

Dámy a pánové, členové výboru,

dostáváte do rukou již druhé číslo našeho Zpravodaje, ve kterém bych se rád věnoval některým aktuálním tématům z oblasti odměňování a pracovně-právních vztahů. Dále bych reagoval na Vaše časté dotazy z oblasti pojištění odpovědnosti výborů a členů představenstva bytových družstev. V závěru Zpravodaje pohovořím o vztahu revizí ve společných částech nemovitosti a povinnostech vyplývajících z majetkového pojištění.

Obsah:

- *Novinky*
- *Funkcionářské odměny*
- *Pracovně-právní vztahy*
- *Pojištění odpovědnosti výboru společenství vlastníků a členů představenstva bytového družstva*
- *Změna v doručování Protokolu o vyúčtování služeb*
- *Schválení výsledků hospodaření*
- *Revize ve společných částech z pohledu majetkového pojištění*

Novinky

- 1) Od 1. 4. 2012 přebrala agendu členské a bytové evidence po paní Jitce Zdeňkové paní Hana Venglová.
- 2) Pojistné nemovitosti bylo nově rozšířeno o riziko zatečení. Riziko zatečení řeší pojistné události, které vzniknou zpravidla v důsledku nenadálého množství vody (*atmosférické srážky*). Podmínkou pro plnění, z rizika zatečení, však již není související technická závada (*např. porыв větru poruší střešní plášť, kterým následně zatéká*), jak tomu je u rizika sdružený živel. Rozšíření bylo provedeno bez vlivu na cenu pojistného.
- 3) Plná moc pro jednání s finančním úřadem - společenstvím a bytovým družstvům, kterých se bezprostředně dotýká povinnost projednávat určité záležitosti, vyplývající ze správy bytového domu s místně-příslušným finančním úřadem, nabízíme možnost udělení plné moci správcí (družstvu). V textu plné moci budou uvedeny

pouze úkony, na které se plná moc vztahuje. Udělením plné moci přejímá správce starost o veškeré úkony spojené se správou uvedených daní a poplatků vůči místně-příslušnému finančnímu úřadu. V průběhu měsíce června, rozešleme návrh textu plné moci dotčeným společenstvím/družstvům.

Funkcionářské odměny

O všech podstatných změnách v tomto způsobu odměňování jsme informovali zástupce dotčených (družstva a společenství, které tento způsob odměňování využila v minulých letech) společenství a družstev již z kraje tohoto roku. Všechny podstatné změny, včetně alternativních (méně využívaných) způsobů odměňování jsme zrekapitulovali do přehledné prezentace. S prezentací se můžete seznámit v příloze tohoto Zpravodaje anebo na webových stránkách družstva (Dokumenty – Společenství vlastníků jednotek - Odměňování funkcionářů SVJ a BD v roce 2012).

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

Zvážit případnou změnu ve způsobu odměňování směrem k dohodám nebo paušálním náhradám.

Pracovně-právní vztahy

Nejčastěji využívanými pracovně-právními vztahy jsou pojmenované dohody konané mimo hlavní pracovní poměr; dohoda o provedení práce a dohoda o pracovní činnosti. Obecná pravidla pro jednotlivé dohody jsou shrnuty opět v příloze Zpravodaje. Kromě těchto tzv. obecných pravidel, ke kterým náleží i příslušná administrativa, zpravidla směrem k veřejnoprávním institucím, je povinností společenství nebo družstva v pozici zaměstnavatele zajistit;

