

SVJ *Společenství vlastníků jednotek* **aktuálně**

VERLAG
DASHÖFERAktuální informace, tipy a praktická doporučení pro
bezproblémové vedení společenství vlastníků jednotek

Uveřejňování dlužníků

Stále častěji se setkáváme s dotazy k uveřejňování jmen dlužníků, členů SVJ, a dovolenosti takového postupu z hlediska zákona o ochraně osobních údajů (zákon č. 101/2000 Sb., dále jen „zákon“). S ohledem na oficiální stanoviska Úřadu pro ochranu osobních údajů (dále jen „Úřad“) jsem byla doposud velmi zdrženlivá s doporučeními směřujícími k uveřejňování jmen dlužníků, ať již jejich uvedením na shromáždění vlastníků jednotek, jejich vyvěšením na domovní vývěsce, či jejich uvedením na internetových stránkách SVJ. Nicméně i Úřad začíná na zveřejňování jmen a údajů o dluhu dlužníků, členů SVJ, vůči SVJ nahlížet odlišně, o čemž svědčí i neoficiální sdělení Úřadu na dotazy jednotlivců.

Zveřejňování osobních údajů

Úvodem si dovoluji stručně zopakovat již mnohokrát řečené, nicméně stále aktuální, a to že zákon podrobuje přísné regulaci jakékoli nakládání se jménem a příjmením konkrétní fyzické osoby či s jinými jejími údaji, na jejichž základě lze tuto osobu identifikovat. Vždy je ovšem potřeba rozlišovat, jakým způsobem bude s osobními údaji členů SVJ zacházeno. Dohled nad dodržováním zákonem stanovených povinností při zpracování osobních údajů vykonává Úřad.

V obecné rovině považuje Úřad zveřejnění osobních údajů dlužníků za nátlakové jednání, kterým jsou porušována ustanovení čl. 10 Listiny základních práv a svobod. Úřad v minulosti opakovaně ve svých rozhodnutích i stanoviscích uvedl, že zveřejňování osobních údajů v souvislosti s neúhradou pohledávek (i minulých) považuje za nepřipustné zasahování do soukromí osob, neboť zpřístupněním takového údaje,

který byl získán na základě soukromoprávního vztahu, může dojít k poškození dobrého jména dlužníka v mnoha dalších vztazích, jak soukromoprávních, tak i veřejnoprávních.

Běžná činnost SVJ

Na druhou stranu, i když jedním z hlavních cílů zákona je chránit Listinou základních práv a svobod zajištěné právo na ochranu před neoprávněným zasahováním do soukromého života a na ochranu před neoprávněným shromažďováním, zveřejňováním nebo jiným zneužíváním osobních údajů, nelze jakékoli nakládání s osobními údaji automaticky pokládat za neoprávněné zasahování do soukromí. Dle ustáleného výkladu Úřadu není třeba ke zpracování osobních údajů členů společenství vlastníků jednotek souhlasu těchto členů v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu správy domu a souvisejících činností (ust. § 5 odst. 2 písm. a) zákona).



Vážené dámy,
vážení pánové,
způsob zveřejňování dlužníků je nejčastějším dotazem, který nám v rámci bezplatného poradenského servisu zasíláte. Mgr. Kvítková reviduje svůj právní názor dle neoficiálního sdělení Úřadu pro ochranu osobních údajů, které nám zaslal jeden z našich čtenářů.

Ing. Morávek nahlíží na **daň z převodu nemovitostí z pohledu ručitele** ve světle jednoho z nejnovějších judikátů Nejvyššího správního soudu ČR.

Ing. Haráková osvětluje složité vztahy v domě, kde se vedle sebe ocitají dvě samostatné právnické osoby s totožným předmětem činnosti: bytové družstvo, jehož úkolem je zajišťovat správu svých bytů pronajatých svým členům nebo jiným osobám, a **SVJ, které se ze zákona stává správcem společných částí domu**.

Ať se Vám nové příspěvky líbí!

Jan Polívka

Ing. Jan Polívka
odborný redaktor

Obsah:

Uveřejňování dlužníků	1
Daň z převodu nemovitostí z pohledu ručitele	2
Přehled změn v právních předpisech souvisejících s nemovitostmi za období 30. 7. 2012 - 2. 9. 2012	4
Některé ekonomické aspekty vztahu SVJ a BD	4
Dotazy a odpovědi	
Vyúčtování tepla a zrušené kalorimetry	6
Schválení dohody o provedení práce	7
Aktualizace zápisu do OR	7
Zápis kontrolní komise	8
Zrušení účtu KB	8

Takovou činností je zejména běžná činnost SVJ, jako je vrácení přeplatků či vymáhání nedoplatků za členy SVJ, zajišťovaná výborem společenství nebo správcem. Úřad dále ve svých aktuálních sděleních dovodil, že vlastník jednotky má právo na informaci o tom, jak ostatní spoluvlastníci plní svou povinnost vyplývající ze ZOVB, tedy povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. V takovém případě se nejedná o zpřístupnění údajů jinému subjektu, ke kterému je třeba souhlas, každý vlastník je totiž subjektem údajů i osobou, která v rámci plnění povinností stanovených ZOVB přichází do styku s osobními údaji a je povinna zachovávat mlčenlivost. Těto povinnosti by měl dle sdělení Úřadu odpovídat i způsob, jakým budou členové SVJ informováni o plnění povinností ostatními členy.

Z právě uvedeného vyplývá, že není pochyb o tom, že údaje o výši dluhu vůči

SVJ jsou osobními údaji ve smyslu zákona. Pokud jsou ovšem tyto údaje zpřístupněny pouze osobám oprávněným (ostatním členům společenství), jedná se dle posledních sdělení Úřadu o postup v souladu se zákonem. Zveřejnění údajů o dlužných částkách jiným osobám než oprávněným je ale stále možné pouze se souhlasem subjektů údajů (dlužníků).

