto, že nebude prozatím převeden do spoluvlastnictví členů BD), vlastníci jednotek nadále zůstali členy BD a družstvo jako vlastník této jednotky plní úlohu pronajímatele jednotky a spravuje ji, přičemž o těchto vnitřních záležitostech BD rozhodují orgány BD, především pak členové družstva na členské schůzi.

Není-li důvod k další existenci BD, musí být nejdříve postupem podle ZOK rozhodnuto usnesením členské schůze (za účasti notáře) o zrušení družstva s následnou likvidací a ustanovení likvidátor (či více likvidátorů), poté se provádí likvidace a po jejím skončení dojde k návrhu na výmaz družstva z obchodního rejstříku; družstvo pak zanikne výmazem z obchodního rejstříku (čímž zanikne také členství v družstvu).

2. Z hlediska členství v BD a plateb spojených s bydlením:

2.1. Členství v BD nezaniká „automaticky“ tím, že je členovi převeden byt (jednotka) do vlastnictví.

Pokud ti členové BD, kterým byly převedeny byty (jednotky) do vlastnictví, zůstali i nadále členy BD, jsou souběžně jak členy BD, tak členy SVJ, avšak toto členství nemá z právního hlediska vzájemně nic společného.

V BD nastane v takovém případě situace „dvojitého členství“ v tom smyslu, že

- **členové-nájemci** (nepřevedených jednotek) **jsou členy družstva, nikoliv však členy SVJ** (tím je BD jako právnická osoba), zatímco
- **členové-vlastníci jednotek, kteří zůstali členy BD, jsou jednak stále členy BD, jednak členy SVJ** jako vlastníci jednotek. Tito členové mají práva a povinnosti členů BD (podle ZOK a stanov BD) a současně práva a povinnosti členů SVJ-vlastníků jednotek (podle NOZ a stanov SVJ).

Vzájemně však nemají tato práva a povinnosti (člena BD a člena SVJ) právně nic společného;

- **členové BD-vlastníci vykonávají práva a plní své povinnosti vlastníků jednotek a členů SVJ vůči SVJ** (mají právo hlasovat na shromáždění, mají povinnost platit SVJ příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady cen služeb podle rozhodnutí k tomu příslušných orgánů SVJ, jednají a rozhodují o záležitostech správy domu a pozemku a činnosti SVJ s velikostí hlasu stanovenou podle zákona na shromáždění vlastníků podle zákona a stanov SVJ, a dále
- **jako členové BD zcela samostatně jednají a hlasují na členské schůzi BD v záležitostech činnosti tohoto družstva** (zpravidla má každý člen jeden hlas, neurčí-li stanovy BD jinak) podle ZOK a stanov BD. Pokud se členská schůze BD např. hodlá zabývat některými problémy v SVJ, pak lze jediné např. navrhopat či doporučovat případný společný postup vlastníků jednotek-členů SVJ (jsoucích současně členy BD) na shromáždění SVJ, nelze však v žádném případě společný postup těmto členům BD, jako vlastníků jednotek a členům SVJ, ukládat.

3. Z hlediska rozhodování na členské schůzi BD a na shromáždění vlastníků v SVJ:

- **není možné nahrazovat schůzi shromáždění členskou schůzí BD**, a to ani v případě, že by všichni vlastníci jednotek nadále byli členy BD,
- **není možné svolávat společné jednání členské schůze BD a shromáždění SVJ**, protože jde o zcela rozdílné orgány zcela rozdílných právnických osob; také pro svolávání, jednání a usnášení platí zcela odlišné zákony a stanovy,
- **na členské schůzi BD nelze již rozhodovat o záležitostech správy domu a pozemku**, o platbách příspěvků, apod., protože toto rozhodování přísluší výlučně orgánům SVJ, především shromáždění vlastníků jednotek, jako nejvyššímu orgánu SVJ, a naopak
- **na shromáždění vlastníků nelze rozhodovat o záležitostech týkajících se činnosti BD** či záležitostech týkajících se vlastníků jednotek jako členů BD ani v případě, že by všichni členové SVJ byli současně členy BD.

Je sice možné, aby se členská schůze BD a shromáždění vlastníků jednotek v témže domě konalo v tentýž den, avšak při vědomí, že jde o dva zcela rozdílné nejvyšší orgány dvou zcela rozdílných právnických osob.

Také způsob svolávání se v případě členské schůze BD řídí stanovami BD, zatímco způsob svolávání shromáždění se řídí stanovami SVJ.

I v případě, že by např. BD bylo zvoleno statutárním orgánem SVJ (pověřeným vlastníkem SVJ), pak musí představenstvo BD postupovat zcela rozdílně v případě, kdy svolává, jako statutární orgán družstva, členskou schůzi BD a zcela rozdílně v případě, kdy za BD ve funkci statutárního orgánu SVJ, svolává shromáždění vlastníků jednotek (jako nejvyšší orgán SVJ).