- 1) Uzavření pracovně-právního vztahu (dohody), před samotným výkonem práce! Za splnění této povinnosti odpovídá, v plné míře, statutární orgán společenství/družstva.
- 2) Pracovně-lékařské služby, tj. zajistit lékařskou prohlídku i u zaměstnanců činných na základě dohod o pracích konaných mimo pracovní

poměr, a to od 1. 4. 2012. Stanoviskem Ministerstva zdravotnictví a Ministerstva práce a sociálních věcí k zajištění pracovně-lékařských služeb v souladu s přechodným ustanovením § 98 odst. 1 zákona č. 373/2011 Sb., o specifických zdravotních službách, byl této povinnosti stanoven časový prostor nejdéle po dobu 1 roku ode dne nabytí účinnosti zákona, tj. do 1. 4. 2013. Z uvedeného tedy vyplývá povinnost zaměstnavatelů odeslat zaměstnance, a to před uzavřením pracovněprávního vztahu, k pracovně-lékařské prohlídce a vybavit jej žádostí obsahující údaje o druhu práce, režimu práce a pracovních podmínkách, ke kterým je posouzení zaměstnance požadováno. Požadované posouzení provede zpravidla obvodní lékař zaměstnance. Náklady spojené s pracovně-lékařskou prohlídkou hradí zaměstnavatel.

- 3) Přihlášení a následné odvody zákonného pojištění odpovědnosti zaměstnavatele podle vyhlášky MF č. 125/1993 Sb. pojišťovně Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group. Ve stručnosti probíhá výpočet a odvod pojistného pouze za kalendářní čtvrtletí, ve kterém trval pracovní poměr. Minimální výše pojistného je stanovena citovaným předpisem ve výši 100,- Kč/čtvrtletí. Další podrobnosti k tomuto pojištění získáte studiem citované vyhlášky. Z praktického hlediska je pro Vás podstatné, že veškerou administrativu a další činnosti spojené s tímto pojištěním, zajišťuje správce.

Stanovený časový prostor je z mého pohledu dostatečný nejen k vlastní realizaci, ale i k objasnění některých nejasností, které vznikají uvedením této povinnosti do praxe (délka platnosti pracovně-lékařské prohlídky, rozsah její platnosti atp.). Družstvo bude vývoj v této části legislativy dále sledovat, abychom Vám mohli přinést aktuální informace.

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

Povinnost uzavřít dohodu před samotným výkonem práce! Přihlášení a následné odvody zákonného pojištění odpovědnosti zaměstnavatele, zajišťuje v rámci smluvních dispozic správce. V otázce pracovně-

lékařských služeb postupovat prozatím beze změny, bližší aktuální informace budeme průběžně uveřejňovat.

Pojištění odpovědnosti výboru společenství vlastníků a členů představenstva bytového družstva

Jedná se o pojištění, které slouží ke krytí pojistných událostí spojených s výkonem funkce. Konkrétním příkladem může být uzavření smluvního vztahu (*smlouvy o dílo*), který pověřeni funkcionáři uzavřou s vědomím, že je v souladu se zájmy společenství/družstva, avšak členská základna je odlišného názoru.

Při řízení společenství či družstva vstupují pověřeni funkcionáři z titulu své funkce do řady smluvních vztahů (*dodavatelé, místní samospráva, veřejnoprávní orgány*) a přesto, že ve všech případech se snaží postupovat v souladu se zájmy právnické osoby, kterou zastupují, nežádá kdy se stává, že jednotlivci nebo i celá členská základna situaci takto nevnímá. Může tedy nastat v úvodu popsaná situace, kdy členská základna zpochybní některé kroky nebo rozhodnutí přijatá pověřenými zástupci a bude uplatňovat náhradu vzniklé škody v souvislosti s výkonem funkce.

„Škoda“ může být způsobena, ale i smluvní straně, a to zpravidla nedodržením definovaných smluvních podmínek.

Pro Vaši představu se aktuálně cena takového pojištění pohybuje ve výši cca 1.600,- Kč na 1.000 000 Kč pojistné částky. V rámci tohoto pojištění jsou pojištěny všichni členové výboru/představenstva. Uvedenou cenu a rozsah pojištění jsme převzali z již uzavřených smluv společenství, která spravujeme. Pojistitelem je v tomto případě pojišťovna Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group jako smluvní partner družstva. S ohledem na skutečnost, že toto pojištění nemá žádnou vazbu na majetkové pojištění, máte možnost případného pojistitele svobodně zvolit a nevyužít služeb smluvního partnera.

