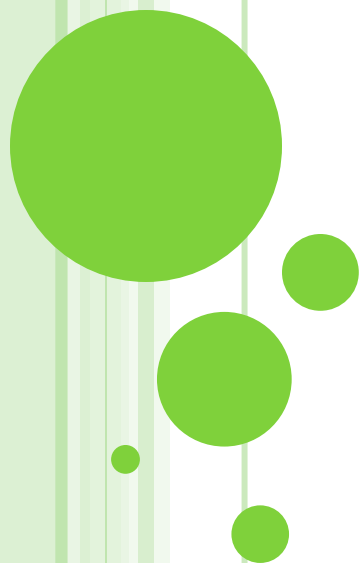


ROZDÍLY V PRÁVNÍ ÚPRAVĚ PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

**SOUVISEJÍCÍ S NOVÝM OBČANSKÝM
ZÁKONÍKEM, ÚČINNÉ OD 1.1.2014**



VAŠE LEKTORKA

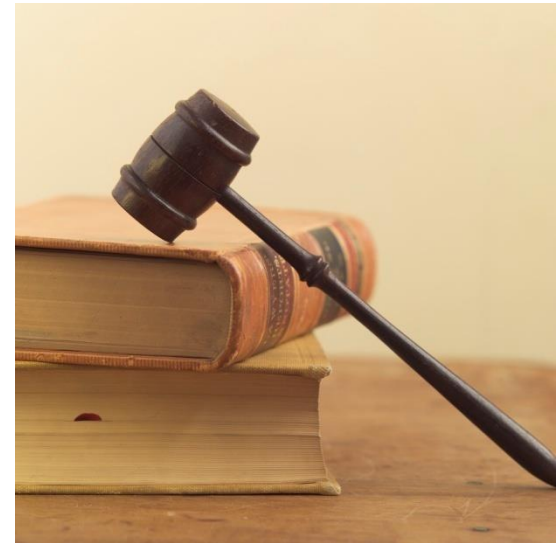
JUDr. Jarmila Nedoma, advokátka

- jarmila@nedoma-advokatka.cz
- Brno, Kounicova 10, 602 00
- +420 774 411 933



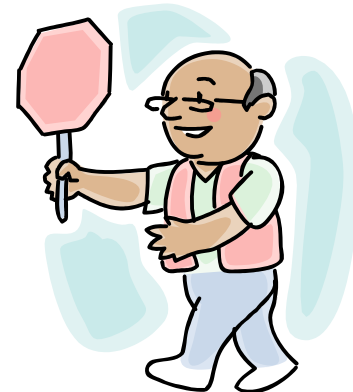
TÉMATATA ŠKOLENÍ

- Jakou právní úpravu použít
- Nové pojmy, nový výklad pojmů
- Dům jako součást pozemku
- Prohlášení vlastníka versus stanovy SV
- Novinky pro SV
- Vzorové stanovy SV
- Lhůty pro změny
- Zápis u obchodního rejstříku
- Diskuze, dotazy



CO NENÍ TÉMATEM ŠKOLENÍ

- Existuje mnoho témat, která více či méně s SV souvisejí, budeme se však zabývat především běžným chodem, jen občasně poukážeme na souvislosti. Komplexní shrnutí celé právní úpravy související s SV násobně přesahuje rozsah našeho semináře.
- Tématem není:
- Prohlášení vlastníka jednotek a jeho změny
- Smlouva o výstavbě
- Bytová družstva
- Vznik a zánik SV
- Správa domu před vznikem SV



POUŽÍVANÉ ZKRATKY



- NOZ - současný (nový) občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
- ZVB - zákon o vlastnictví bytů, zákon č. 72/1994 Sb.
- OZ - dřívější občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb.
- SV - společenství vlastníků (dříve SVJ jako společenství vlastníků jednotek, v některých zákonech se stále vyskytuje SVJ)



JAKOU PRÁVNÍ ÚPRAVU POUŽÍT

Od 1.1.2014 již neplatí ZVB a potřebná úprava se přesunula do zvláštní části NOZ. Jedná se o § 1158 a násl. NOZ, Oddíl Bytové spoluvlastnictví.

