

Dámy a pánové, členové výboru,

v úvodu mi dovoluji, abych Vám popřál jménem všech zaměstnanců správy družstva, spokojené Vánoční svátky a úspěšné vykročení do nového roku.

Dnešní číslo Zpravodaje bude věnováno zejména významu Sbírký listin, kterou vede Rejstříkový soud, dále pak zastupování členů společenství formou institutu Plné moci a v krátkosti i dalším aktuálním tématům. Závěrem se na Vás, jménem představenstva Okresního stavebního bytového družstva, obracím, mimo jiné, i se žádostí o vypracování písemné reference.

## Obsah:

- *Novinky*
- *Sbírka listin*
- *Zastupování členů společenství – Plná moc*
- *Pojištění odpovědnosti výboru společenství vlastníků a členů představenstva bytového družstva*
- *Nabídka digitalizace původní dokumentace objektu, resp. pasportizace objektů*
- *Reference k poskytovaným službám*
- *Samolepky*

## Novinky

- 1) Od 1. 1. 2012 převzal technickou správu objektů po panu Jaroslavu Hauzerovi pan František Böhm.
- 2) V otázce pracovních-lékařských služeb (povinnost lékařských prohlídek v případě dohod konaných mimo pracovní poměr) postupovat prozatím beze změny, neboť dosud nebyl vydán žádný zpřesňující předpis.
- 3) Plná moc pro jednání s finančním úřadem – děkuji všem námi osloveným zástupcům společenství a bytových družstev za důvěru, kterou projevíli družstvu vrácením podepsaného návrhu Plné moci.
- 4) V letošním roce oslavilo družstvo významné jubileum, a to 40 let existence. Výročí bude připomenuto krátkým spotem na rozhlasové stanici RCL Liberec. Rozhlasový spot bude vysílán v závěru měsíce listopadu a dále pak celý

prosinec. V závěru roku bude, a to znovu prostřednictvím rozhlasových vln, následovat ještě krátké poděkování všem obchodním partnerům, zejména pak právě společenstvím a družstvům.

## Sbírka listin

V praxi se často setkávám s nízkým povědomím o této části Obchodního rejstříku, přitom z mého pohledu obsahuje velmi významné skutečnosti o činnosti společenství/družstva.

Sbírka listin obsahuje všechny důležité listiny (např. zakladatelskou listinu společnosti/společenskou smlouvu, účetní závěrky, podpisové vzory statutárních orgánů atd.). Jednotlivé dokumenty do sbírky listin doplňují pověření zástupci jednotlivých subjektů. Listiny týkající se vzniku subjektu vkládá například původní vlastník, popřípadě jím pověřená osoba. Listiny dokládající vedení účetnictví dokládá sám subjekt, popřípadě opět jím pověřená osoba.

Má-li sbírka listin obsahovat opravdu ucelené informace o činnosti společenství/družstva, existují právní názory, které pokládají za bezprecedentní i dokládání zápisů z jednání těchto subjektů. Osobně dávám těmto právním názorům za pravdu. Sbírka listin, jako součást veřejného seznamu, umožňuje všem, aby se podrobně seznámili s činností subjektu. Z pohledu společenství/družstva jde o velmi významnou skutečnost, neboť se jedná o dobrý argument i pro prostou absenci členů na shromáždění či schůzích.

Sbírka listin je dále využívána i dalšími subjekty, a to potenciálními členy společenství (zájemci o koupi bytové jednotky), obchodními partnery atp.

V poslední době nabývá stále více na významu, již zmíněné, doplňování zápisů z významných shromáždění vlastníků a členských schůzí. Za významné lze označit taková shromáždění a schůze, kde jsou projednávány změny záloh a dalších plnění spojených s užíváním bytů, změny způsobu rozúčtování služeb nebo fondů, schválení výsledků hospodaření atp.

Pro Vaši snadnější orientaci jsem alespoň některé základní listiny shrnul do následující tabulky.

## Rekapitulace doplňování listin do Sbírký listin

druh listiny	Kdo vkládá?	Jak často?
listiny osvědčující vznik společenství/družstva	původní vlastník nebo pověřený notář	1x při vzniku
účetní výkazy	správce	každoročně po účetní závěrce
zápisy z významných schůzí a shromáždění	výbor společenství/představenstvo/pověřený vlastník	po vyhotovení
usnesení osvědčující změnu listin (Stanovy) anebo členů výboru/pověřeného vlastníka	správce/výbor společenství/pověřený notář	po schválení a vyhození návrhu

### Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

Zasílat zápisy z významných shromáždění vlastníků a členských schůzí na podatelnu Rejstříkového soudu. Zasílání se provádí výhradně elektronicky, a to v předepsaném formátu, např. pdf na adresu příslušného rejstříkového soudu (Rejstříkový soud Liberec - [podatelna@osoud.lhc.justice.cz](mailto:podatelna@osoud.lhc.justice.cz)) s uvedením předmětu zprávy např. IČO subjektu. Některé místně příslušné soudy využívají také elektronickou podatelnu na webových stránkách českého soudnictví, a to <http://epodatelna.justice.cz>.

