

V Jičíně dne 1. října 2020

Informace pro samosprávy, SVJ a BD

1. Porady s předsedy samospráv, SVJ a BD

Z důvodu vyhlášení nouzového stavu a chystaných omezujících opatření (omezení vnitřních aktivit na nejvýše 10 lidí), která mají snížit šíření koronaviru, rozhodlo představenstvo družstva o zrušení konání podzimních porad s předsedy samospráv, SVJ a BD.

2. Členské schůze samospráv a shromáždění vlastníků jednotek

S ohledem na pandemii koronaviru a nově stanovená opatření směřující proti jeho šíření (nouzový stav) představenstvo družstva doporučuje zrušit konání podzimních členských schůzí samospráv a shromáždění vlastníků. Pokud však bude nutné svolat shromáždění vlastníků za účelem vykonání ustavující schůze, doporučujeme využití zastupování prostřednictvím plné moci. V případě potřeby projednání jiné neodkladné záležitosti (zateplení domu, IROP, rekonstrukce výtahů, atd.) je třeba využívat jednání mimo zasedání (per rollam) dle stanov SVJ.

3. Odečty měřičů na teplou užitkovou vodu, studenou vodu a měřičů tepla

S ukončením zúčtovacího období roku 2020 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.

4. Zasílání dokumentů na elektronickou adresu (opakované sdělení)

Vývojové změny Informačního systému INTEGRI nově umožňují **zasílání ročního vyúčtování zálohových plateb, změn měsíčních předpisů záloh na úhradu nájemného (příspěvku vlastníka na správu domu a pozemku) a na služby s tímto užíváním spojené, popř. další dokumenty a sdělení na e-mail (elektronickou adresu).**

Zasílání těchto dokumentů na elektronickou adresu bude prováděno na základě „**Žádosti o nastavení písemné komunikace k bytové jednotce mezi správcem (tj. SBDO Jičín) a vlastníkem nebo nájemcem bytové jednotky**“.

Tiskopis žádosti je umístěn na internetových stránkách SBDO Jičín (www.sbdojicin.cz) pod odkazem „Formuláře“.

5. Správa domů a bytů

Z důvodu požadavků SVJ zahájilo naše družstvo v průběhu roku 2020 správu dalších 4 domů s 57 bytovými 4 nebytovými jednotkami. Celkem tak k dnešnímu dni SBDO zajišťuje správu 5 789 bytů, řadových domků a nebytových prostor v 315 objektech. O práci a služby našeho družstva je tak stále velký zájem.

6. Stanovy společenství vlastníků

V návaznosti na novelu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je připraven nový vzor stanov SVJ. Vzor je určen pro nově vznikající SVJ i pro stávající SVJ, aby tento vzor využily pro úpravu existujících stanov.

Nový návrh stanov bude postupně předáván předsedům společenství vlastníků k projednání a schválení na shromáždění vlastníků ve vhodném termínu.

7. Novela zákona č. 89/2012 Sb. (zdroj SČMBD)

V souvislosti s novelou zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vám přinášíme přehled jednotlivých okruhů, kterých se novela č. 163/2020 Sb., účinná od 1. 7. 2020 dotýká.

Povinnosti vlastníka jednotky

Novela v § 1175 zpřesňuje rozsah práv vlastníka jednotky, pokud jde o správu a údržbu bytu. Zásadní je vymezení, v jakém rozsahu je vlastník oprávněn zasahovat do společných částí, které se nacházejí uvnitř bytu. Vlastník provádí pouze údržbu a drobné opravy, k větším zásahům do společných částí, které se nacházejí uvnitř bytu, oprávněn není. Vlastník jednotky tak není například oprávněn vyměnit topení.

Pokud jde o stavební úpravy v bytě, musí nově vlastník předem oznámit stavební úpravu uvnitř svého bytu bez ohledu na to, zda tato stavební úprava ovlivní společné části, které se uvnitř bytu nacházejí. Pro ověření, zda při stavebních pracích nedochází k ohrožení, poškození, nebo změně společných částí, má osoba odpovědná za správu domu a pozemku právo po předchozí výzvě do bytu vstoupit. Nově také vlastník musí předem oznámit podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě. Tyto povinnosti jsou uvedeny v § 1182.

Doporučujeme úpravu stanov tak, aby povinnosti ve stanovách nebyly v rozporu se zákonem.

