

## **Informace pro samosprávy, SVJ a BD**

---

---

### **1. Členské schůze samospráv a shromáždění vlastníků jednotek**

Ve vazbě na platné stanovy družstva žádá představenstvo výbory samospráv a společenství vlastníků, aby zajistily vykonání podzimních členských schůzí samospráv a shromáždění vlastníků jednotek, a to v termínu do **30. listopadu 2018**. Na těchto schůzích je nutné projednat běžné potřeby samospráv a společenství vlastníků, zejména v oblasti zajištění potřebné údržby domů v roce 2019. Dále je třeba seznámit členskou základnu s níže uvedenými informacemi. Zápisy z členských schůzí, resp. shromáždění vlastníků jednotek, zašlete na družstvo nejpozději do **4. prosince 2018**.

### **2. Odečty měřičů na teplou užitkovou vodu, studenou vodu a měřičů tepla**

S ukončením zúčtovacího období roku 2018 bude nutné provést odečet všech měřidel v bytě. Pro odečet vodoměrů na teplou užitkovou vodu a studenou vodu obdrží předsedové samospráv počátkem prosince tiskopisy, do kterých zapíší stavy bytových vodoměrů a hlavního domovního vodoměru na studenou vodu. Bytové domy s vodoměry s dálkovým odečtem obdrží pouze tiskopis na odečet hlavního domovního vodoměru.

Termín vlastního odečtu vodoměrů je třeba oznámit 8 dní předem na vývěsce v domovních vchodech. Pro včasné a bezchybné rozúčtování nákladů je nezbytné předat na bytové družstvo odpočtové listy včas a úplně vyplněné. Upozorňujeme předsedy samospráv a předsedy výborů společenství vlastníků, aby vždy při odečtu stavu bytových vodoměrů prováděli kontrolu funkce těchto měřidel a dále i kontrolu neporušenosti plomby.

Odečet měřičů tepla budou provádět pracovníci firmy TECHEM. V domech, kde ještě nejsou namontovány měřiče s dálkovým odečtem, bude v předstihu vyvěšen rozpis odečtu v jednotlivých bytech.

### **3. Novela zákona č. 311/2013 Sb.**

Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR na svém jednání dne 13.6.2018 schválila novelu zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů (dále jen „Zákon“).

Novela (i zákon 311/2013 Sb.) se vztahuje na domy v původním vlastnictví bytových družstev, která splnila podle § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů (72/1994 Sb.) podmínky pro tzv. odložený vznik SVJ, tj. jedná se o domy vystavěné se státní pomocí, ohledně nichž bylo k 30.6.2000 vloženo do katastru prohlášení vlastníka a v nichž byla k 30.6.2000 převedena alespoň jedna jednotka do vlastnictví další osoby.

Novela vyjasňuje, že se ustanovení § 24 Zákona vztahuje i na domy bytových družstev, která měla ve výše uvedených domech k 1.1.2014 podíl na společných částech nižší než 50%. To má dopad jednak na správu domu (BD jsou na základě § 24 odst. 1 Zákona zákonní správci domu, i když je jejich podíl dnes již nižší než 50%) a jednak na zakládání SVJ (SVJ jsou povinna svolat shromáždění k založení SVJ i v domech, kde k poklesu pod 50% došlo před 1.1.2014).

Z povinnosti svolat shromáždění vlastníků k založení SVJ se však nově pro všechna SVJ stanoví výjimka – tato povinnost neplatí, pokud BD splácí úvěr na opravy, rekonstrukce nebo modernizace společných částí domu z úvěrové smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti Zákona (tj. před 1.1.2014). Výjimka se netýká úvěrů na výstavbu (pořízení) domu, neboť tyto úvěry se vždy splácely před převodem jednotek do vlastnictví a BD vůči vlastníkům jednotek nemohla mít v této souvislosti již žádné pohledávky.

V domech, kde SVJ musela být založena podle stávajícího znění Zákona bez ohledu na splácení úvěrů, již bohužel existenci SVJ nelze zvrátit.

#### **4. Informace k povinné evidenci skutečných majitelů v BD a SVJ** (legislativně-právní oddělení SČMBD)

Novelou zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřeneckých fondů (dále jen „ZveřRej“), který navázal na novelu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen „AML-Zákon“ odvozeno od používané zkratky pro oblast boje proti praní špinavých peněz „AML“), byla od 1.1.2018 spuštěna evidence skutečných majitelů právnických osob.

