

Vážení předsedové a členové SVJ a bytových družstev, koronavirus v minulých měsících významně omezil fungování celé společnosti, SVJ a BD z toho nevyjímaje. Naučili jsme se žít s mnohými omezeními a řešit nenadálé situace. Jednou z nich byla i nemožnost svolávat shromáždění a členské schůze. Někteří z nás přešli na per rollam, někteří se zkrátka smířili s tím, že svolají shromáždění až bude situace lepší. Pro mnoho bytových domů byla epidemie i pozitivní v tom ohledu, že se vlastníci pustili do dlouho odkládaných oprav společných částí.

Celkově se však bohužel ještě více zvýraznil trend nezájmu vlastníků o společný majetek – mnohá SVJ marně hledají někoho, kdo půjde do výboru a bude se o dům starat. Z toho pak samozřejmě těží společnosti, poskytující služby profipředsedů. Problematice profesionálních předsedů se věnujeme v jednom z našich článků. Trend je to smutný, ale zřejmě nevyhnutelný. Problémem podle nás je, že takového profesionálního předsedu může dělat v podstatě každý, bez jakékoliv kvalifikace, vzdělání a kreditu. Proto důrazně doporučujeme, aby byla společenství při výběru profipředsedů velmi opatrná a aby předáním SVJ do rukou profipředsedy nezískali členové dojem, že je o vše postaráno a nemusí nic dělat – na profipředsedu je totiž potřeba dohlížet. Doporučujeme proto nechat si spolupodepisovací či alespoň nahlížecké práva k účtům a vyžadovat od profipředsedů opravdu “profesionální” služby. Jsou za to nakonec placení. Vždy si na profipředsedu udělejte výběrové řízení, pátrejte po referencích a nejděte nezbytně jen po nejnižší nabízené

ceně. Pamatujte, že profipředseda je za to, co dělá, placený a vyžadujte od něj kvalitní služby.

Dále se v našem Bulletinu věnujeme oblasti práv a povinností jednotlivých vlastníků. Mnoho z nich má totiž dojem, že mají jen práva, ale už ne povinnosti. V poslední době se tak množí případy, kdy vlastníci nejsou ochotni pouštět do svých bytů pracovníky provádějící odečty měřidel, revize atd. Abychom však nebyli jen negativní – z informací, které máme od našich SVJ plyne, že se podstatně snížil počet neplatičů. To je pozitivní jev a mnohým předsedům podstatně ulehčí život.

Závěrem bychom rádi popřáli všem předsedům především pevné nervy – budou je potřebovat. V současné době nedovede nikdo předvídat, jestli podzimní měsíce proběhnou s nějakými omezeními, pokud jde o shromažďování a pokud ano, tak s jakými. Jak už jsme si ostatně zvykli – to, co platí jeden den může být den druhý úplně postaveno na hlavu. Je tedy potřeba se připravit i na případnou nutnost rozhodování per rollam a nebát se toto rozhodnutí provést.

Rádi Vám s tím pomůžeme – obraťte se na nás případně na našich stránkách nebo na mailové adrese info@cmssvj.cz. Tam se na nás můžete obrátit i s jakýmkoliv jinými dotazy a podněty ke zlepšení naší činnosti.

Děkujeme, že jste s námi!

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 nezvolíte, 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 e-book Manuál předsedy SVJ	899 Kč

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

Bulletin Sdružení českých, moravských a slezských SVJ ISSN 2464-6458 Náklad 40.000 ks, vychází 2x ročně Číslo 1, tisk duben 2019, MK ČR E 22446 Vydáváno v Praze Vydavatel Sdružení českých, moravských a slezských SVJ, pobočný spolek při Společenstvu drobného podnikání Sídlo Novotného lávka 200/5, Staré Město 110 00 Praha 1 IČO 04554531 www.cmssvj.cz

STAVEBNÍ ÚPRAVY A INSTALACE V JEDNOTKÁCH Co vlastník může a co nesmí?

Rekonstrukce bytů bývají poměrně výrazným zásahem do běžného chodu SVJ. Mnoho členů SVJ se mylně domnívá, že rozsah stavebních prací záleží pouze na nich, ovšem není tomu tak. Ani vlastnictví bytu k něčemu takovému neopravňuje – z neoprávněného zásahu do společných částí domu pro nás budou vyvozeny důsledky ať jsme vlastníkem rekonstruované jednotky či ne.

REKONSTRUKCE V BYTĚ

V případě rekonstrukce bytu je důležitý zejména typ a rozsah přestavby – od toho se odvíjí povinnost informovat, případně žádat o stavební povolení. Informaci o tom, zda budete stavební povolení potřebovat, vám může poskytnout například firma, která bude vaši rekonstrukci provádět, nejlepším řešením nejistoty je ale obrátit se na místně příslušný stavební úřad. Mějme vždy na paměti, že bez statického posudku je velice přísně zakázán zásah do nosných konstrukcí domu.