Příspěvek na správu domu a pozemku

Vlastník přispívá na správu domu a pozemku v poměru svého spoluvlastnického podílu. Novela § 1180 vyjasnila, že odlišný způsob určení výše příspěvku může být stanoven výhradně v prohlášení vlastníka, nepostačí prosté usnesení shromáždění, nebo odlišná úprava ve stanovách. Shromáždění nadále rozhoduje o celkové výši příspěvků, ovšem poměr je dán prohlášením vlastníka.

Vzhledem k nejasnostem, které po dobu účinnosti občanského zákoníku ohledně § 1180 vznikly, obsahuje novela přechodné ustanovení čl. II odst. 1. Pokud se do 30. 6. 2020 vlastníci odchýlili ve věci určení poměrů příspěvku na správu domu a pozemku ve stanovách, považuje se toto určení za součást prohlášení. Podle důvodové zprávy se předpokládá, že změna bude založena do sbírky listin katastru nemovitostí a do sbírky listin veřejného rejstříku.

Poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku je určen v prohlášení vlastníka. O výši příspěvku rozhoduje shromáždění.

Ze stanov by měla být vypuštěna ustanovení, podle kterého o změně poměru výše příspěvku rozhoduje shromáždění změnou stanov. Je třeba zkontrolovat, zda stanovy a prohlášení vlastníka neobsahují různé způsoby určení příspěvku.

Vypořádání příspěvků při převodu jednotky a přechod dluhů

Dosavadní znění neurčovalo jasně, zda má při převodu jednotky osoba odpovědná za správu domu a pozemku povinnost vypořádat zálohy na služby. Novelou je výslovně doplněno, že osoba odpovědná za správu domu a pozemku nemá povinnost vypořádat ani příspěvky na správu domu, ani zálohy na plnění spojená s užíváním bytu. Dále byla v odst. 2 a 3 § 1186 zpřesněna úprava o přechodu dluhů vůči osobě odpovědné za správu domu na nabyvatele jednotky.

Dluhy na nabyvatele jednotky přechází v případě, že je nabyvatel měl a mohl zjistit. Pro přechod dluhů je zásadní vydání potvrzení, vydané osobou odpovědnou za správu domu. V potvrzení se uvede, jaké má převodce vůči osobě odpovědné za správu domu dluhy. Dluhy nepřechází v případě, že v potvrzení nejsou uvedeny, nebo pokud osoba odpovědná za správu domu potvrzení nevydává.

Pokud vlastník požádá o potvrzení o dluhích pro účely převodu jednotky, je nutné ho bez zbytečného odkladu zpracovat. Na nabyvatele přechází ze zákona pouze dluhy uvedené v potvrzení.

Změna prohlášení vlastníka

Prohlášení vlastníka je základním dokumentem bytového domu. Pravidla pro určení poměru příspěvků na správu domu a pozemku obsažená v prohlášení se uplatní i po vzniku společenství vlastníků.

Prohlášení vlastníka je možné měnit. Před účinností novely byly ke změně prohlášení vlastníka nutné tři kroky – písemné prohlášení dotčených vlastníků, písemný souhlas vlastníků s nadpoloviční vahou hlasu (pokud prohlášení nebo zákon nevyžadoval vyšší kvorum) a schválení shromážděním vlastníků. Novela má změny prohlášení zjednodušit, o změně prohlášení už nerozhoduje shromáždění vlastníků (rozhodování o změně prohlášení bylo vypuštěno z § 1208, který vymezuje působnost shromáždění). Pokud se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků, postačí písemné prohlášení všech vlastníků.

Podmínka souhlasu vlastníka, jehož práva a povinnosti se mají měnit, vedly v praxi k názorům, že téměř každá změna prohlášení vyžaduje souhlas všech. Proto odstavec 2 § 1169 určuje, kdy ke schválení změny prohlášení vlastníka postačí většina hlasů všech vlastníků jednotek.

I v případě změny prohlášení vlastníka má vlastník, který se změnami nesouhlasil, právo přijaté změny napadnout u soudu podle § 1209.

Správa domu před vznikem společenství

I v domech, kde dosud nevzniklo společenství vlastníků, se vlastníci podílejí na správě domu a pozemku. Pro rozhodování ve věcech správy se použijí ustanovení o shromáždění. Novela však přináší zpřísnění hlasování. Od 1. 7. 2020 se k přijetí rozhodnutí vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek. Cílem této úpravy je ochránit menšinové vlastníky. Přehlasovaný vlastník má právo přijaté rozhodnutí napadnout u soudu podle § 1209.