##### ***I. Kdo je povinnou osobou:***

AML-Zákon vyžaduje (§ 29b), aby **každá právnická osoba vedla a průběžně zaznamenávala údaje o svém skutečném majiteli** včetně údajů o tom, z jakého důvodu je tato osoba za skutečného majitele považována.

Povinnost tedy dopadá jak na **bytová družstva (BD)** jakožto osoby zapsané v obchodním rejstříku, tak na **společenství vlastníků (SVJ)** jakožto osoby zapsané v rejstříku společenství vlastníků (oba tyto rejstříky jsou rejstříky veřejnými).

Údaje o skutečných majitelích jsou právnické osoby povinny uchovávat nejméně 10 let od zániku takového vztahu.

Kromě vnitřní evidence skutečného majitele jsou BD a SVJ povinna osobu skutečného majitele **nechat zaznamenat do evidence vedené rejstříkovými soudy**.

##### ***II. Kdo je „skutečným majitelem“:***

Skutečným majitelem je podle § 4 odst. 4 AML-Zákona fyzická osoba, která má fakticky nebo právně možnost vykonávat přímo nebo nepřímo **rozhodující vliv v právnické osobě**. Pro jednotlivé typy právnických osob jsou stanovena bližší pravidla, jak osobu skutečného majitele určit:

- a) v případě **bytových družstev** (jako obchodní korporace) se má za to, že skutečným majitelem je fyzická osoba:
- která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě disponuje více než 25% hlasovacích práv nebo má větší než 25% podíl na základním kapitálu;
  - která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě ovládá osobu uvedenou v předchozím bodě;
  - která má být příjemcem alespoň 25% zisku BD; nebo
  - která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, pokud obchodní korporace nemá skutečného majitele nebo jej nelze určit podle pravidel ve výše uvedených bodech.
- b) případě **společenství vlastníků** se má za to, že skutečným majitelem je fyzická osoba:
- která disponuje více než 25% hlasovacích práv;
  - která má být příjemcem alespoň 25% z jí rozdělovaných prostředků; nebo
  - která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, pokud obchodní korporace nemá skutečného majitele nebo jej nelze určit podle pravidel ve výše uvedených bodech.

Z výše uvedeného vyplývá, že v naprosté většině případů budou **za skutečného majitele BD a SVJ považovány fyzické osoby, které jsou členem statutárního orgánu**. Je-li statutárním orgánem SVJ bytové družstvo, považují se za skutečné majitele fyzické osoby, které jsou pověřeny za BD vedením SVJ nebo členové statutárního orgánu BD.

V úvahu by v některých případech mohlo přicházet také jednání ve shodě. Určování skutečného majitele podle objemu rozdělovaných prostředků se v BD ani SVJ neuplatní, neboť BD rozdělovat nemůže vůbec a SVJ zisk obvykle nevytváří v takové míře, aby jej rozdělovala, nebo jej nebude rozdělovat v míře vyšší než 25%, nebudou-li tomu zároveň odpovídat hlasovací práva vlastníka.

##### ***III. Co je evidence skutečných majitelů právnických osob a kdo k ní má přístup:***

Jedná se o elektronickou evidenci **vedenou rejstříkovými soudy**, která **není veřejně přístupná** (není veřejným rejstříkem). **Záписы provádí rejstříkové soudy nebo notáři**.

Přístup do evidence skutečných majitelů je umožněn dálkově např. soudům, orgánům činným v trestním řízení, správcům daně, finančnímu analytickému úřadu, zpravodajským službám, MV, NBÚ, poskytovatelům veřejné podpory a dalším orgánům k výkonům činností dle AML-Zákona nebo zákona o provádění mezinárodních sankcí. Ministerstvo spravedlnosti má zajistit přístup uvedeným osobám pouze bude-li zjištěna identita konkrétních fyzických osob, které k údajům o skutečném majiteli přistupují.

Informace o skutečném majiteli může získat prostřednictvím částečného výpisu také ten, kdo prokáže právní zájem při plnění povinností vyplývajících z AML-Zákona a konečně výpis může získat i BD nebo SVJ, jehož se zápis týká. Poskytují se informace o jméně, státu, bydlišti a roce a měsíci narození skutečného majitele.

#### **IV. Kdo podává návrh na zápis skutečného majitele:**

Návrh může podat pouze právnická osoba, o níž je informace vedena, tedy BD a SVJ (prostřednictvím osob, které za ni jednají). Není tedy možné, aby návrh podal někdo, kdo se skutečným majitelem cítí nebo aby naopak žádal výmaz někdo, kdo jako skutečný majitel veden být nechce.

