

PROFESIONÁLNÍ PŘEDSEDA SVJ

od SVJPrávník.cz. Mějte za
předsedu právně vzdělaného
odborníka.

**PŘENECHTE PŘEDSEDOVI
ZODPOVĚDNOST, ALE
NEZTRÁCEJTE NAD SVJ
KONTROLU!**

Nastavíme stanovy tak, aby
vlastníci mohli předsedu
kontrolovat z pozice revizorů
či kontrolní komise.

Pro detailní informace nás kontaktujte,
rádi odpovíme na Vaše dotazy!

www.svjpravnik.cz/predseda

Bulletin

**SDRUŽENÍ ČESKÝCH, MORAVSKÝCH A
SLEZSKÝCH SVJ**

1 / DUBEN 2019 / ZDARMA

- ◆ **LIKVIDACE DRUŽSTVA A JAK NA NÍ**
- ◆ **CO JE NOVÉHO V ROCE 2019**
- ◆ **NA CO SI DÁT POZOR PŘI VEDENÍ SVJ**

ÚVODNÍK

Novinky pro SVJ a bytová družstva v roce 2019

Rok 2019 zřejmě přinese pro SVJ a BD mnoho nových změn. Doufáme jednak, že se nám podaří v Parlamentu prosadit změnu zákona, kterou by byla SVJ vyňata z povinnosti nechat se zapsat do tzv. evidence skutečných majitelů. V případě společenství vlastníků je tato povinnost naprosto zbytečná, jelikož veškeré vlastníky je možné dohledat v jiném veřejném seznamu, a to v katastru nemovitostí. Dle interních informací došlo při tvorbě zákona k tomu, co se bohužel stává poměrně často – na SVJ se zapomnělo. V podzimním čísle Vás budeme informovat, jak se věc pohnula a zda byla či budou SVJ této povinnosti ušetřena. Podstatnou změnou by pak měla být novela NOZu, týkající se bytového spoluvlastnictví. Tato novela například znovuzavádí tzv. náhradní shromáždění. To bude způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Jeho svolání by mělo umožnit vyřešení situace, kdy je klasické shromáždění opakovaně neusnášeníschopné, ale je potřeba o některých otázkách rozhodnout. Bude jej však možné konat pouze tehdy, budou-li konání takového shromáždění dovolovat stanovy SVJ. Nově by také mělo být výslovně zakotveno právo vlastníka jednotky pořizovat si výpisy, opisy a kopie dokumentů SVJ, do kterých může vlastník nahlížet. Uvidíme zda a v jakém znění novela projde a budeme Vás o tom, jakož i o praktických dopadech novely na život v SVJ, informovat.

Dalšími zajímavými změnami mohou být tzv. hromadné žaloby, kde návrh zákona je v současné době v Poslanecké sněmovně. Tento institut by se v podmínkách SVJ a BD nejčastěji využil při žalobách vlastníků vůči výboru, který podle nich jedná v rozporu s péčí řádného hospodáře. S žalobami vlastníků na výbory a představenstva se vůbec v poslední době „roztrhl pytel“ – mnohdy

jsou žaloby „zasloužené“, jelikož spousta domů se kvůli nečinnosti či dokonce nekalostem statutárů nachází v totálním rozkladu. Často ale tyto žaloby slouží pouze jako prostředek osobního boje mezi vlastníky a statutáry.

Co připravujeme pro rok 2019 my

Sdružení připravuje pro rok 2019 a roky následující poměrně dost novinek. Budeme nadále prosazovat zájmy SVJ a BD při tvorbě zákonů a podzákoných právních předpisů. Při tom chceme blíže spolupracovat s MMR a SFRB. Je pro nás proto velmi důležitá zpětná vazba od vás, členů a předsedů SVJ a BD – budeme tak velmi rádi za zaslání jakýchkoliv podnětů z vaší strany. Pro členy jsme také připravili řadu dokumentů a metodik, např. pro GDPR nebo vymáhání dlužných částek. Ke stažení jsou na www.cmssvj.cz/dokumenty. Dále budeme v květnu vydávat knihu *Manuál předsedy SVJ*, která obsahuje praktické návody na řešení nejčastějších situací, s nimiž se v SVJ a BD statutáři setkávají. Podařilo se nám také získat pro svaz nové partnery, díky kterým bude Sdružení moci zajistit pro SVJ kvalitní právní a účetní podporu a také nižší ceny pojištění. Blíže o tom budeme v brzké době informovat na našich stránkách.

Přednášky a semináře

Pro rok 2019 jsme také připravili sérii seminářů a školení – podrobnosti najdete na straně 23 a na našich stránkách. Cílem je vytvořit ucelený soubor školení, jejichž absolvování by mělo předsedům pomoci být oním zákonem požadovaným řádným hospodářem.

CHCETE I NADÁLE DOSTÁVAT BULLETIN PRO SVJ? PŘIPOJTE SE K TISÍCŮM PŘEDPLATITELŮ!

Bulletin pro SVJ zasíláme do 40.000 SVJ a BD, z nichž velká část je již našimi předplatiteli. Jelikož chceme zachovat kvalitu magazínu a nechceme, aby se stal pouze „reklamním“ časopisem, budeme podstatně omezovat počet výtisků, které rozesíláme do SVJ a BD, které nejsou našimi předplatiteli. Pokud chcete mít jistotu, že Vám Bulletin zašleme, vyberte si, prosím, jednu z možností předplatného. Když volbu předplatného ne zvolíte, může se stát, že Vám Bulletin nebude doručen - protože chceme, aby časopis dorazil do více než 65 000 SVJ po celé ČR, každé vydání střídáme doručovací adresy, aby se dostal do téměř do každého výboru SVJ. Předplatným zároveň velmi pomůžete naší redakci v přípravě článků, za což Vám patří obrovské díky.

Roční předplatné	389 Kč
Předplatné na 2 roky	599 Kč
Předplatné na 3 roky + Při objednání předplatného na tři roky dostanete zdarma knihu <i>Manuál předsedy SVJ</i>	899 Kč

**Objednání, prosím, proveďte v rubrice PŘEDPLATNÉ
na www.cmssvj.cz nebo na 731 456 966**

NEJČASTĚJŠÍ PRÁVNÍ PROBLÉMY SVJ

Vzhledem k tomu, že se na nás obrací velké množství SVJ se žádostí o radu v právní oblasti, dali jsme společně s odborníky z portálu www.svjpravnik.cz dohromady nejčastější dotazy a odpovědi na ně:

Kdy je shromáždění usnášeníschopné?

Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Pokud tedy přijde na svolané zasedání shromáždění alespoň tolik vlastníků jednotek, že součet jejich hlasů bude více než 50 % celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, pak je shromáždění usnášeníschopné a lze na něm projednat navržené body a hlasovat o nich. V opačném případě nemůže shromáždění rozhodovat o navržených bodech a přijímat jakákoliv usnesení. Doporučujeme si vždy dát pozor na správné počítání hlasů jednotlivých vlastníků. Nedostaví-li se dostatečný počet vlastníků, nebude shromáždění usnášeníschopné. Tohle ovšem nemusí být konečná. Pro nastíněnou situaci nabízí řešení § 1209 odst. 2 občanského zákoníku, který opravňuje kteréhokoliv vlastníka jednotky se obrátit na soud s žádostí o rozhodnutí záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena, ovšem z důvodu nezpůsobilosti usnášení se nebyla projednána. Soud v takovém případě může rozhodnutí společenství plně nahradit.

Co dělat, když je shromáždění neusnášeníschopné? Lze svolat náhradní shromáždění?

Pokud je shromáždění neusnášeníschopné, nelze na svolaném zasedání rozhodovat a přijímat usnesení. V takovém případě je možné využít institut hlasování mimo zasedání shromáždění (tzv. per rollam) – jeho užití je pro tento případ umožněno přímo zákonem, takže ani nemusí být výslovně uvedeno ve stanovách.

Při hlasování per rollam se hlasuje na dálku pomocí „hlasovacích lístků“. Výbor (předseda SVJ) rozešle jednotlivým vlastníkům jednotek návrh usnesení s podklady a lhůtou určenou pro vyjádření. Vlastník jednotky by měl v této lhůtě vyjádřit svůj souhlas, či nesouhlas s navrhovaným usnesením a s vlastnoručním podpisem a uvedením data podpisu jej zaslat zpět SVJ. Výbor, resp. předseda SVJ následně spočítá počet hlasů vlastníků, kteří byli pro, počet těch, co byli proti nebo počet vlastníků, kteří se zdrželi – rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Následně se oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a případně i přijaté usnesení.

Připravovaná novela občanského zákoníku by měla zavést tzv. náhradní shromáždění, které by také mělo pomoci řešit situaci, kdy je shromáždění opakovaně neusnášeníschopné, ale o důležitých otázkách je třeba rozhodnout. Náhradní shromáždění bude způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Bude jej však možné konat pouze tehdy, budou-li konání náhradního shromáždění dovolovat stanovy SVJ.

Jak je to splnými mocemi pro účast a hlasování na zasedání shromáždění?

Plnou moc pro účast a hlasování na zasedání shromáždění lze udělit pouze tehdy, pokud takovou možnost povolují stanovy SVJ. Jinými slovy, pokud ve stanovách není zastoupení na zasedání shromáždění výslovně

povoleno, nelze plnou moc pro tento účel udělit.

Plná moc musí být udělena před konáním zasedání shromáždění. Je třeba dát pozor na to, aby byla správně sepsána – musí v ní být uvedeno označení vlastníka jednotky, který plnou moc uděluje, a toho, komu je udělována a také jednoznačné prohlášení, že je daná osoba zmocněna k účasti na svolaném zasedání shromáždění SVJ a může zde za vlastníka jednotky hlasovat. Dále se vyžaduje vlastnoruční podpis a mělo by být uvedeno i datum a místo podpisu. Doporučujeme udělovat samostatnou plnou moc pro každé svolané zasedání shromáždění zvlášť. Plnou mocí je třeba se na zasedání shromáždění prokázat. Pokud by v plné moci bylo výslovně uvedeno, jak má být hlasováno o jednotlivých bodech, je třeba se toho držet. V opačném případě je na vůli toho, kdo plnou moc obdržel, jak bude v zastoupení vlastníka jednotky hlasovat.

Ve stanovách lze stanovit nejen možnost udělit plnou moc, ale i další podmínky pro její udělení, např. že musí být ověřeně podepsaná, že lze zmocnit jen jiného vlastníka jednotky apod.

Jak je to s právem člena SVJ nahlížet do dokumentů SVJ. Může požadovat kopie dokumentů?

Právo nahlížet do dokumentů umožňuje vlastníku jednotky nahlédnout do smluv uzavřených ve věcech správy domu a pozemku, jakož i do účetních knih a dalších dokladů. To znamená, že výbor/předseda SVJ, případně jiná pověřená osoba, musí vlastníku jednotky na jeho žádost umožnit do dokumentů nahlédnout a prostudovat je. V žádosti o nahlédnutí do dokumentů by měl vlastník jednotky specifikovat, jaké dokumenty si přeje připravit k nahlédnutí. Není třeba uvádět přesné názvy a dataci požadovaných dokumentů, ale je třeba je vymezit alespoň rámcově.

Nahlížení se většinou odehrává v kanceláři SVJ či správcovské společnosti v předem dohodnutém čase. Vlastník jednotky si při nahlížení může pořídit vlastním zařízením a na vlastní náklady kopie či opisy listin, pokud je u toho nepoškodí. Naopak SVJ obecně nemá povinnost vyhotovit vlastníku jednotky kopie a opisy jednotlivých dokumentů a následně mu je předat, či zaslat. Ve stanovách je však možné připustit i tento postup a dále například stanovit způsob vypočtení úhrady za náklady SVJ s tím spojené. Ve stanovách lze ohledně nahlížení do dokumentů stanovit i další podrobnosti.

Je třeba vyhlášovat výběrové řízení na každou zakázku?

Vyhlášovat výběrové řízení na každou zakázku nutné není, nicméně bychom jej v zásadě doporučovali. Statutární orgán společenství vlastníků má povinnost péče řádného hospodáře. Členové se přijetím této funkce zavazují, že budou tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí, a odpovídají za škodu, kterou společenství vlastníků jednotek způsobí porušením povinnosti při výkonu funkce.

Statutární orgán má v souladu s péčí řádného hospodáře povinnost zajistit co nejvýhodnější podmínky pro realizaci zakázky. Výběrové řízení na zakázku je tedy pro statutární orgán vhodným prostředkem, jak dostat svým povinnostem a zabránit případným námitkám vlastníků jednotek. Jde o transparentní způsob zadání zakázky a může se dosáhnout i nižší ceny.

Shromáždění může za tímto účelem přijmout pravidla pro výběrová řízení, dle kterých se bude postupovat. Pravidla mohou zejména stanovovat, v jakých případech se bude výběrové řízení vyhlašovat, o jaký typ výběrového řízení půjde (např. otevřené či jednací řízení bez uveřejnění), požadavky na zadávací dokumentaci, požadavky na předkládané nabídky, postup pro otevírání obálek, základní hodnotící kritéria, postup pro hlasování, způsob oznámení o výběru a jednání o uzavření smlouvy.

Kdo a kdy může napadnout rozhodnutí shromáždění?

Podat návrh na vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění může každý vlastník jednotky společenství, všichni spoluvlastníci jednotky zastoupení správcem společné jednotky, dokonce společenství samo, vlastní-li jednotku, pokud byli přehlasováni, hlasování se zdrželi nebo nezúčastnili. Svě právo však musí dotyčný uplatnit do 3 měsíců ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl a zároveň nejpozději do 1 roku od tohoto rozhodnutí.

Pro jaké důvody je možné napadnout rozhodnutí shromáždění?

Napadnout rozhodnutí je možné pro nedostatečné formální náležitosti rozhodování, stejně tak jako pro jeho obsah. V případě procedurálních

otázkách není tolik sporné, opírá se o zákon. V případě napadnutí obsahu rozhodnutí počítá zákon s důležitým důvodem, za který judikatura a ustálená rozhodovací praxe značí takový důvod, který přímo zasahuje do právního postavení členů nebo do jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití.

Jak se bránit nepříznivým nájemníkům?