Toto zpřísněné hlasování se neuplatní v domech, které byly vystavěny bytovými družstvy s úvěrovou pomocí státu. Zvláštní zákon č. 311/2013 určuje, že pro rozhodování ve věcech správy domu a pozemku se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.

Pokud v domě dosud nevzniklo společenství vlastníků, je třeba ověřit, zda se pro hlasování na shromáždění neuplatní zpřísněná hlasovací kvóra.

Založení společenství vlastníků

Společenství vlastníků je ze zákona osobou odpovědnou za správu domu a pozemku. Společenství musí být založeno v domech, který má alespoň pět jednotek a čtyři z nich jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků. Pokud v takovém domě společenství nevzniklo, nezapisuje katastr nemovitostí změny vlastnického práva. Vlastníci tak nemohou do vzniku společenství se svými byty disponovat.

Společenství vlastníků se zakládá schválením stanov. Novela § 1200 dává možnost založit společenství buď na ustavující schůzi, nebo bez ustavující schůze. Pokud se koná ustavující schůze, schvalují se stanovy většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Přehlasovaný vlastník má právo se obrátit na soud podle § 1209. Při založení společenství bez ustavující schůze se na znění stanov musí shodnout všichni vlastníci jednotek. V obou případech se pro založení společenství vyžaduje přítomnost notáře.

Společenství vlastníků může také založit jediný vlastník všech jednotek. V takovém případě se osvědčení notářem nevyžaduje. Stanovy jsou samostatným dokumentem, nejsou součástí prohlášení vlastníka nebo smlouvy o výstavbě.

Mezi náležitosti stanov již nepatří pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek. Tato pravidla mají být určena v prohlášení vlastníka.

Společenství vzniká zápisem do rejstříku společenství. Po zápisu společenství je možné ze stanov vypustit údaj o prvních členech statutárního orgánu. Pokud to stanovy umožní, může o této změně rozhodnout statutární orgán společenství (výbor nebo předseda společenství).

Po účinnosti nového občanského zákoníku nebylo jisté, zda musí změny stanov osvědčovat notář. Protichůdné názory publikovaly i Vrchní soudy. Novelou bylo vyjasněno, že pro změnu stanov se osvědčení notářem nevyžaduje. Výjimkou jsou případy, kdy je povinnost osvědčení změny stanov notářem uvedena přímo ve stanovách.

Novinkou je možnost, aby společenství vlastníků převzalo úvěr, který byl poskytnut na opravu, údržbu nebo stavební úpravu domu. Podmínkou je písemný souhlas všech členů společenství. Podpis musí být úředně ověřen.

Společenství lze založit třemi způsoby: schválením stanov na ustavující schůzi, dohodou všech vlastníků na znění stanov, nebo přijetím stanov jediným vlastníkem všech jednotek.

Shromáždění

Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění. Novela přinesla změny v působnosti shromáždění, uvedené v § 1208 občanského zákoníku.

Shromáždění vlastníka již nerozhoduje o změnách prohlášení vlastníka, ani o záležitostech, které jsou obsahem prohlášení. Shromáždění již nemá pravomoc rozhodovat o:

- změně účelu užívání domu nebo bytu,
- změně podlahové plochy bytu,
- úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- změně podílu na společných částech,
- změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky.

Shromáždění také neschvaluje celkovou výši záloh na úhradu služeb. Schvalování shromážděním tak neumožňovalo operativně měnit výše záloh podle požadavků vlastníka. Shromáždění ze zákona nadále nemusí schvalovat celou smlouvu o správě, pravomoc rozhodovat o osobě správce je zachována. Zároveň platí, že shromáždění si může k rozhodování vyhradit i záležitosti, které mu ze zákona nepřísluší. Pokud tedy stanovy určují, že shromáždění o některé z výše uvedených záležitostí rozhoduje, bude o nich rozhodovat i nadále.

Shromáždění svolává statutární orgán tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění také v případě, že ho k tomu vyzvou vlastníci, kteří mají alespoň 1/4 všech hlasů. Tito vlastníci mohou nově požadovat zařazení konkrétního bodu na pořad jednání.

Přehlasovaný vlastník se může obrátit na soud, aby o záležitosti, o které rozhodovalo shromáždění, rozhodl. Novela přináší soudům více možností, jak rozhodnout. Nově zařazený odstavec 2 § 1209 dává soudu možnost usnesení nejen zrušit, ale i zcela nahradit.

