

Společenství vlastníků jednotek od 1.1.2014

Vážení vlastníci a členové orgánů společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“),

Od 1.1.2014 nabývá účinnosti zákon č. 89/2012 Sb. – nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“). Tento mj. ruší zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „ZoVB“) a nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy SVJ. Tato změna přinese poměrně důležité novinky do života SVJ.

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

Upozorňujeme, že v tomto materiálu se zabýváme pouze změnami dopadajícími přímo na SVJ, nikoliv na způsob vymezení jednotek, náležitostí prohlášení vlastníka, převody jednotek apod. NOZ obsahuje podstatné změny i v těchto oblastech, nicméně pro jednotky vzniklé podle ZoVB, platí tento zákon v těchto ohledech i nadále. Bude tedy platit, že po 1.1.2014 budou existovat dva typy jednotek. Tzv. „staré“, tj. vzniklé podle ZoVB a „nové“, tj. vzniklé podle NOZ. V souvislosti s tím vznikly určité pochyby, zda se NOZ bude vztahovat i na SVJ vzniklá podle ZoVB. Současný právní konsenzus jak autorů NOZ, tak i odborníků v této oblasti, je takový, že na SVJ vzniklá podle ZoVB se NOZ vztahuje a to podle § 3041 NOZ.

Přímo SVJ a práva a povinnosti vlastníků jsou v NOZ upraveny v § 1175 – 1216 (bytové spoluvlastnictví jako celek je upraveno v § 1158 – 1222). Subsidiárně se použijí obecná ustanovení NOZ o právnických osobách (§ 122 – 213) a přiměřeně se podle § 1221 použijí ustanovení o spolku (tj. § 214 – 302).

Podle § 3041 NOZ ustanovení stanov SVJ, která odporují donucujícím ustanovením NOZ, pozbývají závaznosti dnem 1.1.2014 (neznamená to ovšem, že neplatné jsou celé stanovy, ale pouze tato rozporná ustanovení stanov) a SVJ je povinno přizpůsobit do tří let, tj. do 1.1.2017, stanovy tak, aby odpovídaly NOZ. Dle našeho názoru není nutné s úpravou stanov vyloženě spěchat, NOZ obsahuje nejasná ustanovení v úpravě SVJ samotných, zatím není zcela jasné, jaká ustanovení o spolku budou na SVJ použitelná, není příliš zřejmé, která ustanovení jsou donucující a na změnu je dostatečná doba. Je možné, že dojde ke změně/upřesnění zákona, případně bude např. za rok fungování NOZ nalezen konsenzus odborníků na nejasných ustanoveních či známa již některá judikatura.

O dotaženosti úpravy bytového spoluvlastnictví si můžete udělat obrázek podle počtu výkladových stanovisek Komise pro aplikaci nové civilní legislativy (KANCL) na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vykladova- stanoviska/>. Z 11 vydaných stanovisek se 4 (tj. 36%) týkají bytového spoluvlastnictví.

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 a nákladů na správu domu
- úprava návrhu stanov s výborem a jejich předložení vlastníkům
- účast na přípravné schůzi (bez notáře), kde dojde k dohodě mezi vlastníky 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.

V další části textu probereme nejdůležitější paragrafy a upozorníme na změny oproti současnému stavu.

§ 1177

- povinnost vlastníka oznámit nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost nejpozději do jednoho měsíce.
- povinnost vlastníka oznámit 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. Pokud vlastník bytu pronajímá je povinen oznámit i jméno a adresu této osoby.

§ 1178

- vlastník jednotky má právo požádat SVJ o sdělení jména a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

§ 1180

- příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti (podrobnosti o struktuře těchto nákladů stanoví nařízení vlády) se rozpočítávají na každou jednotku stejně. Z kontextu odstavců 1 a 2 tohoto paragrafu se toto zdá být donucujícím ustanovením (tj. nelze ve stanovách upravit odlišně). Pokud by SVJ chtělo rozpočítávat náklady jinak, než na každou jednotku stejně, doporučujeme spíše tyto náklady definovat jako službu podle ZOS, u které lze s jistotou stanovit vlastní pravidla rozúčtování.