Zveřejnění výše dluhů na shromáždění

Úřad tak ve svých sděleních dovodil, že zveřejnění výše dluhů členů SVJ na shromáždění vlastníků jednotek, kterého se účastní pouze oprávněné osoby (vlastníci jednotek), je postupem, který není v rozporu se zákonem, rovněž tak není v rozporu se zákonem sdělení výše dluhů mimo shromáždění osobně ostatním vlastníkům jednotek či prostřednictvím dopisů přímo adresovaných jednotlivým vlastníkům jednotek. Naopak, pokud by sdělení jmen dlužníků bylo učiněno mimo okruh oprávněných osob,

či by k němu měly přístup i jiné než oprávněné osoby (vlastníci jednotek) např. uveřejněním jmen dlužníků na internetu či domovní vývěsce, pak by šlo o jednání, ke kterému je nutný souhlas vlastníků jednotek a oznámení Úřadu, jinak by jím došlo k porušení zákona.

Výše uvedený závěr, který je obsahem sdělení Úřadu na dotazy jednotlivců, nicméně nelze dohledat v oficiálních stanoviscích Úřadu publikovaných na jeho webových stránkách k otázce uveřejňování jmen dlužníků, i když některá z posledních rozhodnutí Úřadu k tomu závěru rovněž směřují. Proto stále doporučuji postupovat v otázce uveřejňování jmen dlužníků obezřetně a případně si nechat daný postup Úřadem předem schválit, aby SVJ nemuselo za své jednání čelit riziku sankcí ze strany Úřadu.

Mgr. Adriana Kvítková,
Advokátní kancelář Bultas I Kvítková



Daň z převodu nemovitostí z pohledu ručitele

V následujícím příspěvku se budeme věnovat problematice daně z převodu nemovitostí z pohledu ručitele ve světle jednoho z nejnovějších judikátů Nejvyššího správního soudu ČR, konkrétně se jedná o rozsudek sp. zn. 1 Afs 18/2012 ze dne 28. 3. 2012.

Ručitel daně z převodu nemovitostí

Jak vyplývá z § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, v platném znění, poplatníkem daně z převodu nemovitostí je převodce, tedy prodávající, nabyvatel je v tomto případě ručitelem. Na uvedený judikát upozorňuji ve vztahu k situaci, že dochází k prodeji bytu v osobním vlastnictví, tedy jednotky ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění (dále ZOVB), kdy poplatníkem daně z převodu nemovitostí je prodávající a kupující jako nabyvatel je ručitelem této daně.

Daňové nedoplatky prodávajícího

Předmětem sporu v uvedeném judikátu je především právní otázka, zda v situaci, kdy daňový subjekt (prodávající) uhradil daň za převod konkrétní nemo-

vitosti, nelze požadovat tuto daň na ručiteli jen proto, že prodávající měl další starší nedoplatky na jiných daních a správce daně tak s odkazem na § 59 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, uhrazenou daň z převodu nemovitostí na tyto nedoplatky započítal. Krajský soud v této věci uvedl, že byla-li předmětná daň daňovým subjektem uhrazena, pak je lhotejno, že správce daně eviduje jeho další starší nedoplatky na dani, ale zákonný závazek ručitele je splněn. Ten totiž ručí pouze za nedoplatek na dani, který vznikl převodem konkrétní nemovitosti, a nikoliv za nějaké starší nedoplatky. Problém zaúčtování a evidence nedoplatků se nemůže dotýkat ručitele.

Základ daně stanovený správcem

Předmětem samotného posouzení Nejvyšším správním soudem ČR potom

byla stěžovatelem nastolená právní otázka týkající se postupu správce daní při placení daně z převodu nemovitosti v situaci, kdy daňový subjekt sám podal za převáděné nemovitosti daňové přiznání, daň v něm vyčíslil a na přesně identifikovaný účel tuto daň i uhradil (přesně identifikoval předmět daně a označil konkrétní převáděné nemovitosti) a vlivu na povinnosti ručitele v takové situaci. V konkrétní souzené situaci totiž došlo k tomu, že prodávající jako poplatník daně z převodu nemovitostí daňové přiznání podal, daň vyčíslil a ve vypočtené částce uhradil. Protože však součástí daňového přiznání nebyl zákonem požadovaný znalecký posudek, zpracovaný ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, byl daňový subjekt vyzván k nápravě. Ten však nereagoval, a proto správce daně stanovil základ daně i daň z ceny zjištěné znaleckým posudkem

přepočteným podle aktuální oceňovací vyhlášky ke dni právních účinků vkladu. Takto zjištěná daň byla daňovému subjektu vyměřena platebním výměrem, daň byla vyšší než původně vypočtená daň převodcem.

Judikát sp. zn. 1 Afs 18/2012

Ve vztahu k souzené věci to podle názoru NSS ČR znamená, že ručitel ručí za daň z převodu konkrétní nemovitosti v této vyšší částce, a to za předpokladu, že na příslušném účtu daňového subjektu bude evidován nedoplatek na této dani, nebyl-li hlavním dlužníkem uhrazen ani po upomenutí, ani při vymáhání. Povinnost ručitele uhradit nedoplatek na dani je pak vůči němu založena (aktivována) doručením výzvy k úhradě nedoplatku vystavené příslušným správcem daně.

Při odůvodnění rozhodnutí nejprve NSS ČR připomněl, že k výkladu právního postavení daňového ručitele se již tento soud podrobně vyjádřil v rozhodnutí rozšířeného senátu ze dne 26. 10. 2005, sp. zn. 1 Afs 86/2004 – 54, publikovaném pod č. 792/2006 Sb. NSS. K ručení se rovněž velmi podrobně vyjádřil v rozsudku ze dne 30. 11. 2006, čj. 1 Afs 73/2006 – 55, kde zopakoval a zdůraznil, že institut ručení se vyznačuje dvěma základními znaky: akcesoritou a subsidiaritou.