Do 31.12.2013

- ZVB
 - Právní úprava SV
 - Právní úprava vlastnictví
- Vzorové stanovy



Od 1.1.2014

- ZVB
 - Právní úprava vlastnictví v domech, kde do 31.12.2013 již někdo je vlastníkem bytu (jednotky) – projeví se zejména u koupě
- NOZ
 - Právní úprava SV
 - Právní úprava vlastnictví v domech, kde se někdo stane vlastníkem bytu (jednotky) po 1.1.2014 – projeví se zejména u koupě
- Zákon č. 67/2013, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- Nařízení vlády č. 366/2013, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím



OBDOBNÉ VYUŽITÍ NĚKTERÝCH INSTITUTŮ, VÝKLAD ZÁKONA, ZDROJE



- Právní úprava bytového spoluvlastnictví v NOZ neupravuje úplně vše, ale odkazuje na jiné části NOZ (viz § 1221 NOZ)
- Na SV se přiměřeně užijí některá ustanovení o spolcích (§ 214 – 302 NOZ), pokud nebude jinak uvedeno ve stanovách např. povinnost vést seznam členů (§ 236 NOZ), usnášení orgánu (§ 245 NOZ), svolání členské schůze (§ 248 NOZ), náležitosti pozvánky (§ 249 NOZ), odvolání shromáždění (§ 250 NOZ), práva účastníků zasedání (§ 251 NOZ), zápis z jednání (§254 NOZ), zadostiučinění člena (§ 261 NOZ)
- Neexistují závazná výkladová pravidla pro NOZ. Připravují se různé odborné komentáře (nakladatelství Wolters Kluwer, Beck, Aleš Čeněk...). Jedním z vodítek je Komise pro aplikaci nové civilní legislativy (KANCL) a její stanoviska dostupná na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vykladova- stanoviska/>
- Právní předpisy najdete například na www.zakonyprolidi.cz či lze běžně zakoupit v knihkupectví



Jednotka - ZVB

- Pouze byt (nebytový prostor) viz. § 2 písm. h ZVB
- Byt = Jednotka
- V katastru nemovitostí označeny jako „jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.“

Jednotka - NOZ

- Byt (nebytový prostor) spolu s podílem na společných částech domu jako kdyby se jednalo o jednu věc viz. § 1159 NOZ
- Byt + podíl = Jednotka
- V katastru nemovitostí označeny jako „jednotky vymezené podle zákona č. 89/2012 Sb.“ Změny se projeví zejména při koupi a prodeji, pro činnost SV se nic nemění.
- Definice bytu v § 2 nařízení vlády č. 366/2013 je pouze „pro účely výpočtu podlahové plochy“.

Nebytový prostor - ZVB

- § 2 ZVB - nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (nikoliv příslušenství bytu nebo nebytového prostoru ani společné části domu)

Nebytový prostor - NOZ

- Pojem „nebytový prostor“ NOZ nedefinuje, používá ho v § 1158 odst. 2 NOZ
- Co nebude „bytem“ a bude „jednotkou“, bude „nebytový prostor“
- Definice nebytového prostoru v § 2 nařízení vlády č. 366/2013 (ve spojení s § 1 odst. 2 tamtéž) je pouze „pro účely výpočtu podlahové plochy“
- Způsob využití jednotky v katastru nemovitostí zůstává např. ateliér, dílna atp.



Společné části - ZVB

- § 2 ZVB - části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny)

Společné části - NOZ

- § 1160 NOZ - Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, nebo věcné právo (např. právo stavby), stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka, a zařízení sloužící i jinému vlastníku k užívání bytu. Platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání
- Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. upravuje, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné (např. střecha, výtah, komíny včetně vyvložkování, kočárkárny, půdy). Používá termíny jako „zejména“, „může být“, proto se dovozuje, že prohlášení vlastníka každého domu má přednost a není třeba je pouze z tohoto důvodu upravovat

DŮM JAKO SOUČÁST POZEMKU

Dle OZ

- Dům je jedna věc, pozemek druhá věc
- Vlastníkem domu může být odlišná osoba, jak vlastníkem pozemku



Dle NOZ

- Dům není samostatnou věcí, je součástí pozemku (§ 506 NOZ)
- 1.1.2014 splynulo vlastnictví těch domů a pozemků, které mají stejného vlastníka, v jednu věc (§ 3054 NOZ) Do katastru nemovitostí se bude zapisovat pozemek a jako způsob užívání nemovitost. Jedná se o technickou změnu zápisu v katastru, vlastnictví se tím nemění. Změny se v katastru nemovitostí projevují postupně. U bytových domů musí být stejní vlastníci podílů na pozemcích a na domě, aby ke splynutí došlo
- Vlastníkem domu je odlišná osoba než u pozemku, pokud je to pozůstatek starší úpravy a vlastnictví nesplynulo (§ 3055 NOZ)

