

CO PŘINESL PRO SVJ ROK 2016 A JAKÉ ZMĚNY A POVINNOSTI NÁS ČEKAJÍ V ROCE 2017

Hlavní právní změny

Do 31. 12. 2016 měly být upraveny

stanovy a zaslány na soud

Počátkem roku 2014 nabyl účinnosti zákon č. 89/2012, občanský zákoník, který významným způsobem změnil dosavadní právní úpravu společenství vlastníků jednotek. V souvislosti s tímto bylo potřeba přistoupit ve většině SVJ ke změnám jejich stanov a to tak, aby ustanovení stanov byla uvedena do souladu s novou právní úpravou. Zákodárce poskytl lhůtu 3 let, během níž byla všechna SVJ povinna upravit své stanovy a rovněž doručit rejstřík soudu. Jak vyplývá z ustanovení § 3041 občanského zákoníku, tato lhůta uplynula dne 31. 12. 2016. Mnoho SVJ dosud změnu stanov neprovedlo a někdy se obávají pokut ze strany rejstříkového soudu. Není však nutné být příliš úzkostliví. Soud totiž musí SVJ nejprve ké změně stanov vyzvat a dát mu k tomu přiměřenou lhůtu – pokud bude tato lhůta krátká, je možno požádat soud o její prodloužení. Teprve poté může soud uložit pokutu. Nabízí se otázka, jak se soud dozví o tom, že jste stanovy nezměnili a zda skutečně bude SVJ kontrolovat. Bohužel dle naší zkušenosti soud v těchto případech postupuje především na základě „udání“ vlastníků, kteří nejsou se situací v SVJ spokojeni. Pokud tedy ještě nemáte změněné stanovy, rádi Vám na www.zmenastanov.cz zdarma zkontrolujeme, zda je potřeba je vůbec měnit a případně zajistíme jejich změnu tak, aby SVJ nehrozila žádná pokuta.

Do 31. 12. 2015 jste měli přizpůsobit název svého SVJ

Podobně jako u stanov poskytl zákonodárce všem právnickým osobám lhůtu dvou let od nabytí účinnosti nového občanského zákoníku k tomu, aby přizpůsobily svůj název požadavkům nové právní úpravy. Zákonné požadavky na název SVJ jsou explicitně uvedeny v ust. § 1200 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku. Pokud SVJ svůj název doposud neupravilo, doporučujeme tak provést v souvislosti se změnou stanov a připojit změnu názvu do návrhu na zápis změn do obchodního rejstříku. SVJ pak ušetří na soudním poplatku částku 2.000,- Kč, neboť se platí za návrh jako celek. Tato nesmyslná povinnost však byla naštěstí novelou NOZu zrušena. V prosinci 2016 byl přijat zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění občanský zákoník a další související předpisy. Navzdory očekáváním byla novela poměrně střídma a nepřinesla mnoho změn. Sněmovna nakonec odmítla návrh na zřízení zástavního práva společenství vlastníků, vzhledem k tomu, že by opatření negativně postihlo většinu hypotečních úvěrů. Od února 2017 nejsou společenství vlastníků jednotek, která vznikla do 31. prosince 2013, povinna měnit svůj název tak, aby obsahoval slovní spojení „společenství vlastníků“. Tato změna je z našeho pohledu opravdu vítaná. V průběhu předchozích dvou let probíhaly masové změny v názvech společenství, které byly naprosto bezúčelné a přinášely starosti mnohým zástupcům SVJ. Otázkou zůstává, zda tato změna nepřišla příliš pozdě, většina SVJ totiž upravila svůj název v rámci schvalování nových stanov. Obdobně zproštění povinnosti změnit název se týká i spolků.

Od 1. 1. 2016 neúčtujte poplatek z prodlení

Ke dni 1. 1. 2016 došlo k novelizaci ust. § 13 zák. č. 67/2013 Sb. a byl tak zrušen poplatek z prodlení ty-

kající se plateb za služby. Od 1. 1. 2016 jej tedy nelze dále dlužníkům účtovat. Nicméně zák. č. 104/2015 Sb., kterým byla novela provedena, uvádí, že v případě dlužných částek, které byly splatné do 31. 12. 2015, lze poplatek z prodlení požadovat. Pro SVJ to prakticky znamená, že u dlužných plateb splatných od 1. 1. 2016 lze požadovat pouze zákonný úrok z prodlení, a nikoliv už tento poplatek.

Od 1. 1. 2016 došlo ke snížení pokuty

za pozdní vyúčtování

Stejnou novelou zákona jako u poplatku z prodlení došlo ke snížení sazby pokuty uvedené v ust. § 13 zák. č. 67/2013 Sb., a to ze 100,- Kč na maximálně 50,- Kč za každý započatý den. Tato pokuta se v případě SVJ vztahuje zejména na povinnost doručit vlastníkům jednotek vyúčtování služeb ve lhůtě 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (ust. § 7 zák. č. 67/2013 Sb.).

