



č.5/2013

pro společenství vlastníků a bytová družstva

Dámy a pánové, členové výboru

v pořadí již páté číslo Zpravodaje bude věnováno především změnám, které čekají společenství vlastníků a bytová družstva v souvislosti s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku (*zákon č.89/2012 Sb., dále jen NOZ*). Jsem si vědom, že článků a komentářů, k tomuto tématu, se v médiích nejrůznějšího druhu objevuje stále víc. Rád bych proto uvedl ty z mého pohledu významné změny, nutné pro získání základního přehledu. Do budoucna jsem také přesvědčen, že jednotlivá ustanovení NOZ budou živě diskutována napříč celou občanskou společností. Stále však existuje i možnost, že NOZ nenabude k zamýšlenému datu platnosti.

Další článek bude věnován novému zákonu (*č.67/2013 Sb. zákon o službách s datem účinnosti 1. 1. 2014*), kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Cílem úpravy je zastřešit úpravu služeb spojených s užíváním bytu, která je doposud roztržena v řadě právních předpisů a stanovit obecná pravidla pro rozúčtování služeb.

Dvě předchozí legislativní témata vystřídají dvě „lehčí“ témata, a to v první řadě informace o nové internetové aplikaci s názvem OSBDnet o jejíž přípravě jsem se zmínil v předchozím čísle a obecná informace o zpracování Průkazu energetické náročnosti budov (*PENB*). Informace o PENB bude v příloze podpořena indikativní nabídkou pro vaše společenství nebo družstvo na jeho zpracování.

Obsah:

- *Novinky*
- *Nový občanský zákoník*
- *Zákon o službách*
- *Dodatek mandátní smlouvy*
- *Průkaz energetické náročnosti budov (PENB)*
- *Nové webové stránky a aplikace OSBDnet*

Novinky

- 1) Od 1. 8. 2013 byly, a to po dohodě s pojistitelem, valorizovány částky pojistných plnění pro riziko sdružený živel jednotlivě za každý dům. Smlouva byla dále doplněna o riziko poškození zateplení ptactvem. Obě tyto skutečnosti se

v letošním roce neprojeví růstem ceny pojistného.

- 2) K 31. 10. 2013 jsme ukončili vývoj nové verze internetové aplikace s názvem OSBDnet (*vzdálený přístup k informacím o spravovaném majetku*). Začátek zkušebního provozu aplikace je plánován na závěr měsíce listopadu. Přístup i vaše přístupové údaje zůstávají stejné.

Nový občanský zákoník

Nejdůležitější změnou pro společenství vlastníků, kterou NOZ přináší, je ta skutečnost, že nabytím účinnosti NOZ se ruší stávající zákon o vlastnictví bytů č.72/1994 Sb. Bytové spoluvlastnictví bylo totiž včleněno přímo do něho. Společenství vlastníků musí upravit své stanovy tak, aby tyto byly v souladu se zněním NOZ. V uvedené záležitosti, ale platí přechodná ustanovení (§3041). Dnem 1. 1. 2014 nebude možné použít ta ustanovení stanov SVJ, která budou v rozporu se závaznými ustanoveními NOZ. V těchto záležitostech, a to do doby než SVJ schválí změny svých stanov, použijí přímo ustanovení NOZ. Pro přizpůsobení stanov byla poskytnuta lhůta tří let ode dne nabytí účinnosti, tj. 1. 1. 2014 - 1. 1. 2017. Současně byla stanovena i povinnost doručení přizpůsobených stanov soudu, který vede rejstřík společenství, a to způsobem, který stanoví nový zákon o veřejných rejstřících.

Z dosavadní diskuze se zástupci společenství vlastníků lze předpokládat, že většina společenství bude spíše schvalovat změny svých stanov a tak je přizpůsobí nové právní úpravě. Nově tak bude například požadováno, aby v názvu společenství byla slova "společenství vlastníků" (*dříve stačilo "společenství"*); jednočlenný statutární orgán bude nově nazýván "předseda společenství vlastníků" (*dříve "pověřený vlastník"*).

V současné době připravuje Svaz českých a moravských bytových družstev, jehož je družstvo členem, tzv. vzorové stanovy společenství, tak aby odpovídaly NOZ. Jakmile budou k dispozici, rádi vám je poskytneme. Vzorové stanovy doporučujeme využít, alespoň jako základ, na němž postavíte své stanovy.



