

MANUÁL PRO PŘEDSEDU SVJ

PRAKTICKÁ PŘÍRUČKA PRO STATUTÁRNÍ ORGÁNY

CO A JAK DĚLAT A ČEHO SE VYVAROVAT

JAK SE ORIENTOVAT V SVJ

Souborné informace potřebné k vedení SVJ

**JAN EISENREICH, LADISLAV DRHA
A KOLEKTIV**



Obsah

1	Úvod	9
1.1	Co je SVJ a proč vznikla tato knížka.....	9
1.2	Kde hledat právní předpisy, které se vztahují na problematiku SVJ.....	12
2	Společenství vlastníků	15
2.1	Charakter SVJ	16
2.2	Účel SVJ	17
2.3	Právní jednání SVJ	18
2.3.1	Zákaz podnikání společenství vlastníků jednotek.....	21
3	Založení a vznik společenství vlastníků jednotek.....	27
3.1	Kdy je třeba ze zákona založit SVJ	27
3.2	Konkrétní kroky k založení společenství	28
3.2.1	Ustavující shromáždění	28
3.2.2	Přítomnost notáře	29
3.2.3	Návrh na provozápis do rejstříku	29
3.2.4	Založení společenství prohlášením vlastníka.....	35
4	Orgány společenství vlastníků jednotek	39
4.1	Druhy orgánů SVJ	39
4.2	Základní náležitosti jednotlivých orgánů upravené ve stanovách	42



4.2.1	Působnost.....	42
4.2.2	Počet členů.....	43
4.2.3	Délka funkčního období členů.....	44
4.2.4	Způsob svolávání, jednání a usnášení	45
4.3	Jak se volí členové orgánů? Hlasuje se o každém zvlášť?.....	50
4.4	Shromáždění	50
4.5	Působnost shromáždění.....	52
4.6	Zasedání shromáždění	53
4.7	Svolání zasedání shromáždění a náležitosti pozvánky.....	54
4.7.1	Vzor pozvánky na shromáždění	56
4.8	Usnášeníschopnost, hlasování	57
4.9	Zastoupení na shromáždění.....	60
4.9.1	Vzor plné moci.....	61
4.10	Plná moc pro společné členy společenství.....	62
4.10.1	Vzor plné moci pro společné členy společenství.....	63
4.11	Zápis ze shromáždění	64
4.11.1	Vzor zápisu ze shromáždění společenství vlastníků jednotek.....	64
4.12	Hlasování per rollam	67
4.13	Neplatnost usnesení shromáždění dle § 1209 NOZu.....	68



4.14	Statutární orgán	74
4.14.1	Výbor nebo předseda společenství?	74
4.14.2	Pravomoci a povinnosti statutárního orgánu	75
4.14.3	Odpovědnost člena statutárního orgánu.....	76
4.14.4	Výkon funkce a odpovědnost voleného orgánu.....	78
4.14.5	Péče řádného hospodáře v praxi	79
4.14.6	Smlouva o výkonu funkce, odměna pro členy statutárního orgánu	81
4.14.7	Profesionální předseda společenství	81
4.14.8	Postup při nezvolení statutárního orgánu SVJ.....	84
4.15	Kontrolní orgán	85
4.15.1	Kdy zřídit kontrolní orgán?.....	87
4.15.2	Kontrolní komise nebo revizor?	88
4.15.3	Členství v kontrolním orgánu	88
4.15.4	Působnost kontrolního orgánu	88
4.15.5	Způsobilost stát se členem voleného orgánu	88
4.15.6	Vzor čestného prohlášení předsedy/ místopředsedy/ člena společenství vlastníků jednotek.....	89
4.16	Volba, funkční období, odvolávání členů volených orgánů.....	91
5	Členství v SVJ	95
5.1	Seznam členů společenství	95



5.2	Práva členů společenství.....	96
5.2.1	Právo nahlížet do dokumentů SVJ	96
5.3	Povinnosti členů společenství	97
5.3.1	Ručení členů za dluhy společenství a s tím spojená rizika.....	98
6	Stanovy společenství.....	99
6.1	Povinnost změnit stanovy	100
6.2	Tvorba nových stanov	100
6.3	Schvalování stanov.....	101
6.4	Povinné náležitosti stanov	102
6.5	Vzor stanov společenství vlastníků jednotek.....	105
7	Domovní řád.....	131
7.1	Vhodné náležitosti	132
7.2	Užívání společných částí.....	132
7.3	Noční klid.....	133
7.4	Chov zvířat.....	133
7.5	Úklid společných prostor.....	134
7.6	Bezpečnost domu.....	134
7.7	Závaznost domovního řádu a jeho nedodržování	135
7.8	Vzor domovního řádu společenství vlastníků jednotek.....	136
8	Rejstřík společenství vlastníků jednotek.....	149
8.1	Veřejně přístupné informace v rejstříku	150
8.2	Princip formální publicity	150



