

Dámy a pánové, členové výboru

Jménem správy družstva si Vám dovoluji přinést informace, které pokládám pro naši společnou práci za důležité. Zároveň Vám všem chci, a to spolu s kolegy, za Vaši nelehkou a mnohdy nedoceňovanou práci poděkovat a popřát Vám pevné zdraví, a co možná nejkrásnější letní dovolenou, na které se Vám všem, doufáme, podaří načerpat nové, tolik potřebné síly.



## Obsah:



- *Novinky*
- *Stanovy SVJ*
- *Družstvo jako předseda SVJ*
- *Aplikace OSBDnet – co je nového, co se chystá*
- *DZO (fond oprav) a jeho evidence (vchody)*
- *Nové složky měsíčního předpisu SVJ*

## Novinky

- 1) Od 7. 5. 2015 byl, a to po dohodě s pojistitelem, upraven obecný předmět pojištění, a to jeho rozšíření o pozemky, stavební součásti a příslušenství budov a staveb.
- 2) V závěru 3Q/2015 je naplánováno stěhování správy družstva do nové administrativní budovy, která se nachází cca 200m od stávající. Lze předpokládat, že v tomto období bude činnost správy po nezbytně nutnou dobu omezena.
- 3) V 1Q/2015 jsme uvedli do praxe novou možnost úhrady předpisu (úhrad spojených s užíváním bytu), a to **Příkaz k inkasu**. Bližší informace k tomuto způsobu úhrady najdete Vy, popřípadě vaši členové, na našich webových stránkách (Aktuality - Nová možnost úhrady nájemného).

## Stanovy SVJ

Jak jsem již informoval v minulém čísle Zpravodaje, mají společenství, která vznikla před účinností nového občanského zákoníku (NOZ) povinnost přizpůsobit text stanov právě NOZ. Pro přizpůsobení byla stanovena lhůta, a to do 3 let ode dne účinnosti NOZ (tj. do 1. 1. 2017). V případě, že nebude novým předpisům odpovídat název společenství (SVJ) nebude v názvu obsahovat slova „společenství vlastníků“ – viz § 1200 odst. 2 písm. a) NOZ), budou SVJ povinna změnit název formou změny stanov do 2 let od účinnosti NOZ (tj. do 1. 1. 2016).

Obecná otázka přizpůsobení stanov je myslím aktuálně hodně diskutována, a to nejen samotnými společenstvími, ale i dalšími subjekty (právníky, zájmovými sdruženími atp.). Především zájmová sdružení jsou v tomto směru hodně aktivní a mnohá z nich přichystala pro své členy tzv. „Vzorové stanovy“. Touto cestou se vydalo i družstvo a v rámci portálu OSBDnet Vám zpřístupnilo vzory zpracované JUDr. Evou Kabelkovou z advokátní kanceláře Svejkovský, Kabelková & spol. a doplněn pracovníky SČMBD po konzultaci se členy legislativně-právní komise SČMBD.

Přestože využití vzoru je vnímáno mnohými z vás jako „nejjednodušší“ cesta k novým stanovám, je i zde zapotřebí vaší aktivity a tento vzor přizpůsobit pro potřeby vašeho společenství. Spousta z vás už si zvykla a zvládá, tzv. „provozní“ záležitosti společenství, ale jakákoliv další, a to i „zanedbatelná“ aktivita v tomto směru je pro vás „nadlidský výkon“.

Přístup k řešení je tedy individuální, prozatím převládají společenství, která s využitím námi prezentovaného vzoru připraví vlastní stanovy. Druhou velkou skupinou jsou společenství, která prozatím přizpůsobení stanov odkládají. Nerad bych tento způsob řešení, tj. „odkládání, kupříkladu až na neurčito“ obhajoval, ale úděl legislativy ČR je všeobecně známý,

tato bývá předmětem častých novelizací. Obávám se, že stejný osud potká i NOZ. Je tedy dost dobře možné, že některá ustanovení „nepřežijí“ v aktuální podobě ani stanovené lhůty. Stejná situace může být i v otázce výše správních poplatků pro zápis do obchodního rejstříku nebo povinná účast notáře při schvalování změny stanov.

Bez ohledu na to, jakým způsobem jste se rozhodli realizovat přizpůsobení stanov, jsme s kolegy připraveni Vám pomoci, a to aktivně i pasivně. Pasivně pak především přes portál OSBDnet, kde naleznete aktuální vzory stanov a dále ve Zpravodajích. V tomto čísle pak rekapitulaci **povinných náležitostí stanov**, možnost **použití dosavadních stanov** a **nepoužitelná ustanovení dosavadních stanov**.

