

NEJČASTĚJŠÍ DOTAZY Díl V.

Vážení statutární zástupci společenství vlastníků a družstev,

s končícím létem nastává čas přípravy podzimních shromáždění vlastníků, na nichž budou projednávány a schvalovány rozpočty na příští rok a řada společenství bude uvádět stanovy do souladu s novým občanským zákoníkem. Pro tento díl „Nejčastějších dotazů“ vybírám aktuální témata pro přípravu shromáždění.

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

Řada zástupců společenství si stěžuje, že v této otázce dostávají z různých stran různé odpovědi, v nichž se nemohou zorientovat. Tuto situaci vyvolala skutečnost, že vrchní soudy (v Praze a Olomouci) v této věci zaujaly odlišné stanovisko. Vrchní soud v Praze a tedy všechny jemu podřízené rejstříkové soudy účast notáře nevyžadovaly. Vrchní soud v Olomouci a jemu podřízené rejstříkové soudy (vč. brněnského) na účasti notáře trvaly. V červenci t. r. došlo k dohodě obou vrchních soudů a sjednocení stanoviska tak, že účast notářů při změně stanov společenství vlastníků vzniklých před 1. 1. 2014 nebude vyžadována, pokud tato povinnost nevyplyne přímo ze stanov daného společenství. **Pokud tedy stávající stanovy společenství vzniklého před 1. 1. 2014 otázku účasti notáře neupravují, účast notáře při změně jejich stanov podle NOZ není nutná.**

Společný zástupce spoluvlastníků jednotky

NOZ v ustanovení § 1185 zavedl nový institut společného zástupce spoluvlastníků jednotky (dále jen „společný zástupce“). Společný zástupce má na základě zmocnění spoluvlastníků vykonávat jejich práva vůči společenství. **Zákon výslovně ukládá povinnost zmocnit společného zástupce i manželům, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.** Zmocněncem může být jeden ze spoluvlastníků, anebo kdokoli jiný. Společný zástupce má být formou trvalého zastupování. V tom je rozdíl od jednorázových plných mocí, které vlastníci udělují v případě, že se nemohou zúčastnit schůze shromáždění vlastníků. Ovšem i společný zástupce může dále udělit jednorázovou plnou moc jiné osobě, pokud by se on sám schůze shromáždění nemohl zúčastnit.

Řada společenství k této problematice přistupuje tak, že povinnost společného zástupce odmítají akceptovat, a to zejména u manželů. **Upozorňuji, že se jedná o povinnost výslovně stanovenou zákonem a její neakceptování by mohlo způsobit značné nepříjemnosti při posuzování usnášénischnopnosti shromáždění a platnosti přijatého usnesení.**

Doporučuji společenstvím, aby při přípravě podzimních shromáždění od spoluvlastníků jednotek (týká se bytových i nebytových jednotek) zplnomocnění společného zástupce vyžadovali a bez těchto plných mocí neumožňovali za danou jednotku hlasování na shromáždění. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny. Vzor plné moci je k dispozici na internetových stránkách našeho družstva nebo na právním oddělení. Právní oddělení společné zástupce průběžně eviduje při změnách vlastníků jednotek a dále na základě ohlášení spoluvlastníků nebo informace od společenství. V prezenčních listinách pro schůze shromáždění, které právní oddělení vyhotovuje společenstvím v rámci správního poplatku, jsou již zaevidovaní společní zástupci uvedeni.

Smluvní pokuta zakotvená ve stanovách

Smluvní pokuta, ev. i smluvní úrok, by se mohly jevit jako nástroj, který by motivoval nepřizpůsobivé vlastníky k plnění povinností člena společenství, včetně dodržování schválených pravidel (např. domovní řád). I když NOZ již nevyžaduje písemnou formu ujednání o smluvní pokutě, stále platí, že smluvní pokutu je nutné sjednat. Zakotvení smluvní pokuty do stanov, které jsou schváleny požadovanou většinou vlastníků, nelze považovat za sjednání pokuty se všemi vlastníky. Vedou se zatím diskuse, že by smluvní pokuta zakotvená ve stanovách mohla být vymahatelná, pokud by stanovy byly přijaty se souhlasem všech vlastníků jednotek a stanovy by

byly řádně založeny ve sbírce listin příslušného rejstříkového soudu. Otázkou však stále zůstává, zda by povinnost ke smluvní pokutě přecházela na nové vlastníky. S ohledem na nevyjasněnou vymahatelnost začlenění úpravy smluvní pokuty do stanov společenství nedoporučuji.

