

Vybraná část rozdílů v právní úpravě pro SVJ, související s novým občanským zákoníkem, účinné od 1. 1. 2014

✓ **LHŮTY PRO ZMĚNY**

Lhůta pro provedení změny názvu SVJ do **1. 1. 2016** (§ 3042 NOZ)

Lhůta pro přizpůsobení stanov SVJ do **1. 1. 2017** (§ 3041 odst. 2 NOZ)

dosud nejsou stanoveny prováděcí předpisy

✓ **Změna názvu**

Dle současné úpravy obchodní rejstřík nejčastěji zapisoval pouze názvy SVJ ve tvaru „Společenství pro dům + jméno ulice + číslo domu“

Dle NOZ (§1200 odst. 2 písm. A NOZ) tvoří název „Společenství vlastníků + jméno ulice + číslo domu + označení obce.“ Správný název SVJ bude od 1. 1. 2014 Společenství vlastníků Pražská 5 Praha

✓ **Orgány společenství**

Zůstává výbor

Místo „pověřeného vlastníka“ se používá pojem „předseda společenství vlastníků“ (§ 1205 NOZ), jedná se pouze o změnu názvu

Ve stanovách musí být uvedeno určení orgánů (přesně, nikoliv nejméně) a jejich funkční období, jakož i způsob svolávání, jednání a usnášení (§1200 odst. 2 písm. D NOZ)

NOZ nově přímo upravuje výlučné pravomoci shromáždění SVJ (§ 1208 NOZ)

Do stanov je třeba doplnit a změnit ustanovení o tom, kdo a jak je oprávněn svolat shromáždění, tak aby odpovídalo § 1207 NOZ

Předseda může být osoba i mimo SVJ (právnícká osoba, správce..)

Název pověřený vlastník je nutno změnit jen ve stanovách, na OR změnu provedou sami.

✓ **Obsah stanov**

Stanovy SVJ vyžadují nově formu veřejné listiny (§ 1200 odst. 3 NOZ), stanovy je tedy nově přijímat formou notářského zápisu, což platí i pro jejich změny

Nové stanovy zavést do Sbírký listin, kde bude napsaná změna, ve kterých člancích změna nastala a zveřejněny celé nové stanovy.

✓ **Vstup do jednotky**

Vlastníci mají rozšířenou povinnost umožnit vstup do jednotky (§ 1182 a § 1183 NOZ)

Upravuje – li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomuto předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

Toto platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

Pokud vlastník poruší, poškodí, zničí společné části domu, opravu sjednává společenství, které se následně může s vlastníkem vyrovnat.

✓ **Potřebná většina pro rozhodování shromáždění SVJ**

NOZ má odlišné požadavky na většinu při rozhodování (§ 1209 NOZ)

Běžně stačí pro přijetí rozhodnutí většina přítomných, přičemž přítomných musí být nejméně polovina (tzn. stačí i 26% všech)

NOZ vyžaduje souhlas všech pouze, mění-li se všem vlastníkům velikost podílů na společných částech domu nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu jinak, než v důsledku podílů na společných částech (§ 1214 NOZ)

Pokud je však ve stanovách většina určená přísněji, řídí se hlasování stanovami.

✓ **Oznamovací a sdělovací povinnost**

Po nabytí jednotky do vlastnictví je povinnost vlastníka oznámit svou adresu a počty osob, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se o nabytí dozvěděl nebo mohl dozvědět. (§ 1177 odst. 1 NOZ)

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 nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce (§ 1177 odst. 2 NOZ)

Oznamovací povinnost má vlastník i tehdy, bydlí-li v bytě nájemník.

✓ **Seznámení s hospodařením**

Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů (§ 1179 NOZ)

Lze použít i dálkové přístupy.

✓ **Potvrzení o výši dluhů a přechod dluhů**

Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jako dluhy související se správou domu a pozemku, přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou (§ 1186 odst. 2 NOZ)

Za dluhy, které na nabyvatele přešly ručí převodce osobě odpovědné za správu domu. (§ 1186 odst. 2 NOZ) tzn. Dluhy lze vymáhat přednostně po novém vlastníku jednotky, teprve následně po původním.

SVJ (správce) má povinnost toto potvrzení vystavit.

Pokud nebude potvrzení vystaveno správně, dluhy nepřejdou

Podrobnosti lze upravit ve stanovách.

✓ **Pravidla pro správu domu a užívání společných částí**

Nově povinná součást stanov SVJ (§ 1200 odst. 2 písm. f NOZ) (v současné době většinou Domovní řád)

Do stanov lze zapracovat veškerá pravidla, ale nelze zapracovat pokuty a sankce (na pokuty a sankce se stanovuje „prováděcí směrnice“)

✓ **Výlučné užívání vlastníka některých společných částí domu**

Lodžie, balkony nebo části chodby ohraničené některým z vlastníků...

NOZ upravuje režim výlučného užívání v § 1160, § 1166, § 1175, § 1183, § 1189 a § 1208

✓ **Rozhodování mimo schůzi**

Tzv. per rollam (písemně)

Vzhledem k tomu, že NOZ oproti OZ obsahuje úpravu rozhodování mimo schůzi SVJ (ze zákona pro případy absence usnášeníschopnosti), je nutno upravit toto dle ust. § 1210 – 1214 NOZ. Rozhodování mimo schůzi lze zachovat i pro jiné případy, což je doporučeno doplnit a uvést.

Kromě obsahu § 1210 – 1214 NOZ, lze do stanov doplnit, kdo bude oprávněn podat návrh na nepovinné rozhodnutí mimo schůzi, podrobnější náležitosti návrhu, komu má být návrh předložen apod.

Povinnost uklízet společné prostory domu

Jak donutit vlastníky nebo nájemce jednotek k úklidu společných prostor?

Na schůzích bývá často požadováno sankcionování, udělování pokut těm, kdo neuklízí.

Společenství (družstvo) však není správním orgánem oprávněným tyto pokuty ukládat.

Nejvhodnějším a vynutitelným způsobem, je úklidovou povinnost zakotvit ve stanovách. Zároveň je však třeba uvést, že v případě neprovedení úklidu termínu bude tento proveden dodavatelským způsobem na náklady toho, kdo svoji povinnost neplnil, s uvedením maximální ceny.

Zpracováním pravidel (prováděcí směrnice) je možno pověřit výbor. Ten by měl také vědět, kdo bude náhradní úklid provádět.

Před hlasováním je třeba zdůraznit, že účelem přijetí takové novely stanov není pokutovat obyvatele domu, ale zajištění čistoty a pořádku domě. To je primární cíl. Mít příjemné bydlení.