

NEJČASTĚJŠÍ DOTAZY Díl VI.

Vážení statutární zástupci společenství vlastníků a družstev,

pro tento, v pořadí již šestý díl „Nejčastějších dotazů“, vybírám tato aktuální témata:

Na co pamatovat při svolávání shromáždění vlastníků

Doporučuji všem zástupcům společenství, aby si před svoláním shromáždění připomněli, jak je postup svolávání a rozhodování shromáždění upraven ve stanovách společenství. Dále doporučuji, aby požádali naše členské oddělení o vyhotovení prezenční listiny. Tato bude zkontrolována s údaji v katastru nemovitostí a bude obsahovat údaje o společném zástupci spoluvlastníků jednotky, tj. o osobě, která má dostat pozvánku na shromáždění a která je oprávněna na shromáždění hlasovat. Velkou pozornost věnujte, prosím, přípravě a schválení rozpočtů na příští rok, zejména způsobu stanovení záloh a současně způsobu rozúčtování nákladů na jednotlivé položky správy a na jednotlivé služby. K tomuto ověřte, jak máte toto upraveno v Pravidlech pro tvorbu rozpočtu společenství, pro přispívání na správu domu a pozemku a pro úhradu cen služeb, která většina společenství schvalovala v roce 2013 a 2014. S přípravou shromáždění Vám rádi poradíme jak na členském a právním, tak i na ekonomickém oddělení.

Nová zkratka v katastru nemovitostí

Ve výpisech z katastru nemovitostí se začala před jmény některých manželů objevovat nová zkratka MCP (Marriage Community Property). Tato zkratka znamená, že majetkový režim manželů se podle § 49 zák. č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, nebo na základě příslušné mezinárodní smlouvy řídí jiným než českým právem (např. slovenským, ukrajinským apod.).

Z hlediska výkonu správy by toto nemělo činit problémy a budeme postupovat jako v případě manželů se společným jměním manželů (SJM).

GDPR – změna v ochraně osobních údajů

Ochrana osobních údajů je aktuálně upravena zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, který je obecně považován za hodně přísný zákon. S účinností od 25. 05. 2018 tento zákon nahradí obecné nařízení Evropské unie o ochraně dat (GDPR - General Data Protection Regulation č. 2016/679), které je ještě přísnější a bude se vztahovat na více subjektů, které však nejsou přesně vymezeny. Při posouzení, zda se na subjekt bude GDPR vztahovat, bude rozhodující, kolik informací subjekt má a co s nimi dělá. Jednoznačně není vymezen ani pojem osobní údaj. Považuje se za něj zejména evidence jména, příjmení, adresy, záznam s identifikátorem – např. rodné číslo, číslo u zdravotní pojišťovny, záznam s e-mailovou adresou, dále záznam jména, příjmení a telefonního čísla, záznam s cookies nebo IP adresa.

Nová právní úprava by měla postihovat především subjekty, které mají evidence osob a aktivně s nimi pracují, jako např. e-shopy, marketingové firmy, firmy poskytující zákaznický servis nebo služby, lékaři, advokáti, poskytovatelé mobilních aplikací, bezpečnostní služby, ale také církve a spolky evidující členy. Subjekty, na které se bude nařízení GDPR vztahovat, mají nové oznamovací povinnosti, povinnosti interně upravit způsob zajištění osobních údajů a nakládání s nimi, povinnost zřídit funkci pověřence pro ochranu osobních údajů. Pověřenec, kterého lze přirovnat k ombudsmanovi, má být nezávislý, přístupný veřejnosti a má mít dostatečné prostředky a schopnosti, aby řešil dotazy a požadavky lidí a také komunikoval s úřady.

Z uvedeného je zřejmé, že nařízení GDPR je natolik obecné, že při nejpřísnějším výkladu lze říci, že se bude vztahovat na všechny subjekty s výjimkou soukromých osob, tj. i na každého malého živnostníka, který bude mít kontakty na své zákazníky. Navíc, jak je u nás zvykem, evropské směrnice a nařízení pro sebe spíše zpřísnujeme než naopak.