V případě, že nájemce bytu i přes předešlé výstrahy odmítá respektovat stanovená domovní pravidla (např. soustavně narušuje noční klid, znečišťuje společné prostory apod.), pak primárně doporučujeme obrátit se s písemnou výzvou na řešení situace přímo na osobu pronajímatele – vlastníka pronajímané bytové jednotky. Vlastník jednotky je za osoby, kterým jednotku pronajímá vždy odpovědný, neboť dle § 1176 zák. č. 89/2012 Sb. platí, že vlastník jednotky je povinen zajistit, aby se osoby, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu (tedy včetně osob nájemců) řídily pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí.

Celá situace by tak měla být vždy aktivně řešena prostřednictvím vlastníka, který byl na nevhodné chování svého nájemce upozorněn. Vlastníci jednotek mohou následně vůči nájemcům uplatňovat různé sankční instrumenty (dle uzavřené nájemní smlouvy např. smluvní pokuty, výpověď z nájmu) k vymození jejich povinností (tedy včetně povinnosti řádně respektovat stanovená domovní pravidla). V případě, pokud by se však vlastník jednotky stavěl k řešení situace pasivně, pak je možné rovněž uvažovat i o případném uplatnění sankcí vůči jeho osobě. Takové sankce bývají často zapracovány přímo do stanov, popř. domovního řádu SVJ, ale vyplývají i ze zákona a v konečném důsledku mohou vést až k nucenému prodeji dané jednotky. Je však třeba přiznat, že jsme se zatím nesetkali s případem, kdy by byla vlastníkově jednotka skutečně nuceně prodána.

SVJ Právník

ODBORNÍCI NA SVJ A BD

Ladislav Drha, advokátní kancelář s.r.o.

✉ info@svjpravnik.cz

☎ +420 776 578 488

📍 Václavské náměstí 56, Praha 1

ÚVODNÍ
KONZULTACE
ZDARMA

WWW.SVJPRAVNIK.CZ

Kompletní právní poradenství pro SVJ a BD

- ◆ Vymáhání dluhů
- ◆ Likvidace bytových družstev
- ◆ Kontrola a příprava smluv s dodavateli
- ◆ Právní audity SVJ a BD



Přes 3000 spokojených klientů

Výhodné a předem stanovené ceny!

LIKVIDACE BYTOVÉHO DRUŽSTVA

V případě, že dojde ke zrušení bytového družstva a jmění družstva na nikoho nepřechází, je nutná jeho likvidace. S likvidací se bytové družstvo zrušuje zejména, rozhodne-li o zrušení s likvidací členská schůze či na základě rozhodnutí soudu.

Účelem likvidace je vypořádat majetek zrušeného bytového družstva (likvidační podstatu), vyrovnat dluhy věřitelům a naložit s čistým majetkovým zůstatkem, jenž vyplýne z likvidace – tzv. likvidační zůstatek.

Než však členská schůze rozhodne o zrušení družstva s likvidací, je třeba nejprve pečlivě zvážit ekonomickou situaci. Likvidace totiž zásadně neznamená krizi družstva. Po uhrazení všech výdajů likvidace by měl zbýt likvidační zůstatek. V případě, že by bylo zjištěna předluženost či platební neschopnost družstva, je statutární orgán povinen podat insolvenční návrh. Je tedy vhodné provést reálné ocenění veškerého majetku a všech aktiv tak, aby cena odrážela skutečně tržní cenu (cenu obvyklou), za kterou bude majetek s jistotou prodán. Toto ocenění může ideálně provést soudní znalec, přičemž náklady na vypracování znaleckého posudku se zahrnou do nutných výdajů likvidace.

Ideálním řešením může být, když o likvidaci rozhodne na podnět osoby, která má na věci právní zájem, soud. Tím je možné se vyhnout platbě za notářský zápis. Soud zruší subjekt s likvidací a datum vstupu do likvidace je pak datum nabytí právní moci příslušného usnesení. Likvidátor se následně zodpovídá při své činnosti soudu, který by měl likvidátora kontrolovat.

V případě, že dochází ke zrušení s likvidací z vlastní vůle, je v rozhodnutí členské schůze vhodné uvést: „zrušení bytového družstva s likvidací ke dni (nejlépe k nějakému prvnímu v měsíci) a vstup do likvidace k tomuto datu“. Z této formulace mimo jiné vyplývá, že zde není právní nástupce.

Do likvidace bytové družstvo vstupuje dnem, kdy je zrušeno. Datum zrušení s likvidací je nejlépe volit k nějakému prvnímu dni v měsíci, nejlépe k 1.1. s ohledem na účetní závěrku.

Likvidátor

Při vstupu do likvidace povolá členská schůze likvidátora. Likvidátorem by měla být povolána osoba s potřebnými znalostmi. Ty lze předpokládat zejména u likvidátorů, které soud jmenuje ze seznamu insolvenčních správců. V řadě případů jsou ale jmenovány osoby ze zrušovaných subjektů, které o likvidaci ví jen málo. Likvidátor má přitom velkou odpovědnost za řádný průběh likvidace. Jmenováním se totiž likvidátor v rozsahu nezbytném pro účely likvidace staví do funkce statutárního orgánu subjektu. Likvidátor je nicméně oprávněn vykonávat jen takovou činnost, která je v souladu s účelem odpovídajícím povaze a cíli likvidace.

Povinnost vykonávat svou funkci vzniká likvidátorovi dnem svého jmenování, zápis do obchodního rejstříku nemá v tomto směru žádný vliv.

Průběh likvidace

Likvidátor začne vykonávat svou funkci ihned po svém povolání. V prvé řadě by měl zajistit bez zbytečného odkladu zápis vstupu do likvidace do obchodního rejstříku. Pokud o zrušení s likvidací rozhodla členská schůze, je likvidátor povinen podat návrh na zápis změny do obchodního rejstříku, za jehož podání se hradí poplatek ve výši 2.000 Kč. K návrhu je třeba přiložit notářský zápis, výpis z rejstříku trestů a čestné prohlášení likvidátora včetně podpisového vzoru.

Po dobu likvidace užívá bytové družstvo svůj název s dodatkem „v likvidaci“.

Likvidátor dozoruje nebo sám zpracovává účetní závěrku včetně daňového přiznání ke dni předcházejícímu vstupu do likvidace. Ke dni vstupu bytového družstva do likvidace dále sestaví zahajovací rozvahu a soupis jmění bytového družstva.

Likvidátor provede ocenění veškerého majetku družstva, průběžně vyhodnocuje likviditu družstva a hradí nutné výdaje. Likvidátor rovněž zajistí v průběhu likvidace archiválii subjektu. Zrušení s likvidací likvidátor oznámí všem známým věřitelům. Zrušení s likvidací likvidátor dále oznámí, co možno nejdříve po zahájení likvidace, v Obchodním věstníku, a to 2 x s odstupem nejméně 14 dní. Inzerát se podává z formuláře věstníku elektronicky. Oznámení musí obsahovat výzvu k přihlášení pohledávek do likvidace ve lhůtě 3 měsíců ode dne zveřejnění.

Likvidátor shromažďuje přihlášky, zkoumá jejich oprávněnost, případně podává (za úplaty) zprávy věřitelům o majetkových poměrech družstva a následně zpeněžuje majetek družstva, a to zejména jeho přímým prodejem.

Likvidátor je poté povinen připravit konečnou zprávu o průběhu likvidace, v níž má povinnost uvést, jak bylo s likvidační podstatou naloženo, a návrh na rozdělení likvidačního zůstatku. Při rozdělení likvidačního zůstatku má vzít v úvahu rozhodnutí členské schůze, jelikož se v zásadě jedná o peníze členů družstva. K těmto dnem likvidátor sestaví účetní závěrku.

Konečnou zprávu, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku předloží likvidátor ke schválení členské schůzi. Schválení členskou schůzí však není podmínkou pro výmaz bytového družstva z obchodního rejstříku.

Likvidátor následně zajistí rozdělení likvidačního zůstatku (včetně vyplacení podílu na likvidačním zůstatku) v souladu se schváleným návrhem.

Podíl na likvidačním zůstatku

Při zrušení bytového družstva s likvidací má každý člen právo na podíl na likvidačním zůstatku.

Dokud však nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří své pohledávky včas přihlásili, nelze vyplácet podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy, ani jej jinak použít.

Nestanoví-li stanovy či nedohodnou-li se členové bytového družstva jinak, vyplácí se podíl na likvidačním zůstatku v penězích. Podíl na likvidačním zůstatku tedy může představovat i plnění nepeněžité, případně obojí.

Pokud jde o výši podílu člena na likvidačním zůstatku, zákon o obchodních korporacích stanoví, že je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Jestliže nelze všem členům vyplatit podíl v rozsahu jejich splněné vkladové povinnosti, náleží jim poměrná část. Pokud po uspokojení práv všech členů zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem. Stanovy nicméně mohou určit jiné rozdělení zbylých prostředků.

Likvidátor vyplatí podíl na likvidačním zůstatku bez zbytečného odkladu po schválení návrhu na použití likvidačního zůstatku. Není-li návrh použití likvidačního zůstatku schválen, rozhodne o jeho rozdělení soud na návrh likvidátora nebo člena družstva.

Zákon nicméně umožňuje, aby stanovy aplikaci úpravy podílu na likvidačním zůstatku dle zákona o obchodních korporacích vyloučily. Z § 38 odst. 3 zákona o obchodních korporacích vyplývá, že by bylo možné ve stanovách právo na podíl na likvidačním zůstatku upravit odchýlně od zákona. Podíl na likvidačním zůstatku by tedy mohl být rozdělen mezi členy bytového družstva rovným dílem bez ohledu na jejich vkladovou povinnost, jestliže by to bylo upraveno ve stanovách. Právo na podíl na likvidačním zůstatku by mohlo být eventuelně ve stanovách i vyloučeno. Podíl na likvidačním zůstatku lze tedy ve stanovách vymezit dle libosti, přičemž je dokonce možné jej vyloučit.

Konec likvidace a výmaz z obchodního rejstříku

Likvidace končí použitím likvidačního zůstatku, převzetím likvidační podstaty věřiteli, nebo jejím odmítnutím. Likvidátor je následně povinen podat do třiceti dnů od skončení likvidace návrh na výmaz bytového družstva z obchodního rejstříku.

V případě, že se ale před výmazem bytového družstva u obchodního rejstříku objeví dosud neznámý majetek či vznikne potřeba přijmout nezbytná opatření, likvidace neskončí a likvidátor objevený majetek vypořádá, resp. provede patřičná opatření.

V každém případě však celý proces zrušení bytového družstva s likvidací končí jeho výmazem z obchodního rejstříku.

Názor odborníka:



Mgr. Ladislav Drha
advokát

www.svjpravnik.cz

Máte nějaké doporučení, podle čeho vybírat osobu likvidátora?

Je potřeba si uvědomit, že dle ust. § 193 občanského zákoníku nabývá likvidátor působnosti statutárního orgánu. Z toho plyne, že okamžikem jeho povolání do funkce nabývá velmi široké působnosti a zodpovídá prakticky za celé bytové družstvo. Jediná limita jeho právního jednání je účel likvidace – tj. vypořádání majetku, dluhů, majetkového zůstatku atd. Nicméně v praxi jsem řešil případ, kdy si klient vybral za likvidátora svého správce, který však s likvidací neměl žádné zkušenosti a prakticky v rámci likvidace neučinil za několik let nic. Bytové družstvo bylo zablokované, nic se nedělo a pouze platilo fixní výdaje. Doporučuji proto svěřit funkci likvidátora odpovědné osobě se zkušenostmi a příslušným vzděláním. Samotná likvidace je totiž poměrně komplexní ekonomicko-právní proces. My nejraději řešíme likvidaci družstev už od začátku – tedy od samotného rozhodnutí družstva o konci činnosti, převody jednotlivých bytů členům atd. Ale nežijeme v ideálním světě a tak často klientům pomáháme až v různých fázích likvidace, kdy se „něco zaseklo“.

Řeší likvidátor v rámci likvidace i něco jiného než pouze účetnictví?

Ano, samozřejmě. Jak jsem již zmiňoval, likvidátor nabývá působnosti statutárního orgánu a proces likvidace se tím stává poměrně komplexní. Práce likvidátora nespočívá pouze v ekonomických a účetních záležitostech, ale velmi často také jedná za družstvo v rámci soudních sporů. Běžně se setkáváme s tím, že družstvo před vstupem do likvidace vede soudní spory (související s vadami díla při rekonstrukci domu, neuhrazeným nájemným atp.) a všechny tyto spory musí likvidátor dovést k pravomocnému rozhodnutí. Aby jednal likvidátor s péčí řádného hospodáře, měl by při vedení takových sporů využívat služeb advokátů, ledaže sám má jak ekonomické tak právní vzdělání.

Na co si ještě dát při likvidaci pozor?

Nejdůležitější je správné načasování likvidace, zejména u družstev, která vlastní větší majetek, ať už ve formě peněz v družstevních fondech, nebo ve formě bytů či nebytových prostor. tady je naprosto stěžejní se vyhnout dvojímu zdanění při převodu tohoto majetku z družstva na SVJ či na členy. pokud pak družstvo vlastní nějaké byty, které nejsou obsazeny členy družstva, je vhodné tyto v rámci likvidace prodat formou otevřeného výběrového řízení, kdy vyhrává nejvyšší nabídka. Bohužel jsme se setkali s případy, kdy představenstvo vyvedlo byty z družstva spřízněným třetím osobám, nebo si je za cenu nižší, než tržní rozdělilo mezi sebe. I v případech, kdy představenstvo nemá zlé úmysly tak se vystavuje riziku, že při prodeji bytů udělá chybu, kvůli které bude proces likvidace značně zpomalen a vystaví se kvůli ní poměrně velkému riziku žalob a trestních oznámení ze strany členů. Dobrý likvidátor by pak měl umět v rámci likvidace poradit i s prodejem těchto bytů. My v těchto případech nejčastěji volíme variantu prodat zbylé byty na volném trhu, odlišný způsob prodeje mohou doporučit pouze, pokud se na něm shodne členská schůze kvalifikovanou většinou.

VLASTNÍ PLYNOVÁ KOTELNA PRO BYTOVÝ DŮM

Ceny tepla a teplé vody od SZTE (teplárny) průběžně rostou. Naproti tomu vývoj výkonu a ceny plynových kotlů vyvolává myšlenku: Není již dnes výhodnější mít v bytovém domě vlastní plynovou kotelnu a topit si sami?



Při odpovědi na tuto otázku je třeba zvážit dvě věci. Jednak cenu tepla od SZTE za jeden GJ, která se v ČR průměrně pohybuje okolo 600 Kč za GJ. O vybudování vlastní kotelny se vyplatí uvažovat při ceně vyšší než 500 Kč za GJ, tzn. tedy ve většině lokalit. Druhým faktorem je velikost domu, resp. spotřeba tepla a teplé vody v domě. Čím větší spotřeba, tím větší úspora. Níže je orientační tabulka, kde je vidět výše úspory podle velikosti bytového domu.