§ 1182

- upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, musí umožnit po předchozím vyzvání SVJ do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

§ 1184

- na návrh SVJ 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.

§ 1185

- pokud je jednotka ve spoluvlastnictví, tak spoluvlastníci jednotky jsou povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči SVJ. Platí i v případě jednotky ve společném jmění manželů!

§ 1186

- povinnost vlastníka, který převádí vlastnické právo k jednotce, aby doložil nabyvateli potvrzení od SVJ, jaké dluhy, související se správou domu a pozemku, přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce SVJ.

§ 1194

- obecná deklarace o SVJ a členství v SVJ - v zásadě stejná úprava jako doposud

§ 1195

- nově je SVJ zakázáno zajistit dluh jiné osoby (odst. 2)

§ 1196

- nově SVJ zastupuje vlastníky při reklamách vad jednotky a společných částí domu (odst. 2)

§ 1197

- spíše okrajová problematika sdružování SVJ

§ 1198 - 1199

- založení SVJ, pro účel tohoto materiálu nepodstatné

§ 1200

- odst. 2 určuje náležitosti stanov. Úprava je v zásadě obdobná, nicméně došlo ke změnám a rozšířením okruhů náležitostí:

bod a) - určuje se, že název musí obsahovat slovo „společenství vlastníků“. Pro SVJ, která toto v názvu nemají, to pravděpodobně bude znamenat nutnost přejmenování (lze samozřejmě spojit se změnou

stanov, nicméně je nutné upozornit, že na změnu názvu jsou místo 3 roků pouze roky dva – viz. § 3042). 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 SVJ bude záležet na budoucí judikatuře.

bod d) - nově je jasně stanoveno, že ve stanovách musí být určen počet členů orgánů, nejsou možné formulace typu alespoň 3 členové, 3 až 5 členů apod.

bod e) - určení prvních členů statutárního orgánu – není jasné, zda se toto bude vztahovat i na existující SVJ, spíše to vypadá, že nikoliv. Z opatrnosti však při změně stanov doporučujeme první orgány do stanov zařadit.

- **bod f)** - novou povinnou náležitostí stanov jsou pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu.
- **bod g)** - zcela nově je zařazena povinnost uvést ve stanovách pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství. odst. 3 – nově bude ke změně stanov nutná forma veřejné listiny, tj. notářského zápisu.

§ 1201 - 1204

- založení SVJ, pro účel tohoto materiálu nepodstatné

§ 1205

- orgány SVJ, upraveno podobně s rozdílem, že pověřený vlastník se bude nazývat předseda společenství vlastníků. Opět zatím není jasné, jakým způsobem bude naloženo se současnými pověřenými vlastníky, tj. zda se od 1.1.2014 stávají předsedy SVJ, nebo toto nastane až se změnou stanov.
- výslovně se stanovuje, že statutárním orgánem je výbor, ledaže stanovы určí, že je statutárním orgánem předseda SVJ (již tedy nejsou možné formulace typu „statutárním orgánem je výbor nebo pověřený vlastník, pokud není zvolen výbor“). Je třeba si vybrat a ve stanovách uvést jenom jeden statutární orgán.
- obdobně to platí i o kontrolním orgánu, který nadále není povinný. Již tedy není možná formulace „kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění“. Buď bude kontrolní orgán ve stanovách uveden a pak bude muset být i volen, nebo ve stanovách určen nebude a tedy nebude ani volen.
- pro SVJ není specificky upraven počet členů orgánů ani délka funkčního období, je třeba vycházet z obecných ustanovení:
 - délka funkčního období je dána stanovami, pokud ne, tak je 5 let (§ 246 NOZ)
 - počet členů výboru musí určit stanovы, nikde v NOZ není specifikován ani minimální počet, takže logicky jako kolektivní orgán musí mít alespoň 2 členy (dosud musel mít výbor alespoň 3 členy)
 - kontrolní komise musí být alespoň tříčlenná (§ 262 NOZ)

§ 1206

- odst. 2 – na všechna hlasování je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů, pokud stanovы nestanoví jinak. Upozorňujeme, že pokud Vaše stanovы mají vyšší většiny (a to téměř 100% mají), tak platí stanovы.