Z akcesority vyplývá, že závazek ručitele je existenčně závislý na závazku hlavním: zanikne-li pohledávka, jejíž splnění ručitel zajišťuje, zanikne též ručitelův závazek, a to právě jako projev zmíněné akcesority. Existence ručitelského závazku v situaci, kdy zajišťovaná pohledávka zanikla, je zásadně nemyslitelná; výjimky z tohoto pravidla musí stanovit zákon výslovně a nelze je interpretací rozšiřovat pro jiné případy než pro ty, pro které byly určeny. Subsidiarita ručitelského závazku znamená, že ručitel není zavázán vedle hlavního dlužníka coby společný dlužník, nýbrž je povinen uspokojit pohledávku věřitele teprve tehdy, neuspokojí-li dlužník. Ručitel tedy není dlužníkem primárním, nýbrž až sekundárním. Toto vymezení je zcela zásadní pro pojetí ručení i v daňovém řízení.

NSS dále v uvedeném judikátu konstatoval, že žalobce se mýlí, pokud zastává názor, že je věcí každého daňového subjektu, kam určí k zaevidování platbu daně, kterou správci daně uhradí. Naopak,

je-li striktní povinností správce daně přijmout jakoukoliv platbu a zacházet s ní tak, jako by ji vykonal daňový subjekt sám, musí vždy užít úhradu daně ve shodě s § 59 odst. 5 zákona č. 337/1992 Sb. Není proto vůbec rozhodující, zda a jak daňový subjekt určí provedenou platbu na úhradu toho či onoho nedoplatku na dani, kterou hradí. Jedinou výjimkou je situace, kdy platbu provede ručitel sám; je-li nedoplatek uhrazen ručitelem, pak jeho úhradou zaniká ručitelův závazek – o takovou situaci se však nejednalo.

Teoreticky by se mohlo stát, že by správce daně část dluhu na této dani postupem času vymohl, pak by ručitel byl zavázán pouze k úhradě zbytku platby na tuto konkrétní daň za převod konkrétní nemovitosti. A naopak, mohla by nastat situace, kdy by daňový subjekt převáděl mnoho různých nemovitostí, za jejichž převod by daň neuhradil, byl by ručitel pochopitelně zavázán pouze k úhradě dluhu na dani za převod jen té konkrétní nemovitosti, kterou od daňového subjektu nabyl do vlastnictví a pouze za jejíž daň z převodu ručí.

NSS ČR tak uzavřel, že ke dni doručení výzvy ručiteli k úhradě daně z převodu konkrétní nemovitosti byl na účtu daňového dlužníka evidován nedoplatek na této dani za převod konkrétní nemovitosti a byly-li splněny další předpoklady pro vydání výzvy k úhradě nedoplatku na dani, byl ručitel povinen za daňový subjekt daň z převodu konkrétní nemovitosti (za jejíž úhradu ručil) uhradit. Není správný názor krajského soudu, že daňový subjekt může určit pořadí úhrady a evidence jeho plateb v rámci platby konkrétní daně.

Z pohledu prodeje jednotek podle ZOVB to tak znamená, že i když prodávající jako poplatník uhradí daň z převodu nemovitostí za příslušný převod této jednotky, může se stát, že

i přesto postihne kupujícího povinnost uhradit ručitelův závazek z titulu této daně. Bylo by tomu tak tehdy, pokud by prodávající měl z titulu této daně starší neuhrazené nedoplatky, na jejichž úhradu by správce daně tuto platbu převedl. V této souvislosti je také nutné zdůraznit, že judikát se zabýval situací při předchozí právní úpravě, ovšem postup podle současné právní úpravy (§ 152 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění) by byl v zásadě stejný.

Stejně tak je samozřejmě jinak upraven institut ručení v daňovém řízení (§ 171 a násl. daňového řádu), ani v tomto případě by ale nová právní úprava v zásadě neznamenal jiný postup, podmínky ručení jsou stanoveny de facto stejně jako v zákoně o správě daní a poplatků.

Příklad

Pan Novák koupí byt v osobním vlastnictví od společnosti Pochybná, s. r. o. Byt je prodán za 2 mil. Kč, znalecký posudek je vypracován na částku 1,6 mil. Kč. Daň z převodu nemovitostí činí 60 tis. Kč a jejím poplatníkem je prodávající, tedy Pochybná, s. r. o. Ta také předloží daňové přiznání a daň ve výši 60 tis. Kč i uhradí, ale protože prodala předtím již celou řadu bytů a v některých případech daň z převodu neuhradila, správce daně v souladu s § 152 odst. 4 daňového řádu použije tuto úhradu na splatné daňové pohledávky s dřívějším datem splatnosti. A protože výzvy společnosti na úhradu daně byly neúčinné, vyzve správce daně pana Nováka jako ručitele v souladu s § 171 daňového řádu k úhradě daně ve výši 60 tis. Kč.

Závěr

Je nutno upozornit, že uváděný případ byl zkomplikován skutečností, že poplatník nepřiložil k daňovému přiznání jako povinnou přílohu znalecký posudek a správce daně tak nemohl ověřit správnost stanovení základu daně. Výsledek by byl asi stejný i bez této skutečnosti, ale je otázkou, jak by postupoval správce daně, kdyby nemusel daňový subjekt vyzývat k jeho doložení. Z pohledu související právní úpravy by ale měl postupovat stejně.

Ing. Zdeněk Morávek,
daňový poradce



Přehled změn v právních předpisech souvisejících s nemovitostmi za období 30. 7. 2012 – 2. 9. 2012