Počet bytů	Roční úspora
10	120 000 Kč
20	210 000 Kč
30	340 000 Kč
40	430 000 Kč
50	560 000 Kč
70	670 000 Kč
100	780 000 Kč
150	1 150 000 Kč
200	1 500 000 Kč

Důležitým aspektem je záruka dosažení úspor, které jsou naměřeny z reálných realizací. Specializovaná firma je schopna na základě naměřených úspor u domů, které již přešly na vlastní kotelnu (viz. příklad naměřených úspor), vypracovat studii úspor pro každý bytový dům a vyčíslenou úsporu garantovat. Aby nemohlo dojít k tomu, že se přechod na vlastní kotelnu stane pro investora nevýhodným, existuje zákonná povinnost

vypracovat energetický posudek od nezávislého autorizovaného energetického specialisty, který zohledňuje veškeré náklady na odpojení od CZT, výstavbu a provoz vlastní kotelny. Posudek je kontrolován Odborem životního prostředí v rámci stavebního řízení. Výstavba nové kotelny je pak povolena pouze v případě, že posudek jasně prokáže ekonomickou výhodnost výstavby vlastní kotelny.

Příklad naměřené úspory v bytovém domě s 48 byty

Počet bytů	
Náklady SZTE (teplárny) za rok 2014	828 186 Kč
Náklady plynová kotelná za rok 2016*	353 515 Kč
Roční úspora	474 671 Kč

**Zahrnuje náklady na plyn, elektřinu, servis, revize, správu kotelny*

Nejlepší cestou, jak ověřit, zda je pro váš konkrétní dům vlastní kotelná výhodná je poptat firmu, která se odpojováním od CZT a budováním kotelen zabývá a objednat si takzvanou studii úspor, ve které budou vyčísleny odhadované úspory při výstavbě vlastní kotelny. Díky spolupráci Sdružení se společností TO Systém můžete tuto studii získat zdarma, a to po vyplnění a zaslání přiloženého kuponu, nebo na internetové adrese <https://www.tosystem.cz/cs/bytove-domy>

Ohledně tematiky odpojování, která je čím dál více aktuální pro Vás ještě připravujeme více informací k těmto tématům:

Jaký zdroj vytápění pro bytový dům je nejvhodnější? Ekonomicky (pořizovací cena a provoz) a technicky.

Jaký způsob financování je nejvhodnější? Co se za jednotlivými modely financování skrývá?

Vše se dozvíte v podzimním vydání.

POPTÁVKOVÝ FORMULÁŘ

Mám zájem o kontakt a přípravu studie úspor při odpojení od CZT a výstavbě vlastní kotelny. Pro čtenáře Bulletinu je tato studie zdarma.

Jméno a příjmení: Funkce:

Adresa: PSČ:

E-mail: Telefon:

Počet bytových jednotek:

Vyplněný formulář zašlete buď poštou na: TO SYSTEM s.r.o. V Brance 83 261 01 Příbram, nebo naskenovaný e-mailem na: info@tosystem.cz



TO SYSTEM

moderní topné systémy



Garance úspor!

Kotelny pro bytové domy

- ✓ Výstavba vlastní kotelny
- ✓ Rekonstrukce kotelny

Porovnání zdrojů a návrh nejvhodnější technologie.

- ✓ Plynové kotelny
- ✓ Tepelná čerpadla
- ✓ Elektrokotle
- ✓ Solární systém

Komplexní služba na klíč

- ✓ Vyhotovení studie úspor ZDARMA
- ✓ Pomoc při zpracování podkladů na schůzi SVJ.
- ✓ Zajištění financování
- ✓ Vyhotovení projektové dokumentace
- ✓ Inženýring a administrace (vyjádření účastníků, stavební povolení, kolaudace)
- ✓ Realizace díla
- ✓ Záruční a pozáruční servis
- ✓ Nákup energie
- ✓ Monitoring a správa kotelny
- ✓ Ekonomické vyhodnocení

www.tosystem.cz

DOTAČNÍ PROGRAMY PRO SVJ

To, jaké dotační programy v roce 2019 mohou SVJ a BD využít jsme probrali s odborníkem z portálu www.svjdotace.cz panem Mgr. Vojtěchem Opočenským, který se na dotační poradenství pro SVJ specializuje.

Jaké dotační tituly mohou momentálně SVJ čerpat?

Dotačních titulů je v současnosti více, jedná se především o programy Bytové domy bez bariér, Nová zelená úsporám, Výzva č. 78 IROP a dále různé lokální granty na obnovu nemovitostí.

Mohl byste jednotlivé dotace přiblížit?

Novou zelenou úsporám nabízí Státní fond životního prostředí ČR vlastníkům bytových domů a SVJ, a to do vyčerpání stanovené částky, nejpozději však do 31. 12. 2021. Je možné získat až 30 % celkových způsobilých výdajů a využít ji lze na:

- zateplení obvodových stěn, střechy, stropu, podlah,
- výměnu oken a dveří,
- výměnu zdrojů tepla na vytápění z tuhých fosilních paliv na efektivní ekologicky šetrné zdroje,
- výměnu elektrického vytápění za systémy s tepelným čerpadlem,
- výměnu plynového vytápění za systém s plynovým tepelným čerpadlem nebo za jednotku kombinované výroby elektřiny a tepla využívající jako palivo zemní plyn,
- solární termické systémy,
- fotovoltaické systémy,
- řízené větrání s rekuperací tepla.

Nad to je možné požádat o příspěvek na zpracování odborného posudku a zajištění odborného technického dozoru, na výstavbu zelené střechy či na využití tepla z odpadní vody. Zažádat o ni jde nejen před zahájením realizace, ale také v průběhu či až po dokončení prací. Jediným omezením pro žadatele je zde umístění bytového domu na území hl. m. Prahy a dokončení realizace do 18 měsíců od schválení žádosti.

Obdobně jako NZÚ funguje program IROP, pouze s tím rozdílem, že NZÚ se vztahuje na nemovitosti v Praze a IROP na nemovitosti mimo území hlavního města. Dotace běží ve vlnách a o nynější kolo dotací se bude žádat až do 31. 12. 2021. Tady je

možné tedy rovněž získat dotaci pro energetickou úsporu v bytových domech – to znamená na zateplování, výměnu oken a dveří nebo výměnu zdroje tepla. Taktéž je možné požádat nejen před zahájením realizace, ale také v průběhu či až po dokončení prací.

Cílem programu Bytové domy bez bariér je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu, do výtahu a výstavbou výtahů v domech, které jím nejsou vybaveny a u kterých jsou k tomu stavebně technické předpoklady. Financovat je tedy možné jak odstranění bariér při vstupu do bytového domu či výtahu, tak výstavba nového výtahu. Dotaci je možné získat až na 50 % uznatelných výdajů, přičemž maximální výše je 1 000 000,-Kč. U všech programů se pak předpokládá jejich opětovné vyhlášení na konci roku 2019.

Dále existuje celá řada lokálních grantů, které jsou mnohdy zajímavější než dotace celostátní. Nejčastěji je poskytují města či městské části. Velmi často lze získat grant na opravy domů v památkových zónách (fasády, okna, interiéry, střechy), ale někde nabízejí i obecné dotace vhodné pro všechny bytové domy, a to s cílem opravit domovní fond či zlepšit technický stav budov v dané lokalitě. Ve větších městech jsou obvyklé i antigrafitti programy, které jednak míří k odstraňování nelegálního graffiti, jednak k aplikaci speciálního fasádního antigrafittového nátěru pro jejich budoucí snazší odstranění.

Je vyřízení žádosti o dotaci složitý proces? S kolika hodinami práce mám jako žadatel počítat?

O úplně nejjednodušší proces se nejedná. Zvláště u památkově chráněných nemovitostí vstupuje do řízení odbor památkové péče a celý proces se může táhnout delší dobu. Obecně lze tvrdit, že je pro většinu SVJ účelnější a efektivnější svěřit vyřízení dotace odborníkovi.

Rada na závěr?

Všem výborům SVJ bych poradil, že je nutné opravdu dotační schéma sledovat, jelikož se jedná o velmi dynamické odvětví. Při pozorném a častém žádaní mohou SVJ ušetřit miliony korun ročně na opravách domu a zároveň zvýší hodnotu své nemovitosti. Moje rada zní tedy rozhodně žádat a nenechávat proces vyřízení žádosti na poslední chvíli.

SVJ Dotace

www.svjdotace.cz

- 1 Víte, jaké dotace může Vaše SVJ / družstvo v letošním a příštím roce čerpat?
- 2 Víte, v jaké zhruba jsou dotace výši?
- 3 Víte, které městské části dotace vypsalý a na co je možné je použít?
- 4 Splňujete podmínky pro některou z dotací?

Pokud to chcete zjistit, použijte **dotační kalkulačku** na www.svjdotace.cz. Po vyplnění odpovědí na 7 jednoduchých otázek o Vašem družstvu / SVJ zjistíte, na které dotace máte nárok a v jaké výši.



1) Kdo může o dotaci požádat? Na jaké území se dotace vztahuje?

O dotaci Výzvy IROP č. 78 Energetické úspory v bytových domech III mohou žádat vlastníci bytových domů (kromě fyzických osob nepodnikajících), společenství vlastníků jednotek a bytová družstva jako správci bytových domů. Místem realizace projektů musí být území ČR mimo území hl. m. Prahy. Výzva se vztahuje pouze na bytové domy (tj. budovy, které odpovídají definici bytového domu podle písm. a), § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Objekt musí být jako bytový dům nebo objekt k bydlení zapsán v katastru nemovitostí.

2) Na co všechno se dá dotace použít?

Podporovány jsou celkové nebo dílčí energeticky úsporné renovace bytových domů tj. zlepšení tepelně-technických parametrů stavebních konstrukcí bytového domu (zateplení obvodových stěn, stropu, podlahy, střechy, vnitřních konstrukcí, výměna otvorových výplní), instalace prvků stínění, instalace systému nuceného větrání se zpětným získáváním tepla, dále výměna stávajícího hlavního zdroje tepla na fosilní paliva za plynový kondenzační kotel nebo tepelné čerpadlo včetně instalace akumulací nádrže, za kotel biomasu nebo za jednotku pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla využívající obnovitelné zdroje energie nebo zemní plyn. Dále např. instalace nového zdroje tepla (plynový kondenzační kotel, kotel na biomasu nebo tepelné čerpadlo včetně instalace akumulací nádrže) a výstavbu centrálního vytápění v domech, ve kterých byly dosud jednotlivé byty vytápěny vlastními zdroji tepla, instalace solárních termických kolektorů včetně instalace akumulací nádrže, instalace solárních fotovoltaických soustav, připojení bytového domu k soustavě zásobování tepelnou energií, výměna předávací stanice a vyregulování nebo modernizace soustavy vytápění objektu a rozvodů teplé užitkové vody včetně instalace systémů měření a regulace otopné soustavy.

3) V jaké maximální výši může být dotace poskytnuta? Procentuelně i absolutně

Procentuálně lze dosáhnout podpory až 40 % z celkových tzv. způsobilých výdajů projektu (přičemž minimální výše celkových způsobilých výdajů na jeden projekt je 300 000 Kč a maximální výše celkových způsobilých výdajů je 90 mil. Kč na projekt).

4) Jak moc složité je o dotaci žádat?

Žádost o dotaci je maximálně zjednodušena, vše probíhá přes systém ISKP14+ <https://mseu.mssf.cz/>

5) Můžu použít dotaci i na vypracování projektu? Můžu z ní zaplatit práci projektanta?

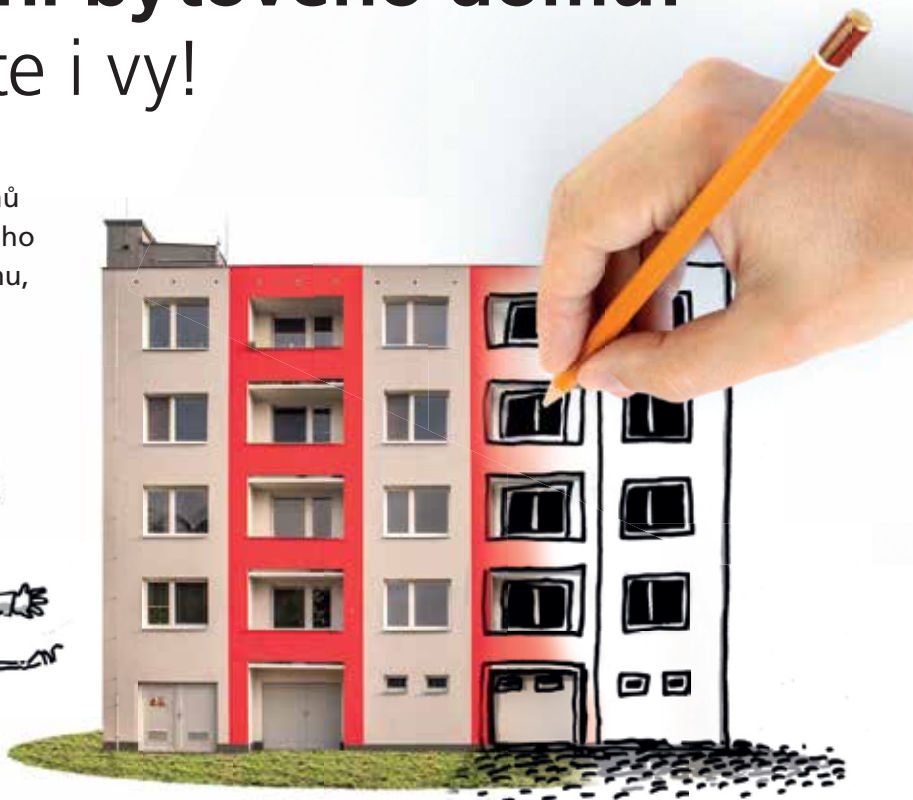
Zpracování projektové dokumentace je způsobilým výdajem – čili je na ní možné použít dotaci. V určitých režimech veřejné podpory a za určitých podmínek je zpracování projektové dokumentace nezpůsobilým výdajem. Pokud by zájemce o dotaci konkrétní podmínky nechápal z pravidel 78. výzvy, je třeba svůj konkrétní projektový záměr konzultovat s příslušným pracovníkem Centra pro regionální rozvoj ČR (CRR), viz odkaz na kontaktní osoby níže.

