

AUTOŘI: JAN EISENREICH, LADISLAV DRHA A KOLEKTIV

MANUÁL PRO PŘEDSEDU SVJ

PRAKTICKÁ PŘÍRUČKA PRO STATUTÁRNÍ ORGÁNY

CO A JAK DĚLAT A ČEHO SE VYVAROVAT

JAK SE ORIENTOVAL V SVJ

SOUBORNÉ INFORMACE POTŘEBNÉ K VEDENÍ SVJ



Obsah

1	Úvod	8
1.1	Co je SVJ a proč vznikla tato knížka	8
1.2	Kde hledat právní předpisy, které se vztahují na problematiku SVJ.....	11
1.2.1	Vyhláška 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.....	12
1.2.2	Části nemovité věci, které jsou společné.....	14
1.2.3	zákon 563/1991 Sb. o účetnictví	14
2	Společenství vlastníků	16
2.1	Charakter SVJ	17
2.2	Účel SVJ	18
2.3	Právní jednání SVJ	19
2.3.1	Zákaz podnikání společenství vlastníků jednotek.....	22
3	Orgány společenství vlastníků jednotek	27
3.1	Druhy orgánů SVJ	27
3.2	Základní náležitosti jednotlivých orgánů upravené ve stanovách	30
3.2.1	Působnost.....	30
3.2.2	Počet členů.....	31
3.2.3	Délka funkčního období členů.....	33
3.2.4	Způsob svolávání, jednání a usnášení	33

3.3	Jak se volí členové orgánů? Hlasuje se o každém zvlášť?.....	38
3.4	Shromáždění	38
3.4.1	Působnost shromáždění.....	40
3.4.2	Zasedání shromáždění	41
3.4.3	Svolání zasedání shromáždění a náležitosti pozvánky..	42
3.4.4	Usnášeníschopnost, hlasování	46
3.4.5	Zastoupení na shromáždění	48
3.4.6	Plná moc pro společné členy společenství.....	51
3.4.7	Zápis ze shromáždění	53
3.4.8	Hlasování per rollam	56
3.5	Statutární orgán	57
3.5.1	Výbor nebo předseda společenství?	58
3.5.2	Pravomoci a povinnosti statutárního orgánu	59
3.5.3	Odpovědnost člena statutárního orgánu	60
3.5.4	Výkon funkce a odpovědnost voleného orgánu	62
3.5.5	Péče řádného hospodáře v praxi	63
3.5.6	Smlouva o výkonu funkce, odměna pro členy statutárního orgánu	64
3.5.7	Profesionální předseda společenství	65
3.5.8	Postup při nezvolení statutárního orgánu SVJ	68

3.6	Kontrolní orgán	69
3.6.1	Kdy zřídit kontrolní orgán?	70
3.6.2	Kontrolní komise nebo revizor?	71
3.6.3	Členství v kontrolním orgánu	71
3.6.4	Působnost kontrolního orgánu	72
3.6.5	Způsobilost stát se členem voleného orgánu	72
3.6.6	Volba, funkční období, odvolávání členů volených orgánů	75
4	Členství v SVJ	78
4.1	Seznam členů společenství	78
4.2	Práva členů společenství	79
4.2.1	Právo nahlížet do dokumentů SVJ	79
4.3	Povinnosti členů společenství	80
4.3.1	Ručení členů za dluhy společenství a s tím spojená rizika	81
5	Stanovy společenství	83
5.1	Povinnost změnit stanovy	83
5.2	Tvorba nových stanov	84
5.3	Schvalování stanov	85
5.4	Povinné náležitosti stanov	86
5.5	Vzor stanov společenství vlastníků jednotek	88
6	Domovní řád	116
6.1	Vhodné náležitosti	117
6.1.1	Užívání společných částí	117