POZBYLO PLATNOSTI:			
Předpis	Název předpisu	K datu	
86/2002 Sb.	Zákon o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší)	1. 9. 2012	
NABYLO ÚČINNOSTI:			
201/2012 Sb.	Zákon o ochraně ovzduší	1. 9. 2012	
NOVELIZOVANÉ PŘEDPISY:			
Předpis	Název předpisu	Novelizováno	K datu
634/2004 Sb.	Zákon o správních poplatcích	172/2012 Sb., 202/2012 Sb., 201/2012 Sb.	1. 8. 2012 1. 9. 2012
284/2011 Sb.	Nařízení vlády o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky	268/2012 Sb.	23. 8. 2012
99/1963 Sb.	Občanský soudní řád	202/2012 Sb.	1. 9. 2012
40/1964 Sb.	Občanský zákoník	202/2012 Sb.	1. 9. 2012
388/1991 Sb.	Zákon České národní rady o Státním fondu životního prostředí	239/2012 Sb.	1. 9. 2012
513/1991 Sb.	Obchodní zákoník	202/2012 Sb.	1. 9. 2012
549/1991 Sb.	Zákon České národní rady o soudních poplatcích	202/2012 Sb.	1. 9. 2012
563/1991 Sb.	Zákon o účetnictví	239/2012 Sb.	1. 9. 2012
569/1991 Sb.	Zákon České národní rady o Pozemkovém fondu České republiky	239/2012 Sb.	1. 9. 2012
128/2000 Sb.	Zákon o obcích (obecní zřízení)	239/2012 Sb.	1. 9. 2012
129/2000 Sb.	Zákon o krajích (krajské zřízení)	239/2012 Sb.	1. 9. 2012
131/2000 Sb.	Zákon o hlavním městě Praze	239/2012 Sb.	1. 9. 2012
211/2000 Sb.	Zákon o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů	239/2012 Sb.	1. 9. 2012
180/2005 Sb.	Zákon o podpoře výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie a o změně některých zákonů (zákon o podpoře využívání obnovitelných zdrojů)	201/2012 Sb.	1. 9. 2012
186/2006 Sb.	Zákon o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění	201/2012 Sb.	1. 9. 2012



Některé ekonomické aspekty vztahu SVJ a BD

V praxi často vzniká společenství vlastníků jednotek – právnická osoba podle zákona o vlastnictví bytů - ZOVB (SVJ) v domě, jehož původním vlastníkem bylo bytové družstvo (BD), ať už BD, které vzniklo před rokem 1958, označované podle dřívějších předpisů jako lidové bytové družstvo (LBD), BD založené po roce 1958 za účelem výstavby družstevních bytů podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci státu družstevní bytové výstavbě, nebo BD založené po roce 1989 za účelem koupě bytového domu od původního vlastníka – obce, města nebo podniku.

Najednou se tak vedle sebe ocitají dvě samostatné právnické osoby s téměř totožným předmětem činnosti: BD, jehož úkolem je zajišťovat správu svých bytů pronajatých ať už svým členům, nebo ji-

ným osobám, a SVJ, které se ze zákona stává správcem společných částí domu, ve kterém se nacházejí byty ve vlastnictví jeho členů, vč. bytů ve vlastnictví BD. Objevuje se tak řada problémů souvise-

jších zejména s ekonomickými vztahy mezi oběma právnickými osobami, přitom ne všechny mají jednoznačné řešení vyplývající z ustanovení ZOVB nebo jiných předpisů.

Vypořádání prostředků na opravy mezi BD a SVJ

ZOVB upravuje otázku **vypořádání finančních prostředků z nájemného** určených na financování oprav a údržby domu pouze pro jednotky (byty a nebytové prostory) pořízené podle předpisů o financování družstevní bytové výstavby a pro jednotky ve vlastnictví LBD. Pouze těmto typům BD ukládá **povinnost uvedené finanční prostředky vypořádat** s jejím nabyvatelem (bývalým nájemcem členem BD), a to v okamžiku převodu jednotky. Existuje-li v domě k tomuto datu SVJ, převedou se prostředky určené k vypořádání jemu. Lze dovodit, že tuto povinnost má BD i později, tedy v případě, kdy SVJ vznikne až po převodu jednotky.

Ostatní typy BD (zejména BD vzniklá za účelem koupě domu od původního vlastníka) nemají zákonnou povinnost vypořádat nevyčerpané prostředky, vytvořené zpravidla z nájemného, které jsou určeny na opravy, příp. technické zhodnocení domu, s nabyvatelem jednotky, příp. povinnost převést je do SVJ. Je-li však zdrojem uvedených prostředků závazek BD, tj. byla poskytnuta záloha dřívějším nájemcem převáděné jednotky (zpravidla **dlouhodobá záloha** na účtu 475 vytvářená z nájemného), měl by být tento závazek s vlastníkem jednotky vyrovnán: vyplývá to jednak ze samé podstaty zálohy, jednak z toho, že účel, pro který byl tento finanční zdroj v BD vytvářen, převodem jednotky pomínl (opravy domu již nebude zajišťovat BD ale SVJ). Záleží pak na případné dohodě všech 3 zúčastněných stran – BD, SVJ a vlastníka jednotky o tom, že nevyčerpané prostředky nebudou poukázány přímo vlastníkovi jednotky (vrácení zálohy osobě, která ji složila), ale budou převedeny do SVJ. V zásadě by se jednalo o **převzetí závazku společenstvím** na základě písemné dohody s BD se souhlasem věřitele – vlastníka jednotky. Takový postup by neměl daňový dopad na žádnou ze zúčastněných osob.

Některá BD však neúčtovala tzv. fond oprav jako dlouhodobou zálohu ale jako **fond ze zisku** (nepoužívala formu zálohového nájemného) - kladný rozdíl mezi výnosy z nájemného a náklady (zisk) převáděla do speciálního fondu ze zisku tvořeného za účelem shromažďování finančních zdrojů na pozdější opravy nebo technické zhodnocení domu, resp. za účelem pokrytí ztráty, která by

v důsledku oprav vznikla. Pokud by se BD rozhodlo prostředky tohoto fondu s vlastníkem jednotky vypořádat (o takovém postupu by měl rozhodnout jeho nejvyšší orgán), muselo by při výplatě uplatnit srážkovou 15% daň z příjmů (obdoba vyplacení podílu na zisku členům BD). V daném případě nelze použít ustanovení § 4 odst. 1 písm. za) ZDP, podle kterého jsou osvobozeny příjmy nabyvatele bytu, garáže a ateliéru přijaté v souvislosti se vzájemným vypořádáním prostředků podle § 24 odst. 7 a 8 ZOVB (osvobozovací ustanovení odkazuje výlučně na vypořádání nabyvatele bytu pořízeného v družstevní bytové výstavbě, resp. bytu ve vlastnictví LBD). Zbylou část po zdanění by pak BD vyplatilo vlastníkovi, příp. s jeho souhlasem poukázalo na účet SVJ.