6) Jde o dotaci žádat zpětně?

V IROP obecně platí, že lze proplácet výdaje vzniklé od 1. 1. 2014, a zároveň projekt nesmí být dokončen před podáním projektu. V určitých režimech veřejné podpory pak nelze projekt před jeho podáním ani zahájit (tzv. motivační účinek) – v případě nejasností prosím konzultujte svůj záměr s příslušným expertem CRR – viz <http://www.crr.cz/cs/kontakty/kontaktni-osoby-k-vyzvam/78-vyzva/>

Peníze na zateplení bytového domu? Teď na ně dosáhnete i vy!

Pomůžeme vám je získat. Jde to. Papírování je o něco méně a peněz na zateplení bytových domů víc. Prostředky z evropských fondů z Integrovaného regionálního operačního programu slouží i k tomu, abyste šetřili energii a vlastní peníze. Na nic nečekejte. Jde to zateplit!



NA SHROMÁŽDĚNÍ BUDEME SCHVALOVAT ÚČETNÍ ZÁVĚRKU. JAK POZNÁME, ŽE JE V POŘÁDKU?

Období účetních závěrek je za námi a na programu nejbližšího shromáždění vlastníků se objeví bod: Schválení účetní závěrky¹. Chystáte se i letos zvednout ruku PRO, aniž byste tušili, jak si ten neosobní dokument zkontrolovat?

Pečlivá účetní vám informace o hospodaření vašeho společenství určitě odprezentuje v podrobnější a srozumitelnější formě, než kterou nabízí oficiální účetní závěrka. Zodpovědnost za údaje uvedené v účetní závěrce však nesete vy – členové výboru². Proto je dobré, umět si zkontrolovat alespoň základní správnost tohoto dokumentu.

Co si jednoduše zvládnete zkontrolovat sami?

- 1) **Má účetní závěrka povinné náležitosti?** Účetní závěrka se skládá z výkazu Rozvaha, výkazu Výkaz zisku a ztráty a Přílohy v účetní závěrce³. Pokud je výkaz zisku a ztráty nulový, nemusí být přiložen.
- 2) **Je účetní závěrka sestavena podle správné Vyhlášky?** Společenství vlastníků mají povinnost sestavovat účetní závěrku podle Vyhlášky č. 504/2002 Sb.⁴. Tato informace má být uvedena v Příloze v účetní závěrce v části Informace o použitých účetních zásadách a metodách. Často tento údaj najdete také malým písmem v Rozvaze a na Výkazu zisku a ztráty. Zjistíte-li, že účetní závěrka byla sestavena podle Vyhlášky č. 500/2002 Sb., buďte si jisti, že ten, kdo tuto závěrku sestavil, odborníkem na společenství vlastníků nebude.
- 3) **Sedí aktiva a pasiva?** Číslo uvedené v řádku Aktiva celkem se musí rovnat číslu v řádku Pasiva celkem.
- 4) **Navazuje rozvaha aktuálního roku na rozvahu loňského roku?** Vezměte si k ruce Rozvahu z minulého roku a ověřte, že údaje ve sloupci Stav k prvnímu dni účetního období Rozvahy letošního roku jsou stejné, jako údaje ve sloupci Stav k poslednímu dni účetního období Rozvahy loňského roku. Výkazy na sebe meziročně musí navazovat.
- 5) **Souhlasí stav financí uvedený v rozvaze s realitou?** Jako členové výboru určitě máte k dispozici přístup na své bankovní účty. Sečtete stavy na bankovních účtech společenství k 31. 12. a přičtete stav hotovosti v pokladně – toto číslo zaokrouhlete na tisíce. Stejně číslo byste měli vidět na řádku B.III. Krátkodobý finanční majetek celkem⁵. Tento řádek totiž ukazuje stav finančních prostředků vašeho společenství ke konci účetního období.

Zjistíte-li, že některý z těchto pěti bodů není v předloženém dokumentu v pořádku, máte nejspíš vážný problém. Jde totiž o úplný základ, ve kterém chyba prostě být nemůže. Stav účetnictví vašeho společenství začněte bezodkladně aktivně řešit a velmi zvažte, zda je rozumné o takové účetní závěrce vůbec hlasovat.

Mimochodem... Máte účetní závěrky řádně založené v obchodním rejstříku? Jedná se totiž o jednu z povinností, za kterou vašemu SVJ hrozí pokuta v řádu desítek tisíc korun. Jděte na www.justice.cz a v sekci Veřejný rejstřík vyhledejte své společenství vlastníků. Klikněte na Sběrka listin. Rozbalí se seznam všech dosud zveřejněných listin vašeho společenství. Najdete-li zde účetní závěrku za rok 2014, 2015, 2016 a 2017, pak vám pokuta nehrozí. Na založení účetní závěrky za rok 2018 máte čas do konce tohoto roku⁶.

Abyste měli jistotu, že účetnictví vašeho společenství je opravdu v pořádku, je potřeba jít více do hloubky. Problematika účetnictví i samotné účetní závěrky je totiž mnohem složitější. Jeden článek nemůže z laika udělat odborníka na účetnictví. Může ale i laikovi dát jednoduchý, srozumitelný a lehce proveditelný postup, který pomůže alespoň zčásti si ověřit, že lidé kolem něj dělají svou práci dobře. ...a nebo taky ne.



Ing. Věra Bugárová

soudní znalec se specializací na společenství vlastníků
zástupce ředitele společnosti Habitant solutions s.r.o.

„18 let praxe v účetnictví a správě SVJ mě naučilo, že „SVJ-čka“ potřebují kvalitní služby, jednoduchý systém, transparentnost informací a hlavně – vysvětlovat odborné věci lidsky a srozumitelně. Proto zákony necitují, ale podávám je tak, aby jim normální lidé rozuměli.“

...PRO TY, KDO MAJÍ RÁDI ŘEČ PARAGRAFŮ

¹ Povinnost projednat a schválit účetní závěrku na shromáždění vlastníků určuje § 1208 písm. d) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

² Skutečnost, že pověřil-li účetní jednotka vedením svého účetnictví jinou právnickou nebo fyzickou osobu, účetní jednotku nezbujuje odpovědnosti za vedení účetnictví je uvedena v § 5 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví.

³ Povinnost sestavovat účetní závěrku účetním jednotkám ukládá § 18 odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví a definuje, že účetní závěrka je nedílný celek, který tvoří rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha, která vysvětluje a doplňuje informace obsažené v rozvaze a výkazu zisku a ztráty.

⁴ Povinnost vést účetnictví v souladu s Vyhláškou č. 504/2002 Sb. vyplývá společenstvím vlastníků z § 2 odst. 1 písm. g Vyhlášky č. 504/2002 Sb.

⁵ Obsahové vymezení položky B.III. je uvedeno v § 16 Vyhlášky č. 504/2002 Sb.

⁶ Povinnost zveřejňovat účetní závěrku ve sbírce listin veřejného rejstříku byla společenstvím vlastníků uložena zákonem č. 221/2015 Sb. a to počínaje účetním obdobím, které započalo v roce 2014.

PROFESIONÁLNÍ PŘEDSEDA – DOBRÝ, NEBO ŠPATNÝ NÁPAD?

V posledních třech letech se roztrhl pytel s nabídkami takzvaného profesionálního předsedy. O co přesně se jedná? Ve zkratce jde o to, že externí osoba, která není členem Vašeho SVJ nebo BD se ujme funkce předsedy, nebo se stane jedním z členů výboru. Pro některá společenství toto může být jediným možným řešením bezvýchodné situace, pro jiná cestou do pekel. Faktem je, že tím, jak stárnou původní členové výboru, kteří mnohdy celý dům buď sami postavili, nebo významnou měrou pomohli s jeho privatizací a „mladí“ nechtějí funkci ve výboru zastávat, nebo nemají čas, je pro služby tohoto typu na trhu velké místo. V prosinci minulého roku jsme dělali průzkum mezi 700 pražskými SVJ – oslovili jsme je s otázkou, zda zvažují, zvažovali či si dovedou představit, že budou v budoucnu zvažovat „profesionálního předsedu“. Dozvěděli jsme se, že zhruba 15% SVJ profipředsedu zvažovalo v minulosti či jej zvažuje. Přes jednu třetinu společenství si pak dovede představit, že budou tuto službu zvažovat do budoucna.

Na jednu stranu je toto jistou výpovědí o stavu naší společnosti, kdy čím dál více lidí chápe vlastnictví pouze jako právo a nikoliv i jako povinnost s ním spojené. Chtějí svůj byt svobodně užívat, případně jej pronajímat a nechtějí aby jim do užívání někdo zasahoval, ale ani se nechtějí podílet na správě společné věci, tedy domu. Staré výbory jsou touto situací unavené (a nelze se jim divit) a mnohdy nevědí, jak situaci řešit. V mnoha SVJ se tak rok co rok na shromáždění opakuje situace, kdy výbor sdělí, že již nechce ve funkci pokračovat a vyzve členy, aby se do výboru přihlásili. Nikdo ale ruku nezvedne, a to ani po dalších výzvách a přemlouvání. Výbor tak většinou zatne zuby a pokračuje ve funkci dále. Množí se však případy, kdy výbor řekl ne a zvolil profipředsedu. Jak to pak funguje, jaká jsou pro a proti jsme se zeptali bývalého předsedy výboru SVJ v pražských Malešicích, Ing. Jiřího Pospíšila, kde si v roce 2017 zvolili profesionálního předsedu.

Pane inženýre, kdy a jak jste se pro profipředsedu rozhodli?

My jsme ho volili vlastně nadvakrát. Poprvé v lednu 2017, kdy jsme kývli na nabídku naší správní firmy, která tuto službu zrovna zaváděla. Důvody byly vlastně dva. Jednak máme v domě dvě „problémové“ rodiny, které nám dělali ze života neustálým napadáním docela peklo. Druhým důvodem bylo, že už jsme všichni ve výboru měli svůj věk a také jiné „koníčky“, než je práce ve výboru. Podruhé jsme předsedu volili v polovině roku 2018.

Co to obnášelo? Kolik jste oslovili firem, podle čeho jste se rozhodovali?

Při první volbě jsme pověřili naší správní firmu, která profipředsedu nabízela. Spolupráce ale nefungovala úplně tak, jak jsme si představovali a proto jsme se po zhruba roce a půl rozhodli provést novou volbu. Oslovili jsme tři firmy, které se tím zabývají, nechali si poslat nabídky a nakonec jsme si pozvali člověka z dané firmy, který by měl předsedu osobně dělat. Nabídky byly cenově podobné, rozhodli jsme se nakonec podle osobního dojmu z daného člověka.

Proč jste předsedu po roce a půl měnili?

Nebyli jsme úplně spokojeni, nešlo o nic zásadního, spíše o neakčnost atd.

Na co si dát pozor?

To nevím, tu zkušenost musí asi každý udělat sám. Určitě ale doporučuji se sejit přímo s člověkem, který by měl profipředsedu dělat.

Co všechno u vás profipředseda dělá?

Klasickou agendu výboru, tedy zejména administrativu, koordinaci se správcem, s účetní, výběrová řízení na dodavatele, upomínky dluhů, veškerou komunikaci s vlastníky, řeší havarijní stavy atd. Teď kromě toho ještě řeší dotaci na výstavbu nového bezbariérového výtahu, o kterou se ucházíme.

Proč jste se rozhodli pro variantu se samotným předsedou a ne pro výbor, jehož bude předseda součástí?

Jednoduše už se nám to nechtělo dělat. Po dvaceti letech ve výboru jsme byli totálně vyšťavení.

Co bylo pro vás u profesionálního předsedy nejpodstatnější?

Abychom se viděli osobně a pak taky finance. Ty ale, jak říkám, byly u všech firem skoro stejné.

Dovedete shrnout plusy a mínusy profipředsedy?

Plusy jsou, že v domě je větší klid – oni problémoví vlastníci na profipředsedu neútočí tolik jako útočili na nás. Osobní plus je, že mám více času. Negativum je samozřejmě finanční. Zatímco my jsme dělali zadarmo, profipředsedu musíme zaplatit.

Názor odborníka:



Mgr. Jan Eisenreich
právník z portálu

www.svjpravnik.cz

specializující se na SVJ
a bytová družstva

Doporučil byste společenstvím profipředsedu?

Ne. Dost předsedů se na nás obrací s tím, že už statutára dělat nechtějí, že je to strašně nevďěčné atd. a že by chtěli funkci „položít“ a shánějí profipředsedu. Vždycky se s kolegou těšíme na okřídlenou větu „Já nečekám vědk, ale po tom co jsme po těch letech pro dům dělali bych aspoň čekal, že na nás nebudou tak útočit...“. A ono se není moc čemu divit – práce ve výboru je velmi nevďěčná, odpovědnost po NOZu docela velká, určití členové společenství budou vždycky nespokojení... Přesto však je podle mě lepší, když ve výboru pracují lidé, kteří mají k domu vztah a bydlí v něm. Jenže ono to bohužel dost často kvůli věku, případně nedostatku času nejde. Po členech výboru se totiž chce, aby ve svém volném čase dělali zdarma, nebo za malou odměnu v podstatě plnohodnotnou práci. Proto statutářům, kteří chtějí odstoupit doporučuji, ať ve velkém předstihu svolají shromáždění, jehož jediným předmětem bude odstoupení výboru a volba nového a ať v pozvánce vyzvou vlastníky k tomu, aby se přihlásili do výboru. Ještě předtím ať si udělají výběrové řízení na profipředsedu a pokud se na shromáždění nenajde nikdo, kdo by do výboru chtěl, ať nabídky přednesou, případně předají vlastníkům. Rovnou na tomto shromáždění pak výbor oznámí konání dalšího shromáždění, kde se bude volit profipředseda. Je naštěstí dost velká šance, že se někdo na shromáždění najde a profipředseda tak nebude nutný.

Na co si mají dát SVJ pozor a jak profipředsedu vybírat?