8.2.1	Princip materiální publicity	153
8.3	Sbírka listin	154
8.4	Podání návrhu na zápis změn.....	155
8.5	Soudní poplatek	159
8.6	Řízení před rejstříkovým soudem	160
8.7	Neplnění povinnosti	164
9	Správa domu a pozemku.....	165
9.1	Výkon správy domu a pozemku	168
10	Dům a jednotka	171
10.1	Pojem jednotka	171
10.2	Jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů.....	172
10.2.1	Převod vlastnického práva k jednotce vymezené podle zákona o vlastnictví bytů.....	174
10.3	Jednotky vymezené podle občanského zákoníku	175
10.3.1	Převod vlastnického práva k jednotce vymezené podle občanského zákoníku.....	177
10.4	Součást jednotky	178
10.5	Součást pozemku	180
10.6	Příslušenství jednotky	181
10.7	Společné části.....	182
10.7.1	Společné části dle občanského zákoníku	183
10.7.2	Společné části dle zákona o vlastnictví bytů....	187



10.7.3	Úpravy částí jednotky sousedící se společnou částí.....	188
10.7.4	Úpravy společných částí ve výlučném užívání jednoho z vlastníků	189
10.7.5	Úpravy společných částí – specifika ZoVB.....	191
10.8	Balkony, terasy a lodžie.....	193
10.9	Výtahy	194
10.10	Velikost podílu na společných částech.....	196
10.11	Prohlášení vlastníka	197
10.11.1	Založení společenství vlastníků prohlášením vlastníka.....	198
10.11.2	Povinné náležitosti prohlášení	198
16.5.1	Změna prohlášení.....	201
11	Právní způsoby řešení dluhů	204
11.1	Ručení.....	204
11.2	Uznání dluhu	206
11.3	Notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti.....	208
12	Vymáhání dluhů soudní cestou – nejčastější chyby výborů..	211
12.1	Zaúčtování přijatých plateb v rozporu se zákonem.....	212
12.2	Zaměňování dluhu za nedoplatky z vyúčtování s nedoplatky na zálohách	214
12.3	Určení právního důvodu dluhu pro účely žaloby .	215



12.4	Nerespektování stanov ohledně lhůt pro vyúčtování a splatnost	216
12.5	Změna splatnosti dluhu.....	217
12.6	Předžalobní výzva	218
12.7	Doporučení pro podání žaloby	218
13	Pojištění.....	219
13.1	Pojištění domu	220
13.2	Pojištění bytu a domácnosti.....	221
13.3	Pojištění odpovědnosti za újmu	221
14	Sousedské spory.....	222
14.1	Obtěžování hlukem	224
14.2	Cigaretový kouř aneb imise.....	225
14.3	Domácí zvířata.....	226
14.4	Ubytovací služby	227
14.5	Poškozování společných prostor	228



1 Úvod

1.1 Co je SVJ a proč vznikla tato knížka

V úvodu knížky by bylo dobré si nejprve ujasnit, co SVJ vlastně je, k čemu slouží, čí zájmy hájí a jak jej co nejlépe spravovat. Dále probereme i to, k čemu by měla sloužit tato knížka, jak ji používat a proč vůbec vznikla.

Předně se hodí zdůraznit, že společenství vlastníků je právnickou osobou (co to znamená, si povíme později), která je z hlediska zákonodárců a výkonné moci snad nejvíce opomíjená a bohužel se na ni při tvorbě předpisů často „tak nějak pozapomene“, což má za důsledek fakt, že spousta předpisů, které se univerzálně vztahují na všechny právnické osoby, je pro SVJ téměř nepoužitelných. Přitom členem společenství je v České republice více jak milion a půl osob a tento počet stále narůstá tím, jak se bytová družstva mění na SVJ a samozřejmě také společně se stavbou nových developerských projektů. Přesto se však v praxi často setkáváme s tím, že úředníci, politici, jakož i další osoby často vůbec nevědí, že nějaké SVJ existuje a zaměňují jej za družstvo. Ono se ale není čemu divit – často i samotní vlastníci jednotek používají věty typu „dnes máme tu schůzi družstva“, případně „naše družstvo rozhodlo“. Mezi těmito právnickými osobami jsou přitom poměrně velké rozdíly, kterým se dále věnujeme v následujících kapitolách.

