

NEJČASTĚJŠÍ DOTAZY Díl IV.

Vážení statutární zástupci společenství vlastníků a družstev, zdravím Vás srdečně v novém roce. Nejen do tohoto roku Vám přeji hodně zdraví, štěstí, osobní pohody, spokojenosti a osobních i pracovních úspěchů.

Věřím, že i tento díl „Nejčastějších dotazů“ Vám bude k užítku při výkonu Vaší náročné činnosti. Rovněž věřím, že i v letošním roce se na mě budete s důvěrou obracet se svými dotazy, které se Vám budou snažit co nejlépe zodpovědět. Pro tento díl dotazů opět vybírám aktuálně nejvíce diskutovaná témata.

Účast notáře při změně stanov podle nového občanského zákoníku (NOZ)

V říjnu loňského roku bylo publikováno rozhodnutí Vrchního soudu v Praze č.j. 7 Cmo 79/2015, podle kterého je notářský zápis o změně stanov nutný pouze pro společenství vzniklá po 31. 12. 2013 podle NOZ (zák. č. 89/2012 Sb.). V případě společenství vzniklých před 1. 1. 2014 podle zákona o vlastnictví bytů (zák. č. 72/1994 Sb.), což je naprostá většina společenství ve správě našeho družstva, je forma notářského zápisu nutná pouze tehdy, jestliže to výslovně upravují dosavadní stanov společenství nebo jestliže se pro tuto formu společenství samo rozhodne.

Ačkoli se vrchní soud otázkou účasti notáře při změně stanov zabýval jen okrajově, jde o aktuální judikát, který je právně závazný pro všechny soudy nižších stupňů, včetně soudů rejstříkových. Poněvadž se však jedná o stále velmi diskutovanou otázku, nelze do budoucna vyloučit, že se otázkou účasti notáře při změně stanov bude znovu podrobně zabývat soud vyšší instance a nelze vyloučit, že dospěje k názoru odlišnému od současného názoru vrchního soudu.

Brněnský rejstříkový soud ještě koncem loňského roku trval na změně stanov formou notářského zápisu. Aktuálně máme k dispozici první rozhodnutí v souladu splatným judikátem, tj. akceptování přijetí změny stanov bez účasti notáře. Společenstvím, která se o vlastní vůli nerozhodnou pro změnu stanov za účasti notáře, je tedy možné doporučit, aby změnu stanov do konce tohoto roku provedla bez notáře. V případě, že by v budoucnu došlo ke změně judikátu, změnu stanov za účasti notáře by tato společenství provedla dodatečně.

Osobně účast notáře při změně stanov doporučuji, ačkoli si uvědomuji, že zejména pro malé domy je tato forma finančně náročná. Účast notáře nepochybně dodává základní listině společenství na vážnosti, je zárukou toho, že přijaté stanov budou odpovídat platným právním předpisům a do budoucna by měla zajistit, že nedojde k neuváženým změnám stanov.

Co jsou veřejné rejstříky

Veřejný rejstřík je informační systémem veřejné správy. Pro právnické a fyzické osoby jsou vedeny: obchodní rejstřík, rejstřík společenství vlastníků jednotek, rejstřík obecně prospěšných společností, rejstřík nadační, rejstřík spolkový a rejstřík ústavů. Právní úprava veřejných rejstříků je obsažena v zákoně č. 304/2013 Sb. o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

Zápisy do veřejného rejstříku a dokládání dokumentů do sbírky listin

Společenství vlastníků jednotek se zapisují do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Družstva se zapisují do obchodního rejstříku. V Brně jsou oba tyto rejstříky vedeny Krajským soudem v Brně.

Povinností společenství a družstev je podávat návrhy na změnu zápisu skutečností zapisovaných do rejstříku bez zbytečného odkladu po vzniku rozhodné skutečnosti. To platí i pro výmaz osob, kterým zanikl mandát k výkonu funkce člena statutárního orgánu, k výkonu funkce individuálního statutárního orgánu a nově i výkonu funkce člena kontrolního orgánu a stejně tak pro zápis osob, kterým mandát vznikl.