6.1.2	Noční klid.....	118
6.1.3	Chov zvířat.....	118
6.1.4	Úklid společných prostor.....	119
6.1.5	Bezpečnost domu.....	119
6.2	Závaznost domovního řádu a jeho nedodržování	119
6.3	Vzor domovního řádu společenství vlastníků jednotek	120
7	Správa domu a pozemku.....	133
7.1	Výkon správy domu a pozemku	136
8	Dům a jednotka.....	139
8.1	Pojem jednotka	139
8.1.1	Jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů.....	140
8.1.2	Jednotky vymezené podle občanského zákoníku.....	143
8.1.3	Součást jednotky	146
8.1.4	Součást pozemku	148
8.1.5	Příslušenství jednotky	149
8.2	Společné části.....	150
8.2.1	Společné části dle občanského zákoníku	151
8.2.2	Společné části dle zákona o vlastnictví bytů	155
8.2.3	Úpravy částí jednotky sousedící se společnou částí.....	156

8.2.4	Úpravy společných částí ve výlučném užívání jednoho z vlastníků	157
8.2.5	Úpravy společných částí – specifika ZoVB....	158
8.2.6	Balkony, terasy a lodžie.....	160
8.2.7	Výtahy	162
8.2.8	Velikost podílu na společných částech.....	163
8.3	Prohlášení vlastníka	165
8.3.1	Založení společenství vlastníků prohlášením vlastníka.....	166
8.3.2	Povinné náležitosti prohlášení	166
8.3.3	Změna prohlášení.....	169
9	Právní způsoby řešení dluhů	171
9.1	Ručení.....	171
9.2	Uznání dluhu	173
9.3	Notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti.....	175
10	Vymáhání dluhů soudní cestou – nejčastější chyby výborů.....	179
10.1	Zaúčtování přijatých plateb v rozporu se zákonem.....	179
10.2	Zaměňování dluhu za nedoplatky z vyúčtování s nedoplatky na zálohách	181
10.3	Určení právního důvodu dluhu pro účely žaloby .	182
10.4	Nerespektování stanov ohledně lhůt pro vyúčtování a splatnost	183

10.5	Změna splatnosti dluhu.....	184
10.6	Předžalobní výzva.....	185
10.7	Doporučení pro podání žaloby.....	186
11	Pojištění.....	187
11.1	Pojištění domu.....	187
11.2	Pojištění bytu a domácnosti.....	188
11.3	Pojištění odpovědnosti za újmu.....	188

1 Úvod

1.1 Co je SVJ a proč vznikla tato knížka

V úvodu knížky by bylo dobré probrat nejprve co to vůbec je SVJ, k čemu slouží, čí zájmy hájí a jak jej co nejlépe spravovat. Dále probereme i to, k čemu by měla sloužit tato knížka, jak ji používat a proč vůbec vznikla.

Předně se hodí zdůraznit, že společenství vlastníků je právnickou osobou (co to znamená si povíme později), která je z hlediska zákonodárců a výkonné moci snad nejvíce opomíjená a bohužel se na ni při tvorbě předpisů často „tak nějak pozapomene“, což má za důsledek, že spousta předpisů, které se univerzálně vztahuje na všechny právnické osoby je pro SVJ téměř nepoužitelných. Přitom členy společenství je v České republice více jak milion a půl osob a tento počet stále narůstá tím, jak se bytová družstva mění na SVJ a samozřejmě také společně se stavbou nových developerských projektů. Přesto se však v praxi často setkáváme s tím, že úředníci, politici, jakož i další osoby často vůbec nevědí, že nějaké SVJ existuje a zaměňují jej za družstvo. Ono se ale není čemu divit – často i sami vlastníci používají věty typu „dnes máme tu schůzi družstva“, případně „naše družstvo rozhodlo“. V těchto dvou právnických osobách jsou přitom poměrně velké rozdíly, kterým se dále věnujeme v následujících kapitolách.