§ 1207

- svolání shromáždění, v zásadě stejná úprava jako ve vzorových stanovách

§ 1208

- působnost shromáždění, podobná úprava jako v současných vzorových stanovách
- upozorňujeme pouze, že výslovně je stanoveno, že v působnosti shromáždění je rozhodování o výši záloh na služby a určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, o její změně a schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti. Tyto oblasti jsou ve stanovách mnoha SVJ svěřeny statutárnímu orgánu.
- nově je též jednoznačně určeno, že do působnosti shromáždění patří uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru

§ 1209

- žaloba přehlasovaného vlastníka a žaloba při neschopnosti shromáždění přijmout usnesení, podobná úprava jako v současnosti

§ 1210 - 1214

- novinka – rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (tzv. korespondenční hlasování)
- zákonná úprava je použitelná pouze za situace, kdy není svolané shromáždění způsobilé usnášet se. Stanovy mohou určit i jiné případy, teoreticky je tedy možné rozhodovat vše korespondenčně.
- pokud v současnosti nemáte ve stanovách upraveno korespondenční hlasování, je tedy možné ho použít i bez změny stanov, ale pouze v případě, že svolané shromáždění nebude usnášeníschopné.

§ 1215 - 1219

- spíše okrajová problematika zrušení SVJ a zrušení bytového spoluvlastnictví

§ 1220

- ukládá povinnost založit změnu prohlášení vlastníka do veřejného seznamu (katastr nemovitostí) a dokonce i do veřejného rejstříku (rejstřík společenství vlastníků jednotek)

Protože většina SVJ má buď zcela převzaté, nebo modifikované vzorové stanovy, dovolíme si ještě upozornit na nejdůležitější ustanovení stanov (pokud je obsahují), která budou od 1.1.2014 v rozporu s donucujícími ustanoveními NOZ a tím pádem budou neplatná:

- obecně nejsou platné odkazy na zrušený ZoVB
- obecně je třeba upravit názvosloví podle NOZ (např. nově místo právního úkonu – právní jednání)
- podle nové definice správy domu není SVJ oprávněno provádět správu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, tudíž také ustanovení stanov je neplatné. Správu takových jednotek si musí dohodnout spoluvlastníci dané jednotky mimo fungování SVJ v režimu klasického spoluvlastnictví.
- formulace u orgánů SVJ typu „statutárním orgánem je výbor nebo pověřený vlastník, pokud není zvolen výbor“ a „kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění“ již nelze použít. Podle § 1200, odst. 2 NOZ musí stanovy obsahovat určení orgánů, jejich působnost, počet členů a jejich funkční období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení. Je tedy třeba přesně určit orgány, nelze dávat na výběr.
- s předchozím bodem souvisí i nutnost určit jednoznačně počet členů orgánů, neplatné jsou formulace alespoň 3 členové, 3 až 5 členů apod.
- členem orgánu SVJ může být právnická osoba, nově se nevolí zástupce právnické osoby, ale přímo ona právnická osoba a teprve na ní je určení zástupce
- ve vzorových stanovách je formulace „člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.“, ustanovení je neplatné, protože podle § 159, odst. 2 NOZ je zastoupení možné
- 30ti denní lhůta pro zánik funkce při rezignaci je v rozporu s § 160 NOZ, podle kterého je lhůta 2 měsíce
- neplatné je též ustanovení o náhradních orgánech podle § 9, odst. 9 ZoVB, nově se bude postupovat podle § 165 NOZ, tj. jmenování členů orgánu soudem, případně ustanovení opatrovníka. SVJ může též použít § 246 - kooptovat náhradní členy do nejbližšího shromáždění k volbě orgánů.
- neplatné je ustanovení o náhradním způsobu svolání shromáždění, již nestačí alespoň, ale je nutná více než ¼ hlasů (§ 1207, odst. 1 NOZ)
- neplatné je ustanovení o žalobě na usnesení shromáždění, je nutné postupovat podle § 1209 NOZ (úprava je sice podobná, ale přeci jen odlišná)
- neplatné je svěření rozhodování o výši záloh na služby a určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku do působnosti statutárního orgánu, podle § 1208 NOZ je toto ve výlučné působnosti shromáždění