Závěrem uvádím, že stanovy jsou především interním dokumentem společenství a takto je potřeba na ně nahlížet. Obecně tedy neexistují „dobré“ a „špatné“ stanovy (vzory), ale pouze stanovy vašeho společenství. Práva a povinnosti, které je nutné v jednom společenství upravit jinde úpravu nepotřebují, protože vnímání členů je odlišné atp.. Důležitým kritériem při tvorbě je i vymahatelnost jednotlivých článků stanov, která úzce souvisí s jejich rozsahem.

### Povinné náležitosti stanov

Co se týče obsahu stanov SVJ, povinnými náležitostmi jsou tyto údaje – nově vyžadované údaje jsou označeny tučně (§ 123 a § 1200 NOZ):

- 1) název obsahující slovo „společenství **vlastníků**“ a **označení domu, pro který SVJ vzniklo**
- 2) sídlo
- 3) předmět činnosti
- 4) členská práva a povinnosti vlastníků a **způsob jejich uplatňování**
- 5) určení orgánů (statutární orgán a případně další nepovinné orgány), jejich **působnost, počet členů** volených orgánů, **délka funkčního období, způsob utváření**, způsob svolávání, **způsob jednání a způsob usnášení**
- 6) **pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí**
- 7) **pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, pravidla pro příspěvky na správu domu, pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky**

### 8) první členové statutárního orgánu

S výše uvedenými povinnými náležitostmi stanov se prakticky shodují označení kapitol vzorových stanov. Bude záležet na vašich potřebách, zda zvolíte spíše podrobnější úpravu, která může lépe sloužit jako návod pro jednání členů SVJ a jejich orgánů, nebo si připravíte naopak stanovy stručnější, které obvykle nevyžadují, aby byl jejich text měněn podle měnících se potřeb SVJ. **Modrým textem** jsou ve vzoru zvýrazněny ty části vzorových stanov, které připouštějí alternativu, nebo se jedná o nepovinná ujednání nebo o ujednání, které je vhodné přizpůsobit praxi a požadavkům SVJ.

### Použití dosavadních stanov

Společenství, která vznikla do 31. 12. 2013, budou postupovat podle svých dosavadních stanov (s tím, že mají povinnost přizpůsobit je nové právní úpravě do 3, respektive 2 let, jak bylo uvedeno výše). Tato SVJ budou mít buď stanovy přijaté shromážděním vlastníků, anebo nedošlo-li k takovému přijetí stanov, budou tato SVJ postupovat i nadále podle vzorových stanov vydaných nařízením vlády.

Pokud jsou stanovy již vzniklých SVJ v rozporu s donucujícím ustanovením NOZ pozbývají v této části závaznosti dnem nabytí účinnosti NOZ (§ 3041 odst. 2 NOZ) – viz dále Nepoužitelná ustanovení...

Zbývající text dosavadních stanov (který není v rozporu s donucujícími ustanoveními NOZ) zůstane použitelný i nadále. Již vzniklá SVJ proto budou muset hlasovat přísnější hlasovací většinou, než vyžaduje NOZ, a to až do doby, kdy si své stanovy přizpůsobí novým možnostem. Znění stanov má v tomto směru přednost před zákonem. NOZ obecně upravuje usnášeníschopnost shromáždění vlastníků tak, že vyžaduje přítomnost vlastníků majících většinu hlasů a rozhodnutí se považuje za přijaté, hlasovala-li o něm alespoň většina hlasů přítomných vlastníků (§ 1206 NOZ). Stanovy vydané nařízením vlády však obsahují pro některá rozhodnutí přísnější hlasovací většinou, která vychází ještě z tehdejších požadavků zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.

## Dosavadní stanovy – nepoužitelná ustanovení

Nadále nejsou použitelná zejména tato ustanovení vzorových stanov vydaných nařízením vlády:

- ustanovení čl. VI., odst. 1, písm. b) o tom, že orgánem společenství je výbor nebo pověřený vlastník (nadále musí být ve stanovách uvedena **jen jedna možnost**, ať už je touto možností kolektivní výbor nebo předseda společenství, v případě kolektivního orgánu je pak nezbytné určit počet jeho členů);
- ustanovení čl. VI., odst. 1, písm. c), že může být rozhodnuto o kontrolním orgánu (nyní musí stanovy **určit, zda bude další orgán utvářen** a v případě, že tomu tak bude, budou muset být členové orgánů voleni);
- ustanovení čl. VI., odst. 2 o tom, že členem voleného orgánu je v případě právnické osoby zmocněný zástupce (nově se **právnická osoba volí do funkce člena orgánu přímo** a fyzickou osobu pouze zmocní, aby ji v orgánu zastupovala – viz § 154 NOZ);
- ustanovení čl. VI., odst. 4 o osobním výkonu funkce (podle § 159 odst. 2 NOZ může člen voleného orgánu **zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu**, aby za něj při neúčasti hlasoval);
- ustanovení čl. VI., odst. 8 o ukončení členství v orgánu v případě odstoupení uplynutím 30 dnů (resp. 60-ti dnů v případě pověřeného vlastníka) od doručení oznámení o odstoupení, nedejde-li k projednání odstoupení dříve (podle § 160 NOZ se uplatní pro všechny členy statutárního orgánu jednotná **lhůta 2 měsíců od doručení oznámení** o odstoupení společenství vlastníků bez možnosti tuto lhůtu zkrátit dřívějším projednáním);
- ustanovení čl. VI., odst. 11, podle něhož v případě, kdy nedošlo k volbě orgánů společenství, vykonával tuto funkci člen, jehož podíl činil alespoň 1/2, jinak členové – zakladatelé (řešení této situace se nově upravuje v § 165 NOZ, podle kterého **jmenuje chybějící členy orgánů soud** na návrh osoby, která osvědčí právní zájem; případně soud ustanoví **opatrovníka**);
- ustanovení čl. VII., odst. 12 o právu vlastníka požádat soud, aby rozhodl v případech, kdy bylo na shromáždění dosaženo rovnosti hlasů, nebo byl vlastník přehlasován a jednalo se o důležitou záležitost; toto právo bylo možné uplatnit do 6

měsíců (uvedené právo je nahrazeno právem uvedeným v § 1209 NOZ, které může vlastník uplatnit, jsou-li pro to **důležité důvody**; návrh podle NOZ lze však podat **ve lhůtě kratší – 3 měsíců**).

### Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

*Přizpůsobit stanovy společenství ve lhůtě stanovené NOZ.*



## Družstvo jako předseda SVJ

Představenstvo Okresního stavebního bytového družstva přijalo usnesení, které družstvu umožňuje, aby ve společenství, jehož členové o to projeví zájem, vykonávalo funkci člena voleného orgánu (jednočlenného). Podmínkou je, že takovéto společenství bude mít stanovy v souladu s NOZ (viz. výše) a tyto budou obsahovat příslušná ustanovení, které tento postup umožňují.

Výkon funkce není ze strany družstva prozatím nikterak časově omezen. Náklady spojené s výkonem této funkce jsou prozatím hrazeny z poplatku správce stanoveného smluvním vztahem.

### Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

*V případě vašeho zájmu kontaktovat předsedu družstva. Zájem může vyplýnout například z aktuálního nedostatku „vhodných“ kandidátů do voleného orgánu SVJ. Po jejich nalezení družstvo jako předseda SVJ odstoupí a shromáždění jmenuje do voleného orgánu SVJ tyto kandidáty.*



č.6/2015

pro společenství vlastníků a bytová družstva

## Aplikace OSBDnet – co je nového, co se chystá

Aplikaci OSBDnet se snažíme stále rozvíjet a doplňovat, a to o podněty ze všech možných stran, především pak vaše. Poslední velkou úpravou bylo doplnění tiskové sestavy služeb, která Vám umožní přehled o účetních pohybech po jednotlivých službách, které jsou vašemu bytovému domu poskytovány.

Další rozvoj aplikace, a to nejspíše během léta, bychom chtěli nasměrovat více k vašim členům, tj. umožnit jim plnohodnotný přístup do aplikace, a to nejen k aktuálním údajům, ale kupříkladu i k historickým dokumentům (Výpočtové listy a Protokoly o vyúčtování služeb atp.)

### Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

*V případě vašeho zájmu používat novou aplikaci OSBDnet. Přístupové údaje naleznete v příloženém dopise. Ti z Vás, kteří OSBDnet využívají a již provedli změnu přístupového hesla, si zaslaného nevšímají, děkuji 😊*



## DZO (fond oprav) a jeho evidence (vchody)

DZO – její tvorba a čerpání je upravena v občanském zákoníku, a to § 1180, odst. 1), který mimo jiné uvádí, že „Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastníky jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech“, (popřípadě dalších předpisech).