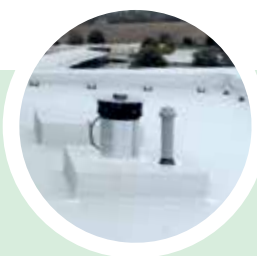
Vybírejte s rozvahou, přece jen jde o někoho, kdo se bude o váš dům starat následující roky. Jednak máte na výběr, zda bude profipředseda samostatný orgán, nebo zda bude jen členem výboru. Osobně doporučuji to druhé a pokud už profipředsedu jako samostatný orgán, pak je vhodné zřídit i kontrolní komisi, nebo alespoň ponechat minimálně dvěma členům SVJ spolupodepisovací práva k el. bankovníctví. Pro všechny členy je také vhodné zřídit nahlížení do el. bankovníctví. Trochu nešťastné pak je, když dělá profipředsedu stejná firma, která spravuje dům – nemusí v tom být problém, ale je tu nevyhnutelně střet zájmů spočívající v tom, že správce pak nemá kdo hlídat.

Kdo může profipředsedu vlastně dělat?

Bohužel v podstatě kdokoliv, takže jen zdůrazním to, co jsem řekl před chvílí – prověřujte pořádně, kdo bude profipředsedu dělat a rozhodně doporučuji ponechat si v rukou nějaké kontrolní mechanismy.

PROVĚŘENO ZÁKAZNÍKY A 20LETOU TRADICÍ

Naše kompletní služby spojené s vaší plochou střechou: hydroizolace, dešťové svody, světlíky, hromosvody, centrální ventilátory, anténní stožáry, tepelně technické výpočty.



I PLOCHÁ STŘECHA MŮŽE BÝT BEZ STAROSTÍ



ÚHRADA MOŽNÁ FORMOU SPLÁTEK BEZ NAVÝŠENÍ

STŘEŠNÍ EL. VENTILÁTORY CENTRÁLNÍHO ODVĚTRÁNÍ VČETNĚ TLUMIČŮ HLUKU A ZATEPLENÍ JEJICH PODSTAVCŮ

Nefunkčnost, opotřebenost a hlučnost původních jednotek je důvodem výměny za nové.

Odpojením starého střešního elektrického ventilátoru nebo nahrazením za hlavice poháněné větrem není řešení, dojde k znefunkčnění celého vzduchotechnického zařízení.



Proč je větrání tak důležité?

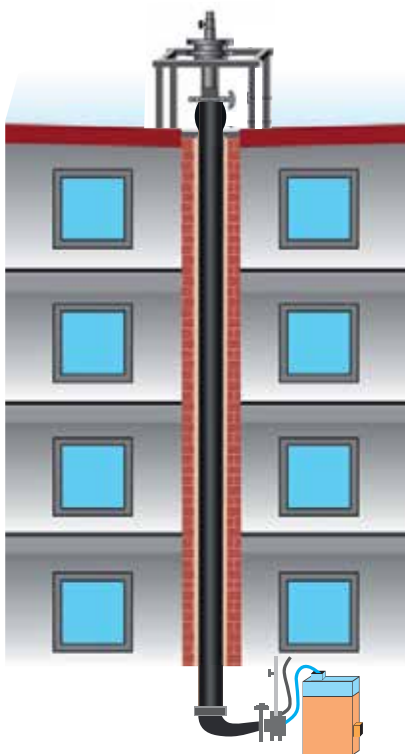
Snižuje vysoké koncentrace vlhkosti, CO₂, těkavých látek, ftalátů i formaldehydů. Zajišťuje zdravé prostředí bez bolesti hlavy, únavy, podrážděných očí, kašle, alergie a zánětů dýchacích cest.

OPRAVA DEŠŤOVÝCH SVODŮ SANAČNÍ VLOŽKOU

10 let záruka

FuranFlex® bez bourání a vstupu do bytů

Potřebujeme jen vstup na
střechu a do suterénu
budovy.



FÓLIE
KOMPOZIT
TEXTIL



GARANCI KVALITY ZAJIŠŤUJE NAŠE TECHNICKÉ ODDĚLENÍ

Naše služba **STŘECHA^{plus}** obsahuje pravidelný servis a údržbu pro prodloužení životnosti. Náš zákazník už nemusí na střechu, vše zařídíme, zrealizujeme, zdokumentujeme a předáme k archivaci.



- Bezplatné konzultace
- Bezplatné návrhy opravy střechy
- Tepelně technické výpočty
- Projektová dokumentace
- Sondy na stávající střese
- Tahové zkoušky na stávající střese
- Prohlídky dešťových svodů inspekční kamerou
- Měření průtoku vzduchu stávající vzduchotechniky
- Servis a údržba plochých střech
- Revize elektro zařízení
- Revize hromosvodů



Odborná a kvalitní realizace = Dlouhá garance a vysoká životnost

www.kdkekoizol.cz, +420 487 823 911, KDK eko IZOL - CZ s. r. o., Česká Lípa

Luděk Novák: Ty největší problémy se škůdci začínají nenápadně

S příchodem jarního počasí každoročně začíná také sezona hlodavců a hmyzích škůdců. Často je neodradí ani zdánlivá nedobytnost panelových domů. Ty největší problémy se škůdci navíc začínají nenápadně, jak nám v následujícím rozhovoru prozradil Luděk Novák, který se v DDD společnosti ADERA zaměřuje na ochranu před hlodavci a hmyzem.

Jaké druhy škůdců trápí bytové domy nejčastěji?

V posledních letech jsou to štěnice, holubi a hlodavci. U zateplených domů s moderními okny, která „nevětrají“, lidé často řeší také výskyt plísní. Na rozdíl od potkanů sice nevypadají tak nebezpečně, ale paradoxně mohou ohrozit lidské zdraví ještě více než hlodavci.

Holuby nebo potkany asi nikdo nepřehlédne. Nebývá ale u menších škůdců problém odhalit, že se v domě nebo bytě vyskytují?

U některých druhů odhalíte jejich přítomnost často až za několik týdnů. Třeba štěnice jsou během dne schované v úkrytech a vylézají až v noci. V prvních týdnech vás tak na jejich výskyt mohou upozornit pouze štipance na kůži. Někdy ale bohužel vypadají jako banální kousnutí od komára, které většina lidí ignoruje.

Při podezření na výskyt štěnic je proto ideální konzultovat další postup s odborníkem, který vám poradí, kde by se mohly ukrývat. Jejich přítomnost vám totiž 100% potvrdí až nalezení živého či mrtvého brouka. Rozhodně nečekejte a nedoufejte, že časem třeba odejdou. Ve skutečnosti je to právě naopak – s každým dnem, kdy u vás štěnice zůstanou, roste obtížnost následného hubení.

Pokud štěnice odhalíte během krátké doby od jejich zavlečení do bytu, budou pro kompletní vyhubení těchto škůdců stačit 2 zásahy. Když situaci podceníte, během několika týdnů se štěnice mohou rozšířit i do okolních bytů.

U holubů ale tento problém nehrozí, protože bývají mnohem nápadnější, nemám pravdu?

Horší je, že mnoho lidí bere krmení holubů jako zábavu. Pokud ale tito opeřenci někde začnou mít dobré podmínky k životu, „přestěhují“ se tam natrvalo.

Přítomnost holubů je navíc zrádná, protože nestačí na jeden vybraný balkon nebo lodžii nainstalovat ochrannou síť. Holubi se totiž pouze přesunou o kus dál na nejbližší nechráněné místo. Těchto opeřenců se proto často zbavíte až po zasítování všech balkonů a lodžií v domě.

Opravdu je přítomnost holubů tak nebezpečná, jak se tvrdí?

Holubi mají často parazity, kteří za určitých podmínek sají krev i na lidech. Nejčastěji to bývá klíštěk holubí. Navíc mohou šířit také salmonelózu a kontakt s jejich trusem vyvolává u některých lidí alergickou reakci, která se projevuje záněty očí a sliznic.

Pokud necháte zajít problém s holuby tak daleko, že se začne na balkonech, střeších a dalších místech hromadit jejich trus, je vždy nutné provést po jeho vyklizení kompletní dezinfekci daného místa. V opačném případě nemáte jistotu, že se vám podobné zdravotní problémy vyhnou.

Myslel jsem, že holubí trus stačí zamést a vyhodit?

To je asi největší chyba, kterou můžete udělat. Trus těchto ptáků je totiž velmi nebezpečný pro lidské zdraví. Neodbornou

manipulací navíc škodlivé částice rozvíříte široko daleko. Proto u našich klientů provádíme dezinfekci před vyklizením holubího trusu i po jeho dokončení.

Vraťme se zpátky k hlodavcům. Bývá obtížné přijít na jejich výskyt včas?

Občas ano, protože se pohybují v místech, která jsou všech a zároveň nikoho, jako jsou například sklepy, kotelny a kočárkárny. Pokud navíc do domu proniknou jeden či dva potkani, může trvat několik dnů až týdnů, než si jich všimnete. A během této doby znečistí trusem rozsáhlé prostory.

Myslel jsem, že nejlepší prevencí je rozmístit na vybraná místa staničky s nástrahami, které rovnou zajistí vyhubení případných hlodavců?

Podle platných zákonů nesmíte při monitoringu hlodavců používat smrtící nástrahy. Pokud je někdo v bytovém domě rozmístí, i když v objektu zatím žádní hlodavci nejsou, vystavuje se riziku nemalé pokuty a dalších následků.

V současné době můžete monitorovat výskyt hlodavců pouze pomocí návnad, které pravidelně kontroluje pověřená osoba. A pokud kontrolu provádí třeba jednou za týden, klidně mohou hlodavci v domě pobíhat bez povšimnutí i několik dnů.

Chápu, že všechny návnady není možné kontrolovat každý den, ale nedá se monitoring řešit lepším způsobem?

V současné době nabízí neefektivnější řešení tzv. chytré staničky a pasti. Obě zařízení jsou vybavena komunikačními moduly, které v pravidelných intervalech informují centrální systém o tom, zda zachytily přítomnost hlodavců. Díky tomu se dozvíte o jejich výskytu ve velmi krátké době. A pokud máte dobrou deratizační firmu, už za pár hodin mohou na nezvané hosty čekat účinné nástrahy.

Další možností je rozmístit elektronické pasti, které hlodavce usmrtí elektrickým výbojem. Na jednu sadu baterií vydrží fungovat poměrně dlouho, ale jsou určené spíše pro likvidaci menších hlodavců.

Takže pokud to chápu správně, chytré staničky nikdo kontrolovat nemusí?

Pokud nedojde k rozšíření hlodavců, klidně je můžete nechat bez povšimnutí třeba rok. První generace chytrých staniček a pastí měla jednu zásadní nevýhodu. Baterie v nich totiž vydržely jen několik málo týdnů. Zařízení, která u klientů v současné době instalujeme, ovšem využívají jiné technologie, a tak vám jedna sada baterií bude stačit na několik let provozu.

Pořizovací cena chytrých staniček a pastí je vyšší, ale nízké provozní náklady vám to vynahradí. Do rodinných domů, kde můžete ohrožená místa kontrolovat každý den, si je možná nepořídíte. Pro bytové domy, ve kterých je vedení SVJ/BD zodpovědné za dodržování nejrůznějších zákonů, jsou ale přímo ideální.



Kompletní řešení proti škůdcům

PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ I BYTOVÁ DRUŽSTVA

HUBENÍ HLODAVCŮ, HMYZU, DEZINFEKCI,
OCHRANU PROTI HOLUBŮM A RIZIKOVÉ VYKLÍZENÍ
PROVÁDÍME OD ROKU 2000. POMÁHÁME VÁM TAK
CHRÁNIT VÁŠ MAJETEK I ZDRAVÍ.

Akce platí do 31. 12. 2019

10% sleva
Kód: SVJ2019

WWW.ADERA.CZ



NOVÁ EPOXIDOVÁ PODLAHA DO SPOLEČNÝCH PROSTOR VAŠEHO DOMU!

Provádíme opravy starých betonových podlah ve sklepních prostorech, chodbách, technických místnostech, kolárnách, vestibulech, garážích atd.



Používáme nezávadné a bezzápachové materiály na bázi epoxidových a polyuretanových pryskyřic, díky kterým jsou podlahy otěruvzdorné, vysoce odolné, trvanlivé a výborně se udržují (úklid).



**ČISTÉ MOTIVUJE K ČISTOTĚ A ZAPLATÍTE
MÉNĚ NEŽ BYSTE ČEKALI.**

**REALIZUJEME PRYSKYŘICOVÉ PODLAHY,
CO SE UKLÍZÍ SKORO SAMY.**

NOVÁ PODLAHA? NEJČASTĚJŠÍ OTÁZKY A ODPOVĚDI.

Jaké možnosti se nám nabízejí, pokud chceme renovovat podlahy společných prostor v našem SVJ?

V současné době zákazník může volit mezi standardní dlažbou, PVC a epoxidovou nebo polyuretanovou stěrkou. Položme si základní otázku, co vlastně zákazník požaduje? Z našich zkušeností již nyní víme, že to jsou jednoduché zákaznické požadavky – odolnost, trvanlivost, snadný úklid a rozumná cena, kterou jsme schopni nabídnout – tedy obdobná cena jako za dlažbu nebo PVC.

Volbou realizace našich epoxidových nebo polyuretanových stěrek všechna výše uvedená negativa nemusíme brát v úvahu. Zákazník si může také zvolit realizaci pouze epoxidového nátěru, avšak musí brát v úvahu fakt, že nátěr stávající podlahu nedokáže vyrovnat a výsledek nemusí být esteticky přívětivý, účel však splní (uzavření povrchu proti prašnosti a soudržnost stávající podlahy).

V případě, že se zákazník rozhodne pro realizaci dlažby, mohou tím vzniknout realizační problémy, jako např. výškové rozdíly (dáno tloušťkou dlažby) a tedy nutnost bourání stávající podlahy. K tomu se také ve spárách dlažby drží nečistoty. Navíc cena dlažby se dle aktuálního sborníku cen stavebních prací pohybuje kolem 950,- Kč/m². Naopak povlaková krytina PVC není dostatečně odolná, trvanlivá a do provozních podmínek ve společných prostorách domů se nehodí.

Jaké materiály při renovaci podlah společných prostor bytových domů používáte?

Po zkušenostech se zakázkami pro bytové domy jsme se specializovali na lité a stěrkové podlahy. Jejich výhodou je kromě dalšího neexistence spár a z toho plynoucí snadnost úklidu. Volba materiálu záleží na podkladu a funkčních a designových požadavcích. Na povrch s trhlinami je lepší polyuretanová podlaha, protože materiál je pružnější a snese do určité míry i změny šířky trhlin třeba při změnách teploty nebo pohybu podlahové konstrukce. Pro kvalitnější podklady je možné volit polyuretan nebo epoxid a například do kočárkárny se lépe hodí tvrdší epoxid. Ovšem tvrdost obou materiálů uživatelé v podstatě nerozeznají a volba souvisí spíše s charakterem zatížení a provozními podmínkami. Poslední možnost, tedy metylmetakrylátové pryskyřice, ovšem nepoužíváme. Výpary rozpouštědel se totiž musí i několik dní intenzivně odvětrávat a kromě zdravotního hlediska je zápach velmi nepříjemným omezením komfortu bydlících.

