

Bytová družstva od 1.1.2014

Vážení družstevníci a členové orgánů bytových družstev (dále jen „BD“),

Od 1.1.2014 nabývá účinnosti zákon č. 89/2012 Sb. – nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“) a zákon o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“). Tyto zákony mj. ruší starý občanský zákoník a obchodní zákoník.

Z tohoto důvodu Vás chceme prostřednictvím tohoto informačního materiálu informovat o nejdůležitějších změnách, které pro bytová družstva NOZ a ZOK přinese.

ZOK nově upravuje bytové družstvo jako specifický typ družstva. V obchodním zákoníku nebylo BD, až na výjimky, v zásadě specificky upraveno. V ZOK je konkrétně BD upraveno v § 727 - § 757, dále se bytová družstva budou řídit obecnými ustanoveními o družstvu (§ 552 - § 726 ZOK) a některými obecnými ustanoveními o právnických osobách v NOZ.

Ustanovení stanov, která jsou v rozporu s donucujícími ustanoveními ZOK se k 1.1.2014 zrušují, tj. budou neplatná (neznamená to ovšem, že neplatné jsou celé stanovy, ale pouze tato rozporná ustanovení stanov). V souvislosti s novou úpravou budou bytová družstva muset **upravit své současné stanovy, a to do 1.7.2014** (§ 777 ZOK).

ZOK dává BD 2 roky na to, aby se rozhodla, zda se zcela podřídí ZOK (tuto skutečnost je nutné zapsat do obchodního rejstříku). Pokud se BD nepodřídí, budou se i nadále práva a povinnosti členů družstva řídit ustanoveními obchodního zákoníku a stanov, která nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními ZOK. Domníváme se, že je zřejmé, že takový postup by v praxi způsoboval nemalé problémy (tj. zkoumat která ustanovení neodporují ZOK – znamenalo by to pokaždé zkoumat obchodní zákoník, stanovy, ZOK a NOZ a zjišťovat, která ustanovení máte vlastně použít), z tohoto důvodu **doporučujeme se ZOK podřídít**.

V této souvislosti Vám nabízíme úpravu Vašich stanov. Nejjednodušším řešením je podle našeho názoru schválení zcela nových stanov – i pro Vás bude jistě přehlednější a jednodušší schvalovat nové stanovy jako celek, než měnit ve stanovách jednotlivá ustanovení. V tomto nabízíme komplexní servis, tj.:

- vypracování návrhu nových stanov, v případě zájmu včetně pravidel pro rozúčtování služeb
- úprava návrhu stanov s představenstvem a jejich předložení členům družstva
- účast na přípravné schůzi (bez notáře), kde dojde k dohodě mezi členy družstva na textu nových stanov
- zajištění notáře na schůzi, kde proběhne oficiální schválení stanov
- úkony spojené s obchodním rejstříkem
- kompletní poradenství k této problematice

Pokud budete mít zájem o využití našich služeb, kontaktujte jednatele společnosti p. Jana Trefného, e-mail: jan.trefny@agenturabyt.cz, tel. 241 712 091, 241 727 037, 731 164 379.

Přehled nejdůležitějších změn pro BD:

- v názvu BD musí být text „bytové družstvo“. Pro některá družstva to tedy bude znamenat vynucenou změnu názvu družstva (lze samozřejmě ideálně spojit se změnou stanov, ačkoliv na změnu názvu je čas dva roky – viz. § 3042 NOZ). Teoreticky se lze přejmenování vyhnout, jsou-li pro to důležité důvody, zejména užívala-li právnická osoba svůj název dlouhodobě a je-li pro ni tak příznačný, že jeho zaměnitelnost nebo klamavost nelze rozumně předpokládat. Aplikace této možnosti pro BD bude záležet na budoucí judikatuře.
- BD již nemusí mít minimálně 5 členů, resp. alespoň 2 právnické osoby. Nově je stanoveno, že BD musí mít alespoň 3 členy bez rozlišení, zda jde o fyzické nebo právnické osob
- stanovy mohou omezit nebo vyloučit členství právnických osob
- malé BD (do 50 členů) nemusí mít kontrolní komisi, družstvo nad 50 členů ji musí mít, a to pod sankcí nuceného zrušení družstva soudem
- BD má omezené hospodaření a omezenou právní osobnost (dříve tzv. právní subjektivitu) pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji BD
- povinně mají všichni členové družstva pouze 1 hlas (nelze se od toho ani ve stanovách odchýlit, tj. již není možné, aby např. členové s většími byty měli více hlasů) členové BD, kteří jsou nájemci družstevních bytů, ale mohou mít na členské schůzi vyšší počet hlasů (uplatnit lze u BD, kde došlo k převodům bytů)
- ZOK již neurčuje „zapisovaný základní kapitál“, takže BD již nebude určovat ve svých stanovách zapisovaný základní kapitál, ani to nebude zapisovaná skutečnost v obchodním rejstříku (nezapíše se ani základní kapitál)
- základní členský vklad musí být pro všechny členy BD stejný (opět již nelze dělat rozdíly podle velikosti bytů),
- další členský vklad (tj. vklad, který vyjadřuje podíl člena BD na pořizovací ceně domu) může být pro jednotlivé členy BD i nadále různý, obvykle je počítán podle velikosti bytů. Nově je nutné ke složení dalšího členského vkladu uzavřít s členem BD písemnou smlouvu.
- BD nebude mít povinnost zřizovat nedělitelný fond (nicméně může ho zřídit stanovami)
- ZOK vymezuje pojem „družstevní podíl“ – nově se v případě BD, nebudou převádět „členská práva a povinnosti“, ani se v případě BD nebude dědit „členský podíl“, nýbrž se bude převádět nebo se bude dědit „družstevní podíl“ (tj. celková majetková i nemajetková podstata, zvaná nově „družstevní podíl“), a to včetně dluhů spojených s bydlením, což dnešní úprava neobsahuje a judikatura dovodila pravý opak
- nově může být družstevní podíl ve spoluvlastnictví (nejen manželů v SJM jako doposud), stanovy mohou spoluvlastnictví vyloučit
- BD smí zastavit, jinak zatížit nebo prodat (s výjimkou převodů bytů do vlastnictví členům BD) družstevní byty, dům s družstevními byty nebo pozemky pouze se souhlasem alespoň

2/3 členů BD, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů (písemně s úředně ověřeným podpisem).

- ZOK umožní zastavit družstevní podíl – u BD lze zastavení družstevního podílu podmínit nebo vyloučit
- vznik, změna a zánik společného členství manželů v BD doznají zásadních změn a bude se řídit principem, že společné členství vzniká v případě, kdy je družstevní podíl ve společném jmění manželů (úprava společného jmění manželů se bude řídit ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu)
- v ZOK je nově vymezen pojem „družstevní byt“ a spolu s tím je zařazena základní právní úprava nájmu družstevního bytu
- v NOZ již nejsou zvláštní ustanovení týkající se nájmu družstevního bytu s tím, že se pouze v jediném ustanovení (§ 2240) odkazuje na ZOK a na stanovy BD. Základ úpravy nájmu družstevního bytu, včetně ustanovení o nájemném obsahuje ZOK. Současně se zvyšuje váha stanov BD ve věci úpravy práv a povinností z nájmu družstevního bytu.
- BD musí mít v domě informační desku. Na internetových stránkách musí zveřejňovat pozvánky na členské schůze.
- stanovy BD mohou určit, že další podmínkou pro vznik členství v BD je buď splacení, nebo alespoň převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (o čemž se uzavírá mezi BD a uchazečem o členství písemná smlouva) – to dosud nebylo výslovně upraveno
- omezují se důvody pro vyloučení člena BD, pokud je s členstvím spojen nájem družstevního bytu (vyloučit lze pouze v případě, že člen hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu, nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti osobě, která bydlí v domě, kde bydlí nájemce (který se trestného činu dopustil), anebo proti cizímu majetku, který se nachází v tomto domě. Zatím není jasné, zda bude možné použít na členy BD obecná ustanovení o vyloučení z družstva.
- svolávání členské schůze je nově poměrně detailně upraveno v ZOK (např. lhůta pro zveřejnění pozvánky apod.), stanovy mohou tuto úpravu ještě rozvést
- jeden zmocněnec může na členské schůzi zastupovat max. 1/3 členů družstva
- nově se má za to, že pokud není uzavřena smlouva o výkonu funkce, je výkon funkce bezplatný. Smlouvu o výkonu funkce povinně schvaluje členská schůze. Pro BD nicméně není povinná písemná forma smlouvy.
- již nelze jako sankci za neplacení nájemného požadovat poplatek z prodlení 2,5 promile denně. Sankci buď specifikují stanovy, nebo bude zákonná, tj. úrok z prodlení (v současné době 8,05% ročně). Vzhledem k tomu, že sankce za peněžitá plnění v oblasti služeb je ze zákona 1 promile denně, bude vhodné stejnou sankci aplikovat i na nájem, aby nedocházelo k aplikaci dvou různých sazeb sankcí.