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA VS. STANOVY SV

- Jedná se o zcela rozdílné dokumenty. Oba velmi důležité pro chod SV
- Prohlášení vlastníka – jednostranné právní jednání, který je nutné pro rozdělení domu na byty (jednotky), obsahuje zejména popis domu (kolik je v domě jednotek, jak vypadají jednotky, výměry, společné části domu, správa domu). Z prohlášení vlastníka vychází určení podílu na společných částech (tj. počet hlasů a obvykle i výše příspěvku do fondu oprav, zřejmě i z katastru nemovitostí). V prohlášení vlastníka se také zjistí, které části domu jsou společné, a tím také opravy kterých částí hradí vlastník jednotky a u kterých SV. Kdokoliv může získat za poplatek na příslušném katastru nemovitostí, popř. zkusit požádat předchozího vlastníka (bytové družstvo, město, developer) o kopii. § 1220 NOZ ukládá založení úplného znění do katastru nemovitostí (poplatek 500,- Kč) a nové také do sbírky listin u obchodního rejstříku (Krajského soudu, který jej vede)
- Stanovy SV – „smlouva“, kterou si členové SV dohodnou pravidla, kterými se bude dům řídit (vznik a zánik členství, povinnosti, orgány, schůze shromáždění). Lze získat nahlédnutím do spisu u Krajského soudu, který vede obchodní rejstřík (nafotit vlastním přístrojem, nebo zaplatit kopii), nebo na stránkách www.justice.cz po vyhledání příslušného SV zvolit možnost „Sbírka listin“, kde u většiny SV bývají stanovy veřejně dostupné ve formátu PDF

Obsah stanov - § 9 odst. 14 ZVB

- o **a)** sídlo společenství a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a musí v něm být obsaženo slovo "společenství",
b) předmět činnosti, kterým je správa domu,
c) orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání,
d) práva a povinnosti členů společenství,
e) způsob úhrady nákladů spojených se správou domu,
f) způsob nakládání s majetkem společenství.

Obsah stanov - § 1200 odst. 2 NOZ

- o **a)** název obsahující slovo "společenství vlastníků" a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,
b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě,
c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,
d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,
e) určení prvních členů statutárního orgánu,
f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

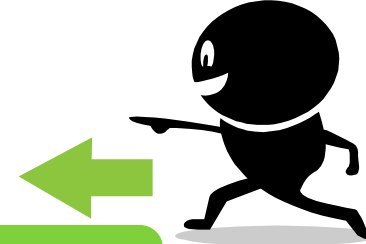


Forma stanov

- Stanovy SV vyžadují nově formu veřejné listiny (§ 1200 odst. 3 NOZ)
- Veřejná listina je listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon (§ 567 NOZ). Veřejnou listinou je pro účely změny stanov notářský zápis
- Stanovy je tedy nově třeba přijímat formou notářského zápisu, což platí také pro jejich změny. Dříve bylo pouze u první schůze SV. Některá SV si povinnost notářského zápisu zvolila již dříve a měli ji i za účinnosti ZVB
- Lze doporučit oslovení více notářů a porovnání nabízených služeb a ceny, různí se i přesto, že mají daný tarif (tabulky), podle kterého ceny stanovují



NOVINKY PRO SV



Změna názvu

- Dle dřívější úpravy obchodní rejstřík nejčastěji zapisoval pouze názvy ve tvaru „Společenství pro dům + jméno ulice + číslo domu“. Právní úprava však neobsahovala pravidlo v závazné formě pro obchodní rejstřík, existuje tedy mnoho jiných variant názvů
- Dle NOZ (§ 1200 odst. 2 písm. a NOZ) tvoří název „Společenství vlastníků + označení domu, pro který SV vzniklo“
- Příklad: SV vzniklo v domě na ulici Pražská 5 v Praze. Správný název SV od 1.1.2014 je „Společenství vlastníků Pražská 5 Praha“
- Není dáno, jak má být dům označen (číslo popisné, číslo orientační, více čísel domů, více ulic u rohových domů)
- Nelze vyloučit, že Vaše SV má název v souladu i s novou právní úpravou
- Na změnu názvu dává NOZ lhůtu do 1.1.2016 (§ 3042 NOZ). Do doby změny užíváte stále název zapsaný v obchodním rejstříku. Změna se provede změnou stanov a následným zápisem do obchodního rejstříku



Orgány SV

- Zůstává výbor (§ 1205 NOZ), který může i nadále mít předsedu výboru, místopředsedu, členy
- Místo „pověřeného vlastníka“ se používá pojem „předseda společenství vlastníků“ (§ 1205 NOZ), jedná se pouze o změnu názvu. Nelze zaměnit „předsedu společenství vlastníků“ s „předsedou výboru“
- Ve stanovách musí být uvedeno určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů (přesné číslo, nikoliv „nejméně 3“) a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení (§ 1200 odst. 2 písm. d NOZ)
- Do stanov bude třeba uvést jména prvních členů výboru (prvního pověřeného vlastníka) viz § 1200 odst. 2 písm. e NOZ. Označení jménem, příjmením, datem narození, bydlištěm jako v obchodním rejstříku - nevíte-li, pak vyhledáte v úplném výpisu z obchodního rejstříku (např. stránky www.justice.cz). Uvádí se i přesto, že ve funkci nejsou, v domě nebydlí popřípadě zemřeli. Účelné při zakládání SV. Jedná se patrně o nedůslednost v právní úpravě, protože u společností (obchodních korporací) v pozdější době být první členové uváděni nemusí