č.2/2012

pro společenství vlastníků a bytová družstva

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

V případě Vašeho zájmu o tento druh pojištění u pojišťovny Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, uvědomit správce, který zajistí přípravu smluvního vztahu.

Změna v doručování Protokolu o vyúčtování služeb

V této části bych se rád věnoval především finální části, a to seznámení konečných odběratelů s jeho výsledky, tj. kdo předá Protokol o vyúčtování služeb. Pověření zástupci společenství/družstev jednomyslně zastávají názor, že by to měli být oni. Tomuto postupu distribuce nelze nic vytknout, až na stav, kdy někteří uživatelé s tímto postupem nesouhlasí. Ba co víc, dokonce si nepřejí, aby do Protokolu s výsledkem vyúčtování, kdokoli nahlížel a trvají na zasílání Protokolu doporučenou poštou. Dalším významným argumentem uživatelů je i skutečnost, že pověření zástupci provádějí distribuci Protokolů se zpožděním. Opodstatněnost všech argumentů pro i proti vnímáme na družstvu velmi intenzivně. Rozumíme uživatelům, kteří takto argumentují, ale rozumíme i pověřeným zástupcům, kteří celou situaci posuzují odlišně. Výsledným kompromisem je současný stav, kdy tiskopis Protokolu doručí správce uživateli do označené schránky nebo zašle na dohodnutou adresu. Pověřeným zástupcům, tedy vám, pak předáme sestavu s výší zúčtovaných záloh, celkových nákladů, případně saldem a výsledkem. Tento postup je pak v souladu s veškerou právní úpravou.

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

V případě, že Vám nevyhovuje distribuce výsledků vyúčtování správcem, prověřte, prosím, skutečnost, zda uživatelé souhlasí s distribucí, kterou zajistíte vlastními silami.

Schválení výsledků hospodaření

Schválení výsledků hospodaření za uplynulý rok neprobíhá u společenství vlastníků a bytových družstev jednotným způsobem. Takováto situace je dána především rozdílnou úpravou ve Stanovách. Některá společenství/bytová družstva mají ve Stanovách

schválení účetní závěrky a rozdělení hospodářského výsledku taxativně uvedeno, jinde diskutovaná úprava zcela chybí. Povinnost schvalovat účetní závěrku za uplynulý rok není v žádném předpise upravena, avšak pro společenství/bytová družstva, která dosáhnou nenulového výsledku hospodaření, by měla být podmínkou, respektive, alespoň schválení způsobu rozdělení výsledku hospodaření. Situaci, kdy je nenulový výsledek hospodaření, lze v podmínkách neziskové organizace, za kterou se společenství vlastníků považuje, dosáhnout nejčastěji při zhodnocení peněžních prostředků na termínovaných vkladech a při uplatnění sankcí za svými členy. Bytová družstva, která jsou z pohledu legislativy podnikatelskými subjekty je situace s nenulovým výsledkem hospodaření odlišná a vyžaduje individuální posouzení.

Součástí schválení výsledků hospodaření u společenství vlastníků, by mělo být i schválení způsobu vypořádání závazků vůči svým členům, a to z titulu dosažených "výnosů" z pronájmu společných částí. Takové výnosy jsou zpravidla inkasovány společenstvím, správce nebo pověřený vlastník vyhotoví členům společenství Potvrzení o podílu na výnosu s uvedením podmínek pro přiznání výnosu v daňovém přiznání člena.

Vystavením potvrzení dispozice s tímto "výnosem" nekončí, na shromáždění vlastníků společenství je nutné dohodnout způsob vypořádání. Existují v podstatě pouze dva způsoby vypořádání, prvním je výplata podílu členům a druhým je převod na dlouhodobou zálohu na opravu a údržbu bytového fondu (*fond oprav*). Obě tyto dispozice je nutné schválit a uvést v zápisu.

Zákon o vlastnictví bytů ve svém § 11 sice hovoří o povinnosti pravidelného jednání všech členů společenství, a to za přesně definované minimální účasti, ale případná náplň jednání je plně ve Vaší pravomoci. Prosím tedy, pokud se vašeho společenství některá diskutovaná část účetní závěrky (*zprávy o hospodaření*) týká, abyste ji neopomněli projednat na jednání shromáždění a následně uvést v zápisu.