Přechod dluhu na nového vlastníka

NOZ v § 1186 výslovně stanoví, že při převodu vlastnického práva k jednotce nemá společenství povinnost vypořádat příspěvky poskytnuté vlastníkem převáděné jednotky do fondu oprav. Současně však ukládá převodci jednotky, aby nabyvateli doložil, jaké dluhy spjaté se správou domu na něho přejdou. Toto ustanovení je velmi problematické. Otázkou totiž je, zda dluh převodce přechází na nabyvatele jednotky ze zákona automaticky, nebo zda je nutné takový přechod ještě zvláště ujednat. Komplikace nastávají v případě, že dluh není v potvrzení uvedený (např. nedoplatek vyúčtování služeb, který není v době převodu známý) nebo pokud nový vlastník tvrdí, že mu převodce žádné potvrzení o dluhu nepředložil. Nedojde-li mezi převodcem a nabyvatelem k dohodě o této věci dodatečně, pak společenství v případě soudního vymáhání pohledávky musí z opatrnosti žalovat jak převodce, tak i nabyvatele jednotky. To s sebou nese zvýšení nákladů, neboť soud vůči jednomu z žalovaných žalobu zamítne a tento žalovaný má vůči společenství nárok na náhradu nákladů soudního řízení, z nichž nejčastějším a nejdražším je zastoupení advokátem.

V zájmu právní jistoty by tedy převodci i nabyvatelé měli v kupní smlouvě přechod dluhů výslovně upravit. Vzhledem k tomu, že změny vlastníků jsou u nás hlášeny až po jejich realizaci, není možné přijmout žádné opatření, které by vzniku těchto situací předešlo.

Insolvence dlužníka

Insolvence, nebo-li úpadek, je situace, kdy fyzická nebo právnická osoba není schopna plnit své závazky. Taková situace se pak řeší v insolvenčním řízení, které se zahajuje na návrh některého z věřitelů nebo na návrh dlužníka samotného. Cílem řízení je vypořádání dluhů tak, aby došlo k co nejvyššímu uspokojení všech dlužníkových věřitelů. Údaje o zahájení a průběhu insolvenčního řízení jsou veřejně přístupné na internetových stránkách www.justice.cz. **V insolvenčním řízení jsou řešeny pouze pohledávky, které věřitelé předepsaným způsobem do řízení přihlásili, ostatní pohledávky zanikají.** Lhůta pro přihlášení je zpravidla do 30-ti dnů od rozhodnutí soudu o úpadku dlužníka. Přihlašují se veškeré pohledávky, včetně těch, které již jsou předmětem soudního či exekučního řízení. Není nutné, aby přihlašované pohledávky byly zajištěny pravomocným rozhodnutím soudu. Insolvence se pak řeší rozhodnutím soudu o konkurzu, reorganizaci nebo oddlužení, což je tzv. osobní bankrot.

V konkursu je prodáván majetek dlužníka a z výtěžku prodeje jsou uspokojováni věřitelé. Přednostně jsou uspokojovány náklady insolvence, pohledávky státu a pohledávky zajištěných věřitelů (nejčastěji jde o zástavní věřitele). Teprve ze zbytku se poměrně uspokojují pohledávky nezajištěných věřitelů, mezi které patří i pohledávky společenství vlastníků. Neuspokojené řádně přihlášené pohledávky sice nezanikají, ale zpravidla je již nikdy nebude z čeho uspokojit. Principem reorganizace je ozdravení provozu podnikatelského subjektu a uspořádání jeho vztahů s věřiteli. V případě oddlužení, které má umožnit dlužníkovi nový start, jsou uspokojeni přednostní a zajištění věřitelé a nezajištěným věřitelům dlužník po dobu 5-ti let splácí pohledávky, a to pouze do výše 30%. Nezajištění věřitelé musí s oddlužením souhlasit. Při splnění přísných podmínek oddlužení jsou dlužníkovi zbývající dluhy z minulosti smazány.

Právní oddělení v insolvenčním rejstříku sleduje dlužníky, kteří společenstvím nezaplatili předepsanou úhradu za jednotku za více jak 3 měsíce a v případě zjištění, že je proti některému z těchto dlužníků zahájeno insolvenční řízení, zpracovává přihlášky pohledávek.

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

V Brně dne 21. 09. 2016

Zpracovala: Mgr. Světlana Oplatková
právník družstva