Rovněž platí povinnost bezodkladně doložit předepsané dokumenty do sbírky listin veřejného rejstříku (např. změny stanov, účetní závěrky). Povinnost zveřejnění účetní závěrky ve sbírce listin

nově ukládá i zákon o účetnictví (zák. č. 536/1991 Sb.), a to všem jednotkám zapsaným ve veřejném rejstříku. Pokud statutární orgán právnické osoby neplní povinnosti ve vztahu k veřejným rejstříkům, může být toto považováno za porušení péče řádného hospodáře.

Doporučujeme tedy všem členům statutárních orgánů společenství a družstev, aby zápisům ve veřejném rejstříku věnovali náležitou pozornost, a nabízíme jim pomoc při zpracování potřebných návrhů a listin.

Rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

S účinností od 1. 1. 2016 je dosavadní vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům (vyhl. č. 372/2001 Sb.) nahrazena novou vyhláškou č. 269/2015 Sb.

Poprvé bude nová vyhláška použita pro vyúčtování za rok 2016.

Vyhláška se týká všech bytových domů napojených na teplárnu nebo s vlastní společnou kotelnou. Základní principy rozúčtování nákladů s použitím základní a spotřební složky zůstávají i nadále zachovány.

Významnou změnou je úprava poměru základní a spotřební složky celkových nákladů objektu. Doposud bylo možné poměr základní a spotřební složky stanovit v rozmezí 40:60 až 50:50. Nově bude možné rozhodnout o poměru 30:70 až 50:50.

Další důležitou novinkou je změna limitů pro odchylky od průměrných nákladů celého domu. Z dosavadních 40% nahoru i dolů jako největší možné odchylky od průměrných nákladů celého domu se mění tak, že nejnižší účtovaného náklady budou činit 80% průměru domu a nejvyšší náklady mohou dosáhnout až dvojnásobku průměru. To znamená, že ti, kdo mají kohoutek radiátorů zavřený a rovněž ti, kdo své byty významně přetápějí, nemohou již počítat s nechtěnou finanční pomocí svých sousedů. Tato změna vychází ze skutečnosti, že každý dům je uvnitř propustný, i když má zvenku dobrou izolaci. O vytvoření tepelné stability v domě se pak mají starat všechny byty – jejich vlastníci, ev. uživatelé.

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Uvedené nařízení vlády je prováděcím předpisem k ustanovení § 2257 NOZ, který ukládá povinnost nájemci bytu hradit a provádět pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Pro vztah společenství a jeho členů – vlastníků bytů citované ustanovení NOZ a nové nařízení vlády neplatí. Pro úpravu vztahu družstva a nájemce družstevního bytu se použijí pouze v případě, že není v zákoně o obchodních korporacích (zák. č. 90/2012 Sb.) a stanovách družstva upraveno jinak.

Zrušení poplatku z prodlení

S účinností od 1. 1. 2016 byl zrušen poplatek z prodlení, který mohl být podle zák. č. 67/2013 Sb. od roku 2014 účtován za prodlení s úhradou části měsíčního předpisu za byt, kterou jsou předepsány zálohy na služby, a za prodlení s úhradou ročního vyúčtování služeb. Výše poplatku činila 1 promile dlužné částky za každý den prodlení.

Počínaje lednem 2016 bude za prodlení s úhradou záloh na služby a za prodlení s vyúčtováním služeb možné účtovat, stejně jako za prodlení s úhradou ostatních položek měsíčního předpisu (fond oprav, provoz, pojištění atd.), zákonný úrok z prodlení, jehož aktuální výše činí 8,05 % ročně.

Průměrná roční míra inflace v roce 2015 byla 0,3 %

Inflaci každý rok vyhláší Český statistický úřad. V roce 2015 byla 0,3% a v roce 2014 byla 0,4 %.

V Brně dne 21. ledna 2016
Zpracovala: Mgr. Světlana Oplatková