



Vážení členové výborů společenství vlastníků bytových jednotek,

v souvislosti se zněním nového Občanského zákoníku, který vstoupil v platnost dnem 1.1. 2014, si Vás dovoluujeme informovat o těch nejdůležitějších změnách, plynoucích z něj pro činnost Vašeho společenství vlastníků jednotek.

- Ke zvolení členů výboru je zapotřebí **většina hlasů přítomných vlastníků jednotek** na shromáždění (dle předchozího Zákona o vlastnictví bytu – dále jen „ZOVB“ - byl sice hlasovací poměr shodný, ve vzorových stanovách však byla uvedena nadpoloviční většina všech vlastníků).
- K rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků o :
 - modernizaci, rekonstrukci a opravě společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných prostorech domu (kde dle ZOVB bylo kvorum $\frac{3}{4}$ hlasů všech členů SVJ)
 - obsahu prohlášení vlastníka jednotek, schvalování změny stanov, rozúčtování cen služeb jednotlivým vlastníkům, uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce vlastníka k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru (kde dle ZOVB bylo kvorum $\frac{3}{4}$ hlasů členů SVJ přítomných na shromáždění)

již bude nově postačovat kvorum většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění. Je na zvážení členů SVJ, zda je pro hlasování o těchto změnách praktické ponechávat ve stanovách vyšší kvorum, než určuje nový Občanský zákoník.

- Pozvánka na shromáždění vlastníků jednotek musí být doručena vlastníkům nejméně **30 dnů** před jeho konáním (dle ZVOB byla lhůta 15 dnů). Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Jedná se o tzv. **korespondenční hlasování jednotlivých členů** - např. e-mailem. Rozhodnutí mimo zasedání je upraveno v ust. § 1210 nového Občanského zákoníku. Umožňuje rozhodování bez toho, že by se všichni vlastníci byli nuceni scházet v určitý čas na jednom místě. Jde přitom o rozhodnutí, které je rovnocenné rozhodnutí shromáždění, tedy nejvyššího orgánu společenství. Pro pravidelnější zjednodušení postupu rozhodování ve společenství, aby nebylo vždy nutno formálně svolávat shromáždění za účelem projednání záležitostí, které má shromáždění rozhodovat, vyčkávat, zda se na shromáždění dostaví náležitý počet vlastníků či nikoli, a teprve poté případně činit návrh v písemné formě na rozhodnutí mimo zasedání podle § 1210 odst. 1 NOBČZ, se umožňuje rozhodnout mimo zasedání i bez předchozích marných pokusů o usnášeníschopné zasedání. Podmínkou pro tento postup však vždy je, aby **rozhodování mimo zasedání výslovně připouštěly a upravovaly stanovy společenství.**

Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že **lhůta činí patnáct dní**.

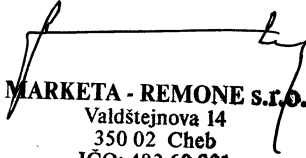
K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

- Nejvyšší orgán společenství vlastníků je **shromáždění**. Statutární orgán je **výbor**, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem **předseda společenství vlastníků**. Novým Občanským zákoníkem tedy **končí statut tzv. „pověřeného vlastníka“**, který je nahrazen **předsedou společenství vlastníků**.
Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný.
Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.
- Společenství vlastníků **nesmí podnikat** ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 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.
- Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky **povinnost řídit se pravidly** pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i **zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu**.
- Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu **nejpozději do jednoho měsíce** ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
- Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu **změny v počtu osob**, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
- Podle ust. § 1186 odst. 2 nového Občanského zákoníku 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. **Je to proto kupující, na něhož ze zákona přechází dluhy spojené se správou domu a pozemku**. Jde o dluhy, které spočívají v podstatě v nezaplacených příspěvcích na správu domu a pozemku, tj. příspěvky do fondu oprav, a v zálohách či nedoplatecích na úhradu cen služeb, jejichž splatnost nastala přede dnem nabytí účinnosti převodu vlastnického práva k jednotce. Pokud by měl převodce vůči SVJ či správci dluhy související se správou domu a pozemku, které by nebyly uvedeny v potvrzení, nepřecházely by na nabyvatele, a SVJ by nebylo oprávněno vymáhat je na nabyvateli jednotky; muselo by je vymáhat na převodci, tedy bývalém vlastníku jednotky. Za dluhy, které převodem vlastnického práva přejdou z dosavadního vlastníka jednotky na nabyvatele, **bude ručit dosavadní vlastník jednotky – převodce** (bude ručit buď **ve vztahu k SVJ**, nebo ke správci v domě, kde nevzniklo SVJ).

- Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, **umožní do nich přístup**, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro **umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla** a jiných energií.
- **Stanovy** mají statut veřejné listiny, tzn., že **musí mít formu notářského zápisu. Lhůta pro změnu stanov je tříletá**, počíná běžet dnem 1.1.2014. SVJ musí změněné stanovy v této lhůtě doručit i příslušnému rejstříkovému soudu.
- **Stanovy musí obsahovat alespoň**
 - a) název obsahující slovo „**společenství vlastníků**“ a **označení domu**, pro který společenství vlastníků vzniklo, Podle ust. § 3042 nového Občanského zákoníku je třeba název SVJ upravit do dvou let ode dne nabytí jeho účinnosti, tzn. **do 31.12. 2015**,
 - b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo,
 - c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,
 - d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,
 - e) určení prvních členů statutárního orgánu,
 - f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
 - g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.


MARKETA - REMONE s.r.o.
 Valdštejnova 14
 350 02 Cheb
 IČO: 483 60 091
 DIČ: CZ48360091

V Chebu dne 31.1. 2014

Mgr. Jan Kristek
ředitel společnosti