BUDE NUTNÉ STAVEBNÍ POVOLENÍ?

Dle stavebního zákona je nutné stavební povolení u všech staveb bez ohledu na stavebně technické provedení, účel či dobu trvání, nestanoví-li zákon jinak. Ustanovení § 104 stavebního zákona taxativně vymezuje jednodušší stavby, u nichž stačí ohlášení místně příslušnému stavebnímu úřadu. Pro stavby uvedené v § 103 pak není nutné ani stavební povolení, ani takové ohlášení.

POVINNOST INFORMOVAT

Bude-li rekonstrukce zasahovat i do vodorovných a svislých nosných konstrukcí domu, ježto jsou zároveň jeho společnými částmi, je nutné, aby takový zásah posvětila alespoň většina spoluvlastníků. Souhlas SVJ s rekonstrukcí není nutný v případě, že vlastník provádí rekonstrukci, která se společných částí domu nedotýká. V takovém případě stačí uvědomění o záměru a termínu písemnou formou. Otázkou k častým diskusím zůstává, zda a jak má SVJ možnost zjistit, že při rekonstrukci neprobíhají zásahy do společných částí domu či zda existuje k tomu odpovídající statický posudek.

CO JE NUTNÉ V RÁMCI REKONSTRUKCE ZAJISTIT?

V prvé řadě je nutné dbát toho, že rekonstrukce je, jak již bylo řečeno, významným vybočením z běžného chodu SVJ. Jde o událost, která se přímo dotýká i ostatních vlastníků, je proto třeba respektovat domovní řád a ostatní předpisy. Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, v § 34 odst. 2 vymezuje noční dobu, během které je nutné omezit hluk a vibrace, od 22:00 do 6:00. Při rekonstrukcích bytů je často požadováno omezení prací pouze na pracovní dny, a to od 7:00 do 18:00, což koresponduje s obvyklou pracovní dobou většiny ostatních vlastníků. O víkendu a volných dnech se často požaduje omezení práce na dobu od 10:00 do 18:00, ovšem některá SVJ stavební práce v neděli přímo zakazují a v sobotu požadují jejich významné omezení. S rekonstrukcí není ovšem spojen pouze hluk, zvýšená je po dobu stavebních úprav i prašnost a celkově znečištěnost domovních prostor, proto se vyžaduje, aby vlastník právě přestavovaného bytu zajistil na své vlastní náklady každodenní úklid. Možné je setkat se i se zákazem přepravy stavebnin a sutí výtahem.

Informovat ostatní vlastníky, zdůrazněme zde, že sousedy, je přinejmenším slušností. O plánované rekonstrukci informujeme ve vstupní části domu s uvedením identifikace bytu, termínu a kontaktu pro naléhavé situace – například vytopení jiného bytu, prosákliny ve zdech, nedodržování nočního a nedělního klidu a tak podobně. Během rekonstrukcí pamatujeme na ustanovení § 1175 občanského zákoníku, dle něhož vlastník může byt svobodně užívat, spravovat a upravovat, nesmí však svým chováním škodit ostatním vlastníkům.

NADMĚRNÉ STATICKÉ ZATÍŽENÍ

Během rekonstrukcí se nezřídka stává, že vlastníci bytů nadměrně zatěžují statiku domu. Může se tak dít prostřednictvím vířivky na terase nebo velkého akvária v bytě. Vztaženo k těmto případům, vlastníci si často neuvědomují, že pouhý jeden metr krychlový vody má hmotnost tisíce kilogramů, při tom tak nevědomky mohou způsobit škody, za něž jsou jednoznačně odpovědní. Dojde-li k narušení statiky celého domu, k náhradě budou pak nutné velmi vysoké částky, je tedy na místě doporučit své odvážnější záměry konzultovat s odborníky.

JAKÁ ZÁTĚŽ JE PRO REKONSTRUKCI ÚNOSNÁ?

Na tuto otázku nelze odpovědět zcela jednoznačně, neboť vliv hrají faktory jako typ budovy či použité materiály. Dle typu obytné budovy se limity pohybují od 200 kg/m² do 350 kg/m². V případě pochybností rozhodne pak statický posudek. Co se statického posudku týče, SVJ má právo ho požadovat v případě, že existují důvodné obavy z narušení statiky domu. V případě, že již došlo k realizaci stavebních záměrů, které by takové obavy mohly vzbuzovat, a statický posudek není doložen, má SVJ právo požadovat i odstranění takové nadměrné zátěže. Statický posudek by měl hradit vlastník bytu, respektive náklady na jeho vypracování, i navzdory tomu, že si jej SVJ samo vyžádá.