Orgány SV – potíže s nezvolením, soudní řešení v SV

- Pokud si ve stanovách nezpřísníte, může být členem výboru i předsedou společenství vlastníků kdokoli – fyzická osoba, právnická osoba, člen SV, nečlen SV. Požadavky na člena § 152 odst. 2 NOZ. Pokud nikdo nechce být ve výboru/předsedou společenství, pak je řešením např. mít pouze předsedu společenství vlastníků, kterým bude zvolen komerční správce nemovitosti
- Již neplatí § 9 odst. 9 ZVB, podle níž,
 - pokud se nesejde shromáždění k volbě výboru (předsedy/pověřeného vlastníka)
 - nejsou-li tyto orgány zvoleny
 - poklesne-li počet členů výboru pod 3plní funkci člen společenství, který má nadpoloviční většinu, nebo ti členové, kteří se jimi stali ke dni vzniku SV
- Úprava § 9 odst. 9 ZVB neodpovídá systému správy domu, který je nastaven v NOZ, nahradí ji rozhodnutí soudu dle § 1209 NOZ



Orgány SV – odpovědnost, odstoupení, náhradníci

○ Odpovědnost

- § 159 NOZ – kdo přijme funkci, vykonává ji s nezbytnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí. Jedná ledažby, pokud péče řádného hospodáře nebyl schopen a přesto funkci přijal. Nenahradí-li škodu, kterou způsobil, ručí věřiteli
- § 157 NOZ – možnost zapsání odchylného názoru člena voleného orgánu, tím prokáže, že nesouhlasil

○ Odstoupení

- § 160 NOZ - Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým právnické osobě, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení
- Nejsou zcela totožné názory, zda lze změnit na jinou variantu. Zkrátit pod 2 měsíce nelze

○ Náhradníci

- § 159 NOZ – člen orgánu může pro jednotlivý případ zmocnit jiného člena orgánu, jinak platí, že funkci vykonává osobně
- § 246 NOZ (možnost kooptace) – je možné si upravit, že náhradníka nezvolí shromáždění, ale výbor, to však pouze do nejbližší schůze shromáždění
- Je možné mít ve stanovách volbu náhradníků shromážděním



Rozhodnutí soudem

- NOZ postup při rovnosti hlasů, při přehlasování nebo neprojednání upravuje souhrnně v § 1209 NOZ
- Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se



Změna rozhodnutí soudem



**Neusnášeníschopná
schůze**

-per rollam
-žaloba § 1209
-nová schůze

**Odsouhlasení
návrhu**

**Neodsouhlasený
návrh
-žaloba
přehlasovaného
§1209**



**Usnášeníschopná
schůze**



Předložení návrhu

Kontrolní komise, revizor, další orgány

- Tyto dodatečné orgány nemusí ve stanovách být vůbec uvedeny, je to na rozhodnutí SV (§ 1205 odst. 1 NOZ). Mohou se odlišovat také názvy oproti současným názvům
- Pokud však jakékoliv dodatečné orgány uvedeny jsou, vždy u nich musí být působnost orgánu, počet členů, funkční období, způsob svolávání, způsob jednání, způsob usnášení a ustanovování (obvykle volbou shromáždění)
- Rozhodčí komisi dle § 243 NOZ použít nelze, neboť neodpovídá uspořádání SV
- Pokud dodatečné orgány (kromě statutárního orgánu a shromáždění) nepoužíváte, ze stanov si je nechte při úpravách odstranit



Potřebná většina pro rozhodování shromáždění SV

- Dle ZVB pro usnášeníschopnost je třeba přítomnost poloviny hlasů počítaných podle podílů na společných částech. Nejedná se o polovinu osob (vlastníků)
- Dle ZVB je 5 druhů kvót
 - **nadpoloviční většina přítomných** – běžná rozhodnutí, například změna výše příspěvku do fondu oprav.
 - **tříčtvrtinová většina přítomných** - obsah prohlášení vlastníka, schválení nebo změna stanov, uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek.
 - **nadpoloviční většina všech** – volba členů výboru nebo pověřeného vlastníka (předsedy společenství vlastníků).
 - **tříčtvrtinová většina všech** - modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
 - **všichni** - změně účelu užívání stavby, změna stavby.
 - + všechny kvóty lze ve stanovách dobrovolně zpřísnit