Jaká jsou vaše doporučení povrchu?

Povrch může být hladký nebo protiskuzový, například u vstupních dveří zákazníci volí častěji hladší povrch s dekorativními chipsy a v dalších společných prostorách spíše protiskuzové povrchy. Ve sklepích tyto protiskuzové povrchy zpravidla doporučujeme, stejně jako v garážích a dalších provozech. Tím vynikne ořezávací zátěžová a chemicky odolná podlaha na olej a jiné nečistoty.

Jak je to s designem?

Nesetkali jsme se s tím, že by si někdo z velké barevné škály nevybral. Vedle základní barvy je možné aplikovat do materiálu i barevné chipsy vytvářející vzory. A pak je tu samozřejmě designový prvek zvolené hrubosti povrchu.

Máte i řešení pro venkovní povrchy?

Realizujeme kamenné koberce, používají se například ve vstupech bytových domů. Je možné jimi pokrýt i svislé plochy a opět je na výběr množství barev a plnicích kamínků.

Jakou dobu potřebujete na realizaci a jak to omezuje bydlení?

O bezzápachových materiálech jsme se už zmínili. A dejme tomu 100 m² plochy v bytovém domě zrealizujeme za dva až tři dny. Harmonogram prací podřizujeme bydlicím. Pokud existuje plocha, kterou nelze obejít, můžeme dělat i v noci a ráno se po povrchu může většinou chodit.

Na kolik stěrková nebo litá podlaha vyjde?

Velmi záleží na aktuálním stavu podkladu (stávající podlahy). Pokud je křivý, nasákový nebo s trhlinami, je spotřeba materiálu vyšší. Zhruba se ale dá metr čtverečný pořídít okolo 800,- Kč/m² a v případě dvojnásobného epoxidového nátěru se pohybujeme kolem 290,- Kč/m². Vliv na cenu má samozřejmě i velikost realizované plochy podlahy.

A nakonec – kdy je vhodné podlahy dělat?

Ideální je od jara do podzimu, ale vnitřní prostory se dají dělat prakticky kdykoli. Jen je nutné mít na paměti, že při teplotě pod 15 stupňů trvá vytvrzení déle.

RIZIKA ÚVĚRŮ

Vlastník jednotky jako ručitel za úvěr SVJ

Při financování větších investic do domů využívají společenství vlastníků jednotek často bankovních úvěrů. Rozhodnutí převzít takto velký závazek nebývá častokrát vůbec jednoduché, protože úvěr bude SVJ splácet ještě mnoho dalších let a jaká bude finanční kondice SVJ za několik let je také ve hvězdách. I z tohoto důvodu mnozí vlastníci preferují, že se investice provede, až si na to SVJ samo našetří, druzí zase argumentují, že je lepší si vzít úvěr nyní a že taková investice přinese úspory do budoucna.

Odpověď na to, který ze dvou uvedených způsobů financování je výhodnější, není jednoduchá a často je velmi individuální. V každém případě je ale potřeba připomenout, že pokud si bere úvěr SVJ, ve kterém jste vlastníkem jednotky, pak je to úplně něco jiného, než když si bere úvěr obchodní společnost, ve které jste společníkem nebo akcionářem. Toto si mnozí vlastníci, kteří podnikají jako společníci v s.r.o. nebo jsou akcionáři, vůbec neuvědomují. Ve společnosti s ručením omezeným je ručení společníků limitováno a v akciové společnosti u akcionářů dokonce neexistuje žádné. To však neplatí u SVJ, kde je přímo v občanském zákoníku v ustanovení § 1194 odst. 2 zakotveno ručení vlastníků jednotek. Toto ustanovení totiž uvádí, že „Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech“.

Citované ustanovení má tedy přímý dopad na vlastníky jednotek v případě, že SVJ nebude úvěr řádně a včas splácet. Nejčastějším důvodem neschopnosti SVJ splácet převzaté závazky je, že mnoho vlastníků neplatí přímo samotnému SVJ. V poslední době se v této souvislosti objevilo několik více či méně vhodných rad, jak předcházet situaci, aby vlastník nemusel v případě nesplácení úvěru ze strany SVJ cokoliv osobně platit.

Úhrada poměrné části vlastníkem z vlastních zdrojů

Jako jeden z možných postupů bylo zmiňováno, aby si vlastníci, kteří se nechtějí podílet na splácení budoucího úvěru SVJ z důvodu ručení, nechali do zápisu ze shromáždění zaznamenat, že se zavazují ještě před čerpáním úvěru uhradit z vlastních zdrojů přímo na účet SVJ určitou částku odpovídající jejich podílu (a SVJ by si vzalo úvěru nižší právě o tuto částku). Takto složené finanční prostředky měly být podle názorů některých alespoň částečným krytím těchto vlastníků, kdy toto krytí by spočívalo v tom, že banka po těchto vlastních jako ručitelích nebude nic požadovat v případě, kdy SVJ nebude úvěr splácet. Zjednodušeně řečeno by vlastníci, kteří se na investici již podíleli a zaslali peníze na účet SVJ, byli vyvázáni z povinnosti platit jakožto ručitel, neboť se na úvěru nechtěli podílet a zaplatili předem z vlastních zdrojů.

Uvedený postup je zcela nevhodný. Takový postup nejen že vůbec nekryje onoho předem platícího vlastníka, ale dokonce jej vystavuje většímu riziku, že bude platit dvakrát. Navíc schopný advokát věřitele dokáže tohoto postupu dobře využít proti samotnému vlastníkovi. Zkrátka rada je jediná – dokud nemusíte nic platit, tak nic neplaťte. Nikomu.

Proč tyto návody neobstojí?

Základním důvodem, proč si výše uvedeným postupem vlastník jednotky nepomůže, je fakt, že každý člen SVJ je přímo ze zákona ručitelem za závazky SVJ. Takže ať je v zápisu ze shromáždění uvedeno cokoliv, pak tento zápis nikdy nemůže uchránit vlastníka. Zkrátka vlastník bude ručit za dluhy SVJ vždy, a to i kdyby s úvěrem nesouhlasil a jeho nesouhlas byl uveden v zápisu. Pokud banka tvrdí, že složením peněz máte jako vlastník částečnou jistotu, že po Vás banka nebude alespoň „v prvním kole“ nic chtít, s čímž se lze také setkat, pak se jedná pouze o její prohlášení. Je třeba nezapomínat, že banka má ze zákona právo chtít po každém vlastníku splnění jeho ručitélského závazku. A je tedy jen na ní, zda toto své právo využije či nikoli a zda vlastníka vyzve, aby jí plnil svou poměrnou část.

Dále pokud vlastník složí peněžní prostředky na účet SVJ, pak je vůbec otázkou, z jakého právního důvodu tak činí (tzn. co to vůbec je za platbu a proč ji činí právě tento vlastník a ne někdo jiný). Každopádně je nesporné, že z hlediska práva tyto prostředky vlastník neskládá z pozice ručitele. Abychom uvedené ozřejmili, tak v době, kdy vlastník bude posílat peníze na účet SVJ, tak nesporné tak nebude činit z pozice ručitele – SVJ ještě nic nedluží, a tudíž ještě vlastník nemá povinnost jako ručitel nic hradit. Nicméně v okamžiku, kdy SVJ začne mít závazky po splatnosti, tak pak teprve nastoupí ručitélská povinnost vlastníka uhradit dluh. Otázka pak bude znít tedy jinak a to, zda vlastník po

vzniku této povinnosti něco uhradil. Zkrátka na to, co bylo před ručením, se nehraje. Rozhodující je, zda vlastník plnil v době, kdy byl bankou vyzván, aby jako ručitel plnil za dlužníka. A pokud vlastník jako ručitel neplatil, pak jeho povinnost k úhradě bude trvat, ať se na investici SVJ již dříve podílel nebo nikoli.

Je potřeba zmínit také jednu praktickou věc – měl-li by vlastník plnit z titulu ručení, pak tak bude povinen činit vůči věřiteli, tj. posílat peníze na účet věřitele (banky) a nikoli na účet dlužníka (SVJ). I z tohoto je zřejmé, že pokud cokoliv vlastník uhradí na účet SVJ, tak nepůjde o plnění povinnosti ručitele.

Je tedy vůbec otázkou, co vlastník získá tím, když nějakou částku na účet SVJ předem složí. Vlastník se tím totiž nikterak nezabývá své ručitélské povinnosti. SVJ si nanejvýš díky němu vezme nižší úvěr. Ostatní sousedé zřejmě budou vděční, že jejich povinný díl, který na ně jako na ručitele případně, se bude vypočítávat z tohoto nižšího úvěru. Ale to je tak všechno.

Vlastník „uschová“ peníze u SVJ

Také jsme zaznamenali modifikaci na uvedený postup – tedy že vlastník složí poměrnou částku na účet SVJ, ale SVJ si vezme úvěr v původně předpokládané výši. Peníze od vlastníka pak na účet SVJ zůstanou a použijí se až v případě nesplácení úvěru ze strany SVJ. Zkrátka tyto peníze budou na účtu SVJ jakoby v úschově a teprve v případě povinnosti platit coby ručitel za tohoto vlastníka SVJ uhradí poměrnou část. Ani tento přístup však nic neřeší.

Za prvé je potřeba si uvědomit konkrétní mechanismus, jak bude věřitel (banka) postupovat v případě nesplácení úvěru. Nejprve se bude věřitel žalobou domáhat vydání rozsudku, podle kterého bude moci žádat zaplacení dlužné částky po SVJ a jeho ručitelích. Na základě takového rozsudku věřitel následně navrhne výkon rozhodnutí (exekuci). Dojde tedy k tomu, že bude v první řadě postižen účet SVJ. Částka odpovídající výši vymáhané pohledávky včetně jejího příslušenství bude následně odepsána z účtu SVJ. Laicky řečeno veskeré finanční prostředky, které se budou tou dobou nacházet na účtu SVJ, budou odepsány, a to včetně složených peněz vlastníka. Tyto prostředky totiž budou považovány za prostředky náležející přímo SVJ.

Dále pokud pak prostředky na účtu SVJ nebudou dostatečné, nic nebrání věřiteli v tom, aby se exekučně domáhal zaplacení dluhu po ručitelích – vlastních jednotek. Z praxe víme, že nevhodnější je provádět exekuci vůči těm subjektům, u nichž je alespoň nějaký majetek, který lze postihnout. Největší pravděpodobnost, že se podaří něco získat, je logicky právě u těch osob, které byly finančně schopny hned na začátku složit určitou částku. Zkrátka složením peněz na účet SVJ na sebe vlastník jednotky upozorní minimálně v tom smyslu, že u něho lze předpokládat, že disponuje dostatečným majetkem. Pro úplnost připomeňme, že celá věc bude pro věřitele jednodušší v okamžiku, kdy si na rejstříku opatří zápis ze shromáždění, z něhož se dozví, které konkrétní osoby se zavázaly složit finanční prostředky předem.

Technickou otázkou pak je, jakým způsobem vypočítat částku, kterou by měli tito vlastníci složit na účet SVJ, aby to pokrylo jejich ručitélský závazek ve správné výši. Postupem času bude totiž dluh SVJ klesat a vlastníci tak budou ručit za čím dál menší dluh, zatímco jejich prostředky na účtu SVJ budou ve stále stejné výši. S tím také souvisí to, jak budou tyto finance vedeny v účetnictví. Také je otázkou, zda budou mít nárok na úroky a v jaké výši budou tyto úroky vyplaceny.

Jaké je řešení?

Pokud shrneme uvedené, tak je potřeba mít na paměti, že členové ručí za závazky SVJ přímo ze zákona a této povinnosti se nedá nijak zbavit. Jedinou účinnou radou, jak se vyhnout tomu, abyste nemuseli cokoliv platit za úvěr, se kterým nesouhlasíte, je, abyste se již od počátku aktivně bránili záměru SVJ provést investici za současného financování úvěrem. Občanský zákoník poskytuje dostatečné nástroje pro to, aby vlastníci jednotek mohli ovlivňovat chod a směřování SVJ. Musí tak však činit včas a vhodnými prostředky. V případě, že se jedná o natolik zásadní věc, která může mít dopad na celé SVJ, nelze než doporučit obrátit se včas na odborníka se žádostí o právní radu.

Nicméně jakmile se SVJ zadluží, pak nastupuje příslušné ustanovení o ručení. V této souvislosti pak už nezbyvá než dát jedinou radu – plaťte, až když budete vyzváni. Pokud však SVJ přestalo splácet úvěr z důvodu, že někteří vlastníci sami nepřispívali přímo SVJ, pak je namísto navrhnout úvěrující instituci poddlužnickou žalobu.

JAK SI PORADIT S ÚDRŽBOU OKEN PRO SVJ?

Zeptali jsme se Zuzany Pyškové, předsedkyně Společenství vlastníků pro dům Lábkova 890/2 v Plzni-Skvrňanech.

Co vás donutilo hledat opraváře oken?

Okena v panelovém domě máme nainstalovaná přibližně osm let. Během té doby je nikdo nekontroloval – a bylo to znát. Majitelé bytů si začali stěžovat, že okna drhnou a jdou špatně zavírat, u žaluzií se zase začaly trhat vlasce a řetízky. Problémy jsme měli i s vchodovými dveřmi. Ty se začaly špatně zavírat, dveřní zavírač totiž dveře nedovíral a do domu nám chodili nezvaní hosté. Bylo potřeba to komplexně řešit.

Jak jste na to šla?

Nejprve jsme se obrátili na výrobce oken, který nám sdělil, že pozáruční servis neprovádí. Tak jsme hledali dál. Nakonec jsme našli společnost Doktor oken s.r.o. Kromě toho, že nám pomohla se všemi problémy, nám navíc lidsky odpověděla na naše otázky a dodala všeobecně profesionální servis – to vše za rozumnou cenu.

Jak probíhaly opravy?

Při prvním kontaktu jsme si dohodli návštěvu servisního technika. Ten se postaral o prvotní seřízení a promazání oken, při kterém mimo jiné zjistil vadné těsnění. Technik pak následně provedl zaměření a navzorkování těsnění pro vytvoření cenové nabídky.

Takže jste se službami firmy spokojená?