#### **V. Jakým způsobem se podává návrh a jaké údaje se o skutečném majiteli uvádějí:**

Návrh se podává na formuláři, který je (včetně vysvětlivek) dostupný na následující adrese: <https://issm.justice.cz/podani-navrhu/formular>

Podává-li se návrh v písemné podobě, musí být podpis na něm úředně ověřen a musí k němu být připojeny listiny prokazující zapisovanou skutečnost (v případě BD tedy zřejmě čestné prohlášení BD, že nikdo ze členů nedisponuje více než 25% hlasů, v případě SVJ výpis z katastru nemovitostí prokazující spoluvlastnické podíly).

O skutečném majiteli se zapisuje:

- a) jméno a adresa místa pobytu, popř. bydliště – liší-li se od adresy místa pobytu,
- b) datum narození a rodné číslo,
- c) státní příslušnost a
- d) údaj o podílu na hlasovacích právech, o podílu na rozdělovaných prostředcích nebo jiné skutečnosti – v závislosti na tom, na čem je postavení skutečného majitele založeno.

#### **VI. V jaké lhůtě je třeba návrh na zápis skutečného majitele podat:**

BD by měla návrh podat **do 1.1.2019** stejně jako jiné osoby zapsané do obchodního rejstříku. Lhůta pro podání návrhu pro SVJ uplyne **1.1.2021**. Uvedené lhůty vyplývají z bodu 10. přechodných ustanovení zákona č. 368/2016 Sb., kterým došlo k novelizaci AML-Zákona. Pozdější změnu skutečného majitele je třeba zaznamenat bez zbytečného odkladu po vzniku rozhodné skutečnosti (§ 118e odst. 2 ZVeřRej).

#### **VII. Jaký je poplatek za podání návrhu na zápis skutečného majitele:**

SVJ jsou od placení poplatku **osvobozena** (viz § 11 odst. 9 písm. a) zákona o soudních poplatcích). Poplatek za zápis skutečného majitele v případě **BD činí 1.000,- Kč**.

**Pokud BD podá návrh na zápis do 1.1.2019, jsou od poplatku osvobozena.**

#### **VIII. Co se stane, pokud skutečný majitel v evidenci není veden:**

Nebude-li údaj o skutečném majiteli obsažen v evidenci nebo budou pochybnosti o správnosti tam uvedených údajů, bude BD nebo SVJ na žádost oprávněných osob povinno (mj. také na žádost povinné osoby podle Zákona, tj. osoby, která potřebuje identifikovat svého klienta) sdělit, kdo je nebo byl jejím skutečným majitelem a sdělit důvody, proč je tato osoba považována za skutečného majitele.

Sankce stanovené zákonem o veřejných rejstřících pro jiné zápisy a předkládání listin rejstříkovému soudu se v případě nedodržení povinností souvisejících se zápisem skutečného majitele nepoužijí a žádné zvláštní sankce stanoveny nejsou.

## **5. Ochrana osobních údajů (General Data Protection Regulation - GDPR)**

Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. **2016/679** o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů. Bylo přijato jako reakce na rozsáhlé zpracování osobních údajů prostřednictvím nových technologií a nabylo účinnosti 25.5.2018.

Je přímo aplikovatelné v ČR a má přednost před zákonem - fakticky novelizuje (do značné míry ruší) zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

Právní úprava ochrany dat v ČR je obsažena v GDPR a v zákoně (prozatím zákoně 101/2000 Sb. a po přijetí nového zákona novým zákonem).

V návaznosti na nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 2016/679 (GDPR) představenstvo družstva projednalo a schválilo vnitřní pravidla pro ochranu osobních údajů v rámci činnosti SBDO Jičín (Směrnice č. 1/2018) a dle článku VIII. odst. 1. písm. c) této směrnice představenstvo schválilo Informace o zpracování osobních údajů a poučení o právech v souvislosti s ochranou osobních údajů, které jsou umístěny na webových stránkách SBDO Jičín ([www.sbdojicin.cz](http://www.sbdojicin.cz)).

Dále v souvislosti s ochranou osobních údajů v SVJ představenstvo projednalo a schválilo znění smlouvy o zpracování osobních údajů, kterou bude družstvo jako zpracovatel osobních údajů uzavírat s jednotlivými SVJ, na základě které vykonává pro SVJ (správce osobních údajů) činnosti správy domu a pozemku a činnosti související, jak jsou podrobněji popsány ve smlouvě o správě. Činnost správy domu a pozemku zahrnuje také získávání a další zpracování osobních údajů, které jsou nezbytné pro poskytování právních, ekonomických a technických služeb při správě domu a pozemku, vedení účetnictví SVJ, vymáhání nároků SVJ, vedení personální a mzdové agendy SVJ apod.