Odpověď na otázku, zda bude směrnice GDPR dopadat na společenství vlastníků, není v tomto okamžiku jednoznačná. Osobně zastávám názor, že smyslem směrnice není zatěžovat subjekty, které evidují pouze velmi omezený okruh informací (údaje o svých členech – vlastnicích jednotek v daném domě, jejichž okruh je navíc vymezen zákonem, a o zaměstnancích) a tyto navíc používají pouze k zajištění správy nemovitosti, nikoli k rozvíjení jakékoli jiné činnosti či nabízení jiných služeb. Nelze však vyloučit, že praxe bude nakonec jiná. Situaci budeme průběžně sledovat a informovat Vás o aktuálních výkladech.

V každém případě doporučuji, aby společenství u osob evidovala pouze údaje, jejichž evidenci jim ukládá zákon, tj. jméno a adresu vlastníka a osoby, které vlastník přenechal byt do užívání, a dále počet osob, které budou mít v bytě domácnost (§ 1177 NOZ). V případě ostatních údajů, jako telefonní číslo, e-mailová adresa, by měla společenství požadovat, aby osoby, kterých se údaj týká, vyjádřily s evidencí údajů souhlas. U zaměstnanců by měly být evidovány pouze údaje nutné pro uzavření příslušné smlouvy a splnění povinností ve vztahu ke správě sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovně. Dále je nutné zajistit, aby k evidovaným údajům měl přístup pouze omezený okruh osob (členové výboru, předseda společenství, mzdová účetní), které budou údaje používat a zpřístupňovat je jiným jen v případech stanovených platnými právními předpisy (např. § 1178 NOZ).

Naše družstvo jako smluvní správce bytových domů vede evidenci vlastníků jednotek pro účely správy, přičemž údaje získává přímo od vlastníků a s jejich písemným souhlasem.

Znovuzavedení předkupního práva

Novela občanského zákoníku (zák. č. 460/2016 Sb.) znovu zavádí zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickým podílům na nemovitých věcech, které se dotkne rovněž spoluvlastníků jednotek v bytových domech (netýká se SJM). Od 1. ledna 2018 tak bude platit, že pokud spoluvlastník převádí spoluvlastnický podíl na nemovitosti a nejde o převod osobě blízké (manžel, rodič, sourozenec, apod.), má povinnost písemně nabídnout podíl k převodu nejdříve všem ostatním spoluvlastníkům. Spoluvlastníci mají na vyjádření dva měsíce. Uvedené platí i v případě bezúplatného převodu jako je např. darování. Spoluvlastník, jehož předkupní právo by bylo porušeno, se na novém vlastníkově spoluvlastnického podílu může domáhat, a to i soudně, aby mu podíl nabídl ke koupi za stejných podmínek, za kterých jej nabyl.

Bude sice možné, aby se spoluvlastník předkupního práva (dle § 1124) vzdal s účinky i pro své právní nástupce. Vzdání se předkupního práva se zapisuje do katastru nemovitostí. Nelze však předpokládat, že by se spoluvlastníci takto svého práva do budoucna běžně vzdávali.

Nejvíce se uvedená změna dotkne vlastníků tzv. garážových stání v hromadných garážích. Tito mají v katastru nemovitostí zapsaný spoluvlastnický podíl na jednotce garáže a k užívání mají vymezeno garážové stání. Vlastníkům, kteří budou chtít prodat bytovou jednotku v domě a s ní i garážové stání toto přinese nemalé komplikace. V zájmu právní jistoty nabyvatele garážového stání však bude nutné podmínky předkupního práva dodržet.

Průměrná roční míra inflace v roce 2016 byla 0,7 %

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

Zákonný úrok z prodlení je 8,05 % ročně

Podle nového občanského zákoníku a nařízení vlády č. 351/2013 Sb. se roční výše zákonného úroku počítá z dvoutýdenní reposazby vyhlášené Českou národní bankou, tak, že s k ní připočte 8 procentních bodů. Reposazba je od 02. 11. 2012 beze změny a činí 0,05 %.

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

V Brně dne 31. srpna 2017

Zpracovala: Mgr. Světlana Oplatková