č.5/2013

pro společenství vlastníků a bytová družstva

Několik významných ustanovení NOZ

§ 1177 - stanoví vlastníkům povinnost oznámit změnu vlastnictví jednotky a počtu osob, a to prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu do 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, že je vlastníkem + změny počtu osob, které bydlí v bytě po dobu nejméně 3 měsíců v kalendářním roce, a to v souhrnu;

§ 1179 - Vlastník jednotky má právo seznámit se s tím, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

§ 1180 - určuje stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku, a to jednak s využitím spoluvlastnického podílu, ale i tzv. na každou jednotku stejně; tomuto ustanovení je věnována ve Zpravodaji samostatná část;

§ 1185 - upravuje možnost rozdělení práva k jednotce na podíly a dále zmocnění společného zástupce v případě spoluvlastníků, a to i manželů v režimu SJM, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě oprávněné za správu domu;

§ 1186 - Stanoví povinnost vlastníka, který převádí vlastnické právo k jednotce, aby doložil nabyvateli potvrzení osoby odpovědné za správu domu, 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 osobě odpovědné za správu domu;

§ 1205 - Odstraňuje se problém s určením statutárního orgánu ve stanovách SVJ. Podle NOZ se výslovně stanoví, že statutárním orgánem je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda SVJ;

§ 1206 - upravuje usnášéníschopnost - vyžaduje se pro přijetí usnesení shromáždění souhlas většiny hlasů vlastníků-členů přítomných na shromáždění, přičemž zcela nově zákon dovoluje, aby stanovy určily vyšší (kvalifikovanou) většinu pro přijetí usnesení ve všech, či ve stanovách vyjmenovaných záležitostech;

§ 1208 - taxativně upravuje působnost shromáždění;

§ 1210 - nově se výslovně stanoví možnost hlasování mimo schůzi shromáždění (*per rollam*), pokud řádně svolaná schůze shromáždění nebyla způsobilá jednat a usnášet se, dále v případech výslovně určených ve stanovách SVJ;

Bytových družstev se změny související s NOZ také dotýkají, avšak v lehce odlišných rovinách. Změna stanov je v jejich případě také nutná, a to v případě některých ustanovení již do konce tohoto roku. Bytovým družstvům v naší správě, byl vzor stanov již dříve doručen.

Pokud by došlo ke kolizi ustanovení, Mandátní smlouvy o správě nemovitostí s NOZ, bude tato řešena zpravidla číslovaných dodatkem.

K uvedené problematice se určitě vrátíme. Budeme Vás postupně informovat, a to především o změnách, které vyplynou z praxe. Informace přineseme opět na stránkách Zpravodaje nebo formou semináře.

§1180 NOZ

S ohledem na vymezení tohoto paragrafu je vhodné na nejbližším shromáždění vlastníků schválit nebo potvrdit;

- způsob rozpočítání a stanovení záloh na služby (*pokud nebude schváleno, zohlední se při stanovení záloh poslední známá skutečnost, tak jako doposud*)
- schválit způsob "evidence" nákladů vlastní správní činnosti a jejich konkrétní výčet (*odměna za správce, funkcionářské odměny, náklady na DPP/DPČ, poštovné, telefonní poplatky atp.*)
- zplnomocnění výboru, že v případě nejasností o zahrnutí konkrétních položek do nákladů na vlastní správní činnost, rozhodne výbor
- odsouhlasit způsob vyrovnání příspěvků na dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu DZO (*fond oprav*) a nákladů na vlastní správní činnost (*fond režie*), a to zpravidla takto: nevyrovnává se a zůstatek k 31. 12. se převádí do následujícího roku, kde bude použit na úhradu nákladů v příštích letech;



č.5/2013

pro společenství vlastníků a bytová družstva

V případě přijetí některého z výše uvedených ustanovení, je nutné podmínit jeho schválení účinností NOZ.

Další důležitá upozornění vyplývající z NOZ

- úklid společných částí je podle zákona vždy službou
- revize ve společných částech se budou vždy čerpat z DZO
- pojištění domu je vždy součástí DZO, proto nesmí být stejná částka tvorby na bytovou jednotku
- čerpání funkcionářských odměn je vždy stejná částka na jednotku
- Podle prováděcího nařízení vlády k NOZ bude shromáždění vlastníků jednotek povinno každoročně schvalovat "rozpočet" na rok následující (dle praxe zřejmě předpokládané náklady a plán oprav a investic).