Potřebná většina pro rozhodování shromáždění SV

- Dle NOZ pro usnášeníschopnost je stále třeba přítomnost poloviny hlasů. Hlasuje se podle podílu na společných částech. Stejně jako u ZVB
- NOZ má odlišné požadavky na většinu při rozhodování - běžně postačuje většina přítomných (§ 1206 NOZ). Za určitých okolností (přijde polovina hlasů a z nich většina souhlasí) tak může rozhodnout i jen cca 26% všech vlastníků
- NOZ vyžaduje souhlas všech pouze mění-li se všem vlastníkům velikost podílů na společných částech, nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu jinak, než v důsledku změny podílů na společných částech (§ 1214 NOZ). Existují jisté dohady k výkladu § 1206 NOZ a 1214 NOZ, ale při dodržení zde uvedených kvót se potíží vyhneme
- Pokud je ve stanovách většina určena přísněji, řídí se hlasování stanovami (§ 1206 odst. 2 NOZ). Abychom mohli hlasovat mírnějšími kvótami dle NOZ, musí se obvykle nejdříve změnit stanovy SV! Nelze použít automaticky nižší kvóty
- Internetové stránky nejsou povinné, to je u bytových družstev (§636 zákona o obchodních korporacích)



Rozhodování mimo schůzi

- Tzv. per rollam (písemně)
- Dříve pouze vzorové stanovy čl. XII, popř. stanovy konkrétního SV. V ZVB nebylo obsaženo
- § 1210-1214 NOZ dává 2 možnosti
 - ze zákona pro případy absence usnášeníschopnosti § 1210 odst. 1 NOZ, je třeba také uvést do stanov podle § 1200 odst. 2 NOZ (náležitosti stanov), aktuální výklad říká, že lze použít, i když není možnost per rollam ve stanovách
 - pro jiné případy § 1210 odst. 2 NOZ, je nutno mít upraveno ve stanovách SV, aby bylo možno použít
- § 1214 NOZ není v rozporu s § 1206 NOZ ohledně potřebné většiny (většina všech), protože per rollam se účastní vždy všichni



Rozhodování mimo schůzi - § 1210 – 1214 NOZ

- **§ 1210 (1)** Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. **(2)** V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy.
- **§ 1211** Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.
- **§ 1212** K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- **§ 1213** Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- **§ 1214** Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.



Společné členství v SV, plné moci

- Dle § 1185 NOZ „Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.“ Není zřejmý výklad tohoto ustanovení – jak jedná SV vůči zástupci, zda se zmocnění vztahuje i na hlasování na shromáždění, zda nezmocněný manžel smí hlasovat. Není dáno, že by zmocnění muselo být písemné, ale z praktického hlediska by mělo být.
- Lze doporučit doplnit do stanov možnost zastupování na shromáždění na základě plné moci.
- Dříve nebyl problém s plnými mocemi na shromáždění. Nejvyšší soud vydal rozsudek (29 Cdo 3399/2010 ze dne 23.5.2012) – podle toho se obvykle dovozovalo, že
 - Plná moc má být udělena pouze jinému členu společenství,
 - Plná moc pouze speciální, nikoliv generální (obecná),
 - Zastoupení pouze tehdy, je-li možnost zastoupení ve stanovách SV.
- Zmiňovaný rozsudek není obecně závazný, některé soudy se podle něj řídí, některé nikoliv. Rozsudek je vydán jako výklad ZVB, NOZ je postaven na jiných principech.
- Zastupování manželů obecně - § 696 odst. 1 NOZ, manželé se zastupují v běžných záležitostech. Jako běžná záležitost už bylo judikováno i hlasování na shromáždění.
- Zastupování spoluvlastníků obecně - § 1116 NOZ Spoluvlastníci se považují za jednu osobu. Spoluvlastníci se mají dohodnout mezi sebou a rozhodnutí pak sdělit (§ 1128 a násl NOZ).



Pravomoci shromáždění

- NOZ nově přímo upravuje výlučné pravomoci shromáždění SV (§ 1208 NOZ)
- Většina těch pravomocí, které jsou v současných stanovách uvedena odpovídají i NOZ, ale je třeba některé doplnit
- Změna stanov, změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, o změně účelu užívání domu nebo bytu, o změně podlahové plochy bytu, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného, udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného, k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí

Komerční správce nemovitosti vs. správce

- § 1208 NOZ písm. h) udává, že výlučnou pravomocí shromáždění je určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti. Tento pojem je označením pro komerčního správce nemovitostí
- Je třeba odlišovat tento pojem od správce tak, jak jej používá NOZ. § 1190-1193 NOZ. Má-li některý vlastník jednotky na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem (§ 1192 NOZ). Jedná se o správu domu před vznikem SV
- Tento rozdíl je důležitý i pro pochopení § 1180 NOZ ve spojení s § 12 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. – příspěvky na správu domu a pozemku, které se rozpočítávají poměrně na jednotku, nikoliv podle podílů. Hovoří-li se zde o odměně správce, nemyslí se komerční správce nemovitostí
- Pro úplnost další neznámý pojem je „osoba odpovědná za správu domu“. To je SV, nebo správce podle § 1190 NOZ