REKONSTRUKCE V RÁMCI SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

Správa společných částí domu je de facto stěžejní náplní činnosti SVJ, s čímž je spojeno i rozhodování o rekonstrukcích týkajících se celé budovy. Jak lze ze všeho doposavad řečeného vyvodit, SVJ má značné slovo i v případě rekonstrukcí těch společných částí domu, které jsou vyhrazeny k užívání jednomu vlastníkovi, typicky jde například o již zmínované lodžie. SVJ může nařídit stavební úpravu takového prostoru i přes nesouhlas vlastníka, který má takový prostor ve výlučném užívání. Takový nesouhlas však není nijak silným, právně má nesouhlasící vlastník omezené možnosti. Naopak chce-li vlastník bytu upravit společný prostor domu, který sám výlučně užívá, musí požádat o stanovisko SVJ, tedy o jeho souhlas.

FALEŠNÉ ZÁRUKY U ÚDRŽBY FASÁD. FIRMU SI VŽDY PROVĚŘTE

UMYJEMTO
Co neumyjem - to neplatíte!

OPRAVDU VĚŘÍTE, ŽE FASÁDA ZŮSTANE 10 NEBO DOKONCE 14 LET V PERFEKTNÍM STAVU?

Tyto podvodné firmy tvrdí, že Vám během záruky postačí fasádu umýt a natřít Vám ji dvěma vrstvami barvy. Nikdo vám však neřekne, že se jedná o velice tenkou vrstvu (cca 0,5-1 mm), která pouze překryje původní zateplení omítky. A to už ani neřeší z jakého podkladu, značky či typu původní zateplení bylo, ale dají Vám na to, jak na běžícím páse, záruku. Nad tím, jak může taková kvalita údržby zajistit perfektní stav fasády více než dekádu, zůstává odborníkům rozum stát. Fasáda je koruna celého domu. Pokud je pravidelně udržovaná, i desítky let starý dům dokáže vypadat moderně a jeho cena stoupá. Naopak ti, kdo péči o fasádu podceňují, nejen dlouhodobě znehodnocují svůj majetek, ale často kvůli řasám a sporám plísni také hazardují se svým zdravím.

MYSLÍTE SI, ŽE ZA TĚCHTO PODMÍNEK VYDRŽÍ FASÁDA V PERFEKTNÍM STAVU DLOUHÝCH 14 LET?

Firmy věnující se údržbě fasád rostou v našem rybníčku jako houby po dešti. Opravdu byste si koupili službu s 10 letou zárukou, když je samotná firma na trhu teprve 6, nebo dokonce méně let? Takovou firmu je docela jednoduché zlikvidovat a založit si firmu novou. V minulosti jsme již podobného jednání byli svědky v dobách, kdy se bytové domy začaly hromadně zateplovat a tyto firmy podváděly s materiálem i zárukou, a i když záruka

měla běžet ještě dlouho poté, firmy již neexistují a klientům nezbylo, než si najít odbornou pomoc, a v mnoha případech jsme byli osloveni právě my. Na oko to vše vypadalo výborně, záruka na papíře, ale v konečném důsledku máte fasádu bez záruky neboť se na původní majitele zaniklé společnosti už nedostanete.

ZNÁTE “PROGRAM ČISTÁ FASÁDA”?

Firma Umyjemto se již deset let snaží zlepšit situaci na trhu a vysvětluje zákazníkům, jak se efektivně a dlouhodobě starat o fasádu domů všech typů. Proto před lety vyvinuli společně s jedním z nejkvalitnějších výrobců fasádních barev, švýcarskou značkou KABE Farben, program zvaný Čistá fasáda, který nabízí nejdelší záruku na trhu bez marketinových lákadel. Odborníci z Umyjemto svým zákazníkům neslibují nemožné, ale poskytují spolehlivý servis po celou dobu trvání programu.

“V porovnání s konkurencí se náš program Čistá fasáda může na první pohled zdát více nákladný. Ale v dlouhodobém horizontu se náš přístup zákazníkům určitě vyplatí. S námi se mohou spolehnout, že budou mít pod kontrolu jak fasádu v perfektním stavu, tak potřebné finance. Neslibujeme nereálné. Ale v rámci našeho programu dokážeme fasádu udržet ve výborné kondici ještě déle, než je avizovaná doba záruky,” říká Martin Herman, ředitel společnosti Umyjemto.



ÚHRADA PŘÍSPĚVKŮ

Samozřejmou povinností každého člena SVJ je finanční podílení se na chodu domu – přesně jde o úhradu příspěvků na správu domu. Sem ovšem nespadá pouze jejich hrazení, ale také schvalování druhu služeb a výše záloh.

POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ

Jednou ze základních povinností člena SVJ, již upravuje § 1177 odst. 2 občanského zákoníku, je nahlásit počet osob, které v bytě bydlí. Člen SVJ toto musí oznámit osobě, která je odpovědná za správu domu. Uvedeny musejí být všechny osoby, které v bytě bydlí souhrnně alespoň tři měsíce v roce. Taková povinnost se pak samozřejmě vztahuje i na nájemce bytu. Mimo to, že je zakotvena tato povinnost v občanském zákoníku zmíněným ustanovením, lze ji dovodit i ze zákona č. 67/2013 Sb., o službách, kde vzniká nájemci oznamovací povinnost vůči poskytovateli služeb, jímž bude v tomto případě vlastník, čili pronajímatel, bytu. Vlastník, či nájemce, tak musí vždy činit bez zbytečného odkladu, tedy ve chvíli, kdy doba obývání již v souhrnu dosáhne dvou měsíců. Lze-li delší pobyt osob v bytě předpokládat, mělo by být takové nahlášení ihned zkraje samozřejmostí. Co se týče sankce za porušení této oznamovací povinnosti, zákon stanovuje pokutu 50 Kč za každý den s prodlením. Vznikne-li škoda v souvislosti s neohlášením počtu osob, samozřejmě je pak její náhrada.

PRONÁJEM BYTU A POVINNOST SDĚLOVAT INFORMACE

Údaj o počtu osob žijících v bytě je dle občanského zákoníku jediný povinný, ovšem osobní údaje těchto již povinné nejsou. Co se týče o obsahu případné nájemní smlouvy, jde pouze o záležitost smluvních stran. Informace o totožnosti stran zůstávají jen v konkrétním smluvním vztahu a nikomu jinému na ně nevzniká právní nárok, což však neznamená, že předání některých údajů by nebylo žádoucí. Modelovou situací mohou být havárie v bytě – v takovém případě rychlému řešení problémové situace napomáhá možnost nájemce kontaktovat. V souvislosti s problematikou sdělování informací je ovšem třeba poznamenat, že výbor SVJ si může do stanov zanést povinnost vlastníka sdělovat určité údaje o nájemcích, je jméno, příjmení a kontakt.

JAKÉ PLATBY POČET OSOB V BYTĚ OVLIVŇUJE?

Sdělení počtu osob v bytě žijících není v žádném případě samoúčelné. Jde o důležitý údaj, který hraje roli v otázce rozúčtování služeb poskytovaných ze strany SVJ. Jde o osoby rozhodné pro zúčtování za konkrétní období, v němž se má za to, že v bytě budou s vlastníkem (nájemcem) žít déle než dva měsíce. Co počet osob neovlivňuje, je ale výše příspěvků na správu domu, neboť ta se odvíjí od velikosti podílu vlastníka na společných částech domu. Odchýlení se od tohoto ustanovení je možné, ovšem pouze v případě, že se změna stanov nutná v tomto ohledu bude přijata jednomyslně.

DODRŽOVÁNÍ DOMOVNÍHO ŘÁDU

Domovní řád je důležitým interním předpisem, který se přímo dotýká vlastníků i nájemců, neboť upravují přímo život v SVJ. Většinou jsou v něm upravovány otázky ohledně užívání společných prostor a pravidla chování. Některá ustanovení domovního řádu musejí navíc být dle NOZ upravena i ve stanovách SVJ. Kde vlastně ale tkví rozdíl mezi stanovami a domovním řádem? Stanovy zakotvují ta nejdůležitější pravidla, podrobnosti pak upravuje domovní řád. Povinnost člena SVJ dodržovat domovní řád je samozřejmostí, jeho pravidly se ovšem neřídí pouze vlastníci a nájemci, ale i podnájemci a návštěvy.

PRÁVA ČLENA SVJ

Mezi základní práva člena SVJ patří přirozeně podílet se na chodu SVJ, účastnit se shromáždění a hlasovat na něm. Zůstaňme ještě chvíli u organizace SVJ jako samostatné právnické osoby – člen SVJ má i právo být členem jeho statutárního orgánu a nahlížet do účetnictví SVJ. Co se nahlížení týče, lze obecně konstatovat, že neexistuje větší množství typů dokumentů, do nichž by člen SVJ nemohl nahlížet. Smí nahlížet do podkladů ke shromáždění, do případného správního i soudního spisu, kde je SVJ účastníkem řízení. Kam ovšem člen SVJ nahlížet nemůže? Zejména do dokumentů, které se nevazí k SVJ jako takovému, ale k jednotlivým vlastníkům. Příkladem jsou nájemní smlouvy k jednotlivým bytovým jednotkám.