BD jako dodavatel služeb a zboží pro SVJ

BD poskytuje SVJ služby **na základě smlouvy** (obvykle mandátní) o zajišťování správy domu (příp. jen některých činností), plnění spojených s užíváním jednotek (příp. jen některých z nich) nebo vedení účetnictví. V ní je dohodnuta i **odměna** (cena za správu), která je vždy výnosem BD (BD, které je plátcem, z něho odvede DPH) a na druhé straně nákladem SVJ.

BD často poskytuje i **další plnění ve vlastní režii** (prostřednictvím svého zaměstnance), která SVJ hradí mimo dohodnutou odměnu: např. revize, údržba a opravy společných částí domu, úklid aj. Cena těchto plnění zahrnující zpravidla osobní náklady, spotřebovaný materiál, příp. zisk je výnosem BD (plátce odvede DPH a zároveň má nárok na odpočet daně u přijatých zdanitelných plnění použitých pro dané poskytnuté plnění) a nákladem na straně SVJ.

Některá **plnění BD zprostředkovává od jiných osob**, i když standardně by smlouvy s nimi (dodavateli různých služeb a zboží) mělo uzavřít přímo SVJ a vzniklé náklady prvotně účtovat ve svém účetnictví. Je-li však uzavřena smlouva mezi BD a třetí osobou (např. pojišťovnou), prvotně se účtuje v BD a následně je příslušná částka přeúčtována SVJ. Doporučuje se provést přeúčtování **na rozvahových účtech** (neúčtovat do nákladů BD) – neovlivňuje se tak obrát BD pro účely DPH, a v BD, které již plátcem je, není přeúčtované plnění předmětem daně (postup podle § 36 odst. 11 ZDPH) a neovlivňuje

koeficienty pro odpočet v poměrně ani krácené výši.

Plněním, jehož poskytovatelem někdy zůstává BD záměrně i po vzniku SVJ, je **dodávka tepla pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody**. SVJ uzavírá s BD, které je plátcem DPH, smlouvu o zajišťování provozu domovní kotelny a výroby tepla v ní, příp. smlouvu o nájmu kotelny, protože tak obvykle docílí nižší ceny tepla, než kdyby kotelnu provozovala samo. To je dáno rozdílem mezi základní a sníženou sazbou – zatímco teplo podléhá snížené sazbě DPH, vstupy pro jeho výrobu (plyn, uhlí, elektřina) jsou zdaňovány základní sazbou daně (výrobce tepla – plátce uplatní odpočet daně na vstupu). Přidaná hodnota (v podstatě osobní náklady osoby, která kotelnu obsluhuje), přitom představuje v celkové ceně tepla zanedbatelnou složku.

Specifickým případem je **přeúčtování splátek úvěru**: standardně by měl být závazek BD vzniklý na základě úvěrové smlouvy uzavřené mezi BD a bankou (např. úvěr na opravy nebo technické zhodnocení domu) vypořádán s žadatelem o převod bytu ještě před samotným převodem (podpisem smlouvy). Pokud se tak nestalo, mohl by být úvěr převeden na nově vzniklé SVJ (např. smlouvou o převzetí dluhu). Jestliže nedošlo ani k tomu (např. proto, že na takové řešení nepřistoupila úvěrující banka), může BD přeúčtovat splátku nebo její část na SVJ, bude-li s takovým postupem souhlasit. Za určitých podmínek by vlastník i po nabytí bytu do svého majetku mohl splácet částku odpovídající jeho podílu na celkové splátce úvěru nadále družstvu (do převodu bytu byla součástí plateb nájemného); k takovému postupu však musí existovat nějaký právní důvod, např. dohoda o uznání dluhu, uzavřená mezi BD a budoucím vlastníkem bytu. Je ale otázkou, zda je takové řešení pro BD praktické – na dlužníka nájemce mělo účinnější nástroje k vymáhání své případné pohledávky vzniklé z neplacení nájemného, resp. upsaného členského vkladu (vyloučení z družstva – zánik nájmu bytu), než jaké by mělo vůči dlužníkovi vlastníkovi bytu.

BD jako člen SVJ

Členem SVJ je BD, nikoliv nájemci jeho bytů a nebytových prostor, což si někdy ne zcela jasně zúčastněné osoby uvědomují – shromáždění vlastníků jednotek se pak nájemci družstevních bytů nejen

účastní, ale dokonce na něm i hlasují. **Nájemci bytů a nebytových prostor ve vlastnictví BD** nemají k SVJ, přestože je ze zákona správcem domu, žádný přímý vztah. Práva a povinnosti pro ně vyplývají z nájemního vztahu (u členů BD i ze stanov BD), tedy ze vztahu k BD jako pronajímateli! **Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo nebytového prostoru** hradí nájemci standardně na účet pronajímatele, nikoliv SVJ; neuhrazené platby pak představují jejich závazek vůči pronajímateli (nikoliv vůči SVJ). BD předepisuje nájemcům tyto platby v souladu s nájemní smlouvou, příp. příslušným interním předpisem pro stanovení nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru), jde-li o nájemce člena BD; tyto platby nemají přímou souvislost a ani jejich výše není totožná s platbami, které je BD povinno hradit SVJ jako příspěvek na správu domu a pozemku! Své závazky vůči SVJ musí BD plnit bez ohledu na to, zda nájemce jeho bytu nebo nebytového prostoru plní své závazky vůči němu jako pronajímateli.

BD má povinnosti vyplývající ze ZOVB, stanov SVJ, nebo usnesení orgánů SVJ stejně jako ostatní členové. Zejména **povinnost hradit příspěvek na správu domu a pozemku**, odpovídající zpravidla spoluvlastnickému podílu BD, a dále platit za **plnění spojená s užíváním jednotek** (služby) v jeho vlastnictví, oba druhy plateb poukazuje jako **zálohy** (vzniká mu tak pohledávka za SVJ).