Rozhodně ano! Všechno proběhlo v dohodnuté kvalitě i čase. Doporučili nám provádět servis oken jednou ročně – to abychom předešli haváriím a vyšším nákladům na opravy.

Máte nějakou radu pro jiné předsedy SVJ?

Nebojte se tuto „starost“ svěřit do ruky profesionálů, vyplatí se to! Se společností Doktor oken jsem moc spokojená. Spolupracovat s nimi rozhodně budu dál a moc ráda je doporučuji i ostatním zájemcům z řad SVJ. Díky jejich profesionálním službám mám v tomto ohledu klid a pozáruční servis oken a dveří už pro mě není černou mýrou.

Kontakt:

Doktor oken s.r.o.

www.doktoroken.cz

Jaroslav Smolný
jednatel

+420 721 616 000



Potřebujete opravit okna nebo dveře?

- ✓ servis **oken a dveří**
- ✓ opravy **zámku dveří**
- ✓ výměna **rozbitého skla**
- ✓ oprava **žaluzií**



Doktor Oken
Servis oken a dveří



+420 723 190 119



www.doktoroken.cz



8 OTÁZEK O ČIŠTĚNÍ ODVĚTRÁVACÍCH POTRUBÍ

Pavel Čampulka, obchodní zástupce a specialista na panelové domy společnosti Alkion service s.r.o.

Jak dlouho působí vaše firma v tomto oboru? Jaké jsou vaše zkušenosti?

Alkion service s.r.o. je rodinná firma vlastněná panem Ludkem Petrilákem a jeho dvěma syny. Vznikla v roce 2009 - letos tedy slaví desetileté výročí - a od začátku se specializovala na čištění vzduchotechnických potrubí a odtahových systémů. Nejvíce zkušenosti jsme získali v průmyslu, kde jsme naráželi na, často na první pohled těžko řešitelné, výzvy. Díky našemu vývojovému oddělení jsme však vyvinuli unikátní zařízení, která si také sami vyrábíme, a to nám pomáhá být na evropské technologické špičce v tomto úzce specializovaném oboru.

Jak se liší čištění vzduchotechniky v obytných a v průmyslových objektech?

Zjednodušeně řečeno jsou průmyslové objekty mnohem komplikovanější. Nejde jen o velikost objektů a délku potrubí, ale hlavně o typ znečištění. V průmyslu je často podobnější spíše asfaltu než jen nánosů prachu. U obytných nebo kancelářských budov se jedná právě o prach a mastné nečistoty. Díky našim zkušenostem z průmyslu jsme však schopni nabídnout špičkovou techniku a kvalitu i v bytových a panelových domech.

Jaká zdravotní rizika s sebou nesou nevyčištěné stoupačky?

Zdravotních a hygienických rizik je celá řada. Stáří panelových domů, a tedy i stoupaček je v řádu desítek let. Za tu dobu se v potrubí nashromáždilo velké množství mastného prachu, který je odsáván z toalet, koupelen a kuchyní. V tomto poměrně teplém a vlhkém prostředí se daří jak koliformním bakteriím, které přenášejí průjemová onemocnění, tak i různým typům plísní a kvasinek. Ty můžou následně přispívat ke vzniku alergií a astmatu nejen u dětí. V neposlední řadě způsobují znečištěné stoupačky také vyšší prašnost v bytech a zvyšují požární riziko v celém domě.

Jaké roční období je na čištění v panelových domech nejvhodnější?

Obecně mohou říci, že když nesněží, neprší a nemrzne, tak může čištění probíhat. Prakticky je nejlepší sezóna od dubna do října, kdy je relativně nejstabilnější počasí a práce tak můžeme plánovat dostatečně dopředu. Když se ozvete například ještě v dubnu nebo v květnu, tak do prázdnin

prázdnin většinou čištění zvládneme. Ozvete-li se až v říjnu, tak je možné, že budeme muset čištění odložit až na další jaro.

Od čeho se odvíjí cena čištění?

Faktorů je několik. Mezi hlavní patří počet pater domu, počet vchodů a typ zakončení stoupačky na střeše. Turbíny typu Lomanco jsou snadnější na demontáž, proto je čištění časově méně náročné, velké elektrické ventilátory jsou komplikovanější.

Za jak dlouho přijedete, když si vás objednáme?

Omlouvám se, ale na to nemůžu odpovědět úplně jednoznačně. Většinou se nám daří v sezoně domluvit termín do jednoho měsíce od objednání. Záleží na vytíženosti našich týmů a velikosti projektů, které souběžně realizujeme. V současné době máme v terénu čtyři týmy vybavené veškerou technikou. Stává se, že musíme některé termíny posunout, protože často řešíme rychlé požadavky zákazníků například ze zaoceánských lodí nebo urgentní sanaci výrobní haly po požáru, kde bohužel nemůžeme o termínech rozhodovat sami.

Zbývá po čištění nějaký odpad? Jak s ním nakládáte?

V rámci čištění současně odsáváme nečistoty výkonným středotlakým ventilátorem s vlastní účinnou filtrací. Potrubí tak dostáváme do podtlaku a tím zajišťujeme, že se nečistoty nedostanou do jednotlivých bytů. Špinavé filtry potom likvidujeme v souladu s platnou legislativou.

Která zakázka pro vás zatím byla nejzajímavější?

Mezi naše nejatraktivnější a pro naše techniky nejzajímavější zakázky patří projekty pro americké námořnictvo (US Navy), se kterým spolupracujeme již řadu let a několikrát ročně se vydáváme za prací do loděnic v Chorvatsku nebo v Německu. Podobně nás baví i práce na zaoceánských výletních lodích, ale naši technici sbírají mnoho zkušeností i v Rakousku nebo Německu u špičkových technologických firem. Takhle narychlo si vzpomenu například na firmu, která vyrábí mikroprocesory, takže se jedná o superčisté prostředí. Mnohé projekty pro nás neznamenají jen práci, ale také vzrušující výzvy!

POPTÁVKOVÝ FORMULÁŘ

Mám zájem o kontakt a přípravu nezávazné cenové nabídky na vyčištění odvětrávacího potrubí se slevou 3 000,- Kč.

Jméno a příjmení: Funkce:

Adresa: PSČ:

E-mail: Telefon:

Počet bytových jednotek: Počet pater: Počet bytů na patře: 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐

Vyplněný formulář zašlete buď poštou na Alkion service s.r.o., Zámecká ulice, 514 01 Jilemnice, nebo naskenovaný e-mailem na info@alkion.eu

VÍTE, CO SE UKRÝVÁ V ODVĚTRÁVACÍM POTRUBÍ VAŠEHO DOMU?

**PLÍSNĚ
A BAKTERIE**

VE ŠPINAVÉM A DESÍTKY LET
STARÉM POTRUBÍ SE UKRÝVAJÍ RŮZNÉ DRUHY
BAKTERIÍ A PLÍSNÍ. VLHKOST A TEPLLO V TĚCHTO
PROSTORECH JE VHDNÝM PROSTŘEDÍM PRO
JEJICH MNOŽENÍ. ČÍMŽ JE ZVÝŠENO RIZIKO
INFKCE NEBO ASTMATU.

**JAKÉ VÁM HROZÍ
NEBEZPEČÍ?**

**HYGIENICKÉ
RIZIKO**

HLAVNÍM ZDROJEM BAKTERIÍ JSOU ODTAHY Z
WC A KOUPELEN. JSOU TO PŘEDEVŠÍM KOLIFORMNÍ
BAKTERIE, KTERÉ JSOU INDIKÁTOREM FEKÁLNÍHO
ZNEČIŠTĚNÍ A PLÍSNĚ.

DO POTRUBÍ SE DOSTÁVAJÍ ŽIVOČICHOVÉ - PTÁCI,
NETOPÝŘI NEBO HLODAVCI. NEPŘÍJEMNÝ ZÁPACH Z
TĚL UHYNULÝCH ZVÍŘAT SE PAK ŠÍŘÍ DO BYTOVÝCH
JEDNOTEK.

**UHYNULÁ
ZVÍŘATA**

**POŽÁRNÍ
RIZIKO**

TUK Z KUCHYŇSKÝCH DIGESTOŘÍ ZANESENÝ V
POTRUBÍ NAPOMÁHÁ VZNIKU A ŠÍŘENÍ POŽÁRU.
ŠPINAVÉ POTRUBÍ JE RIZIKEM NEJEN PRO VZNIK
POŽÁRU, ALE I PRO ŠÍŘENÍ POŽÁRU DO SOUSED-
NÍCH BYTOVÝCH JEDNOTEK.

**CO SE S TÍM
DÁ DĚLAT?**

odsátí
nečistot

inspekční
kamera

CELÉ ČIŠTĚNÍ PROBÍHÁ ZE STŘECHY
BEZ NUTNOSTI VSTUPU DO JEDNOTLIVÝCH
BYTŮ. PŘED ČIŠTĚNÍM I PO ČIŠTĚNÍ
ZKONTROLUJEME STAV POTRUBÍ PROFE-
SIONÁLNÍ KAMEROU.

NEČISTOTY ODSTRANÍME POMOCÍ
SPECIÁLNÍCH ROTAČNÍCH KARTÁČŮ NA
FLEXIBILNÍ HŘÍDELI SPOLU S ODTAHEM
NEČISTOT POMOCÍ VÝKONNÉHO VENTI-
LÁTORU. POTRUBÍ S VÝSKYTEM NEBEZPEČ-
NÝCH DRUHŮ BAKTERIÍ MŮŽEME
DEZINFIKOVAT.

alkion®

Alkion service s.r.o.
Čechy: Pavel Campulka | 777 743 675
pavel.campulka@alkion.eu
Morava: Dalimil Petrlák | 731 483 089
dalimil.petrlak@alkion.eu
www.alkion.eu

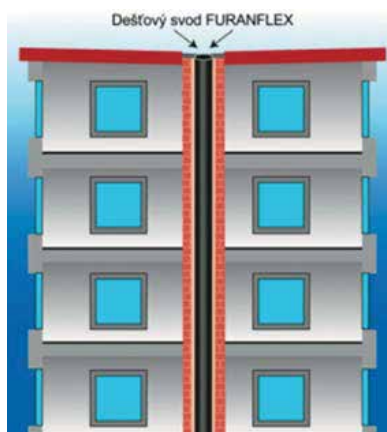
Dešťové svody FURANFLEX Rain® kompozitní vložka pro vnitřní dešťové svody

Nabízíme čisté a rychlé vložkování – opravy dešťových svodů (stávajících litinových, azbestových, plastových či betonových) z rovných střech bytových domů, které jsou postupem času porušeny, netěsní a dochází k průsaku a zatékání v místech tohoto porušení a spoju do budovy. Provedení opravy během jednoho dne. Bez bourání a bez nutnosti přístupu do bytů.



- Zachování stávajícího průměru
- Vložkování bez jediného spoje
- Nadstandardní délka záruky

WWW.DESTOVESVODY-FURANFLEX.CZ



FURANFLEX®



Společné komíny FURANFLEX® kompozitní vložka pro společné komíny



Nabízíme modernizaci společných komínů pro více podlaží nad sebou pro provoz nových kondenzačních kotlů a stávajících turbo kotlů – bez nutnosti bourání a s minimálními zásahy do bytů.

Nová evropská směrnice o účinnosti kotlů zakazuje nekonzenzační plynové kotle v celé EU, bez výjimek. Jde o nekonzenzační plynové kotle napojené do komína v provedení B – atmosférické (výjimka do září 2018) a nekonzenzační plynové kotle v provedení C – turbo.

Pro provoz nových kondenzačních kotlů, nemají povětšinou starší stávající společné keramické komíny dostatečnou těsnost v odpovídající přetlakové třídě a kromě toho, hrozí i vytékání kondenzátu mimo tuto spalninovou cestu spoji mezi stávajícími keramickými vložkami.

Naše firma používá pro tuto modernizaci, úpravu a vložkování stávajícího komínového průduchu kompozitní vložkou Furanflex, která nezmenšuje průměr průduchu a je určena pro provoz stávajících turbo i nových kondenzačních kotlů.



WWW.KOMINIK-EKOTOP.CZ/SPOLECNE-KOMINY

Jsme tady pro Vás již 25 let! Profesionalita. Bezpečnost. Osobní přístup.
Neváhejte nás kontaktovat – konzultace, informace :

EKOTOP SERVIS, s.f.o., David Jiránek – 739 050 913
WWW.EKOTOPSERVIS.CZ

SEMINÁŘE V ROCE 2019

V průběhu podzimu 2019 bude Sdružení pořádat ve svém sídle, tedy na Novotného lávce 200/5 v Praze sérii seminářů se zaměřením na problematiku SVJ a BD. Více informací zjistíte na stránkách www.cmssvj.cz/seminare. Semináře jsou otevřeny pro členy i nečleny Sdružení. Jednotlivá témata seminářů budou tato:

Říjen 2019

Rozumím svému SVJ – mám na to systém

Máte pocit, že nemáte svoje SVJ pod kontrolou? Valí se na vás GDPR, vyúčtování, účetní závěrka, stanovy, revize, povinnosti, sankce... všichni vás děsí, ale jednoduchý a jasný přehled vám nikdo nedává?

Nemusíte být účetní, právník ani expert na správu nemovitostí. Stačí vědět, co máte mít hotovo a kdy. A nastavit si jednoduchý systém. A přesně to vás na semináři „Rozumím svému SVJ – mám na to systém!“ naučíme.

Projdeme spolu celý kalendářní rok v SVJ a srozumitelně a na konkrétních příkladech z praxe vám ukážeme:

- jaké máte povinnosti ze zákona (a jaké vám hrozí sankce, pokud je neplníte)
- jak si nastavit systém organizace a kontroly
- na co se připravit a na co si dát pozor, když se blíží konec roku a vyúčtování.

Rezervujte si včas své místo na prvním semináři, kde se dozvíte opravdu konkrétní a jednoduše proveditelné postupy, díky kterým vás už nikdo nebude vodit za nos.

O své zkušenosti z osmnáctileté praxe v účetnictví a administrativní správě SVJ se s vámi podělí Ing. Věra Bugárová – soudní znalec se specializací na účetnictví a vyúčtování SVJ.

Z oblasti práva zaměřeného na problematiku SVJ je zárukou Mgr. Jan Eisenreich.