Dezinfekce proti koronaviru a jiným hrozbám

PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ I BYTOVÁ DRUŽSTVA

Pravidelné i ohniskové dezinfekce, ochranu proti škůdcům a rizikové vyklízení zajišťujeme již od roku 2000. Chráníme tak majetek i zdraví obyvatel bytových domů.

Akce platí do 31. 12. 2020

Kód: SVJ2020

10% sleva

WWW.ADERA.CZ

PRÁVNÍ PROBLÉMY SVJ

KDY MUSÍ VLASTNÍK

UMOŽNIT PŘÍSTUP DO SVÉHO BYTU?

Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) ukládá v § 1183 vlastníku bytové jednotky povinnost umožnit osobě odpovědné za správu domu, tj. společenství vlastníků jednotek, resp. jeho zástupci (dále jen „SVJ“), přístup do jeho bytu, případně do společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka, za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Ve stejném paragrafu je však rovněž zakotvena povinnost SVJ vlastníka před vstupem do jeho bytu za těmito účely předem vyzvat k umožnění přístupu. Alternativní možností, šetrnější k soukromí vlastníka, je řádné provedení samoodečet v případě, že tuto možnost vlastníku technické podmínky umožňují. Pokud ani po řádné a včasné výzvě vlastník nespolupracuje a odmítá umožnit přístup do svého jednotky má SVJ několik možností, jak nastalou situaci řešit. Obecně je možné domáhat se splnění povinnosti vyplývající z § 1183 soudní cestou, přičemž je v tomto případě výhodné, pokud SVJ vlastníka vyzvalo k umožnění vstupu písemně, i když forma výzvy není zákonem stanovená. Dále je také velmi vhodné, aby byla SVJ vyzvalo vlastníka v dostatečném časovém předstihu, přičemž ani zde zákon nestanoví žádné konkrétní lhůty. Vzhledem k tomu, že soudní řešení problému je spíše řešením krajním, má SVJ k dispozici i jiné prostředky, které se však velmi liší dle konkrétní situace. Příkladem při neumožnění odečtu teplé vody stanoví zákon č. 67/2013 Sb. v § 6, že v takovém případě činí v daném zúčtovacím období u vlastníka spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m2 podlahové plochy zúčtovací jednotky. Závěrem je třeba zdůraznit, že v každém případě je SVJ povinno zajistit řádné rozúčtování, a proto by mělo dbát prevence a vyzývat vlastníky k umožnění vstupu do jednotky s dostatečným časovým předstihem a také individuálně řešit každý konkrétní problematický případ.

CO DĚLAT, KDYŽ VÁS SOUSED

NAD VÁMI TRÁPÍ HLUKEM A VIBRACEMI?

Průnik hluku a vibrací ze sousedního bytu spadá pod kategorii tzv. imisí dle § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Jedná se o zásah do vlastnického práva, který vznikl kolizí dvou vlastnických práv – vlastníka jednotky a jeho souseda. Zákon rozlišuje v takovém případě mezi imisemi přímými, kdy soused záměrně vytváří hluk či otřesy, resp. záměrně přivádí jiné imise do bytu vlastníka, a mezi imisemi nepřímými, kdy dochází k průniku hluku nebo otřesů jako vedlejší jev užívání sousedova bytu. Přímé imise jsou zakázané vždy a nezáleží přitom, jakou měrou soused vlastníka reálně obtěžuje. V případě imisí nepřímých pak naopak velmi záleží na stupni obtěžování, přičemž je nutné zvažovat zejména intenzitu, dobu, ve které k rušení dochází a jak dlouho trvá, dále pak, zda jde o rušení jednorázové, opakované, úmyslné, zda je předmět vytvářející hluk nebo vibrace užíván v souladu s jeho účelem apod. Vlastník musí (nejedná-li se o výše zmíněný případ záměrného obtěžování hlukem a vibracemi) strpět hluk a vibrace v míře přiměřené místním poměrům, pokud tento hluk a vibrace podstatně neomezují obvyklé užívání jeho bytu. Místními poměry se rozumí konkrétní situace v dané lokalitě, tj. to, co je běžně sousedsky tolerované a odpovídající místním zvyklostem. Pojem „místních poměrů“ není nikde pevně stanoven nebo vyjádřen ve fixních limitních hodnotách, a proto,