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

Přízpůsobit stanovy společenství ve lhůtě stanovené NOZ. V případě bytových družstev přijmout nutné změny ještě letos.

Zákon o službách

Zákon o službách (ZOS) nabývá účinnosti od 1. 1. 2014 a podle přechodného ustanovení obsaženého v §14 ZOS se rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí jeho účinnosti, provede podle dosavadních právních předpisů (vyúčtování roku 2013 se popisované úpravy proto netýkají).

Zákon dále upravuje výčet základních služeb spojených s bydlením, způsob poskytování záloh na služby a změny záloh v průběhu roku, rozúčtování nákladů na plnění, postup a lhůty při vyúčtování přeplatků a nedoplatků, způsob nahlížení do podkladů pro vyúčtování a sankce. Tento zákon je ve vztahu k NOZ normou speciální, která vylučuje použití ustanovení NOZ týkající se služeb, která byla do ustanovení NOZ o nájmu vložena, neboť v době přijetí NOZ nebylo jisté, zda zákon o službách bude přijat. Jedná se o ustanovení § 2247 a § 2252 NOZ.

Zákon rozděluje poskytované služby (§3) na dvě skupiny, kdy do první patří dodávka tepla, teplé vody, studené vody včetně odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, provoz STA, provoz a čištění komínů, odvoz komunálního odpadu. Do druhé pak všechny další služby, které schválí shromáždění nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků (pokud stanovy neurčí jinak).

O stanovení záloh v předpisech (Výpočtových listech) (§4) opět rozhoduje shromáždění stejným způsobem jako v předchozím odstavci.

Rozúčtování nákladů (§5) upravuje zákon znovu ve dvou rovinách, a to v případě tepla a teplé vody se postupuje podle samostatného předpisu (vyhlášky č. 372/2001 Sb. v platném znění), popřípadě dohody všech členů společenství. Ostatní služby jsou rozúčtovány podle rozhodnutí shromáždění.

Vyúčtování a splatnost přeplatků/nedoplatků (§7). Termín pro vypořádání výsledku vyúčtování (výplata přeplatků a zaplacení nedoplatků) se posouvá do osmého měsíce po skončení zúčtovacího období. Avšak pozor, uvedená lhůta je nejzazší možná, skutečná lhůta se odvíjí od data předání vyúčtování (datum předání + 4 měsíce). Lhůta pro předání vyúčtování konečnému spotřebiteli se nemění a zůstává nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

Společenství vlastníků a bytová družstva by si měla určit (zpravidla ve stanovách) pevný termín vypořádání (31. 7. následujícího roku). Navrhovaným termínem se eliminuje případná časová kolize a po tomto termínu je možné provádět jednostranné zápočty vzájemných pohledávek. Lhůta pro podání reklamací je maximálně do 30 dní po doručení vyúčtování.

Sankce (§13). Pokuta obou stran za nedodržení povinností (nepeněžitých) je 100,- Kč za každý započatý den prodlení. Poplatek z prodlení v případě peněžitých pohledávek je 1 promile za každý den prodlení, min. 10,- Kč za každý započatý měsíc (Poplatek v této podobě bude zřejmě, a to ještě před účinností, zrušen a bude nahrazen úrokem z prodlení).

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

Přízpůsobit stanovy společenství.



č.5/2013

pro společenství vlastníků a bytová družstva

Dodatek mandátní smlouvy

Ve Zpravodaji č. 4 jsem některé z vás požádal o podpis návrhu dodatku k mandátní smlouvě, který upravuje výběr vyjmenovaných poplatků od vašich členů. Bohužel od některých nemám doposud žádnou reakci, a to pozitivní ani negativní. Dovoluji si vás tady znovu požádat o vyjádření k zaslanému návrhu dodatku, a to vámi zvolenou formou.

Průkaz energetické náročnosti budov (PENB)

S ohledem na blížící se termín povinnosti zpracovat PENB, připravilo Okresní stavební bytové družstvo ve spolupráci se společností Termo+ holding, a.s. indikativní nabídku na jeho zpracování. Indikativní nabídka je zpracována výhradně pro váš bytový dům a obsahuje i průvodní dopis se základními údaji o PENB.