To, že je SVJ často opomíjené, je možné vidět při tvorbě některých zákonů. Jednak se na členy výborů vztahuje stejná povinnost jednat s péčí řádného hospodáře jako na statutární



orgány akciových společností, případně společností s ručením omezeným, kteří jsou samozřejmě za svou práci nepoměrně jinak placeni. Předsedové SVJ se pak za poměrně nízkou (či žádnou) odměnu vystavují poměrně velkému riziku. Dále je to, že SVJ jsou jakousi „Popelkou“ vidět i při tvorbě „jednorázových“ právních předpisů, které se vztahují na všechny typy právnických osob. Jako příklad můžeme uvést problematiku GDPR, která lehce nelogicky dopadá na SVJ v plné šíři. Úplným extrémem a legislativním „přestělem“ z poslední doby pak je tzv. evidence skutečných majitelů, podle které právnické osoby musí uvést svého skutečného majitele. Pochopitelné to je samozřejmě například u akciové společnosti, která uvede, kdo jsou její skuteční akcionáři. Tyto osoby totiž nejsou v obchodním rejstříku nijak vidět. U společenství vlastníků, kde jsou všichni majitelé jednotlivých jednotek uvedeni v jiném veřejném seznamu, a sice v katastru nemovitostí, je však hlášení „skutečných majitelů“ naprostým nesmyslem. Nadto, naprostá většina SVJ bude s ohledem na zákonné domněnky o skutečných majitelích, zapisovat jako skutečného majitele svůj výbor nebo předsedu. Když zákon formuluje tzv. domněnky o skutečných majitelích, které pro naprostou většinu SVJ znamenají, že jako ony skutečné majitele zapíšou do rejstříku svůj výbor nebo předsedu.

Tyto předpisy jsou jen špičkou ledovce a ukazují na poměrně velký nezájem o SVJ jak ze strany zákonodárců, tak ze strany odborné veřejnosti. Tím se tedy dostáváme i k jakémusi druhotnému účelu této publikace. Prvotním účelem, kvůli kterému jsme tuto knížku tvořili, bylo dát předsedům SVJ do ruky jakýsi návod jak postupovat v nejčastějších situacích, jak se vyvarovat omylům a chybám, a také jim, alespoň trošku,



ulehčit práci. V rámci naší právní praxe nám totiž od předsedů chodí spousta dotazů, které se v mnoha ohledech překrývají či opakují. Touto knihou jsme chtěli dotazy zodpovědět a reagovat na nejčastější pochybnosti, které předsedové ohledně SVJ mají. V minulém roce jsme pořádali pro předsedy sérii přednášek po celé republice a dotazy z publika byly velmi podobné těm, co k nám chodí po mailu a telefonicky. Uvědomili jsme si, že sice existuje poměrně velká část „ostřílených“ předsedů, kteří svou práci vykonávají déle jak deset let, umí si s problémy v rámci SVJ velmi dobře poradit a nepřekvapí je téměř žádná situace, ale kromě této části je tu velký počet předsedů – nováčků, kteří přebrali místo ve výboru teprve nedávno a potřebovali by poradit i se základními otázkami. Knihu jsme chtěli napsat pro obě kategorie těchto předsedů. Zkušení předsedové samozřejmě mnohé z věcí, jež jsou obsahem této knihy, vědí a dovedli by je doplnit o mnoho poznatků z letité praxe, avšak naším cílem je i tuto skupinu čtenářů o nějaké další poznatky obohatit, předat další užitečné rady a i jim tak ulehčit práci. Pozorný čtenář si jistě již všiml, že v knize používáme právně neodborný termín „předsedové“ a nikoliv přesný termín „statutární orgán, nebo členové statutárního orgánu SVJ“. Promiňte nám, prosím, takováto občasná zjednodušení, která souvisí s cílem celé této knihy – nemá být psaná pro úzkou odbornou veřejnost, ale tak, aby ji mohlo použít ku svému prospěchu co nejširší spektrum laiků, kteří mají o problematiku společenství zájem.