nedosahuje-li hluk takové intenzity, při které by docházelo k překročení limitů upravených v hygienických předpisech, ponechává se zde rozhodnutí o (ne)přiměřenosti soudcovskému uvážení. Každý případ je proto velmi individuální. Proti obtěžování hlukem a vibracemi se lze bránit tzv. sousedskou žalobou. Takovou ochranu může uplatnit i nájemce či jiná osoba, která je oprávněna k užívání bytu. Soused, vlastník bytu, ze kterého vychází zdroj rušení, je odpovědný (spolu se samotným rušitelem) vždy bez ohledu na zavinění, i v případě, že rušitelem je někdo jiný (nájemník, jiná osoba oprávněná k užívání) a je pak jeho povinností sjednat s tímto rušitelem nápravu. Soud pak v případě úspěšné žaloby stanoví sousedu povinnost zdržet se rušení, nestanoví však už povinnost provedení konkrétních opatření. Nebudou-li však opatření provedena dostatečně efektivně, může být sousedu uložena pokuta, a to i opakovaně. Závěrem je třeba říci, že řešení soudní cestou je řešením spíše krajním a poměrně nákladným s nejistým výsledkem. Je proto dobré zvážit, zda není skutečně možné se se sousedy na řešení efektivně dohodnout a vyřešit tak konflikt mimosoudně.

ZVEŘEJNĚNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

- KAŽDOROČNÍ POVINNOST SVJ VŮČI REJSTRÍKU

V současné době je jedinou každoroční povinností, kterou musí společenství vlastníků vůči rejstříku splnit, uveřejnění účetní závěrky, tj. vložení schválené účetní závěrky za uplynulý rok do sbírky listin, kterou vede rejstříkový soud (tím je zpravidla příslušný krajský soud).

DO KDY?

Ze zákona o účetnictví (č. 563/1991 Sb.) vyplývá, že je společenství vlastníků povinno předat účetní záznamy příslušnému rejstříkovému soudu do 30 dnů od schválení příslušným orgánem, kterým je dle § 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, shromáždění, nejpozději však do 12 měsíců od rozvahového dne, tj. dne, ke kterému je příslušná účetní závěrka sestavována.

CO VŠECHNO JE TŘEBA VLOŽIT DO SBÍRKY?

Nedílnou součástí účetní závěrky je dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha, která vysvětluje a doplňuje informace obsažené v rozvaze a výkazu zisku a ztráty. Způsob sestavení účetní závěrky a její jednotlivé části jsou pak blíže popsány ve vyhlášce č. 504/2002 Sb.

JAKÝM ZPŮSOBEM LZE

ÚČETNÍ ZÁVĚRKU VLOŽIT DO SBÍRKY?

Nejjednodušším způsobem je zaslání podepsané účetní závěrky příslušnému rejstříkovému soudu prostřednictvím datové schránky, má-li ji společenství vlastníků zřízenou. Dále lze také účetní závěrku zaslat na elektronickou adresu soudu, tj. e-mailem, webovou aplikací ePodatelna (dostupnou na www.justice.cz), případně na elektronickém nosiči dat. V těchto případech je vhodné připojit krátký přípis, ve kterém je označeno společenství a který obsahuje žádost o založení účetní závěrky do sbírky. Všechny výše zmiňované dokumenty (vyjma přípisu) musí být ve formátu PDF. Při vkládání účetní závěrky do sbírky listin se nehradí soudní poplatek.

JAK VYBRAT VHODNOU FIRMU NA RENOVACI FASÁDY

V posledních dvaceti letech se u nás velmi intenzivně revitalizují a zateplují bytové domy. Je to logický krok, který plyne z klimatických podmínek a vývoje cen energií na našem území. Vývoji ku prospěchu napomohla i řada dotačních programů, jako byly např. Zelená úsporám, IROP nebo Panel. Jak provedené zateplení stárne, vidíme, že se na něm mnohdy projevuje neuspokojivá kvalita práce a materiálu. Mnoho vlastníků bytových domů proto nyní zvažuje revitalizaci zateplení fasády.

UMÝT FASÁDU MNOHDY OPRAVDU NESTAČÍ

Opláchnutí fasády vysokotlakým čističem není renovace fasády. Jde pouze o nutnou pravidelnou údržbu. Pokud již máte na fasádě plísně či řasy, je nezbytný k zajištění její dlouhodobé živostnosti komplexní zásah.

NÍZKÁ CENA VERSUS KVALITA PROVEDENÍ

Komplexní oprava vyžaduje přístup ke všem místům fasády včetně oken, parapetů a jiných detailů. To lze zajistit pouze s lešením. Proto na tomto vybavení rozhodně nešetřete, pouhá plošina není správná cesta. Nezapomeňte, že s plošinou přicházíte kromě jiného také o možnost kontroly.

VÍ VŮBEC FIRMA, CO DĚLÁ?

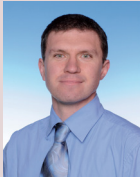
Nejprve si ověřte, zda renovační návrh oslovené firmy vychází z bohatých zkušeností se zateplením stejného typu objektu. Chtějte vidět písemný technologický postup pro opravy různých defektů na vašem domě. Jak a čím opraví trhliny a díry v zateplení, utržené parapety, defekty na okenním ostění nebo jejich doplnění po výměně oken v bytech.

