



NEJČASTĚJŠÍ DOTAZY Díl X.

Vážení statutární zástupci společenství vlastníků a družstev,

zdravím Vás na začátku nového roku, který nejspíš bude stejně náročný jako ten loňský. Přeji Vám tedy pevné zdraví, psychickou odolnost pro zvládání každodenních povinností doma i v práci, hodně štěstí a hodně radosti z každé i drobné pěkné a příjemné zprávy či události.

Hygienická opatření v bytových domech

V uzavřených společných prostorách bytových domů je vhodné pohybovat se s nasazenou rouškou, co nejméně se dotýkat zábradlí, tlačítek ve výtahu a dalších povrchů, nejezdit ve výtahu společně s lidmi z jiných domácností. Zodpovědné chování záleží na každém jednotlivci a ze strany SV není přímo vymahatelné. Zástupcům SV lze doporučit, aby osoby vstupující do domu, např. formou vývěsky, požádali o dodržování základních hygienických opatření a dále aby v rámci úklidu zajistili častější úklid a dezinfekci míst, kde se všichni obyvatelé domu dotýkají (kromě výše uvedených např. klik vstupních dveří, zvonkových tabel, dveří výtahu), a podle možností zajistili častější větrání společných prostor.

Hlasování shromáždění vlastníků mimo zasedání - per rollam

Řada společenství vlastníků odložila konání loňských podzimních shromáždění vlastníků na jarní měsíce tohoto roku. Vycházela přitom z toho, že se situace ohledně covidové pandemie uklidní a bude možné svolat shromáždění vlastníků. Nyní se ukazuje, že rozvolňování stávajících vládních opatření lze jen velmi těžce předpovídat. Navíc poté, co již svolávání většího počtu lidí nebude výslovně zakázáno, bude na zvážení, zda shromáždění vlastníků svolávat. Naprostá většina společenství v naší správě má ve stanovách upraveno, že mohou shromáždění vlastníků konat mimo zasedání – formou per rollam bez toho, že by nejprve musela svolat řádnou schůzi a tato byla neusnášeníschopná. Podle zák. č. 191/2020 ve znění novely č. 601/2020 Sb. mohou formu per rollam použít do 30. 06. 2021 i ta SV, která ve stanovách takovou úpravu nemají. Pokud to stanovy nevykládají, lze formou per rollam rozhodovat o všech otázkách spadajících do působnosti shromáždění vlastníků, včetně změny stanov či volby statutárního orgánu. Právní oddělení má zpracované vzory dokumentů pro tuto formu hlasování. Některá společenství je již využila a na vyžádání budou v rámci správního poplatku poskytnuta i společenstvím, která tuto formu hlasování teprve připravují.

Elektronické (on-line) hlasování

Některá společenství by ráda pro hlasování per rollam využila elektronické (on-line hlasování). Občanský zákoník pro hlasování per rollam předepisuje vyjádření na listině obsahující plné znění návrhu podepsané vlastní rukou s uvedením data, kdy bylo učiněno. Pro hlasování per rollam tedy není vyžadován zaručený ani kvalifikovaný elektronický podpis. Podle § 561/1 občanského zákoníku, zák. č. 297/2016 Sb. a nařízení EU č. 910/2014 lze za vlastnoručně podepsaný dokument pro účely per rollam považovat dokument odeslaný z e-mailu, který člen poskytl pro komunikaci se společenstvím, z čehož je pak dovozováno, že nejsou pochyby o tom, kdo dokument odeslal. Na dokumentu není nutný naskenovaný podpis. Tohoto výkladu již využili některé servery zaměřené na činnost SV (např. sousedé.cz, webdomu.cz) a mají aplikace, které umožňují hlasování on-line. Vlastníci se pak k takovému hlasování přihlašují e-mailem, který nahlásili SV, a individuálním heslem. U hlasování je uvedeno celé jméno a příjmení, datum a čas hlasování a celý návrh usnesení, o němž vlastník hlasoval. Obecná právní úprava tedy on-line hlasování umožňuje, ačkoli nelze předpokládat, že všichni členové společenství jsou vybaveni technickými prostředky pro tento způsob

hlasování. Mám za to, že SV, která by měla zájem o tuto formu hlasování, by z důvodu právní jistoty měla předem provést úpravu svých stanov. Ve většině případů stávající stanovy umožňují kombinaci hlasování v klasické písemné formě a hlasování formou naskenované přílohy podepsaného hlasovacího lístku. Do stanov by tedy bylo možné doplnit další formu hlasování, a to hlasování on-line buď v konkrétně zvolené aplikaci, nebo v aplikaci, kterou pro dané hlasování zvolí navrhovatel - statutární orgán.