Řada společenství vlastníků se potýká s neochotou vlastníků účastnit se shromáždění. Pokud se na shromáždění nedostaví vlastníci, kteří mají alespoň polovinu hlasů, dává občanský zákoník statutárnímu orgánu možnost provést hlasování mimo zasedání (per rollam). Nově občanský zákoník v § 1210 navíc umožňuje konat náhradní shromáždění, které je usnášeníschopné při účasti vlastníků, kteří mají alespoň 40 % hlasů. Náhradní shromáždění lze svolat, pouze pokud to umožňují stanovy.

Ze stanov by měla být vypuštěna pravomoc rozhodovat o náležitostech prohlášení vlastníka. Je na uvážení společenství, zda rozhodování o celkové výši záloh a o obsahu smlouvy se správcem ponechá ujednáním ve stanovách v pravomoci shromáždění.

K možnosti svolávat náhradní shromáždění je nutná úprava stanov.

Nucený prodej jednotky

Možnost nařídit prodej jednotky vlastníka, který podstatným způsobem porušuje své povinnosti, byl zakotven již v zákoně o vlastnictví bytů. Dosavadní úprava však byla velmi komplikovaná, bylo nutné absolvovat dvě soudní řízení – v jednom soud potvrdil, že vlastník své povinnosti neplní a teprve pokud ani poté nedošlo k nápravě, bylo možné podat k soudu návrh na prodej jednotky.

Z tohoto důvodu novela celý proces v § 1184 zjednodušuje. K podání návrhu na prodej jednotky postačí, aby byla vlastníkově jednotky doručena výstraha, ve které bude na porušování povinnosti upozorněn. Pokud ve lhůtě uvedené ve výstraze, která nesmí být kratší než 30 dnů, vlastník nezačne své povinnosti plnit, může osoba odpovědná za správu domu podat soudu návrh k prodeji jednotky.

S podáním návrhu musí souhlasit většina vlastníků jednotek. V tomto případě má každý vlastník stejnou váhu hlasu. Hlas vlastníka, jehož jednotka má být prodána, se do hlasovacího kvora nezapočítává.

Změna v procesu nuceného prodeje jednotky nevyžaduje úpravu stanov.

Předkupní právo

Od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2020 platilo obecné pravidlo, že spoluvlastníci mají při převodu podílu na nemovité věci předkupní právo.

Pokud jde o bytové domy, uplatňovalo se předkupní právo v situaci, kdy v domě existuje samostatně vymezená jednotka, kterou mají vlastníci jednotek ve spoluvlastnictví. Typickým příkladem jsou hromadné garáže, kdy je v katastru nemovitostí samostatně vymezená jednotka, ve které mají jednotliví vlastníci vymezena svá parkovací stání. V případě, kdy vlastník prodával bytovou jednotku a zároveň podíl na garážové jednotce, měl před převodem podílu na společné garážové jednotce povinnost tento podíl nabídnout ostatním spoluvlastníkům za stejných podmínek, na jakých se domluvil se zájemcem.

Novelou bylo předkupní právo omezeno na případy, kdy spoluvlastnictví vzniklo děděním, nebo jinou skutečností, kterou vlastníci nemohli ovlivnit. Vlastník jednotky tedy už nemusí před prodejem podílu na jednotce, která je ve spoluvlastnictví, nabízet tento podíl ostatním spoluvlastníkům.

Úprava předkupního práva nevyžaduje úpravu stanov.

8. Ustanovení zákona č. 311/2013 Sb. – zakládání SVJ

Některých bytových domů se zásadně dotkla novela zákona č. 311/2013 Sb., která vyjasňuje, že se ustanovení § 24 zákona se vztahuje i na domy bytových družstev, která měla v těchto domech k 1.1.2014 podíl na společných částech nižší než 50%. Dle přechodných ustanovení zákona musí být svoláno shromáždění vlastníků jednotek k založení SVJ nejpozději do 24 měsíců ode dne nabytí účinnosti novely.

V případě všech dotčených domů družstvo zpracovalo návrh stanov SVJ a zaslalo s průvodním dopisem předsedům samospráv. Většina samospráv přistoupila k této povinnosti zodpovědně a současně době dochází k postupnému zakládání SVJ v cca 20 bytových domech.

