

NEJČASTĚJŠÍ DOTAZY Díl III.

Stanovy podle NOZ

Pro připomenutí na tomto místě uvádím, že společenství vlastníků jsou povinna přizpůsobit své stanovy NOZ do konce příštího roku. Výjimkou jsou společenství, která v názvu nemají slovo „vlastníků“. Tato společenství mají lhůtu o rok kratší a nové stanovy musí přijmout do konce tohoto roku. Shromáždění vlastníků, které bude stanovy přijímat, musí být přítomen notář. Účast notáře bude nutná rovněž při přijímání pozdějších změn a doplňků stanov. Stanovy se zakládají do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků u Krajského soudu v Brně.

Orgány společenství

Nově musí být ve stanovách uvedena zcela konkrétně působnost každého orgánu společenství, způsob jeho svolávání, jednání a usnášení.

Statutární orgán společenství

Podle NOZ musí být ve stanovách označen statutární orgán společenství jednoznačně. Statutárním orgánem může být buď kolektivní výbor společenství, nebo individuální předseda společenství. Ve stanovách nemohou být uvedeny obě možnosti, jak tomu bylo u většiny společenství doposud.

Počet členů výboru

Pokud stanovy určí, že statutárním orgánem společenství je výbor, musí současně určit přesný počet jeho členů. Znamená to, že již nebude možné určit, že výbor bude mít 3-5 členů. Informace o počtu členů výboru se nově zapisuje do rejstříku společenství vlastníků.

Pověřený vlastník není totéž co předseda společenství

Rejstříkové soudy vykládají ustanovení NOZ o statutárním orgánu tak striktně, že pokud společenství podle svých dosavadních stanov provede volbu pověřeného vlastníka, co by statutárního orgánu, a podá návrh na jeho zápis do rejstříku společenství vlastníků, rejstříkový soud návrh zamítne. Soudy tento postup odůvodňují tak, že ustanovení § 1205 NOZ, podle kterého je statutárním orgánem výbor, pokud jím podle stanov není předseda společenství, má donucující charakter. Dosavadní stanovy, podle kterých může být statutárním orgánem pověřený vlastník, tomuto ustanovení NOZ neodpovídají (NOZ pojem pověřený vlastník vůbec nezná) a tudíž v daném případě platí, že statutárním orgánem společenství může být pouze výbor. Společenství vlastníků, která nechtějí volit výbor, musí tedy nejdříve změnit své stanovy a na základě změněných stanov provést volbu předsedy společenství a jeho zápis do rejstříku.

Kontrolní komise

Pokud stanovy zřídí kontrolní komisi, musí být rovněž uveden přesný počet jejích členů. Počet členů a konkrétní složení kontrolní komise se nově zapisuje do rejstříku společenství.

Odpovědnost členů výboru

Povinností člena výboru je při právním jednání postupovat s péčí řádného hospodáře, tj. funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí (§ 159 NOZ). S povinností chovat se při výkonu funkce s péčí řádného hospodáře je pak spojena odpovědnost členů výboru za škodu způsobenou při výkonu jejich funkce. NOZ zakotvuje v § 159 tzv. vyvratitelnou právní domněnku, že jedná nedbale, kdo není péče řádného hospodáře schopen, ačkoli toto musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

Na tuto novou odpovědnost je při výkonu funkce člena orgánu společenství stále potřeba pamatovat, např. když je třeba uplatnit u soudu pohledávky za členy společenství vzniklé neplacením příspěvků

na správu a nákladů na služby, při dodržování ustanovení stanov a usnesení shromáždění vlastníků, při komunikaci s orgány státní správy, při nakládání s finančními prostředky společnosti atd.

Podpisy na listinách (prezenční listiny z jednání orgánů, odečtové listy, potvrzení o převzetí dokladů, apod.)

Na základě praktických zkušeností doporučujeme, aby podpisy na listinách, které mají sloužit k doložení skutečnosti, byly zásadně vyhotovovány modrou propisovací tužkou. U podpisů provedených černou propisovací tužkou soudy začínají požadovat prokázání jejich originálu. Toto se týká zejména podpisů na prezenčních listinách (jednání shromáždění vlastníků, výborových schůzí apod.), podpisů na odečtových listech spotřeb energií a hlášení počtu osob pro rozúčtování služeb, podpisy potvrzující převzetí listin (předpisů záloh, vyúčtování apod.).

Zajištění pohledávek

Společnosti, která se dostanou do situace, že jim některý vlastník neplatí příspěvky na správu a provoz domu a pozemku a náklady na služby, řeší situaci, jak tuto svou pohledávku za vlastníkem zajistit. NOZ rozlišuje utvrzení dluhu a zajištění dluhu.

Písemné uznání dluhu ani smluvní pokuta nedávají žádnou jistotu, že dlužník skutečně něco splní. V těchto případech se jedná o utvrzení dluhu. V případě, že dlužník uznáný dluh v náhradním termínu neplní, je nutné postupovat uplatněním dluhu v soudním a následně exekučním řízení.

O zajištění dluhu jde tehdy, pokud je dána jistota, že věřitel nějaké plnění skutečně obdrží. Zajištění dluhu je možné zástavním právem, zadržovacím právem, ručením, finanční zárukou, zajišťovacím právem nebo srážkami ze mzdy.

U dluhů vzniklých neplacením příspěvků na správu a nákladů na služby je dlužník zpravidla ochoten dluh uznat a sjednat splátkový kalendář. Zajištění dluhu některým z uvedených zajišťovacích prostředků se v praxi neděje, protože dlužníci toto zajištění odmítají poskytnout.

Společnosti tedy mají za dlužníky zpravidla tzv. nezajištěné pohledávky, což je nevýhoda v případě exekučního či insolvenčního řízení proti dlužníkovi. Přednostní právo mají v uvedených řízeních věřitelé se zajištěnými pohledávkami a stává se, že nezajištěná pohledávka společnosti není uspokojena vůbec nebo jen částečně. Jedná se většinou o případy, kdy si vlastník pořídí byt na úvěr, který zajistí zástavním právem úvěrující banky k bytu, a následně neplatí úvěr, náklady na byt, atd. a skončí např. v insolvenční. Banka má při uspokojování věřitelů výhodnější pořadí. Bohužel, vznik takových situací nemohou společnosti vyloučit ani se proti nim účinně bránit. V každém případě je potřeba dlužné částky včas upomínat, jednat o jejich splácení, uplatňovat u soudu, přihlašovat do exekučních a insolvenčních řízení.

Ujednání ve všeobecných obchodních podmínkách

Pokud smlouva vzniká tak, že jedna strana předloží druhé straně již hotový text smlouvy (zpravidla s několikastránkovými obchodními podmínkami) a druhá strana může návrh buď přijmout, či odmítnout (nikoli navrhopvat a projednávat změny), poskytuje NOZ slabší straně ochranu. Pokud je smlouva uzavřena uvedeným způsobem a obsahuje ujednání, které lze přechíst jen se zvláštními obtížemi, nebo které je pro osobu průměrného rozumu nesrozumitelné (§ 1800), pak je takové ujednání platné pouze tehdy, když nepoškozuje slabší smluvní stranu nebo tehdy, pokud druhá strana prokáže, že ustanovení slabšímu partnerovi dostatečně vysvětlila.

Vážení statutární zástupci společnosti vlastníků a družstev, doufám, že i tento, v pořadí již třetí díl Nejčastějších dotazů, Vám bude k užítku.

V Brně dne 30. dubna 2015

Zpracovala: Mgr. Světlana Oplatková, právnická družstva