Jak tedy tuto knihu používat? Můžeme ji rozdělit na dvě části, které se v knize prolínají. První částí je jakési teoretické penzum, které se věnuje tomu, co SVJ je, jaké jsou s ním spjaté právní vztahy a kde můžeme tuto teorii nalézt v právním řádu.



Jak jsme již předeslali, tato kniha nemá ambici být teoreticko-právním dílem, ale spíše praktickým návodem ke správě bytového domu. I přesto se v ní vyskytují teoretické pasáže, vždy jsme se však snažili o to, aby na základě těchto teoretických pasáží čtenář pochopil právní konotace jednotlivých praktických problémů a aby získal vhled do problematiky SVJ. Druhou, obsažnější, částí této knihy jsou příklady jednotlivých situací, s nimiž se předseda může v SVJ setkat a praktické návody, jak je řešit a čeho se vyvarovat. V poslední řadě jsou pak součástí knihy i nejčastější vzorové dokumenty, které jsou při práci v SVJ potřeba. K těmto dokumentům vždy následují komentáře, abychom čtenářům neposkytovali pouhé vzory, ale skutečný návod a ulehčení práce v SVJ.

1.2 Kde hledat právní předpisy, které se vztahují na problematiku SVJ

Primárním zdrojem je zákon 89/2012 Sb. občanský zákoník, oddíl 5. bytové spoluústřednictví, zkráceně NOZ. Zde najdete základní vymezení bytového spoluústřednictví a pojmu společenství vlastníků. Dalšími předpisy jsou:

- zákon 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- vyhláška 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům,
- nařízení vlády 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluústřednictvím,



- vyhláška 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví,
- zákon 563/1991 Sb., o účetnictví.





2 Společenství vlastníků

Společenství vlastníků jednotek většina z nás vnímá jako subjekt, který určitým způsobem obstarává dům, ve kterém žijeme či vlastníme byt, jeho okolí a také pozemek pod tímto domem. Taktéž hraje významnou roli při výkonu práv a povinností vlastníků jednotek ve vztahu k ostatním vlastníkům jednotek a k celému domu a pozemku. Co je však přesně společenství vlastníků jednotek dle práva a jaký je jeho právní základ? Na to se pokusíme v níže uvedených řadcích odpovědět.

Společenství vlastníků jednotek definuje ustanovení § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jako „*právnickou osobu založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku*“, přičemž členství osob ve společenství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky. Z této definice vyplývá několik velice důležitých charakteristik SVJ, které určují základní rámec jeho postavení a fungování, a to samotný charakter SVJ, jeho zákonem daný účel a taktéž možnosti právního jednání SVJ (respektive jeho orgánů). Tyto postupně níže rozebereme, protože ač by se mohlo zdát, že jde o poměrně jednoduchou a srozumitelnou větu, přináší s sebou takto vymezená právní subjektivita SVJ mnoho konotací, zejména pokud jde o věci, které může SVJ nabývat, služby, které může svým členům i nečlenům poskytovat, případně jakým způsobem může spravovat společné prostory.



2.1 Charakter SVJ

Jednak výše uvedená definice jasně říká, že SVJ je právnickou osobou, jejímiž členy jsou ze zákona všichni vlastníci jednotek, potažmo spoluživci jednotek v domě, pro který je společenství zřízeno. Je tak třeba si uvědomit, že se nejedná o sdružení sousedů na dobrovolné bázi, které by se řídilo jen jimi samostatně vytvořenými pravidly a nemělo žádný právní rámec, tedy jasné postavení, práva a povinnosti. Naopak jde o samostatný právní subjekt, který má zákonem stanovený charakter, a to charakter právnické osoby se všemi důsledky s tím spojenými.

Právnickou osobou je pak, stručně řečeno, subjekt odlišný od fyzické osoby – tedy člověka, který má právní subjektivitu. Tento subjekt má stejně jako člověk určitá práva a povinnosti a může jednat, tedy např. se smluvně zavazovat, svým jménem zasílat upomínky členům atd.

