

## NEJČASTĚJŠÍ DOTAZY DÍL I.

**Vážení statutární zástupci společenství vlastníků a družstev,**

**s ohledem na rozsáhlé změny v souvislosti s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.) a zákona o obchodních korporacích (zák. č. 90/2012 Sb.) Vám právní oddělení družstva, které pro Vás vykonává činnost správce, bude touto cestou průběžně podávat informace k Vaším nejčastějším dotazům.**

### Poplatek a úrok z prodlení

**Po vlastnících jednotek,** kteří se dostanou do prodlení s úhradou měsíčního předpisu a s úhradou vyúčtování služeb, lze od 1.1.2014 požadovat vedle úhrady dlužné částky :

- Úrok z prodlení z těch položek předpisu, které se týkají správy a provozu domu (položky, které se nevyúčtovávají). Výše úroku je stanovena nařízením vlády č. 351/2013 Sb. a odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou zvýšené o 8 procentních bodů. Aktuální výše repo sazby pro první pololetí roku 2014 je 0,05 %, tj. výše ročního úroku z prodlení je 8,05%.
- Poplatek z prodlení z těch položek předpisu, které jsou určeny na plnění spojená s užíváním bytu, což jsou položky, které jsou předmětem ročního vyúčtování (společná elektřina, úklid, výtah, teplo, teplá a studená voda atd.) a z nezaplaceného vyúčtování služeb. Jedná se o zcela nový poplatek z prodlení, který zavedl 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. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

**Pro členy družstva – nájemce bytů platí v případě prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby a vyúčtování služeb totéž, co pro vlastníky jednotek.** Dosavadní poplatek z prodlení podle starého občanského zákoníku, který činil 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení a který se vztahoval na celou výši nájemného, byl NOZ zrušen. Nájemce tedy v případě neplacení zaplatí úrok z prodlení z dlužného nájemného (nezúčtovatelných položek předpisu) a poplatek z prodlení 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení z nezaplacených záloh na služby a rovněž z nezaplaceného ročního vyúčtování.

### Usnesení shromáždění - kvóra

Podle NOZ je pro přijetí usnesení shromáždění potřebná účast vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, a souhlas většiny přítomných hlasů. Vyšší počet hlasů může vyžadovat zákon nebo stanovy společenství. Zákon vyšší počet hlasů požaduje pouze pro změnu velikosti podílů na společných částech nebo změnu poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku.

Pokud jsou ve stanovách jednotlivých společenství vlastníků uvedeny požadavky na vyšší počet hlasů v případech, kdy to vyžadoval zákon o vlastnictví bytů (např. přijetí stanov, volba

statutárních orgánů, schválení rekonstrukcí), zůstávají tato ustanovení stanov SV platná i po 1.1.2014, protože nejde o rozpor s NOZ. Naopak, NOZ umožňuje, aby stanovy určily pro jednotlivé případy požadavek na vyšší počet hlasů pro přijetí usnesení. Až do doby případné změny stanov tak musí společenství vlastníků při přijímání usnesení hlasovat podle svých platných stanov.

### **Kdo může být členem statutárního orgánu nebo statutárním orgánem společenství**

Podle NOZ (§ 1205) může být členem statutárního orgánu nebo statutárním orgánem i osoba (fyzická nebo právnická), která není vlastníkem jednotky v domě. Pokud však stanovy společenství tuto možnost nepřipouštějí, je možné do statutárního orgánu nebo statutárním orgánem zvolit nevlastníka jednotky v domě až po změně stanov společenství.

### **Účast notáře při změně stanov**

NOZ vyžaduje, aby stanovy společenství měly formu veřejné listiny (§ 1200 odst. 3 NOZ). Přizpůsobení stanov NOZ a všechny jejich další změny tak musí být učiněny za účasti notáře (§ 3026 NOZ).

### **Název společenství vlastníků**

Název společenství musí obsahovat slova „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vzniklo (§ 1200 NOZ). Společenství, která nemají správný název jsou povinna název opravit do 31.12.2015, tj. změnit stanovy ve lhůtě 2 let od nabytí účinnosti NOZ (§ 3042 NOZ). Pro ostatní společenství platí pro úpravu stanov lhůta 3 roky.

### **Poplatek za změnu zápisu společenství v rejstříku společenství vlastníků jednotek**

Od 1.1.2014 již společenství vlastníků nejsou osvobozena od úhrady soudního poplatku za změnu zápisu společenství v rejstříku společenství vlastníků jednotek (zák. č. 549/1991 Sb. o soudních poplatcích). Podle Položky 11 sazebníku uvedeného zákona je poplatek za změnu nebo doplnění zápisu 2.000,- Kč.

### **Pověřený vlastník**

NOZ změnil názvosloví a dosavadní pojem „pověřený vlastník“ nahradil pojmem „předseda společenství vlastníků“ (§ 1205 NOZ).

### **Oznamovací povinnost vlastníků**

Nově mají od 1.1.2014 vlastníci povinnost hlásit počty osob, které mají v bytě domácnost a v případě pronájmu bytu i jméno a adresu nájemce (§ 1177 NOZ)

### **Právo vlastníka na informace**

Společenství je povinno vlastníkovi, který o to požádá, sdělit jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě (§1178 NOZ).

V Brně dne 27. března 2014  
Zpracovala: Mgr. Světlana Oplatková