9. Různé

- Připomínáme samosprávám a společenstvím vlastníků, aby si včas zkontrolovaly použitelnost potřebného nářadí na úklid sněhu u svých domů a aby ve svých domech překontrolovaly i zasklení všech oken v technickém podlaží domu.
- Základní kontaktní údaje SBDO Jičín:

Adresa: Stavební bytové družstvo občanů v Jičíně
Dělnická 201, 506 01 Jičín
IČ: 00044733 DIČ: CZ00044733
Telefon 775 409 128
E-mail: sbdo@sbdojicin.cz Bank. spojení: 1035440/0300

Středisko - Jičín, úsek předsedy

Revoluční 1077, 506 01 Jičín

Úřední hodiny: Po, Út, St, Čt 7.30 - 14.30

<i>Osoba / funkce</i>	<i>Telefon</i>	<i>E-mail</i>
Bílek Stanislav předseda družstva	775 409 128	bilek@sbdojicin.cz

Středisko - Jičín, úsek správy

Revoluční 1077, 506 01 Jičín

Úřední hodiny: Po, Út, Čt 7.30 - 14.30 St 7.30 - 17.00

<i>Osoba / pracovní zařazení</i>	<i>Telefon</i>	<i>E-mail</i>
Vlčková Jana vedoucí úseku	775 409 128, 774 705 032	vlckova@sbdojicin.cz

Dufková Miroslava správní účetní	775 409 128	dufkova@sbdojicin.cz
-------------------------------------	-------------	--

Bílková Milena převody bytů do vlastnictví	775 409 128	vlckova@sbdojicin.cz
---	-------------	--

Středisko - Jičín, úsek ekonomický

Dělnická 201, 506 01 Jičín

Úřední hodiny: Po, Út, St, Čt 7.30 - 14.30

<i>Osoba / pracovní zařazení</i>	<i>Telefon</i>	<i>E-mail</i>
Kořínková Ladislava, Ing. vedoucí úseku	774 466 858, 774 430 127	korinkova@sbdojicin.cz

Švarcová Alena hlavní účetní	774 466 858, 774 963 071	svarcova@sbdojicin.cz
---------------------------------	--------------------------	--

Danišová Jana účetní	774 466 858	danisova@sbdojicin.cz
Dolejší Veronika účetní	774 466 858	dolejsi@sbdojicin.cz
Pekárek Přemysl, Ing. daně	774 466 858, 774 162 267	pekarek@sbdojicin.cz
Kudrnáčová Alena evidence nájmu	774 466 858	kudrnacova@sbdojicin.cz
Sudková Markéta účetování služeb	774 967 385, 774 466 858	sudkova@sbdojicin.cz
Pekárková Jana mzdová účetní	775 537 244	pekarkova@sbdojicin.cz
Středisko - Jičín, úsek technický		
Revoluční 1077, 506 01 Jičín		
Úřední hodiny: Po, Út, St, Čt	7.30 - 14.30	
<i>Osoba / pracovní zařazení</i>	<i>Telefon</i>	<i>E-mail</i>
Munzar Petr vedoucí úseku	775 617 118, 775 409 128	munzar@sbdojicin.cz
Vaisar Petr technik	777 684 065, 774 947 598	vaisar@sbdojicin.cz
Babák Milan energetik - vodohospodář	773 482 655, 775 409 128	babak@sbdojicin.cz
Rudolf Jiří ved. střediska údržby	774 947 598, 774 430 106	rudolf@sbdojicin.cz
Coufalová Zuzana fakturantka	774 947 598, 776 087 166	coufalova@sbdojicin.cz
Středisko instalatérů a malířů - Jičín		
Dělnická 201, 506 01 Jičín		
Úřední hodiny: Po, Út, St, Čt	6.30 - 14.30	
<i>Osoba / pracovní zařazení</i>	<i>Telefon</i>	<i>E-mail</i>
	775 356 694	
Středisko - Nová Paka		
K Hájku 1548, 509 01 Nová Paka		
Úřední hodiny: Po 7.30 - 17.00	St 7.30 - 14.30	
<i>Osoba / pracovní zařazení</i>	<i>Telefon</i>	<i>E-mail</i>
Exner Lubomír vedoucí střediska	774 102 854	exner@sbdojicin.cz
Mittelbachová Iveta účetní střediska - fakturantka	776 416 273	mittelbachova@sbdojicin.cz
Středisko - Hořice		
Havlíčková 766, 508 01 Hořice		
Úřední hodiny: Út 7.30 - 17.00	Čt 7.30 - 14.30	
<i>Osoba / pracovní zařazení</i>	<i>Telefon</i>	<i>E-mail</i>
Exner Lubomír vedoucí střediska	774 102 854	exner@sbdojicin.cz
Němcová Vladimíra účetní střediska	773 415 935	nemcova@sbdojicin.cz

Představenstvo SBDO v Jičíně