## Zastupování členů společenství - Plná moc

Zastupování členů společenství na jednáních shromáždění vlastníků, je do jisté míry vnímána jako samozřejmost. Osoba pověřená vlastníkem doloží k prezenční listině tiskopis Plné moci a od této chvíle je výborem, anebo řídicím schůze, považována za řádného člena společenství, s právy účasti na shromáždění a možnosti hlasování. Takto popsanou praxi změnil Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 29 Cdo 3399/2010, ze dne 23. 5. 2012 (zdroj:www.nsoud.cz), ze kterého mimo jiné vyplývá, že nestačí, aby v Plné moci bylo uvedeno, že XXXX zmocňuje YYYY k účasti na shromáždění, nýbrž by mělo být i uvedeno, že má právo za něj hlasovat a eventuálně jak, podle programu uvedeného v Pozvánce. Také to zakládá nutnost revidovat Stanovy společenství, jež se pro založení SVJ používají, aby bylo jasno, zda zde je

oprávnění zmocnit členem SVJ jen jiného člena SVJ nebo i třetí osobu a za jakých podmínek.

### Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

*Na nejbližším shromáždění přijmout úpravu Stanov v souladu s uvedeným rozsudkem, tj. exaktně upravit zastupování členů společenství na shromáždění. Případná absence úpravy, by s ohledem na různý stupeň právního povědomí členů společenství, mohla znamenat v budoucnu komplikace v rozhodovacích pravomocech shromáždění, např. využití opravných prostředků členů společenství k přijatému usnesení atp.*

## Pojištění odpovědnosti výboru společenství vlastníků a členů představenstva bytového družstva

Jak jsem již uvedl v minulém čísle Zpravodaje, jedná se o pojištění, které slouží ke krytí pojistných událostí spojených s výkonem funkce. Dnes bych se v krátkosti věnoval způsobu účtování nákladů, které jsou se vznikem pojištění spojeny.

Předmět určení pojištění nepředpokládá, že náklady s ním spojené, budou posuzovány jako oprávněné náklady na správu společných částí. Náklady spojené se vznikem tohoto pojištění, by měli jít na vrub pouze a jen pojištěných, tj. členů výboru. Účtování pojistného na vrub nákladů společenství/družstva je tak v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů.

Situace, kdy přeci jen dojde k zaúčtování pojistného na vrub nákladů společenství, a to z různých důvodů (požadavek členů výboru, členů společenství atp.), není v praxi výjimečná, avšak stejně jako všechny „nedokonalosti“ kolektivního způsobu bydlení je zpravidla řešena okřídleným „Kde není žalobce, není soudce“.

### Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

*V případě, že se vaše společenství rozhodlo účtovat náklady spojené se vznikem pojištění jako náklady na správu společných částí, je dobré vědět, že tento způsob nemá pevnou*

č.3/2012

pro společenství vlastníků a bytová družstva

*oporu v aktuálně platné legislativě, se kterou souvisí i další, zde neuvedené skutečnosti.*

## Nabídka digitalizace původní dokumentace objektu, resp. pasportizace objektů

Družstvo spolu se společností Termo+ holding, a.s., nabízí možnost digitalizace původní dokumentace objektu, resp. pasportizace. Digitalizaci, resp. pasportizaci je možné vypracovat v těchto čtyřech stupních;

- A) digitalizace - vypracování půdorysů objektu
- B) digitalizace - vypracování půdorysů, pohledů, příčného řezu objektu
- C) pasportizace - vypracování projektové dokumentace stávajícího stavu a pasportizace objektu
- D) zaměření stávajícího stavu v případě nedostupné původní projektové dokumentace

Digitalizace původní dokumentace Vám umožní mít neustále v dosahu přehlednou a použitelnou podobu projektových podkladů k vašim objektům a bytům vašich členů včetně fotodokumentace.

Provedením pasportizace je získána přehledně ucelená databáze informací o objektu a je tak vytvořen účinný nástroj pro zajištění maximální efektivnosti a hospodárnosti vynakládaných prostředků na údržbu a opravy. Pasportizaci je možno využít i jako podklad pro kalkulace investičních záměrů (stavební úpravy, modernizace, případně rekonstrukce). Pasport objektu lze dále využít jako podklad pro zpracovávání, například energetického auditu budov.

### Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

*V případě, že máte zájem o bližší podrobnosti k nabízené službě, kontaktujte, prosím, předsedu družstva pana Miroslava Matějku, a to písemně na [matejka@osbdkamenicka.cz](mailto:matejka@osbdkamenicka.cz) anebo telefonicky na telefonu 604 612 413.*

## Reference k poskytovaným službám

Rád bych Vás, jménem představenstva Okresního stavebního bytového družstva, požádal o vypracování písemné reference nebo názoru, které se týkají družstva, zejména pak jím poskytovaných služeb. Reference bych, a to s Vaším souhlasem, umístil na stránky družstva, s uvedením Vašeho jména a kontaktu. Za vypracování takovéto recenze anebo názoru, který bude možné umístit na stránky družstva, nabízíme slevu 3% z ročního poplatku na správu v následujícím kalendářním roce. Smyslem zveřejnění referencí a názorů je poskytnout informace a pomoc nově vznikajícím společenstvím, anebo těm, kteří uvažují o novém správci.

### Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

*V případě, že projevíte zájem o vyhotovení reference, zašlete ji, prosím, k mým rukám na [hnyk@osbdkamenicka.cz](mailto:hnyk@osbdkamenicka.cz).*


## Samolepky

V příloze tohoto čísla Zpravodaje naleznete, mimo jiné i samolepky s označením družstva jako správce. Pokud budete mít zájem, prosím, jménem představenstva Okresního stavebního bytového družstva o jejich vylepení na vstupní dveře, nebo kamkoliv jinam na dobře viditelné místo.

## Závěrem

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

S přáním pohodových svátků

  
Ing. Michal Hnyk  
místopředseda představenstva

V Liberci dne 12. 12. 2012