Jak je to s **náklady a výdaji souvisejícími s nájmem bytů (nebytových prostor)**? Jen část těchto nákladů a výdajů je prvotně účtována v BD – např. daň z nemovitostí za jeho byty a nebytové prostory, osobní náklady členů orgánů BD, bankovní poplatky za vedení běžného účtu BD, splátky úvěru poskytnutého BD aj. Ostatní jsou prvotně účtovány v SVJ, které je ze zákona správcem domu; na tom nic nemění ani situace, kdy BD pro SVJ některé činnosti související se správou, příp. dodávkami služeb spojených s užíváním jednotek smluvně zajišťuje. Náklady a výdaje prvotně zaúčtované v SVJ (zejména opravy a technické zhodnocení společných částí domu) zanechá BD do svého účetnictví až na základě **vyúčtování zálohového příspěvku na správu domu a pozemku**; to by každý vlastník jednotky měl po skončení roku od SVJ dostat, přestože tato povinnost pro SVJ jednoznačně ze zákona nevyplývá.

Z vyúčtování by měla být zřejmá alespoň **částka celkových nákladů** vynaložených v SVJ v uplynulém roce na správu společných částí domu a **částka výdajů vynaložených na technické zhodnocení společných částí domu**; vynásobením souhrnných částek spoluvlastnickým podílem BD snadno zjistí hodnoty připadající na jeho spoluvlastnický podíl v domě. V případě **nákladových položek** není nezbytně nutné jejich podrobné druhové členění – z pohledu BD jde fakticky o provozní náklady spojené se správou, které může souhrnně zaúčtovat jednou částkou na některém z účtů

v účtové skupině 54 – Jiné provozní náklady. Nejen z důvodu možnosti tvorby zákonné rezervy na opravy hmotného majetku by ale bylo vhodné alespoň oddělené vyčíslení nákladů na opravy domu. Některé druhy nákladů naproti tomu ani nemohou být zaúčtovány v BD druhově shodně, tak jako jsou v účetnictví SVJ; osobní náklady zaměstnanců a členů orgánů SVJ nejsou z pohledu BD osobními náklady, úroky z úvěru poskytnutého SVJ nejsou z pohledu BD bankovními úroky, bankovní poplatky za vedení účtu SVJ nejsou pro BD bankovními poplatky atd. V uvedených případech totiž nedochází k přeúčtování nákladů z SVJ na BD; podstatou zajišťování správy domu společenstvím tak, jak ji upravuje ZOVB, není přeúčtování nákladů na vlastníky jednotek, ale činnost, která je podle odborných stanovisek zajišťována „vlastním jménem a na vlastní účet“ SVJ.

Pokud se týká **výdajů na technické zhodnocení domu** (modernizace a rekonstrukce), BD je na základě vyúčtování od SVJ zaúčtuje v závislosti na jejich výši buď do nákladů (může tak účtovat, pokud souhrn výdajů na technické zhodnocení jednotky nepřevyšší za rok částku 40 tis. Kč), anebo zvýší hodnotu svého dlouhodobého hmotného majetku – bytů a nebytových prostor. Uvedený limit se neposuzuje vzhledem k celkové částce výdajů na technické zhodnocení připadající na BD za celý jeho spoluvlastnický podíl, ale za každou jednotku odděleně.

Ing. Lenka Haráková



Dotazy a odpovědi

Velice rádi zodpovíme vaše dotazy. Stačí se přihlásit do rubriky Dotazy – Odpovědi na stránkách www.bytnemovitost.cz a vložit dotaz.

VYÚČTOVÁNÍ TEPLA A ZRUŠENÉ KALORIMETRY

Lze provést vyúčtování tepla, když si dům odsouhlasí zrušení kalorimetrů jen u některých bytových jednotek, tzn. jen někteří si měřidla nechají demontovat?

Odpověď:

Při rozúčtování všech typů služeb platí zásada, že rozvrh celkových nákladů na danou službu je spravedlivý, pokud se stanovují individuální úhrady jen podle

jednoho měřítka, odsouhlaseného v SVJ. Tímto měřítkem je shromážděním vlastníků zvolené kritérium – u studené vody náměr bytového (podružného) vodoměru nebo počet osob v domácnosti, užívající jednotku, u tepla k vytápění náměr indikátoru nebo měřidla, popř. podlahová plocha atp. Kalorimetry jako měřidla tepla v bytech mají ospravedlnění pro jejich použití při rozúčtování nákladů na teplo jen jako součást bytových předávacích stanic v bytových domech s vodorovnými roz-

vody tepla (charakteristickým projevem této tendence je nová bytová výstavba). Jejich případná instalace přímo na otopných tělesech není doporučována a odborně pro daný účel zdůvodnitelná, a proto prakticky nejsou v praxi aplikovány. Označením „kalorimetry“ jsou nazývány i indikátory úrovně vytápění se stupnicí v kWh. Z formulace dotazu nelze dedukovat, o jaké praktické řešení v daném případě jde. Doporučení je však jednoznačné vzhledem k zásadě, kterou se uvozuje tato odpověď na do-

taz. Odstranění měřidla nebo indikátoru v jednom nebo několika bytech bytového domu je nutno považovat za specifický případ, který při rozúčtování nákladů na teplo vede k uplatnění náhradního způsobu výpočtu individuální úhrady. Výpočet pak spočívá v přijetí algoritmu, který se odsouhlasí předem (před začátkem zúčtovacího období) na shromáždění vlastníků minimálně třičtvrtinovým hlasovacím kvórem (§ 11 odst. 4 ZOVB). Jde minimálně o 40 ti procentní navýšení průměrné sazby za teplo (Kč/m²) v zúčtovací jednotce. Účinnost tohoto specifického způsobu stanovení individuální úhrady je omezena do maximálního 5 až 10 procentního rozsahu jednotek z celkového objemu vytápěných jednotek v SVJ. Jednostranné rozhodnutí vlastníka jednotky, kterým odmítne společné kritérium pro rozúčtování nákladů na teplo, nemůže být vedeno s cílem získat dílčí výhodu oproti ostatním vlastníkům jednotek. Ústřední vytápění v bytovém domě je technická danost, společná pro všechny vlastněné jednotky, ze které se nelze s poukazem na vlastnické právo k jednotce vyvázat. Za spravedlivý, odborně zdůvodnitelný a kontrolovatelný způsob stanovení individuální úhrady za teplo k vytápění lze označit jen způsob rozvrhu celkově vynaložených nákladů na teplo v zúčtovací jednotce (SVJ), založený na společném principu zjišťování pomocí zvolených technických pomůcek.

