



NEJČASTĚJŠÍ DOTAZY Díl VII.

Vážení statutární zástupci společenství vlastníků a družstev,
pro tento, v pořadí již sedmý díl „Nejčastějších dotazů“, vybírám tato témata:

Kamerový systém v bytovém domě

Po nabytí účinnosti GDPR (viz NEJČASTĚJŠÍ DOTAZY VI) se rozšířilo tvrzení, že provoz kamerových systémů (dále jen „KS“) v domech je nyní jednodušší. Toto není pravda. Odpadla registrace u Úřadu pro ochranu osobních údajů, ale jinak je nutné dodržovat přísná pravidla, z nichž níže uvádím ta nejdůležitější. KS se záznamem se považuje za zpracování osobních údajů, neboť identifikátory (zejména obličeje), umožňují určitou osobu spojit s určitým, na snímku zachyceným jednáním. Při provozu KS musí být naplněna zásada, že KS nesmí nadměrně zasahovat do soukromí a že sledovaného účelu nelze dosáhnout jinou cestou. Potřebnost KS z důvodu, že pořádek, bezpečnost a ochranu majetku a osob v domě není možné zajistit jinak, je považována za oprávněný zájem SVJ a zpracování osobních údajů je v tomto případě možné bez souhlasu dotčených subjektů. O potřebnosti KS a nákladech na jeho instalaci rozhoduje shromáždění nadpoloviční většinou přítomných vlastníků, pokud ze stanov konkrétního společenství nevyplývá něco jiného.

Z důvodu shora uvedeného oprávněného zájmu SVJ je možné monitorování částí domu jako jsou např. fasáda domu (bez zabírání konkrétních oken), vstupní dveře, půdy, garáže, sklepní prostory, kočárkárny, prostor schránek apod., a to za účelem kontroly vstupu a pobytu neoprávněných osob a jejich nežádoucího chování. Souhlas dotčených subjektů není nutný, ale musí být vhodným způsobem o monitorování informovány - nejčastěji nápisy v monitorovaném prostoru. Záznam může být uchováván pouze po nezbytnou dobu ke splnění účelu, což je zpravidla cca 10 dnů, může být použitý pouze k objasnění události, která poškozuje oprávněné zájmy SVJ a musí být zajištěna jeho ochrana před neoprávněným nebo nahodilým přístupem, zničením či ztrátou.

Soustavné monitorování prostor, které by mohlo vést k získávání informací o konkrétních osobách (uživatelích bytů), o jejich pohybu, zvyklostech apod., tj. informací, které by mohly být zneužitelné a mohly by vést k poškození sledovaných osob, by bylo možné pouze se souhlasem všech dotčených subjektů, tedy nejen vlastníků, ale i všech uživatelů jednotek v domě. Jednalo by se o případy, kdy by uživatelé bytů neměli možnost volby, jak vstoupit do svého bytu nebo ho opustit, aniž o tom byl pořízen záznam – např. prostory mezi vstupem do chodby domu a vstupem do výtahu nebo na schodiště do obytné části domu.

Pro provoz KS v domech ve správě našeho družstva byla zpracována vzorová směrnice, které je pro zájemce k dispozici na právním oddělení družstva.

Pohledávky společenství vlastníků v exekučním řízení

Podle novel občanského soudního řádu, zákona o veřejných dražbách a insolvenčního zákona z konce roku 2017 je SVJ přednostně uspokojeno až do výše 10 % z výtěžku dražby jednotky dlužníka. SVJ se tak dostane k uspokojení, ev. částečnému uspokojení své pohledávky, i před zajištěnými věřiteli (zpravidla banka), což bylo dříve naprosto vyloučené. Nově lze do dražby přihlásit pohledávku, ke které nemá SVJ ke dni konání dražby pravomocné a vykonatelné soudní rozhodnutí (nebo notářský zápis s přímou vykonatelností). K přihlášce stačí doložit, že soudní řízení ohledně pohledávky bylo zahájeno. Pravomocné a vykonatelné rozhodnutí soudu musí doložit až dodatečně. Uvedené ovšem platí až pro dražby nově nařízené po novelách uvedených předpisů a nevztahuje se na dražby, u nichž byl po novelách pouze nařízen nový termín konání. Nově tedy právní oddělení sleduje zápisy jednotek v katastru nemovitostí i u dlužníků, jejichž dluhy doposud nebyly pravomocně soudem priznány.