Nabídka je součástí přílohy tohoto Zpravodaje. Samozřejmě že nejste touto nabídkou nijak vázáni, avšak v případě zájmu, prosím, kontaktujte předsedu družstva pana Miroslava Matějku do 30. 11. 2013. Stejně tak, budete-li mít v souvislosti se zpracování PENB nějaké dotazy. Kontakty na pana Miroslava Matějku jsou tyto; mobilní: 604612413 a elektronická pošta matejka@osbdkamenicka.cz.

Součástí nabídky na zpracování PENB je i aktualizovaná nabídka na provedení digitalizace technické dokumentace vašeho objektu. Více o tomto naleznete opět v příloze Zpravodaje, popřípadě v jeho předchozím čísle.

[Co z uvedeného pro Vás vyplývá:](#)

[V případě vašeho zájmu reagovat na některou z příložených nabídek.](#)

Nové webové stránky a nová aplikace OSBDnet

V závěru roku vám i sobě uděláme radost a aktualizujeme stránky www.osbdkamenicka.cz, a to včetně nové aplikace, kde můžete najít užitečné

informace o vašem bytovém domě. Aplikaci jsme nově nazvali OSBDnet. Rádi bychom, aby vám zpřístupnil všechny informace, které vy sami nejvíce potřebujete. Z tohoto důvodu jsme OSBDnet „postavili“ na moderní technologii, která by nám měla umožnit, abychom právě vaše postřehy a požadavky realizovali co možná nejrychleji. Jak už jsem předeslal v úvodu, bude nejpozději v závěru měsíce listopadu spuštěn zkušební provoz OSBDnetu. Přístup i přístupové údaje do OSBDnetu budou shodné s dosavadní aplikací. Obě aplikace „poběží“ nějakou dobu současně.

Již nyní máme spolu s kolegy připraveny další nápady na rozvoj OSBDnetu, přesto vám tímto děkuji, za případné připomínky a návrhy k funkčnosti a obsahu nové aplikace.

Pro vstup OSBDnetu bude nově vyžadován souhlas s Licenčními podmínkami. Souhlas bude proveden výhradně označením zaškrtačacího políčka u přístupových údajů. Licenční podmínky v tištěné podobě, naleznete v příloze tohoto Zpravodaje „Licenční podmínky OSBDnet“.

Z hlavních novinek nové aplikace vybírám tyto:

- 1) *Libovolně nastavitelná přístupová práva až na úroveň subjektu.*
- 2) *Autorizované doručování zpráv*
 - Administrátor OSBDnetu může uživateli zaslat zprávu, a to včetně přílohy.
 - Uživateli je po přihlášení do OSBDnetu zpráva zobrazena a datum a čas jejího přečtení se zaznamenají.
 - Použití: doručení protokolu z vyúčtování, výpočtového listu atp.
- 3) *Nástěnka domu (zprávy pro uživatele)*
 - Administrátor OSBDnetu může umístit zprávu na nástěnku domu.
 - Uživateli jsou po přihlášení do OSBDnetu zobrazeny všechny zprávy, které se týkají domů, do nichž má nějaký přístup.
 - Použití: různé druhy oznámení (*odstávky, odečty atp.*)
- 4) *Vyšší rychlost než předchozí aplikace ☺.*
- 5) *Ještě vyšší rychlost než předchozí aplikace ☺☺.*



č.5/2013

pro společenství vlastníků a bytová družstva

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:


V případě vašeho zájmu vyzkoušet novou aplikaci OSBDnet.

Závěrem

Závěrem bych rád poznamenal, a to směrem ke všem vydáním Zpravodaje (*minulým, současným i budoucím*), že tento je námi považován za doplňkový zdroj informací vás, našich klientů. Je založen na nejlepších informačních zdrojích dostupných v době tisku, a to především v oblasti legislativních a odborných článků. Použité informační zdroje jsou všeobecně považované za spolehlivé, avšak Okresní stavební bytové družstvo neručí za správnost a úplnost uvedených informací.

Děkuji vám za důvěru, kterou Okresnímu stavebnímu družstvu prokazujete svěřením svého majetku do naší správy.

S přáním příjemného podzimu


Ing. Michal Hnyk
místopředseda představenstva

V Liberci dne 30. 10. 2013