

SVJ a problémy jejich fungování

8.3.2018

Společenství vlastníků

Úvod

- Právnícká osoba, která je založena za účelem zajišťování správy domu a pozemku (§1194 odst. 1 NOZ).
- Alespoň 5 jednotek v domě se 3 různými vlastníky (1198, odst. 1 NOZ).
- Je-li v domě méně než pět jednotek, může být společenství vlastníků založeno, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek (§ 1199 NOZ).
- Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech (1194, odst. 2. NOZ).

Podnikání a majetkové dispozice

- Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem (§1194, odst. 1, věta druhá NOZ).
- Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku (§1195, odst. 1 NOZ)

Dluhy člena SVJ

- Přejde-li na nabyvatele při převodu vlastnického práva k věci zapsané ve veřejném seznamu i zapsané zástavní právo nebo jiná jistota váznoucí na věci, má se za to, že přešel i dluh zajištěný jistotou. Po převodu vlastnického práva může zcizitel vyzvat věřitele v písemné formě, aby namísto něho přijal nabyvatele jako nového dlužníka. Neodepře-li věřitel dát k tomu souhlas, platí, že souhlas dal, pokud byl na tento následek ve výzvě výslovně upozorněn (§ 1888, odst. 2 NOZ).
- Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu (§ 1186, odst. 2 NOZ).

Orgány

- Nejvyšší orgán – **shromáždění vlastníků** (§1205, odst. 1 NOZ) - shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech (§1206, odst. 1 NOZ). Rozhodování mimo zasedání shromáždění („per rollam“) - rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek.
- Statutární orgán dle NOZ: **1) výbor**, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem
2) předseda společenství vlastníků (§1205, odst. 1. věta druhá NOZ)
- Statutární orgán dle ZoVB: **1) výbor společenství** nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru
2) pověřený vlastník
- Je možné zřídit i jiné orgány (kontrolní komisi), zřídí-li ale stanovy další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu (§1205, odst. 1. věta třetí NOZ)

Komparace zák. č. 72/1994 Sb. a NOZ

- **Zákon o vlastnictví bytů**

VZNIK:

- Ze zákona – 5 jednotek v domě se 3 různými vlastníky
- Doručením rozhodnutí o povolení vkladu 3. osobě katastrem nemovitostí

- **NOZ**

VZNIK:

- Dnem zápisu do veřejného rejstříku (§1204 NOZ)
- Do veřejného seznamu se nezapíše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků (§ 1198, odst. 2 NOZ)

Komparace zák. č. 72/1994 Sb. a NOZ

- **Zákon o vlastnictví bytu**

USNÁŠENÍŠCHOPNOST:

- Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů

ROZHODOVÁNÍ:

- nadpoloviční většina přítomných hlasů s výjimkami ze stanov nebo ze zákona
- tříčtvrtinová většina přítomných hlasů - schválení nebo změna stanov, uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle (§11, odst. 4 ZoVB)

- **NOZ**

USNÁŠENÍŠCHOPNOST:

- Beze změn

ROZHODOVÁNÍ:

- nadpoloviční většina přítomných hlasů s výjimkami ze stanov nebo ze zákona
- per rollam – nadpoloviční většina všech (§ 1206, odst. 2 NOZ)
- dohoda o změně prohlášení – nabývá účinnosti, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení (§ 1169, odst. 2)

Předseda SVJ- člen nebo profesionál?

Neustále vzrůstající neochota být členem st. orgánu SVJ - Proč?

- Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání (§1205, odst. 2 NOZ)
- Odborná kvalifikace pro vyřizování záležitostí SVJ – právní, technická,...
- Časová náročnost
- Nízké finanční ohodnocení, pokud vůbec nějaké je
- Při řešení větších „akcí“ velmi často spory se sousedy – problémy se soužitím
- Kritika ze strany sousedů
- Odpovědnost vůči SVJ – péče řádného hospodáře
- Členem statutárního orgánu SVJ může být i osoba, jenž není členem SVJ, a to FO i PO

Péče řádného hospodáře

- Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky (§159, odst. 1 NOZ)
- Odpovědnost vůči SVJ – pokud SVJ způsobí škodu, může být člen statutárního orgánu SVJ žalován na náhradu škody
- Žalobu je oprávněno podat SVJ, ale i každý člen SVJ samostatně
- Pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou členy orgánů společenství vlastníků

SVJ a správce

- SVJ spravuje společné prostory, nikoliv sami členové SVJ - Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku
- Záležitosti spojené se správou domu může SVJ převést mandátní smlouvou o správě na osobu správce, byť se statutární orgán nezproští odpovědnosti – možné upravení sankcí pro správce při porušení povinností, které by měly za následek platby SVJ jako celku
- SVJ si určí správce, ten pak řeší záležitosti a objednává služby a dohlíží nad jejich správnou realizací
- Statutární orgán SVJ kontroluje činnost správce

Novinky z oblasti práva

- Obnovené předkupní právo spoluvlastníků nemovitosti (účinnost od 1. 1. 2018) – garážová/sklepní jednotka, pozemek
 - Povinnost učinit nabídku spoluvlastníkům – písemně
 - Návrh na vklad kupujícího až po uplynutí lhůty 3 měsíců od uzavření smlouvy
 - Žaloba proti kupujícímu na prodej podílu – 3 roky od zápisu kupujícího do KN
- Danění odměny pro výkon volené funkce orgánu SVJ – od 1. 1. 2018
 - Nově odměna do 2.500 Kč/měsíc podléhá srážkové dani, není nutnost podávat zvlášť daňové přiznání (§ 6 odst. 4, zákona o dani z příjmu) + podléhá nemocenskému pojištění
 - Možnost započtení sražené daně z výše uvedených příjmů na celoroční daň v daňovém přiznání (§ 36 odst. 7 nebo 8 ZDP)
- GDPR - Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 o ochraně osobních údajů – účinnost 25. 5. 2018
 - Čím více údajů, tím více povinností – při porušení likvidační pokuty
 - Kdo údaje zpracovává, kde jsou uloženy, jaké údaje jsou uchovány, kdo další k nim má přístup, jakým způsobem jsou údaje uchovávány (papírově/elektronicky)
 - Nutná revize stávajících souhlasů se zpracováním osobních údajů