Ing. Jiří Skuhra, CSc.

SCHVÁLENÍ DOHODY O PROVEDENÍ PRÁCE

Máme zaměstnanou paní na Dohodu o provedení práce, kde ji vyplácíme 1 200 Kč /měsíc. Nyní jednáme o navýšení platu o 300 Kč, tzn. na 1 500 Kč. Musí i toto schvalovat členové SVJ?

Odpověď:

Zákon o vlastnictví bytů tuto záležitost výslovně neřeší, resp. rozhodování o ní výslovně nesvěřuje do kompetence shromáždění vlastníků jednotek, jakožto nejvyššího orgánu SVJ. Tzn., že pokud není v konkrétních stanovách vašeho SVJ upraveno jinak, je rozhodnutí o zvýšení odměny z DPP a tomu odpovídající zasloužení této změny zcela v kompetenci výboru SVJ. Pokud by byly vnitřní poměry ve vašem SVJ upraveny tzv. vzorovými stanovami SVJ, které jsou vydány nařízením vlády č. 371/2004

Sb., spadalo by učinění všech kroků, které jsou předmětem dotazu, rovněž do kompetence výboru SVJ.

Mgr. Lukáš Pospíšil
AKM MAJER & PARTNERS

AKTUALIZACE ZÁPISU DO OR

Jsme společenství vlastníků bytů, které vzniklo 1. 7. 2000. V květnu 2001 jsme se osamostatnili a spravujeme vše samostatně. 22. 5. 2001 byla uskutečněna za přítomnosti notáře první schůze společenství, kde byly odsouhlaseny stanovy, složení výboru (tři členové) a proveden notářský zápis. 14. 11. 2001 byl proveden zápis do obchodního rejstříku (OR). Každý rok je svoláno 1x shromáždění, z kterého je pořizován zápis, včetně prezenční listiny. Výbor se schází dle potřeby minimálně 2x do roka. Hlasování o složení výboru je prováděno na shromáždění každé dva roky. Do dnešního dne nedošlo od založení společenství ke změně ve složení výboru a změně stanov. Jsme povinni aktualizovat zápis v OR, pokud po celou dobu nedošlo k žádným změnám? Pokud ano, tak v jakém zákonu je toto stanoveno a v jaké četnosti se aktualizace provádí a jakou formou (jaké tiskopisy, formuláře apod. se dokládají a kam)? Zatím do dnešního dne jsme žádnou aktualizaci neprovedli.

Odpověď:

Zákon o vlastnictví bytů stanoví, že pro rejstřík SVJ, jeho vedení a řízení ve věcech rejstříku SVJ platí obdobně ustanovení obchodního zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále jen „ObchZ“) a občanského soudního řádu (zákon č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů) vztahující se na OR (ust. § 10 odst. 4 ZOVB). Jelikož ZOVB dále neupřesňuje je povinnosti SVJ týkající se údajů uvedených v rejstříku SVJ a jejich změn, uplatní se v případě zápisu změn příslušná ustanovení ObchZ.

Dle ust. § 32 odst. 3 ObchZ návrh na zápis údajů zapisovaných do rejstříku musí být podán bez zbytečného odkladu po vzniku rozhodné skutečnosti. Pokud tedy dojde k nové volbě statutárního orgánu, musí SVJ zajistit uvedení zápisu v rejstříku do souladu se skutečným stavem. Povinnost zapisovat krom jména a bydliště statutárního orgánu i den vzniku a zániku členství v orgánu a případně i funkce (předseda či místopřed-

seda výboru) je stanovena v ust. § 35 písm. f) ObchZ. Den zániku členství (funkce) přitom může být jak odvolání členů výboru shromážděním vlastníků jednotek, tak i uplynutí funkčního období.

V popisovaném případě dochází k opětovnému zvolení výboru pravidelně každé dva roky, předpokládám tedy, že funkční období výboru je omezeno na dva roky. Po právní stránce tudíž každé dva roky uplyne funkční období dosavadního výboru – členství dosavadním členům zaniká a výbor musí být zvolen na nové funkční období, aby byl oprávněn SVJ zavazovat a jeho jménem jednat. Jelikož zápis v rejstříku SVJ by měl obsahovat krom jména a bydliště členů výboru i den vzniku jejich členství (funkcí) ve výboru, pak lze jediné doporučit zápis změny – nového funkčního období – do rejstříku SVJ provádět, a to z následujících důvodů. SVJ by mohlo, v případě, že aktualizaci zápisu nebude provádět, čelit potížím při jednání se třetími subjekty, které samozřejmě vycházejí z aktuálního zápisu v rejstříku SVJ, dle kterého není zřejmé, kdo je oprávněn za SVJ jednat, když původní funkční období členů výboru (původní výbor zvolen 22. 5. 2001), jak je z výpisu zřejmé minimálně z data provedení zápisu, již uplynulo. Dále by pro SVJ mohl být problematický zápis nových členů výboru v případě, kdy bude výbor zvolen v obměněném personálním obsazení. Rejstříkový soud totiž obvykle vyžaduje pro výmaz dosavadních členů výboru doložení kontinuitnosti zápisu funkčního období dosavadního výboru. A konečně nelze opomenout, že SVJ je samozřejmě povinno zápis změn provádět dle výše uvedeného ustanovení ObchZ.