JAK POZNAT PŘÍSTUP SERIÓZNÍ FIRMY?

Zajistí vám prohlídku a revizi celého objektu včetně provazeb mezi konstrukcemi. Například střecha má podstatný vliv na fasádu. Posoudí i současné zateplení a vyhodnotí, zda je vůbec renovace tou správnou cestou pro váš dům. Bude řešit i případné negativní projevy v bytech, jako jsou například plísně. Dejte si hlavně pozor na firmy, které se ohánějí populárním zaklínadlem „DOTACE“. Faktem je, že dotace na renovace zateplených fasád aktuálně na trhu k dispozici nejsou.

REFERENCE A ZKUŠENOSTI

Ověřte si zkušenosti dané firmy u reálných zákazníků. Často se firmy chlubí velkým počtem referencí, které ovšem mnohdy neodpovídají obratu a stáří firmy.



NÁZOR ODBORNÍKA:

Dr. Tomáš Skalický, technické poradenství

Narodil se v Pardubicích v roce 1976. Vystudoval Fakultu chemicko-technologickou na Univerzitě Pardubice a absolvoval postgraduální studium na Univerzitě Fribourg ve Švýcarsku. Je autorem nebo spoluautorem pěti publikací v mezinárodních časopisech a dvou skript. V současnosti se věnuje inženýrským činnostem a souvisejícímu technickému poradenství.

DELŠÍ ZÁRUKA NA OPRAVU

NEŽ NA NOVÁ OPATŘENÍ

Na nový zateplovací systém je obvyklá záruka 5 let. Potom je velmi zvláštní, že některé firmy se snaží získat pozornost zákazníka podstatně delší zárukou na mytí či na renovaci než na původní zateplení. Podezřelé je, když garantem takovéto záruky bývá firma, která působí na trhu pouhých jednotky let nebo dokonce pouhých pár měsíců. Proto si vždy důvěryhodnost dané firmy raději důkladně ověřte.

KDE HLEDAT PRAVDIVÉ

INFORMACE O FIRMÁCH?

Nejlepším nástrojem je obchodní rejstřík (OR). Do něj se jednoduše dostanete, když do internetového vyhledávače napíšete slova „OR Justice“. Potom klikněte na první vyhledaný odkaz a zobrazí se vám jednoduchá stránka „Veřejný rejstřík a sbírka listin“ na portálu Justice.cz, zřízeného Ministerstvem spravedlnosti. Do vyhledávacího pole napište buď jméno firmy nebo její IČO. Pak se vám zobrazí základní informace o dané firmě – adresa jejího sídla, IČO a den zápisu, což znamená datum vzniku firmy. V dalším řádku jsou uvedeny tři odkazy: Výpis platných, Úplný výpis a Sbírka listin.

• Výpis platných – souhrnné informace o firmě v současnosti – najdete zde kromě základních údajů také předmět jejího podnikání, kdo ji zastupuje a kdo ji vlastní.

• Úplný výpis – souhrn výše uvedeného v minulosti – zjistíte např. kdo firmu dříve zastupoval a kdo ji vlastnil.

• Sbírka listin – zde můžete nahlédnout do účetních výsledků firmy. Každá firma má zákonnou povinnost zveřejňovat účetní výsledky, tedy například obrát. Z daných informací, které najdete u výkazu zisku, si můžete snadno ověřit reálnost referencí a zkušeností. To vše vám pomůže udělat si vlastní úsudek o fungování firmy a její schopnosti plnit záruky. Pokud firma tyto informace neuvádí, považujte to za první varování před spoluprací s takovouto firmou.

JAKOU FIRMU ZVOLIT?

Osobně doporučuji IP IZOLACE POLNÁ, s.r.o. Tato firma na trhu působí již 25 let a má bohaté zkušenosti s kompletní revitalizací. Za dobu své působnosti opravila více než 800 bytových domů po celé České republice a patří mezi nejlépe hodnocené firmy z řad zákazníků. Navíc aktivně spolupracuje s Univerzitním centrem energeticky efektivních budov (UCEEB) a Výzkumným ústavem stavebních hmot (VUSTAH).

PROFIPŘEDEDSED

V posledních několika 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. Před počátkem pandemie 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. 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. Mnozí se však ptají, kdy výbor řekl ne a zvolil profipředsedu. Jak to pak funguje, jaká jsou pro a proti jsme se zeptali pana JUDr. Vojtěch Opočenského z portálu svjpravnik.cz, který služby profipředsedy poskytuje.

JAK JSTE SE K PRÁCI PROFIPŘEDEDSEDY DOSTAL?

