

Informace k postavení SVJ v rámci programu ZÚ

Základní právní rámec je dán zákonem 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 (zákon o vlastnictví bytů), ze dne 24. března 1994, ve znění pozdějších předpisů.

1) Může žádat o dotaci SVJ?

Dle §9 zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů: „Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu.“

Dle §2 zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů: „Společnými částmi domu jsou zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény.“

=> opatření podporovaná programem ZÚ se vztahují na společné části domu, za jejichž opravu je způsobilé se zavazovat pouze SVJ => SVJ může žádat o podporu

Dle §9 zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a jeho znění před novelou, pokud je bytový dům ve vlastnictví bytového družstva z více jak 25%, pak v ostatních (alespoň 2) bytech vzniká SVJ bez právní subjektivity a žádost tedy musí podávat bytové družstvo. Pokud podíl bytového družstva klesne pod 25%, pak vzniká SVJ s právní subjektivitou a žádost tedy musí podávat SVJ – bytové družstvo je v tomto případě členem SVJ a má stejná práva (odpovídající spoluvlastnickému podílu, který se odvíjí od podlahové plochy) jako ostatní vlastníci.

2) Kolika procentní souhlas vlastníků bytových jednotek je třeba?

- a) V případě, že má SVJ ve svých vnitřních stanovách určeno procento souhlasu pro dané účely, podmínky programu Zelená úsporám se řídí jím.
- b) V případech, kdy procento souhlasu není ve vnitřních stanovách SVJ určeno, se program Zelená úsporám řídí zákonem č.72/1994 Sb., kde dle §11 odst.5
 - pokud se jedná o změnu účelu užívání stavby a o změnu stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek

- jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek

Doloží se: K žádosti o poskytnutí podpory se připojí zápis ze shromáždění vlastníků jednotek, na kterém byla zákonem požadovanou většinou odsouhlasena realizace opatření. Součástí zápisu musí být i prezenční listina.

3) Od koho jsou vyžadovány úředně ověřené podpisy?

Dle §9 zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů: „Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán **předsedou výboru a dalším členem výboru**. Je-li statutárním orgánem pověřený **vlastník**, postačí k písemnému právnímu úkonu jeho podpis.“

=> od těchto statutárních zástupců SVJ je vyžadován úředně ověřený podpis.

Vlastníci jednotlivých bytů nepředkládají úředně ověřený podpis. K žádosti o poskytnutí podpory je připojen zápis ze shromáždění vlastníků jednotek, na kterém byla zákonem požadovanou většinou odsouhlasena realizace opatření. Součástí zápisu musí být i prezenční listina.