Příspěvky na správu domu a pozemku



- Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech (§ 1180 odst. 1 NOZ). Jinou výši příspěvku musí schválit shromáždění všemi hlasy (§ 1214 NOZ). Tuto možnost dával již ZVB, ale NOZ ji dále rozvíjí. Toto položku nejčastěji lidově označujeme jako „fond oprav“, ale není to přesné označení. Lze dohodnout jiné rozpočítávání souhlasem všech (§ 1214 NOZ)
- Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně, tzn. nikoliv dle podílů na společných částech, viz. § 1180 odst. 2 NOZ. Co je těmito příspěvky definuje § 12 a 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Např. odměna statutárního orgánu (nikoliv komerčního správce) vedení bankovních účtů, náklady kanceláře, poštovné. Ze zákona nevyplývá, že by bylo možné si v tomto případě stanovit rozpočítání jiným způsobem. Zatím se nedoporučuje měnit způsob rozpočítávání ani souhlasem všech



Zákon č. 67/2013 Sb.

- Zákon č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty („zákon o službách“) je účinný od 1.1.2014
- Upravuje např. kdo je poskytovatelem služeb (SV) a kdo příjemcem (vlastník bytu), co je službami, jak se určují zálohy, jak se rozúčtovávají služby, není-li v SV dohodnuto jinak. Pokud je dohodnuto (obvykle je), pak se použijí pravidla SV (§ 2, 3, 4, 5 zákona o službách)
- Náklady na dodávku tepla a teplé vody se účtují buď na základě ujednání všech, nebo podle samostatné vyhlášky č. 372/2001 Sb. (§ 6 zákona o službách)
- Upravuje také pokutu a poplatek z prodlení (§ 13 zákona o službách)
- Vyúčtování za rok 2013 se provede podle dosavadních předpisů (§ 14 odst. 2 zákona o službách)
- Lze užít jako inspiraci pro nastavení pravidel
- U služeb si lze dohodnout jiné rozpočítávání, aniž by museli souhlasit všichni, nejedná se o příspěvky na správu domu a pozemku



Zálohy na služby, vyúčtování záloh

- NOZ je obecným předpisem, pokud některý speciální předpis upraví věc jinak, použije se speciální předpis – nelze tedy bez dalšího použít lhůty dle § 1181 NOZ, neboť byl přijat zákon č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty („zákon o službách“).
- Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. (§ 1181 NOZ, § 7 odst. 1 zákona o službách). Dobu pro vyúčtování lze dohodnout kratší, nikoliv delší
- Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh kratší, jsou splatné do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování (nelze užít § 1181 odst. 2 NOZ, užíje se § 7 odst. 3 zákona o službách). Dobu splatnosti nelze dohodnout delší, pouze kratší



Oznamovací a sdělovací povinnosti

- Oznamuje se „osobě odpovědné za správu domu“, což je dle § 1190 SV
 - Nabytí jednotky (§ 1177 odst. 1 NOZ)
 - Oznamované údaje : jméno, příjmení, údaj o nabytí jednotky, adresa, počet osob s domácností v bytě
 - Oznamuje se do měsíce ode dne, kdy se vlastník dověděl, nebo mohl dovědět, že je vlastníkem, nebo co se změnilo údaje
 - Změna údajů (§ 1177 odst. 2 NOZ) -Platí i pro zvýšení i snížení počtu
 - Oznamuje se bez zbytečného odkladu po splnění podmínek
 - Oznamované údaje: změna v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce (nemusí bydlet 3 měsíce po sobě, stačí 3 měsíce celkem)
 - podle zákona č. 67/2013 Sb. jsou osobami rozhodnými pro zúčtování osoby, které budou v bytě žít po dobu delší, než 2 měsíce. Ustanovení ale nejsou v rozporu – jedno hovoří o nahlášení, druhé o rozpočítání
 - Přenechání jednotky do užívání jinému (§ 1177 odst. 2 NOZ)
 - Přenechání může být úplatné i bezúplatné tzn. i nájemník i člen rodiny atp.
 - Oznamuje se bez zbytečného odkladu
 - Oznamované údaje: jméno a adresa osoby, které byla jednotka přenechána do užívání
- Sankce ve stanovách být nesmí. Sankci lze nalézt v § 12 ve spojení s § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. Ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení
- Vlastník má zároveň právo, aby mu správce sdělil všechny informace výše o kterémkoli vlastníkově (nájemníkovi v domě) viz § 1178 NOZ
- Jedná se o povinnost ze zákona, proto není problém s ochranou osobních údajů