S kolegou jsme začali poskytovat tuto službu po několika letech zkušeností v právu nemovitostí, kdy jsme se jako právníci konkrétně na bytové právo specializovali. Vzhledem k naší praxi to byl logický krok, jak klientům poskytovat komplexní správu nemovitostí tak, aby byli spokojeni. Výkon funkce předsedy je poměrně náročná a odpovědná práce, proto jsme rádi, že do nás klienti vkládají důvěru.

PRO JAKÁ SVJ JE PROFIPŘEDEDSEDA VHODNÝ A PRO JAKÁ NAOPAK NIKOLIV?

Profesionální předseda je vhodný pro všechny druhy společenství, kde není kapacita nebo vůle funkci zastávat. Taktéž nás často poptávají společenství či družstva, která mají nějaký problém, typicky kdy je dům rozdělen na dva nebo více „táborů“ a profipředseda by měl vztahy mezi vlastníky narovnat. Obecně lze tvrdit, že profipředseda je vhodný pro společenství všech velikostí, nicméně v těch větších (přes 40 jednotek) je vhodný, pokud má v domě alespoň kontrolní komisi, která jeho kroky koriguje.

CO VŠECHNO PROFIPŘEDEDSEDA DĚLÁ?

Profipředseda řídí chod domu a stará se o společné části objektu v kooperaci se správcem. Dále je odpovědný za vedení písemností společenství, vedení účetnictví, svolávání shromáždění, svolávání hlasování per rollam, řeší havarijní opravy, plánuje rekonstrukce, je součástí sousedských sporů. Těch činností je skutečně velké množství a těžko se nějakým způsobem paušalizují. Často taktéž záleží na potřebách jednotlivých společenství a ty následně reflektujeme v rámci smlouvy, kterou se společenstvím uzavíráme.

MŮŽE PROFIPŘEDEDSEDA FUNGOVAT I JAKO JEDEN Z ČLENŮ VÝBORU?

Samozřejmě je to jedna z možností jak k profipředsedovi přistupovat. Často si lidé profipředsedu zvolí a pokud jsou s ním v rámci výboru spokojeni, nechají ho pak jednat jako samostatného předsedu s kontrolní komisí.

JAK SI PROFIPŘEDEDSEDU ZVOLIT – JAK PROBÍHÁ PROCES VOLBY?

Předsedu je možné zvolit jako kohokoliv jiného do statutárního orgánu společenství. Jediné, co může jeho volbu znemožnit, jsou ustanovení stanov, které by jeho členství ve statuárním orgánu právnické osoby, jakožto nevlastníka bytové jednotky, zakazovaly.

CO BY MĚL SPRÁVNÝ PROFIPŘEDEDSEDA UMĚT?

Jedná se o komplexní disciplínu a pro kvalitní výkon funkce předsedy je určitě vhodné, aby uměl takový předseda jednat s lidmi. Rovněž se hodí mít organizační vlastnosti a nějaké právní minimum, aby předseda věděl, co si může ve vztahu k vlastníkům a dodavatelům dovolit.

KOLIKA SVJ DĚLÁ VAŠE SPOLEČNOST PROFIPŘEDEDSEDU?

V současnosti jsme samostatní předsedové, předsedové jako členové výboru a nebo předsedové představenstva v bytovém družstvu v 19 subjektech v Praze, Plzni a Brně. Můžu říct, že zaznamenáváme vysokou míru spokojenosti s našimi službami, jelikož neexistuje subjekt, který by spolupráci s námi rozvázal. Pravděpodobně je to zapříčiněno individuálním přístupem k jednotlivým vlastníkům a zároveň dynamickým rozvojem naší společnosti, který umožňuje efektivní práci našeho týmu právníků a ekonomů s důrazem na detail.

S ČÍM NEJZAJÍMAVĚJŠÍM JSTE SE PŘI „PROFIPŘEDEDSEDOVÁNÍ“ SETKAL?

Z právního hlediska jsou nejzajímavější výběrová řízení u velkých rekonstrukcí objektů. Nicméně pro mě osobně jsou zajímavé i často banální spory mezi vlastníky jednotek, do kterých je často předseda zatažen a musí je vyřešit.

JAK VYBRAT PROFIPŘEDEDSEDU?

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 DĚLAT PRFIPŘEDEDSEDU?

Bohužel v podstatě kdokoli, 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.

PODLAHY.CZ
www.podlahy.cz.cz



**DODÁVKA A REALIZACE
PO CELÉ ČR**

NOVÁ EPOXIDOVÁ PODLAHA DO SPOLEČNÝCH PROSTOR VAŠEHO DOMU!

Provádíme opravy starých betonových podlah ve sklepních prostorách, 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.**

+420 602 185 582

podlahy@podlahycz.cz

www.podlahycz.cz