Souhlas shromáždění se zásahem do společných částí

Pro posouzení otázky, zda je nutný souhlas shromáždění se zásahem do společných částí domu (např. instalace elektronických komunikačních sítí do společných částí domu, umístění klimatizační jednotky vlastníka na střechu domu apod.) jsou rozhodující stanovy daného SVJ. Toto lze dovodit z § 1208 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., který upravuje působnost shromáždění a rozhodování o zásahu do společných částí v něm není výslovně uvedeno. Pokud ani stanovy tuto otázku neupravují, ani si shromáždění rozhodování v dané věci nevyhradilo, uděluje souhlas se zásahem do společných částí výbor.

Úprava konání tzv. náhradního shromáždění ve stanovách SVJ

Stále se množí případy, kdy svolaná shromáždění nejsou usnášeníschopná, neboť se nedostaví potřebný počet hlasů vlastníků. Možnost konání náhradní schůze si někteří členové SVJ pamatují z jednání orgánů bytového družstva, zejména členských schůzí samospráv. Občanský zákoník v § 257 upravuje konání náhradní schůze u spolku, ale použití tohoto ustanovení pro SVJ je v § 1221 zakázáno. Úprava náhradního shromáždění ve stanovách by tak odporovala ustanovením občanského zákoníku a tudíž by byla neplatná. Potřebného počtu hlasů na shromáždění lze dosáhnout prostřednictvím zplnomocněných zástupců vlastníků, kteří se nemohou shromáždění zúčastnit. Vzor plné moci je k dispozici na stránkách správce www.novydomovsbd.cz a je vhodné ho přikládat k pozvánkám na shromáždění.

Evidence skutečných majitelů právnických osob

Na základě směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2015/849 byla přijata novela zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a některých souvisejících předpisů, kterou byla zavedena zcela nová evidence skutečných majitelů právnických osob. Do této evidence jsou právnické osoby, a platí to i pro SVJ, povinny zapsat své skutečné majitele. U SVJ je za skutečného majitele považována fyzická osoba, která disponuje více než 25 % hlasovacích práv nebo která má být příjemcem alespoň 25 % rozdělovaných prostředků. Pokud není taková osoba, což je případ drtivé většiny SVJ, zapisují se do evidence fyzické osoby, které jsou členy statutárního orgánu nebo zástupci právnické osoby, která je členem statutárního orgánu. Pro SVJ je termín pro zápis konce roku 2020. Evidence není součástí obchodního rejstříku a není ani veřejně přístupná – přístup k ní mají pouze osoby v ní zapsané a určené státní orgány. Nesplnění povinnosti zápisu do evidence není (zatím) nijak sankcionovaná. Evidence bude vyžadována zejména u právnických osob, které se budou chtít účastnit zadávacích řízení na veřejné zakázky. Návrh na zápis bude právní oddělení zpracovávat pouze na základě požadavku SVJ.

Průměrná roční míra inflace za rok 2018 je 2,1 %

Inflaci každý rok vyhláší Český statistický úřad. V roce 2015 byla 0,3 %, v roce 2016 byla 0,7%, v roce 2017 byla 2,5 %.

Zákonný úrok z prodlení

Podle nového občanského zákoníku a nařízení vlády č. 351/2013 Sb. se roční výše (p.a.) zákonného úroku počítá tak, že se 8 procentních bodů připočte k dvoutýdenní reposazbě, která je pro jednotlivá období vyhlášována Českou národní bankou. Výše zákonného úroku z prodlení se zjistí ke dni začátku prodlení a po celou dobu prodlení se nemění a je:

- 9,75 % ročně, pokud k prodlení dojde v období od 1. 1. 2019
- 9,00 % ročně, pokud k prodlení došlo v období od 1. 7. 2018 do 31.12.2018
- 8,50 % ročně, pokud k prodlení došlo v období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018
- 8,05 % ročně, pokud k prodlení došlo v období od 1.7.2013 do 31. 12. 2017

Vážení statutární zástupci společenství vlastníků, doufám, že i tento díl Nejčastějších dotazů, Vám bude k užitku. Všechny díly jsou k dispozici na našich internetových stránkách www.novydomovsbd.cz.

11. března 2019, Zpracovala: Mgr. Světlana Oplatková