To, že je SVJ často opomíjené je možné vidět při tvorbě některých zákonů. Jednak se na členy výborů vztahuje stejná povinnost jednat s péčí řádného hospodáře jako na statutární orgány akciových společností, případně společností s ručením

omezeným, kteří jsou samozřejmě za svou práci nepoměrně jinak placeni. Předsedové SVJ se pak za poměrně nízkou (či žádnou) odměnu vystavují poměrně velkému riziku. Dále je to, že SVJ jsou jakousi „Popelkou“ vidět i při tvorbě „jednorázových“ právních předpisů, které se vztahují na všechny typy právnických osob. Jako příklad můžeme uvést problematiku GDPR, která lehce nelogicky dopadá na SVJ v plné šíři. Úplným extrémem a legislativním přestřelem z poslední doby pak je tzv. evidence skutečných majitelů, podle které právnické osoby musí uvést svého skutečného majitele. Pochopitelné to je samozřejmě například u akciové společnosti, která uvede, kdo jsou její skuteční akcionáři. Tyto osoby totiž nejsou v obchodním rejstříku nijak vidět. U společenství vlastníků, kde jsou všichni majitelé jednotlivých jednotek uvedeni v jiném veřejném seznamu, a sice v katastru nemovitostí, je však hlášení „skutečných majitelů“ naprostým nesmyslem. Nadto když zákon formuluje tzv. domněnky o skutečných majitelích, které pro naprostou většinu SVJ znamenají, že jako ony skutečné majitele zapíšou do rejstříku svůj výbor nebo předsedu.

Tyto předpisy jsou jen špičkou ledovce a ukazují na poměrně velký nezájem o SVJ jak ze strany zákonodárců, tak ze strany odborné veřejnosti. Tím se tedy dostáváme i k jakémusi druhotnému účelu této publikace. Prvotním účelem, kvůli kterému jsme tuto knížečku tvořili bylo dát předsedům SVJ do ruky jakýsi návod, jak postupovat v nejčastějších situacích, jak se vyvarovat omylům a chybám a trochu jim ulehčit práci. V rámci naší právní praxe nám totiž od předsedů chodí spousta dotazů, které se v mnoha ohledech překrývají či opakují. Touto knihou jsme chtěli dotazy zodpovědět a reagovat na nejčastější

pochybnosti, které předsedové ohledně SVJ mají. V minulém roce jsme pořádali pro předsedy sérii přednášek po celé republice a dotazy z publika byly velmi podobné těm, co k nám chodí po mailu a telefonicky. Uvědomili jsme si, že sice existuje poměrně velká část „ostřílených“ předsedů, kteří svou práci vykonávají déle jak deset let, umí si s problémy v rámci SVJ velmi dobře poradit a nepřekvapí je téměř žádná situace, ale kromě této části je tu velký počet předsedů – nováčků, kteří přebrali místo ve výboru teprve nedávno a potřebovali by poradit i se základními otázkami. Knihu jsme chtěli napsat pro obě kategorie těchto předsedů. Zkušený předsedové samozřejmě mnohé z věcí, jež jsou obsahem této knihy, vědí a dovedli by je doplnit o mnoho podnětů z letité praxe, ale snažili jsme se, aby i pro ně bylo v knize dost užitečných rad a abychom i jim ulehčili práci. Pozorný čtenář si jistě již všiml, že v knize používáme právně neodborný termín „předsedové“ a nikoliv přesný termín „statutární orgán, nebo členové statutárního orgánu SVJ“. Promiňte nám, prosím, takováto občasná zjednodušení, která souvisí s cílem celé této knihy – nemá být psaná pro úzkou odbornou veřejnost, ale tak, aby ji mohlo použít ku svému prospěchu co nejširší spektrum laiků, kteří mají o problematiku společenství zájem.

Jak tedy tuto knihu používat? Můžeme ji rozdělit na dvě části, které se v knize prolínají. První částí je jakési teoretické penzum, které se věnuje tomu, co SVJ je, jaké jsou s ním spjaté právní vztahy a kde můžeme tuto teorii nalézt v právním řádu. Jak jsme již předdeslali, tato kniha nemá ambici být teoreticko – právním dílem, ale spíše praktickým návodem ke správě bytového domu. I přesto se v ní vyskytují teoretické pasáže, vždy jsme se však snažili o to, aby na základě těchto