Od 1. 1. 2016 platí nová pravidla

pro rozúčtování tepla

Prvního ledna roku 2016 nabyla účinnosti vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, která zrušila dosavadní vyhlášku č. 372/2001 Sb. Nově je stanovena základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce na 30–50 %, na rozdíl od předchozích 40–50 % procent. Spotřební složku tedy tvoří 50–70 % nákladů v závislosti na tom, jakou výši základní složky určí poskytovatel služeb. Vyhláška kromě této hranice změnila také například vzorec pro výpočet při rozdílech v nákladech na vytápění. Dle metodického pokynu ministerstva pro místní rozvoj text předpisu reaguje na nedostatky, které se při uplatňování jeho dříve platné verze v praxi objevovaly.

Zkontrolujte si své každoroční povinnosti

Schválení a založení účetní závěrky

Podle zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, je SVJ jako účetní jednotka povinno vést účetnictví a v souladu s ust. § 18 musí vyhotovit účetní závěrku. Účetní závěrka musí být podle ust. § 1208 písm. d) občanského zákoníku schválena shromážděním a následně v souladu se zákonem o účetnictví a rejstříkovým zákonem zveřejněna ve sbírce listin.

Vyúčtování služeb

Podle ust. § 7 zákona č. 67/2013 Sb. je SVJ povinno vyúčtovat vlastníku jednotky nebo nájemci skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby a toto vyúčtování mu doručit nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. SVJ ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Finanční vyrovnaní se pak provede v dohodnuté lhůtě, nejpozději však do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky či nájemci. Nesplnění této povinnosti může být dle ust. § 13 citovaného zákona sankcionováno pokutou až do výše 50,- Kč za každý, byť jen započatý den prodlení.

Podání daňového přiznání

Povinnost podat daňové přiznání vždy záleží na konkrétní situaci každého SVJ, resp. na typu příjmů, které SVJ vykáže. SVJ nebude mít povinnost přiznání podat, pokud bude mít příjmy pouze (1) z dotací (2) z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a dále (3) z úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor. Ostatní příjmy, s výjimkou ostatních příjmů podle zák. č. 586/1992, o daních z příjmu, předmětem daně budou. Dále předmětem daně budou u SVJ také úroky z bankovních účtů. Z ustanovení § 36 odst. 9 citovaného zákona vyplývá, že úrokový příjem z účtu u společenství vlastníků bude podléhat zvláštní sazbě daně, což znamená, že zdaňovat tento příjem bude plátcem těchto příjmů, tedy banka. Tyto příjmy pak nebudou zahrnovány do základu daně, takže ani příjem ve formě těchto úroků nezakládá povinnost podávat daňové přiznání.

Zapsání změn do obchodního rejstříku

Pokud došlo v rámci SVJ k jakýmkoli změnám skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, tedy zejména došlo ke změně v obsazení statutárního orgánu, kontrolní komise, případně se některým členům změnila adresa či jméno, je nutné toto nechat zapsat do obchodního rejstříku. Tyto skutečnosti je potřeba také doložit příslušnými listinami. Rozsah zapisovaných skutečností vymezuje ust. § 25 zák. č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících. Důležité také je, že návrh na zápis musí být podán bez zbytečného odkladu po vzniku rozhodné skutečnosti. SVJ by tedy mělo dávat návrhy na změnu v obchodním rejstříku v průběhu celého roku, jakmile ke změně dojde. Nicméně s koncem roku je vhodné zkontrolovat přijatá usnesení a obchodní rejstřík, zda byly skutečně provedeny všechny nastalé změny.

Co se chystá na rok 2017

Novela občanského zákoníku

Novela zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jejíž účinnost byla původně zamýšlena na 1. 7. 2016, měla prodloužit lhůtu pro povinnost SVJ uvést název do souladu s novým občanským zákoníkem. K přijetí novely však zatím nedošlo a lhůta k případné změně názvu uplynula dle ust. § 3042 dne 31. 12. 2015. Aktuálně je novela na cestě do Senátu, avšak od plánu prodloužit lhůtu pro SVJ se upustilo. Podle stávajícího návrhu by novela neměla obsahovat změny v úpravě bytového spoluvlastnictví. Naopak členů SVJ by se pak mohly dotýkat změny v úpravě nájmu či společného jmění manželů.

Novela insolvenčního zákona

V současné době postupují zákonodárným procesem dvě novely insolvenčního zákona, které významným způsobem vstupují do stávajícího pojetí oddlužení. Zřejmě nejvýznamnější změnou, která se může dotknout mnoha SVJ, je zrušení známé hranice 30 % pro schválení oddlužení soudem. V současné době dle ust. § 395 insolvenčního zákona soud vždy zkoumá, zda hodnota plnění, které by při oddlužení obdrželi nezajištění věřitelé, nebude nižší než 30 % jejich pohledávek. Nicméně je otázkou, v jaké podobě budou novely nakonec schváleny, neboť i Nejvyšší soud České republiky vyjádřil k navrhovaným koncepčním změnám negativní stanovisko.