Naopak zůstávají v platnosti ustanovení stanov, které jsou sice nad rámec NOZ, ale nejsou s ním v rozporu:

- nově není nutné, aby členem orgánu SVJ byl vlastník jednotky, pokud toto ustanovení ve stanovách je, tak pro konkrétní SVJ toto platí
- nově je podle NOZ pro všechna hlasování potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků, pokud ovšem stanovy vyžadují vyšší většiny, platí většiny uvedené ve stanovách, neboť to není v rozporu s NOZ

- pokud je ve stanovách určeno oprávnění výboru rozhodovat o opravách a nabytí majetku v určité finanční částce, platí ustanovení stanov. Pokud nikoliv, platí limity podle § 13 nařízení vlády 366/2013 Sb.
- pokud je ve stanovách určen způsob jednání výboru navenek a způsob podepisování, platí ustanovení stanov. Pokud nikoliv, platí § 161 a násl. NOZ (znamenalo by to, že každý člen výboru může jednat za SVJ samostatně).
- přes informace některých autorů i nadále platí lhůty pro svolávání schůzí uvedené ve stanovách, pouze pokud by ve stanovách lhůta uvedena nebyla, platí lhůta 30ti denní (§ 249 NOZ)

Jako podpůrný předpis k NOZ bylo vydáno **Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.** Z hlediska fungování SVJ bude nejdůležitější část čtvrtá „podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku“:

§ 7 a 8 rozvádí podrobněji definici správy domu

§ 9 stanovuje právo SVJ činit opatření k odvrácení nebezpečí poškození jiných jednotek vyplývající z neplnění povinností vlastníků, aby svou jednotky udržovali v nezávadném stavu.

§ 10 rozvádí podrobněji práva SVJ uzavírat smluvní vztahy k zajištění správy domu

§ 13 stanoví rozsah působnosti statutárního orgánu SVJ při nabývání movitých věcí a opravách nebo stavebních úpravách, pokud tato úprava není obsažena ve stanovách

§ 15 stanoví, že rozpočet SVJ a jeho plnění schvaluje shromáždění

§ 16 definuje příjmy SVJ a příjmy jednotlivých vlastníků

§ 17 rozvádí náklady na správní činnost podle § 1180 NOZ.

V souvislosti s rektifikací soukromého práva byl nově upraven i **rejstřík společenství vlastníků jednotek**, pro SVJ jsou důležité tyto změny:

- u osob zapisovaných do rejstříku se vedle adresy místa pobytu zapisuje také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu
- nově se do rejstříku zapisuje počet členů orgánů
- nově se do rejstříku zapisuje kontrolní orgán, tj. obvykle kontrolní komise

SVJ 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.

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 SVJ se dohodou myslí rozhodnutí SVJ). 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 SVJ s vlastníky může dohodnout na všech otázkách souvisejících s poskytováním služeb (způsobem stanoveným ZOS), a teprve pokud k dohodě nedojde, řeší jednotlivé otázky zákon.

Pokud tedy SVJ chce postupovat odlišně od ZOS, je nutné schválit vlastní pravidla rozúčtování.

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 vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce 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 účtovacího období**)
- vyúčtování se provede do 4 měsíců po skončení účtovacího 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
- SVJ je povinno na písemnou žádost vlastníka 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