Společenství vlastníků jednotek je tak obdobný subjekt jako například společnost s ručením omezeným, akciová společnost nebo družstvo, které jsou také právnickými osobami. Je však třeba podotknout, že právě díky níže uvedenému specifickému účelu a omezeným možnostem právního jednání je SVJ mezi právnickými osobami výrazně specifické a odlišné od ostatních, proto je k němu třeba takto i přistupovat. Nelze tak na něj například uplatňovat pravidla pro družstvo nebo akciovou společnost, ale je třeba se vždy řídit pravidly určenými pro společenství vlastníků jednotek, případně některými dalšími ustanoveními, které jsou pro SVJ použitelná. Takovými ustanoveními jsou například ustanovení občanského



zákoníku o spolcích, tedy § 214 a následujícími. Co to pro společenství znamená, si ujasníme v následujících kapitolách.

2.2 Účel SVJ

Z uvedené definice SVJ plyne, že společenství vlastníků jednotek může mít jeden, zákonem přesně definovaný účel, a to zajišťování správy domu a pozemku. Pro jiný účel nemůže být SVJ založeno a současně veškerá jednání a činnosti společenství mohou být vykonávány jen a pouze v zájmu tohoto účelu.

Co vše spadá pod pojem správy domu a pozemku vymezuje obecně § 1189 občanského zákoníku a dále pak prováděcí nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Další zpřesnění tohoto pojmu pak mohou přinést stanovy SVJ a samozřejmě i judikatura. Na některé zajímavé judikáty, definující a rozvádějící pojem „správa domu“ se podíváme dále v této knize. Obecně správa domu a pozemku zahrnuje všechny činnosti, které nenáleží vlastníku jednotky a které jsou v zájmu všech spoluúvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a k zachování nebo zlepšení společných částí. Společenství tak vykonává činnosti týkající se správy domu a pozemku jak z hlediska provozního a technického, tedy například stavební úpravy a opravy společných částí, údržbu přístupových cest k pozemku či revizi technických zařízení, tak i činnosti z hlediska správního, zejména zajišťuje stanovení a vybírání finančních prostředků od vlastníků, vedení účetnictví, hospodaří s finančními prostředky na bankovním účtu společenství či vymáhá plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek. SVJ však může konat i další činnosti,



pokud souvisí se správou domu a pozemku nebo jsou konány za jejím účelem.

Výše uvedené je pro SVJ velmi důležité, neboť právě od takto vymezeného účelu se bude odvíjet posouzení jeho konkrétního jednání, respektive i jednání jeho orgánů. Hraničními případy, se kterými se často v praxi setkáváme je pronájem společných částí, například při instalaci technických zařízení na střeše nebo reklamy na fasádě domu. Sama o sobě je definice poměrně široká a v praxi zahrnuje spoustu různých činností, jak je vidět výše. Na druhou stranu je ale toto vymezení i dostatečně konkrétní na to, aby se pomocí něj dalo odlišit, zda v daném případě SVJ může jednat, či nikoliv a zda případně orgány SVJ přesáhly při výkonu své činnosti svou pravomoc.

2.3 Právní jednání SVJ

Z definice SVJ tedy vyplývá další důležitá věc, a to zákonem daný rozsah právního jednání, který je propojen právě s výše uvedeným účelem. Společenství vlastníků jednotek tak může vykonávat pouze takové činnosti, které zákon vymezuje, a pouze v těchto záležitostech je oprávněno vykonávat svá práva a zavazovat se k povinnostem.

Takovéto vymezení možností jednání a činností SVJ je do občanského zákoníku zařazeno proto, aby na jednu stranu mělo SVJ možnost dostatečně jednat ve věcech, které se týkají správy domu a na druhou stranu nebyli ohroženi vlastníci jednotek, kteří za dluhy SVJ ručí. Díky této definici je tak



například omezen okruh věcí, které si může SVJ pořídit, účel, pro jaký si může SVJ půjčit peníze a tak dále.