Seznámení se s hospodařením

- Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak SV hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U SV může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů (§ 1179 NOZ)
- Nahlížení znamená možnost pročitat, tvořit si kopie a opisy. Neznamená to, že by si člen mohl dokumenty odnášet, nebo že by statutární orgán měl povinnost vše okopírovat
- Lze dohodnout možnost nahlížení u komerčního správce nemovitostí, ale pokud toto nemá ve smlouvě, není povinen nahlížení umožnit, je to povinnost SV
- ZVB tuto možnost výslovně nedával, upravovaly ji pouze stanovy SV
- Lze použít i dálkové přístupy (např. prostřednictvím internetových stránek), avšak je třeba rozdělit údaje na veřejně přístupné a ty, které by měly být chráněny např. heslem, Nelze však odepřít nahlížení do originálů
- Někteří doporučují ve stanovách upravit např. ve kterých dnech a hodinách bude osoba odpovědná k dispozici, ale může to ale být omezující pro statutární orgán, který musí tuto možnost zajistit. Používá se také formulace např. „Po předchozí domluvě u předsedy výboru ve společensky vhodné době“. Pokud tato pravidla k dispozici nebudou, pak jsou k dispozici pouze obecná pravidla zachování dobrých mravů



Potvrzení o výši dluhů a přechod dluhů

- Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. (§ 1186 odst. 2 NOZ). Potvrzení je důležité také při uplatnění předkupního práva a povinné nabídky
- Dluhy nepřechází automaticky, ale jen při splnění podmínek. Je pro vymáhání u soudu důležité mít k dispozici důkaz o tom, že potvrzení o výši dluhu bylo předáno a kdy se tak stalo
- Za dluhy, které na nabyvatele (nový člen) jednotky přešly, ručí převodce (původní člen) SV. (§ 1186 odst. 2 NOZ) tzn. dluhy lze vymáhat přednostně po novém vlastníku jednotky, následně lze i po původním
- SV má povinnost toto potvrzení vystavit. Pokud by nebylo vystaveno správně (dluh by existoval a v potvrzení by uveden nebyl), dluhy nepřejdou, neboť nejsou uvedeny v žádném veřejném rejstříku (vyplývá z § 980 NOZ)
- Podrobnosti lze upravit ve stanovách



Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- Povinná součást stanov § 1200 písm. g NOZ
- Pokud již má SV pravidla nastavena ve stanovách, pak je to v pořádku. Pokud je má pouze dle rozhodnutí shromáždění, pak je třeba přenést do stanov
- Při plnění tohoto bodu lze vycházet z právní úpravy (některé body nelze změnit viz předchozí výklad)
 - § 1180 NOZ
 - § 12, § 15, § 16, § 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
 - § 3, § 4, § 5, § 6 zákona č. 67/2013 Sb.
- Některé názory tvrdí, že zákon zde vyžaduje uvedení přesných částek, ale toto neodpovídá textu zákona ani reálnému průběhu rozhodování SV



Pravidla pro správu domu a užívání společných částí

- Nově povinná součást stanov SV (§ 1200 odst. 2 písm. f NOZ)
- Některá pravidla pro správu domu a pozemku obsahuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb. V § 7-14. Jedná se například o částky, do kterých smí statutární orgán disponovat samostatně a od kdy potřebuje souhlas shromáždění vlastníků
- Některá SV pravidla pro užívání společných částí mají jako přílohu stanov obvykle pod názvem „Domovní řád“. Doporučeno zakomponovat přímo do stanov, nedávat jako přílohu. Jedná se například o určení doby „nočního klidu“, povinnost zamykání dveří, zákaz umísťování předmětů do společných částí, větrání, odemykání a zamykání, zákaz kouření atp.



Výlučné užívání vlastníka některých společných částí domu

- Častým problémem jsou lodžie, balkony nebo část chodby ohraničená některým z vlastníků pro jeho potřeby. Důležitým rozlišovacím znakem je to, zda např. balkon je součástí obvodové zdi, která je podstatnou částí pro zachování domu, a proto musí být takový balkon také společný stejně jako obvodová zeď. Je však možná i opačná varianta. Dle ZVB § 2 balkon měl být společnou částí domu, logicky jej však může užívat pouze vlastník jednotky, který má přístup
- Je důležité nastavit režim výlučného užívání a také příspěvků na opravy tak, aby byly co nejrovnoměrnější (§ 1180 NOZ), neboť bez podrobnější úpravy mají všichni povinnost přispívat na všechny společné části v poměru daném dle podlahových ploch. Problém ale činí § 1214 NOZ, který vyžaduje souhlas všech s takovou změnou.
- NOZ upravuje režim výlučného užívání v § 1160, § 1166, § 1175, § 1183, § 1189 a § 1208 písm. f. ZVB s tímto režimem nepočítá, i když se v praxi vyskytuje. Obvykle však není jasně uvedeno, zda výlučně užívaná část (balkon, komora) je součástí bytu, nebo společnou částí, lze doporučit pečlivé rozdělení včetně určení toho, kdo kterou část spravuje a kdo opravy a údržbu financuje