Listopad 2019

Nejčastější chyby výboru při vedení SVJ a jak se jich vyvarovat

Seminář zaměřený na základní právní povinnosti při vedení SVJ. Na praktických příkladech si ukážeme, co v SVJ dělat a co nedělat při komunikaci s vlastníky, svolávání shromáždění, vypracovávání dokumentů SVJ, vymáhání dluhů, změnám prohlášení vlastníka, péče řádného hospodáře, uzavírání smluv s dodavateli, vyhlašování výběrových řízení atd. Seminář je veden prakticky a jednotlivé okruhy jsou formulovány na základě nejčastěji vznášených dotazů z řad statutárů SVJ a BD. Velký prostor je při semináři věnován diskusi a praktickým radám pro řešení konkrétních problémů.

Přednáší Mgr. Jan Eisenreich a Mgr. Ladislav Drha

Prosinec 2019

Likvidace BD a její nejčastější úskalí

Seminář zaměřený na problematiku likvidace BD, který popisuje nejčastější chyby, kterých se představenstvo při likvidaci dopouští. Důraz je kladen na to co, kdy a jak v průběhu likvidace udělat, a to především s ohledem na daňovou problematiku. Seminář také řeší otázku kdy zvládnou družstvo likvidovat sami členové a kdy je vhodné přivolat odborníka.

Sdružení vydává knihu – Manuál předsedy SVJ

V průběhu května 2019 vydává Sdružení knihu Manuál předsedy SVJ, ve které poskytuje výborům SVJ, ale i zájemcům o problematiku SVJ praktický návod, jak společenství spravovat, co kdy a jak dělat, jakým problémům se není třeba věnovat a co řešit přednostně. Knihu jsme rozdělili podle jednotlivých tematických okruhů – například Jak připravit shromáždění, Jak zadávat zakázky, Které zákony se na SVJ vztahují a co pro výbor znamenají, Nejdůležitější dokumenty SVJ – stanovy, prohlášení vlastníka, domovní řád – co v nich mít a jak na jejich změny, Napadení shromáždění, Vymáhání povinností členů SVJ včetně vymáhání dluhů atd. Speciální pozornost jsme při tvorbě knihy věnovali dotazům z praxe, které nám přicházely v průběhu posledních pěti let z řad SVJ a pokusili jsme se na ně v knize odpovědět tak, aby se podle odpovědi mohly rozhodovat i další výbory. Kniha obsahuje i vzory nejčastějších dokumentů a návody, jak postupovat v jednotlivých situacích. Ambicí knihy není popisovat SVJ a jednotlivé jeho aspekty v právní teorii, ale dát statutárům SVJ do ruky praktického pomocníka díky kterému se nebudou muset obracet na právníky a na anonymní diskusní fóra, na kterých se mohou dočkat rad, které je zavedou do ještě větších problémů. Velká pozornost je věnována tématu péče řádného hospodáře, které bohužel spousta firem zneužívala k uplatňování klasické taktiky „vystraš a fakturuj“. V knize radíme co je nutné udělat pro dodržení tohoto požadavku a co už je nadbytečné a slouží pouze k tahání peněz z kapes SVJ. Kniha je k objednání na www.cmssvj.cz/manual

Rekonstrukce hlavního domovního vedení



Poskytujeme kompletní služby:

- výměna silnoproudých rozvodů
- výměna slaboproudých rozvodů (domácí telefony, zvonky, televize, internet, atd.)
- výměna patrových rozváděčů
- výměna přípojek k jednotlivým bytům
- rekonstrukce osvětlení
- vystavení revizních zpráv

Nabízíme možnost sjednání individuálních platebních podmínek.

PREměření, a. s.

tel.: 733 143 143, e-mail: servis.prem@pre.cz

www.premereni.cz/hdv



PRE

1 Mládí je nejkrásnější dobou života, ...

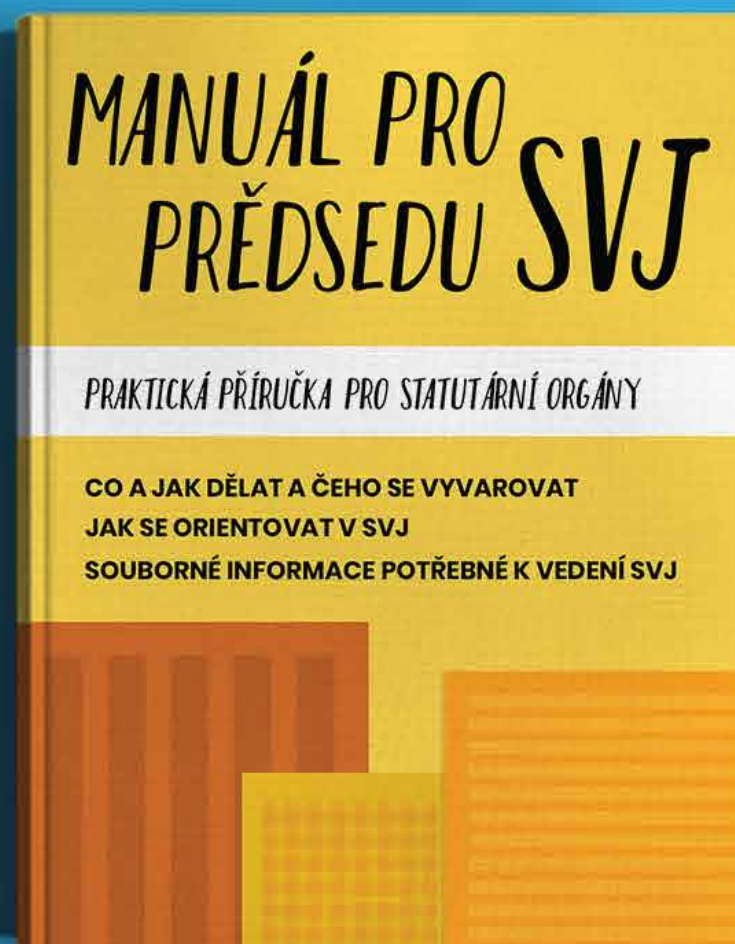
POMŮCKA: APE, ASH, LOST, MOKIL, ROZZO, ZNO	PRODEJNA MASA	CHEMICKÝ PRVEK ZN. AT	1. DÍL TAJENKY	INICIÁLY ZÁVODNÍKA ENGEHO	ASOCIACE TENISOVÝCH PROFESIO- NÁLŮ ZKR.	SEVERSKÉ MUŽSKÉ JMÉNO		VYPRAH- LOST	KOMERČNÍ BANKA ZKR.	POVRCHOVÝ DŮL	MALÍŘSKÁ POMŮCKA	PODPAL		INICIÁLY BUBENÍKA BEATLES	DRAVÍ PTÁCI	OXID ZINEČNATÝ	2. DÍL TAJENKY	ZÁBAL NA OTOKY
CHLÉV							SKLOUZ- NUTÍ						DRSNÉ V HUDBĚ					
ODŘÍKAVÝ ČLOVĚK							ŽALOSTNÁ INIC. RUS. SPISOVAT. ČECHOVA						SAMEC SRNKY TRHAT					
DESET KRÁT DESET				MIKROSKOP, NEČISTOTY NÁRODO- HOSPODÁŘ				LOVECKÝ PES LIŠEJNÍKOVÉ BARVIVO					ZTRACENÝ ANGLICKY CITOSLOVCE CVAKNUTÍ					
OPAK PODE					SPOLEČ- NOST ZKR. INIC. SPIS. LUSTIGA					ÚČASTNÍCI LOVU VELKÁ VZDÁLENOST						CHEM. ZN. TANTALU VIKENDOVÉ OBYDLÍ		
NÁHLÝ NÁPOR NEMOCI						NÁZEV DO- PRAV. FIRMY ZNAČKA DECITUNY				OZDOBNÝ PTÁK SLOV. UKAZ. ZÁJMENO				ASUSKÝ PANOVNÍK TUŠENÍ ZASTAR.				
	PLACENÝ POTLESK	PLAT VOJÁKA ATOL SOUOS, KAROLINY					YVRÁBĚT LÁTKU NA STAVU TAK ZVANÁ					STŘEDO- VĚKÝ KOČOVNÍK DUPNUTÍ						POPEL ANGLICKY
ČÁST STROMU					INICIÁLY HERCE TÖPFERA PŘEDLOŽKA			OPAK STÁR SLOVENSKÁ PŘED- LOŽKA VE					KNĚŽSKÝ ODĚV ASIAT					
HLUK						SLYŠITELNÉ VLNĚNÍ					PRAŽSKÁ VYSOKÁ ŠKOLA ZKR.			ZMATEK ŘÍMSKÝCH 1505				
ČESKÝ VÝROBCE AUTO- BATERIÍ						BODAVÝ HMYZ					AMERICKÁ KOČKOVITÁ SELMA					SPZ UHERSKÉHO HRADISTĚ VINŠOVATI		
KAPITÁLOVÁ INVESTIČNÍ SPOLEČ- NOST ZKR.				BAVLNĚNÁ LÁTKA	ČESKÝ IMITÁTOR ZDENĚK ???	SVJ Právník Kompletní právní servis pro SVJ Vymáhání dlužných částek Zastupování před soudem Likvidace družstev Audity Profesionální předseda Skrutátor www.svjpravnik.cz Václavské náměstí 56, Praha 1 info@svjpravnik.cz Tajenku zasílejte na info@cmssvj.cz, z došlých odpovědí bude vylosován výherce, kteří obdrží dva listky na muzikál v Divadle Broadway dle vlastního výběru.						INICIÁLY BIATLO- NISTY DOSTÁLA			INIC. SPIS. TIGRIDA ODBOR ŽIV- NOSTENSKÝ			NA CO
PSÍCI HOVOR.												PŘÍSLUŠNÍK DVORA						
	STRACH	MAZADLO LIST											ZNAČKA OHŘÍVAČŮ VODY	ŽIVOČICH OBOUŽI- VELNÍK MOURENÍN				
MASTNÉ TEKUTINY												DOPoledNE ANGL. ZKR.			HŮL INICIÁLY HERCE ŽUPANIČE			
VOJENSKÉ OPEVNĚNÍ												ČESKÝ DIRIGENT VÁCLAV ???						PODŘÍZENÝ ZASTAR.
LIDOP ANGLICKY				STARÝ ZE- MĚDĚLSKÝ NÁSTROJ	INICIÁLY ATLETA ZÁTOPKA							CHLAP ČÁST HOSTINCE				OZNAČENÍ NAŠICH LETADEL KOPÝTNÍK		
SLEPIČÍ PRODUKT						CITOSLOVCE KOŇSKÉHO RŽÁNÍ	HOVOŘOVÉ OSLOVENÍ OTCE		VOJENSKÁ BOTA	NAHORU ANGLICKY	PLAVIDLO Z KLÁD RADIOLO- KÁTOR ZKR.			ŘÍMSKÝCH 3000 OBRNĚNEC				
SOPEČNÁ HORNINA							POSEL							KOVANÁ DRÁB				
	PRES	ŘIDIČSKÝ PRŮKAZ ZKR. PATRON ZA- MILOVANÝCH		NÁZEV HLÁSKY H STRČIT			INDIÁN LAT. ZKR. SOUHVĚZDÍ ORIONU						SLOUPOVÝ PODSTAVEC TYFUS					
TVOJI				VÝPLŇ KOSTÝMU SÍŤ BENZIN, STANIC					POVAHA UKAZOVACÍ ZÁJMENO								3. DÍL TAJENKY	UŠNÍ, NOSNÍ, KRČNÍ MEDICÍNSKÁ ZKR.
PŘENOSNÉ UMYVADLO						PRACOVAT S PLUHEM FÁZE MĚSICE					POLNÍ KRÁDEŽE DĚLENÉ					POSLÉŽE DL. ZÁLIV VE SKANDI- NÁVIÍ		
STARO- GERMÁN							MODLA SOK					CHEMICKÝ PRVEK ZN. P HLODAVEC						
INICIÁLY HERCE EFFY			PŘEDLOHA MÍSTO TOHO				ČÁSTICE HMOTY IBSENOVO DRAMA						KNAJPA OBAL PLODU HRAŠKU					
	MPZ NOVÉ- HO ŽELANDU TEXTOVÁ ZPRÁVA			PATŘÍCI IVÉ CHARAKTE- RISTICKÁ VLASTNOST				CHYBA VLÁKNO K ŠITÍ					POVRCHOVÁ VODA SVAZ POŽÁR. OCHRANY					DUO
ZAČÁTEK ZÁVODU						NĚM. PŘED- LOŽKA OD INIC. ZPĚV. PENKA				VOJ. JÍDELNÍ MISKA STARÉ ČES. ZÁJMENO						VŘANÍK KNIŽNÉ INIC. BÝV. POL. RAŠINA		
BÁJE					JMÉNO HERCE LABUDY							DOPADLÁ NA ZEM						
ODCHYLKA STŘELY					MAJÍCÍ PLATNOST STR. ROD							ZVLÁŠT NÁŘEČNÉ				ZNAČKA IRIDIA		

**VEDETE SPRÁVNĚ VAŠE SVJ? VÍTE SI PŘI
ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ VŽDY RADY?**

**VŠE, CO POTŘEBUJETE VĚDĚT O VEDENÍ SVJ,
ALE BÁLI JSTE SE NA TO ZEPTAT.**

**PRAKTICKÉ VYSVĚTLENÍ NEJDŮLEŽITĚJŠÍCH
OTÁZEK OKOLO SVJ.**

**ROZBOR NEJČASTĚJŠÍCH CHYB STATUTÁRŮ A
NÁVODY, JAK SE JIM VYVAROVAT.**



**CENA
389,- Kč**

OBJEDNÁVEJTE NA WWW.CMSSVJ.CZ/MANUAL

SVJ Právník

PRÁVNÍ SLUŽBY ONLINE

✉ info@svjpravnik.cz

☎ +420 776 578 488

📍 Václavské náměstí 56, Praha 1

**Funguje Vaše SVJ či BD správně? Dodržuje veškeré
zákonné povinnosti? Hrozí mu nějaký postih?**

Nebo přebíráte SVJ po starém výboru?

Nechte si vypracovat právní audit fungování SVJ či BD!

www.svjpravnik.cz

Druzstevnirealitni.cz

✉ info@druzstevnirealitni.cz

☎ +420 727 835 270

📍 Václavské náměstí 56, Praha 1



**JEDINÁ REALITNÍ KANCELÁŘ,
SPECIALIZOVANÁ NA DRUŽSTVA A SVJ.**

Chcete prodat pudní prostor?

NECHTE SI OD NÁS ZPRACOVAT CENOVÝ ODHAD ZDARMA!

WWW.DRUZSTEVNIREALITNI.CZ