

NEJČASTĚJŠÍ DOTAZY DÍL II.

Společné části domu

Nový občanský zákoník (dále jen NOZ) vymezuje společné části nemovitosti obecně v § 1160. Od tohoto ustanovení se vlastník nemovitosti nemůže při vymezení jednotek v domě odchýlit ani v prohlášení vlastníka, ani jiným rozhodnutím nebo usnesením. Podrobněji společné části upravuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Velmi důležité je, že pro domy, jejichž společné části byly již vymezeny podle dřívějších platných právních předpisů (zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů – ZOVB) prohlášením vlastníka vloženým do katastru nemovitostí, platí vymezení společných částí a jednotek v domě výlučně dle prohlášení vlastníka a prohlášení není nutné měnit.

Vymezení jednotky

Podle dosavadní právní úpravy je předmětem vlastnictví byt a k němu příslušející spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Předmětem vlastnictví podle NOZ je jednotka a tu tvoří byt a společné části domu. I v tomto případě je důležité, že již vymezené byty zapsané v katastru nemovitostí zůstávají beze změny a není nutné nic měnit.

V katastru nemovitostí budou vedeny jednotky vzniklé podle dosavadního právního předpisu (staré jednotky) a jednotky vzniklé po 1.1.2014 (nové jednotky). Vlastnictví ke starým i novým jednotkám bude převáděno na základě smluv uzavřených podle NOZ.

Příspěvky na správu domu a úhrada služeb

Podle NOZ je povinnou náležitostí stanov společenství vlastníků určení základních pravidel (klíče) pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb. Shromáždění vlastníků rozhoduje o celkové výši příspěvků na správu pro jednotlivá účetní období, o tom, které služby bude společenství vlastníků poskytovat, o způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotky a o tvorbě záloh na ně. Společenství může podrobněji problematiku upravit ve vnitřním předpisu společenství schváleném shromážděním.

Koncem loňského roku byl všem společenstvím ve správě našeho družstva předložen návrh Pravidel pro tvorbu rozpočtu společenství, pro přispívání na správu domu a pozemku a pro úhradu cen služeb (dále jen PRAVIDLA). Doporučuji všem společenstvím, která doposud PRAVIDLA na svých schůzích neprojednala, aby tak učinila, a to nejlépe po předchozím projednání na našem ekonomickém oddělení s účetní společenství a rozpočtářkou. Přizpůsobení rozpočtů, na ně navazujících předpisů na jednotlivce, účetnictví společenství a ročního vyúčtování novým právním předpisům není vůbec jednoduché. Pro letošní rok situaci zkomplikovala i skutečnost, že prováděcí předpisy byly vydány až v září a říjnu loňského roku, kdy už byly návrhy rozpočtů zpracovány.

Smluvní pokuty ve stanovách

Podle § 2048 NOZ mohou smluvní stany pro případ porušení smlouvené povinnosti sjednat smluvní pokutu. Nejčastěji je smluvní pokuta sjednávána pro případ prodlení s úhradou peněžitých závazků.

Smluvní pokutu za prodlení s úhradou příspěvků na správu domu a nákladů na služby, která by byla určena ve stanovách společenství vlastníků, nelze považovat za platně sjednanou a na

členech společenství by ji nebylo možné úspěšně vymáhat. Smluvní pokutu by bylo možné sjednat s každým členem společenství samostatně, nejlépe písemně.

E-mailová komunikace

NOZ, stejně jako dřívější právní úprava ZOVB, způsob doručování mezi společenstvím (statutárním orgánem) a jeho členy konkrétně neupravuje. Způsoby doručování tak mezi společenstvími a členy mohou být zcela libovolné, stěžejní bude pak prokazování toho, zda bylo dané osobě opravdu doručeno. Například, pro svolání shromáždění podle NOZ platí, že musí být svoláno vhodným způsobem ve lhůtě určené stanovami. Stávající stanovy většiny společenství upravují způsob svolání písemnou pozvánkou a vyvěšením na domovní vývěsce. Podle § 562 NOZ jde o písemnou formu, pokud je právní úkon učiněn elektronickými prostředky, umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby. Doručování e-mailem lze tedy použít i bez úpravy ve stanovách. Doporučuji však společenstvím, aby možnost doručování členům prostřednictvím e-mailové pošty upravila ve stanovách, které budou přijímat v souladu s NOZ. Doručování e-mailem bude samozřejmě přicházet v úvahu pouze těm členům, kteří e-mailovou adresu dodají. Povinnost členů dodat e-mailovou adresu bude nevymahatelná.

Rozhodování Per rollam

§ 1210 NOZ upravuje možnost rozhodování vlastníků mimo schůzi shromáždění – per rollam, a to v případě, že bylo k projednání otázky svoláno shromáždění a toto nebylo schopné se usnášet. V jiných případech může být rozhodováno per rollam, pokud to připouštějí stanovy. Znamená to, že do doby, než si společenství upraví rozhodování per rollam ve svých stanovách, mohou tento způsob rozhodování použít jen v souladu se zákonem, tj. po předchozím svolání schůze shromáždění.

Změna zápisu do OR

Podle zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob mají všechny osoby zapsané ve veřejných rejstřících povinnost do 30. 6. 2014 přizpůsobit svůj zápis do rejstříku nové právní úpravě. Současné zápisy společenství vlastníků většinou neodpovídají pouze v části týkající se počtu členů statutárního orgánu, který se do rejstříku zapisuje nově. Vzhledem k tomu, že společenství budou teprve přijímat stanovy podle NOZ (mají na to čas do 31. 12. 2016), je lhůta pro opravu zápisu ve veřejném rejstříku stanovena nesmyslně. Navíc od 1. 1. 2014 je každá změna zápisu v rejstříku zpoplatněna částkou 2.000,- Kč. Pokud by soud chtěl společenství udělit sankci za nesplnění povinnosti opravit zápis v rejstříku, musí nejdříve společenství vyzvat ke splnění povinnosti v náhradní přiměřené lhůtě. Sankci může soud uložit v případě, že by tak společenství na jeho výzvu neučinilo. Předpokládám, že rejstříkový soud bude prioritně vyzývat k opravám korporace (obchodní společnosti a družstva), které mají povinnost své stanovy přizpůsobit nové právní úpravě do 30. 6. letošního roku. I tak věnujte pozornost přebírání písemností společenství pro případ, že by Vás rejstříkový soud k opravě zápisu přece jen vyzval.

Vážení statutární zástupci společenství vlastníků a družstev, doufám, že i tento druhý díl Nejčastějších dotazů Vám bude k užitku.

V Brně dne 11. června 2014
Zpracovala: Mgr. Světlana Oplatková