Ohlašovací povinnosti vlastníků od 1. 07. 2020 (dle novely občanského zákoníku – OZ)

- stavební úpravy uvnitř bytu je vlastník povinen oznámit SV předem (§ 1182, odst. 1 OZ),
- pokud chce vlastník byt dlouhodobě používat k podnikání nebo jiné činnosti, které mohou mít vliv na obvyklý klid a pořádek v domě (např. ubytování přes Airbnb, Booking apod., je povinen toto SV ohlásit předem (§ 1182, odst. 3 OZ). O dlouhodobou činnost jde i v případě, že v rámci poskytování ubytování jsou jednotlivé osoby ubytovány jen na krátkou dobu),
- oznámení o nabytí vlastnictví jednotky je vlastník povinen vůči SV provést bez zbytečného odkladu - § 1177 OZ (dosud byl termín do 30 -ti dnů ode dne, kdy se dozvěděl),
- pokud vlastník přenechá byt na delší dobu k užívání jiné osobě, má povinnost oznámit to SV bez zbytečného odkladu a současně uvede její jméno, bydliště a počet osob, které budou mít v bytě domácnost - § 1177 OZ (doposud bylo oznámení do 30 dní).

Povinnost instalace měřičů s dálkovým odečtem a povinnost dálkových odečtů měřičů

Povinnost instalovat měřiče spotřeby energií s dálkovým odečtem a povinnost jejich dálkových odečtů upravuje Směrnice Evropského parlamentu a Rady EU z prosince 2018. Směrnice počítala s tím, že bude v jednotlivých státech EU účinná od 25. 10. 2020. K účinnosti této směrnice v jednotlivých státech EU je však nutné, aby ji jednotlivé státy zakomponovaly do své legislativy. Na rozdíl od nařízení EU nemají směrnice přímý účinek. Členské státy mají upravit podrobnosti uvedené směrnice, zejména definovat co je dálkový odečet, označit osobu povinnou plnit informační povinnosti.

V ČR zatím prováděcí předpis k uvedené směrnici nebyl schválen, tudíž se povinnost instalace měřičů s dálkovým odečtem a povinnost dálkových odečtů odkládá.

Zápis skutečného majitele společenství vlastníků do rejstříku

O této povinnosti jsem Vás informovala v Nejčastějších dotazech VII z března 2019. SV měla provést příslušný zápis do 1. 1. 2021. Vzhledem k tomu, že je připravována novela zákona, který má tuto povinnost u SV zrušit, samotné ministerstvo spravedlnosti na svých internetových stránkách doporučuje odklad podání příslušného návrhu.

Transparentní bankovní účty

Transparentní bankovní účet je účet, do kterého může nahlížet veřejnost, která zpravidla vidí čísla bankovních účtů všech plátců a jejich jména. Transparentní účty jsou nezbytné pro politické strany a v poslední době je některé banky nabízejí i SV a družstvům. Důvodem má být zprůhlednění hospodaření domu. Jsem toho názoru, že pro SV jsou transparentní účty naprosto nevhodné, a to zejména z toho důvodu, že by SV zveřejněním bankovních účtů svých členů porušilo předpisy ochrany osobních údajů. Průhlednost hospodaření domu lze zajistit zpřístupněním příslušných výpisů a dokladů na žádost jednotlivých členů se zajištěním ochrany osobních údajů ostatních členů a také s poskytnutím dodatečných a doplňujících informací, bez nichž je pro řadu členů samostatná informace o pohybu na účtu nedostatečná.

V Brně dne 28. ledna 2021
Zpracovala: Mgr. Světlana Oplatková

Všechny předchozí díly jsou k dispozici na našich internetových stránkách www.novydomovsbd.cz nebo na požádání na právním oddělení.