Jak jsme již probrali, občanský zákoník říká, že společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva, zavazovat se k povinnostem a právně jednat v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Potud teoretické vymezení, které nám může být vodítkem při výkladu a rozlišení jednotlivých případů jednání společenství. Co to však v praxi znamená? Právně jednat znamená např. podepisovat smlouvy, vyjednávat o rekonstrukci, vyzývat dlužníky, uplatňovat reklamací apod. Toto všechno může společenství vykonávat, vždy však jen při zajišťování správy domu a pozemku. Je snadno pochopitelné, že společenství může sjednat smlouvu ve věci rekonstrukce společných prostor domu, ale nemůže sjednat tu samou smlouvu pro rekonstrukci bytu předsedy. Stejně tak může společenství vyzvat k zaplacení dluhu svého člena, který dluží na poplatcích za správu, ale už jej nemůže vyzývat k zaplacení alimentů své bývalé manželce. Existuje však mnoho situací, které nejsou takto jasné a kdy je třeba se ptát, zda jde skutečně o ono zajišťování správy domu a pozemku. Typickým příkladem je situace, kdy chce společenství koupit pozemek okolo domu a zřídit na něm společné parkoviště, bazén, případně společnou zahradu. Dalšími příklady je koupě bytu nebo nebytového prostoru společenstvím, koupě sekaček, když SVJ nemá ve svém vlastnictví, a ani nespravuje žádný pozemek, nebo konečně často diskutované pronájmy společných prostor. Tyto jednotlivé případy probereme níže.



Jak jsme již zmínili výše, SVJ je omezeno co do způsobilosti právně jednat. Smí tak činit pouze v rozsahu činnosti dovolené zákonem, tedy správy domu a pozemku a tím souvisejících činností.

Jednáním společenství je myšleno vystupování vlastním jménem, při kterém společenství nabývá nějaká práva či povinnosti. V tomto případě můžeme odlišovat jednání dvojího typu. První je jednání vůči členskému substrátu společenství, tedy vůči jednotlivým vlastníkům. Druhým typem je jednání vůči třetím osobám, tedy osobám odlišným od vlastníků. Jednání ve vztahu ke členům se děje především na schůzích shromáždění, při přijímání rozhodnutí společenství, jeho plnění apod. Typickým jednáním vůči členům společenství je zaslání vyúčtování, případně zaslání pozvánky na shromáždění a samozřejmě i jednotlivé výzvy k plnění, například výzvy k úhradě dluhu, výzvy k zanechání určité činnosti atd. Pokud jde o jednání se třetími osobami, pak se bude jednat zejména o uzavírání pojištění, jednání se správcem, zajišťování dodávek služeb jako je elektřina, voda, odvoz odpadu, ale i o jednání se soudy, katastrálním úřadem, správcem daně apod. Praktickým důsledkem tohoto teoretického vymezení je to, jak je jednání SVJ vtěленo do stanov a následně i zapsáno do veřejného rejstříku. V ustanovení o orgánech společenství je tak ve stanovách většinou napsána tato věta, která je převzata ze vzorových stanov: *Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.* Zde si můžeme ukázat na jednu z nejčastějších chyb, které se výbory SVJ dopouštějí. Touto



chybou je, že nedabají na své stanovy, a i v případě písemného právního jednání, například tedy při uzavírání smlouvy, je daný dokument podepsán pouze předsedou, případně dvěma členy výboru bez předsedy. Podrobněji se tomuto tématu věnujeme v kapitole Stanovy SVJ u jednání orgánů SVJ.

2.3.1 Zákaz podnikání společenství vlastníků jednotek

Na rozdíl od většiny ostatních právnických osob nesmí SVJ v rámci své činnosti podnikat a nemělo by tak ani mít ve stanovách uvedenou jakoukoliv svoji činnost, která by byla podnikáním. Stejně tak se nesmí SVJ přímo či nepřímo podílet na podnikání jiné osoby a nesmí být společníkem nebo členem jakéhokoliv podnikatele či jiné právnické osoby. Tento zákaz se však nevztahuje na sdružování SVJ s jinými SVJ nebo členství SVJ v právnické osobě sdružující společenství vlastníků jednotek nebo vlastníky jednotek, nebo jinak působící v oblasti bydlení. Zákon tedy dovoluje společenstvím například založit spolek společně s dalšími osobami (nejčastěji zase dalšími společenstvími, případně družstvy, avšak v naší praxi jsme se setkali i se sdružením společenství a akciové společnosti), kdy účelem tohoto spolku je například zajišťování pravidelného sečení zeleně, která je v okolí domů. Druhým případem, který zákon dovoluje je členství SVJ v osobě působící v oblasti bydlení – těmito osobami jsou nejčastěji jednotlivé svazy, jako je například SČMBD, nebo ČMSSVJ. V rámci těchto sdružení či právnických osob se však SVJ nesmí zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytnutí členských příspěvků. V praxi se tak děje to, že se tři společenství sdruží do spolku, jehož účelem je správa zeleně, kterou mají ony tři domy společnou, vyberou členské vklady,