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

V případě nenulového výsledku hospodaření anebo dosažení "výnosu" z pronájmu společných částí bytového domu, projednat způsob dalšího využití těchto finančních

č.2/2012

pro společenství vlastníků a bytová družstva

prostředků (zpravidla k posílení tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu). Výsledek projednání uvést v zápisu.

Revize ve společných částech z pohledu majetkového pojištění

O této vazbě se z mé zkušenosti všeobecně málo ví, avšak z praktického hlediska je velmi významná. Obecně je povinnost provádět revize a tzv. porevizní opravy (závady s definovaným termínem odstranění, uvedené v revizní zprávě nebo obdobném dokumentu) ve společných částech povinností správce. Spolu s touto povinností přejímá i odpovědnost za veškeré vzniklé škody!!! Porušení pravidel je také často sankcionováno a v případě vzniku pojistné události, může být pojistitelem odmítnuto plnění. S ohledem na tuto skutečnost, jsou náklady spojené se službami revizí, považovány správcem za odsouhlasené, a to i bez podpisu pověřených zástupců společenství/družstva, za předpokladu, že jsou tyto hrazeny z účtu správce. V ostatních případech je společenství/družstvo povinno bezodkladně doručit správci výsledek provedené revize.

Tento postup v oblasti revizí je takto formulován i směrem k pojistiteli (*Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group*), který jej mimo jiné velmi výrazným způsobem zohlednil v ceně pojistného! V průběhu celého pojistného období, dochází z jeho strany k důsledné kontrole pojištěných nemovitostí, a to především v oblasti tolik právě diskutovaných revizí. Subjekty, u kterých není správce z objektivního důvodu schopen doložit jejich provedení, odmítne pojistitel uzavřít pojistnou smlouvu. Připomínám, že situace je stejná i v případě, že společenství nebo družstvo nevyužije pojištění v rámci pojistné smlouvy správce.

Osobně mě mrzí, že uvedený postup je v poslední době zástupci společenství a družstev vnímán negativně, a to především v oblasti zajištění provozuschopnosti výtahů (*situací kolem zajištění provozuschopnosti výtahů, jsem se věnoval v předešlém čísle Zpravodaje*). Smluvní vztah je v tomto ohledu velmi variabilní, jeho cílem totiž není, aby revizní služby byly zajišťovány obchodními partnery správce (*družstva*), ale klade jednoznačně důraz na jejich kvalitu a vlastní provedení. Smluvní vztah řeší, a to velmi

otevřeně, i otázku volby dodavatelů těchto služeb. Tyto jsou plně v pravomoci zvolených zástupců či členů vašeho společenství nebo družstva.

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:


Správce, pokud má k dané činnosti mandát, zajišťuje služby revizí dodavateli, které si zvolilo (vybralo) samo společenství nebo družstvo. Pokud tomu tak není, využije správce svých obchodních partnerů, aby uvedenou povinnost, která mu ze smluvního vztahu vyplývá, zajistil! Univerzálností smluvního vztahu je i možnost, aby společenství uzavřelo na předmětnou službu smluvní vztah přímo s dodavatelem služeb, tedy nikoliv formou rámcové smlouvy, jak je tomu ve většině případů doposud.

Závěrem

Dovolte, abych Vám poděkoval za všechny ohlasy, které jsem obdržel v souvislosti s prvním číslem Zpravodaje. Věřím, že další číslo opět přispěje k Vaší lepší informovanosti.

Z témat příštího čísla Zpravodaje vybírám; Změny ve výborech společenství vlastníků a představenstvech bytových družstev; Hospodaření na položkách DZO (fondu oprav); Informace o hospodaření správce; Ochrana osobních údajů; Zaslání obchodních sdělení a poskytování kontaktů na zvolené zástupce.

S přáním příjemného jara


Ing. Michal Hnyk
místopředseda představenstva

V Liberci dne 30. 04. 2012