Praktické návody a rady v oblasti ochrany osobních údajů pro společenství vlastníků předáváme v příloze těchto informací. Příručka slouží k podání informací statutárním orgánům SVJ, která jsou smluvními partnery SBDO Jičín. Z toho důvodu na úvod příručky shrnujeme základní pojmy a principy ochrany osobních údajů vyplývající z GDPR.

Podle této příručky lze obdobně postupovat v malých bytových družstvech, jimž správu domu vykonává SBDO Jičín. Tam, kde se v této příručce hovoří o vlastnících, budou malá bytová družstva uvažovat o členech – nájemcích družstevních bytů.

## **6. Zajišťování investičních akcí**

Na základě několika negativních zkušeností z nedávného uplynulého období si dovoluujeme připomenout statutárním zástupcům SVJ, že pracovníci technického úseku družstva jsou schopni a připraveni společenstvím vlastníků být intenzivně nápomocni při zajištění investičních akcí. Téměř vždy se jedná o revitalizaci domu za účelem snížení energetické náročnosti domu.

Tuto činnost lze shrnout takto: zajištění veškeré inženýrské činnosti související s realizací, tzn. zajištění projektové dokumentace, stavebního povolení, vytvoření poptávkového dopisu a oslovení firem, posouzení obdržených nabídek od firem ve smyslu dodržení poptávaných podmínek a kompletnosti, organizace výběrového řízení, sepsání smlouvy o dílo, smlouvené podmínky smlouvy, zajištění stavebního dozoru, v případě potřeby zajištění koordinátora bezpečnosti práce na staveništi, účast na kontrolních dnech při realizaci a zastupování „investora“, předání hotového díla, zajištění kolaudace. Při všech činnostech jsou rozhodovací kompetence pouze na straně zástupců společenství vlastníků.

## **7. Realizace přechodu televizního signálu na nový standart DVB – T2**

Jak jsme Vám v minulosti informovali, probíhá v tomto období změna v šíření pozemního televizního signálu ze stávajícího standardu DVB – T na nový DVB – T2. Změna má být ukončena v roce 2021 úplným vypnutím DVB – T. Protože nový standard DVB – T2 v mnoha lokalitách již funguje, zajišťujeme technické úpravy STA pro možnost jeho příjmu již nyní. Doposud je STA upravena na 125 družstvem spravovaných domech. Akce bude pokračovat tak, aby po vypnutí stávajícího standardu signálu nedošlo k výpadku příjmu. Pokud v některém domě s ještě neupravenou STA máte zájem o urychlení realizace, sdělte to na mailovou adresu: sbdojc.munzar@seznam.cz.

## **8. Různé**

- Informace o čerpání, tvorbě a zůstatku DZ, statutárního fondu a stavu pohledávek jsou uvedeny v příloženém „Výkazu domu“.
- V posledních dvou desetiletích dochází k tomu, že v České republice razantně ubývá počet kvalifikovaných řemeslníků. Konkrétně dle statistik Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy činil počet nově přijatých učňů ve školním roce 2017/2018 jen 35 356 oproti roku 2000/2001, kdy jejich počet dosahoval téměř 64 tisíc. Tento klesající trend je přitom patrný již od sametové revoluce a jeho příčinu lze hledat zejména ve státem podporovaném rozvoji spíše vysokých a vyšších odborných škol, s tím související vyšší ambice jak mladých lidí, tak jejich rodičů a také obecně nižší porodnost a tedy klesající populace mladých lidí. Podle Národního ústavu pro vzdělávání chybí aktuálně v celém Česku 300 tisíc řemeslníků, kdo tedy plánuje provádět stavební úpravy v bytech, měl by počítat s tím, že než sežene kvalitní obkladače, zedníky nebo malíře může čekat i několik měsíců. Zároveň platí, že nedostatek řemeslníků se také bude odrážet na dlouhodobě rostoucích cenách stavebních prací.
- Připomínáme samosprávám a společenstvím vlastníků, aby si včas zkontrolovaly použitelnost potřebného náradí na úklid sněhu u svých domů a aby ve svých domech překontrolovaly i zasklení všech oken v technickém podlaží domu.