Co se týče samotného rejstříkového řízení, pro zápis změny v SVJ je možné využít návrhu ve formě formuláře, který je veřejně dostupný na internetových stránkách www.justice.cz pod odkazem „Obchodní rejstřík – Formuláře ke stažení“. Řízení je zahájeno doručením návrhu příslušnému rejstříkovému soudu dle sídla SVJ (jsou jimi krajské soudy a Městský soud v Praze v případě SVJ se sídlem v Praze či Středočeském kraji – Krajský soud v Praze není rejstříkovým soudem). Návrh je nutné doplnit o přílohy dokládající zapisované skutečnosti v originálu či ověřené kopii (zápis ze schůze shromáždění, kde byl nový výbor zvolen; zápis ze schůze výboru, kde byli zvoleni předseda a místopředseda výbo-

ru; souhlasy jednotlivých členů výboru se zápisem do rejstříku SVJ a jejich čestná prohlášení). Podpis na návrhu musí být úředně ověřen. A ještě jedna důležitá informace na závěr, soudní poplatky za provedení změny zápisu v rejstříku SVJ se nehradí, jelikož je SVJ od soudních poplatků v rejstříkových věcech zcela osvobozeno.

Mgr. Adriana Kvítková,
Advokátní kancelář Bultas I Kvítková

ZÁPIS KONTROLNÍ KOMISE

Co má konkrétně dělat kontrolní komise SVJ, která se má podle stanov SVJ v rámci své působnosti vyjadřovat k řádné účetní závěrce společenství? Jak by po obsahové stránce měl vypadat zápis (stanovisko) a závěry z takové kontroly?

Odpověď:

Kontrolní orgán SVJ, ať již kontrolní komise či revizor, není výslovně upraven zákonem o vlastnictví bytů, činnost kontrolní komise, rozsah působnosti a její fungování obsahují pouze vzorové stanov SVJ. Z tohoto vyplývá, že jak vznik, činnost komise navenek i její vnitřní fungování je ponecháno na konkrétní úpravě jednotlivými SVJ v jejich stanovách. Dle vzorových stanov SVJ má kontrolní komise pravomoc nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství, vyžadovat od výboru společenství potřebné informace pro svou činnost, účastnit se prostřednictvím zástupce jednání výboru. Dále má kontrolní komise právo se vyjádřit k řádné účetní závěrce společenství a podat shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.

Jak zákon, tak i vzorové stanov ovšem nestanoví formální náležitosti zprávy o výsledcích činnosti kontrolní komise, není tedy nikde upraveno, jak má vypadat zápis z kontroly, ani zpráva o výsledcích pro shromáždění. Záleží tedy výhradně na stanovách SVJ, popř. jednacím řádu kontrolní komise, jestli něja-

kým způsobem určí obsahové náležitosti zprávy, či nikoli. Pokud by se dalo uvažovat o analogii s dozorčí radou u akciových společností, pak kontrolní komise, v případě, že zjistí nesrovnalosti v účetní závěrce, by měla svá zjištění nejprve předložit výboru společenství a navrhnout odstranění nedostatků s určením lhůty. Když by k nápravě nedostatků ve stanovené lhůtě nedošlo, kontrolní komise by se následně obrátila se svými zjištěními na shromáždění.

Mgr. Adriana Kvítková,
Advokátní kancelář Bultas I Kvítková

ZRUŠENÍ ÚČTU KB

Majitelé bytů, které si koupili do osobního vlastnictví v roce 1997, založili sdružení a na přidělené IČO zřídili účet u KB. Po novele ZOVB vzniklo SVJ s právní subjektivitou a SVJ má po registraci u KS jiné IČO. Původní účet u KB však nezrušili a používali ho na původní IČO nadále, i přesto, že sdružení bylo na základě rozhodnutí původních členů v roce 2004 zrušeno, což potvrdilo i MV ČR. Při žádosti o změnu podpisových vzorů k účtu pracovník KB postupoval tak, že jakmile zjistil skutečnost, že je účet veden pro sdružení, které bylo zrušeno (po konzultaci s jejich právním oddělením), okamžitě účet zablokoval a doporučil, aby SVJ požádalo MV ČR o přidělení likvidátora majetku původního sdružení, který prý musí provést řádné vypořádání. Do doby, než bance SVJ předloží doklad o vypo-

řádání majetku, zůstanou veškeré finance zablokovány. SVJ tedy založilo nový účet na své IČO a požádalo MV ČR o určení likvidátora. Byl postup KB správný, nebo existuje jiná varianta, jak mohla být situace řešena bez zablokování účtu? Žádost byla doporučeně zaslána před měsícem a MV ČR na ni dosud nereagovalo. Je nějaká lhůta, dokdy musí být likvidátor ministerstvem určen?

Odpověď:

Z dotazu vyplývá, že vlastníci bytů založili v roce 1997 sdružení podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“). Zákon upravuje tři způsoby zániku sdružení, a to dobrovolným rozpuštěním či sloučením s jiným sdružením, dále nedobrovolným rozpuštěním – tedy pravomocným rozhodnutím ministerstva vnitra o jeho rozpuštění a konečně zrušením podle jiného právního předpisu (míněn zákon č. 418/2011, o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim).

V popsaném případě došlo v roce 2004 k dobrovolnému rozpuštění, i v takovém případě je třeba dle zákona provést majetkové vypořádání. Způsob naložení s majetkem sdružení by měl být upraven v zásadách hospodaření, jež jsou dle ust. § 6 odst. 2 písm. f) zákona povinnou součástí stanov sdružení. Je tedy pouze vnitřní záležitostí sdružení, jak se svým majetkem naloží v případě dobrovolného zrušení sdružení. Pokud sdružení vypořádání v souladu se svými stanovami neprovedlo, je třeba postupovat podle ust. § 13 odst. 3 zákona, kdy majetkové vypořádání provede likvidátor určený ministerstvem vnitra.

Postup banky by byl v pořádku, pokud nedošlo k majetkovému vypořádání dle stanov sdružení. Lhůtu pro určení likvidátora ministerstvem vnitra zákona nestanoví.

Mgr. Adriana Kvítková,
Advokátní kancelář Bultas I Kvítková