V souvislosti s rektifikací soukromého práva byl nově upraven i **obchodní rejstřík**, pro BD jsou důležité tyto změny:

- nově se do obchodního rejstříku výslovně zapisuje, že jde o bytové družstvo

- u osob zapisovaných do rejstříku se vedle adresy místa pobytu zapisuje také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu
- nově se do obchodního rejstříku zapisuje počet členů orgánů
- nově se do obchodního rejstříku zapisuje kontrolní orgán, tj. kontrolní komise
- nově se do obchodního rejstříku zapisuje údaj o tom, že se BD podřídilo ZOK jako celku

BD je povinno přizpůsobit do 1.7.2014 zapsaný stav nově požadovaným skutečností (§ 122 zákona 304/2013 Sb.). V tomto jsme Vám samozřejmě připraveni také poskytnout naše služby – obvykle bude úprava zápisu spojena se změnou stanov.

Další změnou pro rok 2014 je zcela **nová úprava služeb spojených s bydlením.**

Byl schválen speciální zákon 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen ZOS).

Hlavním principem právní úpravy je především smluvní volnost. Je upřednostněna dohoda a navržen náhradní způsob řešení, pokud k dohodě nedojde (v podmínkách BD se dohodou myslí rozhodnutí BD). Znamená to, že ve všech případech, s výjimkou úpravy týkající se stanovených lhůt pro vyúčtování, zaslání námitek a vypořádání nedoplatků či přeplatků a dále úpravy sankcí, se BD s členy družstva a nájemníky může dohodnout na všech otázkách souvisejících s poskytováním služeb (způsobem stanoveným ZOS), a teprve pokud k dohodě nedojde, řeší jednotlivé otázky zákon.

Pokud tedy BD chce postupovat odlišně od ZOS, je nutné schválit vlastní pravidla rozúčtování. Vcelku nekomplikovaný postup je u BD, ve kterých jsou všichni nájemníci členy BD – zde stačí usnesení členské schůze. Pokud je však v domě byt jen jediný nájemník – nečlen BD je postup složitější. Buď dojde ke komplexní dohodě členů i nečlenů BD (zde zákon vyžaduje písemnou dohodu 2/3 všech nájemníků), nebo BD schválí pravidla pouze pro členy BD a s 2/3 většinou nájemníků – nečlenů BD uzavře dohodu. Pokud s nimi dohodu neuzavře, bude se u nečlenů BD postupovat podle zákona (budou dvojí pravidla).

Ohledně rozúčtování a vyúčtování nákladů se podle ZOS bude postupovat až při vyúčtování služeb za rok 2014, nicméně ostatní ustanovení zákona platí již od 1.1.2014 (např. sankce, nahlížení do podkladů apod.)

Přehled nejdůležitějších ustanovení:

- osobami pro rozúčtování služeb se rozumí nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období (obvykle kalendářní rok)
- je vymezen základní rozsah služeb, který může být dohodou rozšířen. Za základní poskytované služby se považuje: dodávka tepla a teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor,

odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

- upraven je způsob stanovení záloh, který lze opět dohodou změnit
- způsob rozúčtování nákladů je opět na dohodě. Pokud k dohodě nedojde, rozúčtují se náklady takto:
 - o dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, pokud nejsou vodoměry, použijí se směrná čísla roční potřeby vody
 - o provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů v bytě
 - o umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek
 - o provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další plnění sjednaná mezi poskytovatelem plnění a příjemcem plnění podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování
 - o náklady na dodávku tepla a teplé vody se rozúčtují podle vyhlášky č. 372/2001 Sb. **(zde je pro změnu nutná dohoda všech a změnu je možné provést vždy až po uplynutí zúčtovacího období)**
- vyúčtování se provede do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období (obvykle tedy do 30.4.), splatnost je do 4 měsíců od doručení vyúčtování, námitky je možné podat do 30 dnů po doručení vyúčtování, na vyřízení námitek je také 30 dnů
- BD je povinno na písemnou žádost nájemce doložit náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit nájemci pořízení kopie podkladů
- sankce pro nepeněžitá plnění - 100 Kč za každý započatý den prodlení
- sankce pro peněžitá plnění - poplatek z prodlení činí ve výši 1 promile dlužné částky