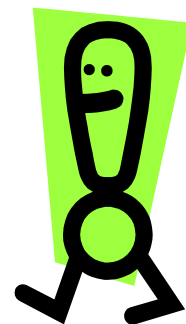
Práva člena společenství

- Je třeba přizpůsobit (doplnit) ve stanovách práva člena § 1175, § 1178, § 1179 a § 1181 NOZ
- Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě. Vlastník jednotky má právo seznámit se, 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. Vlastník jednotky má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období



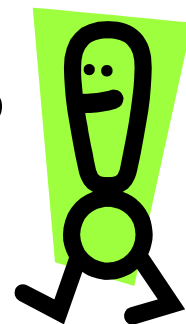
Povinnosti člena společenství

- Je třeba přizpůsobit (doplnit) ve stanovách povinnosti člena § 1175, § 1176, § 1177, § 1180, § 1181, § 1182 a § 1183 NOZ
- Vlastník nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení



Další povinnosti člena společenství

- Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu 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. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby). Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií



LHŮTY PRO ZMĚNY



- Lhůta pro provedení změny názvu SV do **1.1.2016** (§ 3042 NOZ)
- Lhůta pro přizpůsobení stanov SV do **1.1.2017** (§ 3041 odst. 2 NOZ)
- V praxi se změna provede zároveň, neboť se v obojím případě jedná o změnu stanov SV a je nadbytečné ji iniciovat dvakrát
- Ideálně je třeba vše upravit do **2 let, tj. do 1.1.2016**. S ohledem na skutečnost, že dle § 3014 odst. 2 NOZ pokud nebudou stanovy v souladu s NOZ, tak části stanov, který budou odporovat NOZ, se stanou od 1.1.2014 neplatné, tzn. i když budou ve stanovách napsané, nebude se jimi SV smět řídit



Zápis změny stanov v obchodním rejstříku



- Upravuje nově zákon č. 304 / 2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob
- Stále se podává na formulářích obchodnímu rejstříku
- Návrh podávají všichni členové výboru nebo předseda SV (§ 40 zákona č. 304 / 2013 Sb.)
- § 66 zákona č. 304 / 2013 Sb. – obsah sbírky listin
- Do 3 dnů od doručení návrhu výzva k odstranění vad či k doplnění (§ 88 zákona č. 304 / 2013 Sb.)
- Do 5 dnů soud provede zápis (§ 96 zákona č. 304 / 2013 Sb.), lhůta se ale počítá buď od podání, nebo od odstranění vad. Poté je dle (§ 98 zákona č. 304 / 2013 Sb.) presumpce provedení zápisu a následuje lhůta 2 dny pro uvedení do souladu
- SV již nejsou od 1.1.2014 osvobozena od poplatku u obchodního rejstříku – za změnu platíte 2.000,- Kč, při zápisu nového SV 6.000,- Kč (položka 11 sazebníku zákona č. 549/1991 Sb.)
- Po každé změně stanov musí být také založeno aktuální úplné znění § 66 odst. a) zákona č. 304 / 2013 Sb.



VZOROVÉ STANOVY SV



- Do 31.12.2013 jsou vzorové stanovy (nařízení vlády č. 371/2004 Sb.) závazné tehdy, nepřijme-li SV vlastní stanovy do 60 dnů od vzniku. Pokud má SV vlastní stanovy, nejsou vzorové stanovy relevantní (§ 9 odst. 10 ZVB)
- Od 1.1.2014 vzorové stanovy neexistují (pokud se nestaly závazné pro SV do 31.12.2013 viz výše). Staré vzorové stanovy nelze bez úpravy dále používat. NOZ s vydáním vzorových stanov nepočítá, proto žádné oficiální vzorové stanovy dosud nevznikly. Z tohoto důvodu se zpracovávají různé komerční vzorové stanovy, které lze zakoupit. Žádné z nich nemají právní závaznost jako dříve



DISKUZE, DOTAZY

- Zodpovězeny budou dotazy obecného rázu, které mohou pomoci více SV
- Dotazy mimo seminář budou řešeny prostřednictvím poradny, případně využitím právních služeb
- Kontakt pro dotazy – info@pronasdum.cz. Pro snazší identifikaci uveďte, prosím, název vašeho subjektu a termín absolvovaného školení





**DĚKUJI ZA POZORNOST A NA SHLEDANOU
U DALŠÍHO SEMINÁŘE SPOLKU PRO NÁŠ
DŮM O.S.**