Mezi náklady na správu domu a pozemku patří i náklady na údržbu (rekonstrukce a modernizace) bytového domu. Z uvedeného tedy vyplývá, že pokud

vlastníkům nevyhovují pravidla stanovená zákonem, tj. rozdělovat veškeré náklady spojené s údržbou bytového domu podle spoluvlastnického podílu (SVP), je nutné určit pravidla jiná, např. zohlednění nákladů na vchod (u více vchodových bytových domů).

Obecně lze však konstatovat, že předpoklad existence čerpání DZO, které má vazbu na vchod je chybný! Nic na této situaci nemění ani aktuální evidence DZO ve vašem bytovém domě. DZO by měla být tvořena a čerpána zpravidla, a to s ohledem na výše uvedené, podle SVP. SVP vyjadřuje podíl na společných částech celé nemovitosti, tj. nelze „zhodnotit“ pouze nějakou část (vchod) bez vlivu na celý spoluvlastnický podíl.

V tomto ohledu si lze pomoci obecnou definicí obchodní společnosti, ze které podstata SVJ vychází, kdy kupříkladu počet akcií vyjadřuje podíl na majetku společnosti. Zde také nelze přesně určit, jaký majetek se vztahuje k právě těmto akciím. Situace, kdy vlastním bytovou jednotku v konkrétním vchodu, k tomuto předpokladu sice inklinuje, ale nemá tedy žádné logické opodstatnění!

Dalším důvodem proti určení jiných pravidel je i obecný způsob hospodaření s DZO, kdy tato (alespoň takový je předpoklad), se s vlastníky nevypořádává, ale pouze se jim poskytuje informace o pohybech. Není tedy zřejmé jak se vypořádat se situací, kdy zůstatek DZO bude u jednoho vchodu kupříkladu záporný. Doplnit DZO mimořádnými vklady?

Na otázku, kde by měla být určena nová pravidla, se má za to, že minimálně ve stanovách společenství. I když některé právní názory upozorňují, že v případě soudního sporu, by i takováto úprava nebyla dostatečná a přiklání se tak spíše ke 100% dohodě vlastníků.

V pravidlech by pak mělo být minimálně stanoveno, kterých nákladů se pravidla týkají, nejlépe v taxativním vymezení, aby nedošlo k pochybnostem, popřípadě, který orgán bude zodpovědný za jejich identifikaci (určení) a dále pak klíč (klíče), jakým budou náklady mezi vlastníky rozděleny.



č.6/2015

pro společenství vlastníků a bytová družstva

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

Rozhodnou-li tedy vlastníci vašeho bytového domu pro určení takovýchto pravidel, nebude, myslím, ze strany správce, tj. Okresního stavebního bytového družstva, problém s jeho realizací. Budou-li pravidla upravovat rozdělení nákladů mezi vlastníky i s jinou vazbou než SVP, například na vchod, zajistí správce, a to po dohodě se členy společenství, úpravu tvorby a čerpání DZO v souladu s přijatými pravidly. V tomto případě vytvoření dvou samostatných složek předpisu Tvorba a čerpání DZO ve vztahu k SVP a Tvorba a čerpání ve vztahu ke vchodu, popřípadě další dohodnuté členění.



## Nové složky měsíčního předpisu SVJ

Nejpozději od 1. 1. 2016 bychom rádi přizpůsobili stávající složky předpisu všech společenství vlastníků, které již neodpovídají evidenci stanovené novou legislativou (Zpravodaj č. 5). Jedná se o složky tzv. režijní povahy (pojištění, funkcionářské odměny, režie atp.). Uvedené složky nákladů bychom v otázce tvorby a čerpání rádi sjednotili a sloučili do jedné, a to pod názvem Krátkodobá záloha - vlastní správní činnost (fond režie). Nově vzniklá složka bude fondové povahy, tj. bude možné sledovat průběžně její stav, a to včetně pohybů, tak jak jste zvyklí u DZO (fondu oprav).

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

**Informovat členy, že nejpozději od 1. 1. 2016 provedeme úpravu jejich předpisů (Výpočtových listů). Částka nově vzniklé složky bude stanovena jako součet nahrazených**

**složek, tj. nedojde ke změně nominální výše jejich předpisu.**




## Závěrem

Závěrem bych rád opět 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 léta

  
Ing. Michal Hnyk  
místopředseda představenstva

V Liberci dne 22. 06. 2015

Zdroje: SČMBD - Mgr. Kateřina Horáková, legislativně-právní oddělení SČMBD