



NEJČASTĚJŠÍ DOTAZY DÍL VIII.

Vážení statutární zástupci společenství vlastníků a družstev,

po roce jsem pro Vás připravila další, v pořadí již osmý díl „Nejčastějších dotazů“, do kterých jsem zařadila aktuální témata. Hned na úvod jeden z nejčastěji zodpovídaných dotazů v době výskytu nebezpečí koronavirové nákazy a především důsledků mimořádných vládních opatření.

Konec funkčního období orgánů SV v době mimořádného opatření

Při své činnosti správce bytových domů důsledně dohlížíme na to, aby SV s blížícím se koncem volebního období členů svých výborů, ev. kontrolních komisí, včas připravovala a svolávala shromáždění vlastníků za účelem nové volby. Jen zřídka se tak stává, že některé SV nemá řádně zvolený statutární orgán. V důsledku nebezpečí koronavirové nákazy a mimořádného opatření vlády však není možné (je zakázané) konat shromáždění vlastníků. Domnívám se, že ani po zrušení opatření nebude vhodné ihned svolávat početné shromáždění.

Vláda na tuto situaci již reagovala a připravila návrh zákona, který prodlužuje volební období těm členům SV, kterým funkční období uplyne v době mimořádného opatření a jednoho měsíce po jeho zrušení až do uplynutí 3 měsíců po skončení mimořádného opatření a dále umožňuje kooptaci (povolání náhradníků) při poklesu počtu členů výboru. Návrh zákona pamatuje i na období od vyhlášení mimořádného opatření do doby jeho přijetí a na tuto dobu obnovuje funkci člena orgánu SV. Ke dni zpracování tohoto materiálu nebyl zákon schválen.

Bez ohledu na to, jestli a kdy dojde ke schválení uvedeného zákona, mohou SV využít k volbě statutárního orgánu ustanovení svých stanov o rozhodování shromáždění mimo zasedání - tzv. per rollam. Podmínkou ovšem je, že stanovy neukládají povinnost, aby rozhodování per rollam předcházelo neúspěšné svolání a konání shromáždění (pozn.: i tuto překážku má shora zmíněný zákon odstranit). Možnost rozhodování per rollam platí i pro případy, kdy SV nezbytně potřebuje přijmout rozhodnutí o věci patřící do výlučné působnosti shromáždění.

S jistou dávkou opatrnosti lze do doby přijetí uvedeného zákona doporučit SV využít ustanovení stanov, pokud jejich stanovy takové ustanovení obsahují, upravující povinnost členů voleného orgánu, kterým uplynulo volební období, a neproběhla volba nová, po dobu 90 - ti dnů zajišťovat činnosti nezbytně nutné pro chod SV. Je tak možné zajistit chod SV s minimální ochranou členů bývalého výboru, kteří již nemají mandát k zastupování SV.

Pohledávky společenství vlastníků za vlastníky jednotek

Tomuto tématu bylo v Nejčastějších dotazech již věnována spousta prostoru. Poněvadž je velmi pravděpodobné, že dojde k nárůstu vlastníků, kteří nebudou moci plnit své závazky k úhradě nákladů na správu a provoz a na služby, považují za nutné znovu se k této problematice vrátit. V tomto ohledu nás všechny čeká náročné období a sledování pohledávek se musíme věnovat. Považuji za nezbytné, aby se SV v případě vzniku nových pohledávek pokusilo dopátrat toho, v jaké situaci se dlužník nachází a už od začátku se s ním pokusilo pracovat a přimět ho, aby se SV i s námi spolupracoval. Cílem je pomoci dlužníkovi v rámci možností SV, aby výše dlužné částky nedosáhla hranice, kterou nebude moci zvládnout. V odůvodněných případech je možné s dlužníky jednat o odkladu úhrady příspěvků na správu a provoz (např. do fondu oprav), ev. i záloh na služby.

Z naší strany budeme zvýšenou pozornost věnovat upomínání dlužníků a jednání s nimi, podávání žalob a následných exekučních návrhů v případech, kdy mimosoudní jednání nebudou úspěšná a v neposlední řadě sledování insolvenčního rejstříku a exekučních příkazů k prodeji bytu/garáže. Oceníme v tomto jakékoli podněty či informace, které se SV podaří o dlužníkovi získat, a předem za ně děkujeme.

Manželé jako členové voleného orgánu SV

Ustanovením § 1205 odst. 2 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. vyžaduje pro členství ve výboru SV pouze plnou svéprávnost a bezúhonnost ve smyslu živnostenského zákona. Zákon tedy nijak neomezuje ani nezakazuje, že by členem výboru jako voleného orgánu společenství vlastníků nemohli být současně zvoleni manželé. Pokud tento zákaz neobsahují ani stanovy společenství, bylo by možné takovou volbu považovat za platnou. Existuje sice i právní názor, že ustanovení stanov, které by zakazovalo volbu manželů za členy výboru SV, by dle § 3041 odst. 2 občanského zákoníku bylo v rozporu se zákonem a z tohoto důvodu by bylo neplatné. Osobně se k tomuto názoru nepřikláním, neboť vlastníci by v této věci měli mít možnost právní poměry ve SV upravit dle svého.

Pokud by tedy ve SV zmíněná situace nastala a do výboru kandidovali manželé, bude na vlastnících, nakolik budou považovat působení manželů ve statutárním orgánu SV za vhodné a přínosné a zda manžele za členy výboru SV zvolí.

Výběrová řízení v SV

SV nemají zákonnou povinnost provádět výběrová řízení k provádění oprav, stavebních úprav, rekonstrukcí či modernizací společných částí domu. V obecné rovině zákon rozhodnutí o provedení oprav, rekonstrukcí či modernizací výslovně svěřuje do výlučné působnosti shromáždění vlastníků, pokud náklady převyšují částku uvedenou ve stanovách, jinak částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku. Je tedy na rozhodnutí SV jak schválí provedení dané opravy a zda v souvislosti s její realizací uloží statutárnímu orgánu např. i konání výběrového řízení. Pokud však povinnost konat výběrové řízení výborům ukládají přímo stanovy SV, pak je nutné se touto úpravou řídit.

Výše inflace a zákonného úroku z prodlení spolu s historií za poslední tři roky

Průměrná roční míra inflace vyhlášená každoročně Českým statistickým úřadem:

- 2,8 % za rok 2019,
- 2,1 % za rok 2018,
- 2,5% za rok 2017,
- 0,7% za rok 2016.

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:

- 10,00 % ročně, pokud k prodlení dojde v období od 01. 1. 2020,
- 10,00 % ročně, pokud k prodlení dojde v období od 01. 7. 2019,
- 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.

Úplným závěrem Vám za sebe i své kolegy přeji, aby se Vám, Vaším blízkým a přátelům podařilo nebezpečí koronavirové nákazy zcela vyhnout, nebo její průběh zvládnout bez větších potíží a komplikací. Rovněž Vám přeji, aby opatření ke zmírnění šíření nákazy nevnesla do Vašich životů příliš velký zmatek a komplikace a aby nepokazila Vaši pracovní kariéru a dosavadní podnikatelské úspěchy.

20. dubna 2020, Zpracovala: Mgr. Světlana Oplatková

Všechny předchozí díly jsou k dispozici na našich internetových stránkách www.novydomovsbd.cz nebo na požádání na právním oddělení. Příští díl bude věnován novelizovaným ustanovením občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví, která nabývají účinnosti od 1. 7. 2020.