

Společenství vlastníků Seidlova 470

Se sídlem Seidlova 470/9 142 00 Praha 4 – Kamýk

IČ: 72553677, bankovní účet: 2300200038/2010, svjseidlova470@svjseidlova470.cz, www.svjseidlova470.cz

Povinnost zápisu skutečného majitele SVJ do rejstříku právnických osob

Vážení vlastníci,

novelou zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů a novelou zákona č. [253/2008](#) Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, byla všem právnickým osobám uložena od **1.1.2019** povinnost vést a průběžně zaznamenávat aktuální údaje ke zjištění totožnosti svého skutečného majitele včetně údajů o skutečnosti, která zakládá postavení skutečného majitele či jiného odůvodnění, proč je nebo není tato osoba považována za skutečného majitele.

Tato povinnost dopadá jak na bytová družstva, tak na **společenství vlastníků (dále jen SVJ)**, jakožto osoby zapsané v rejstříku společenství vlastníků (tento rejstřík je rejstříkem veřejným). Údaje o skutečných majitelích jsou právnické osoby, tedy i naše SVJ, povinny uchovávat nejméně 10 let od zániku takového vztahu.

Kromě vnitřní evidence skutečného majitele jsou SVJ povinna osobu skutečného majitele nechat zaznamenat do evidence vedené rejstříkovými soudy, a to nejpozději k 1.1.2019. Jedná se o elektronickou evidenci vedenou rejstříkovými soudy, která není veřejně přístupná (není veřejným rejstříkem). Zápisy provádí rejstříkové soudy nebo notáři. Přístup do evidence skutečných majitelů je umožněn dálkově např. soudům, orgánům činným v trestním řízení, správcům daně, finančnímu analytickému úřadu, zpravodajským službám, MV, NBÚ, poskytovatelům veřejné podpory a některým dalším orgánům.

Skutečným majitelem se pak rozumí fyzická osoba, která má fakticky nebo právně možnost vykonávat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv v právnické osobě, ve svěřenském fondu nebo v jiném právním uspořádání bez právní osobnosti. Ve vztahu ke společenství vlastníků pak platí vyvratitelná právní domněnka, že skutečným majitelem je fyzická osoba, který splňuje alespoň jednu z následujících podmínek:

- sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě disponuje více než 25 % hlasovacích práv ve společenství, nebo
- má být příjemcem alespoň 25% z jí rozdělovaných prostředků, nebo
- **je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, není-li skutečný majitel nebo nelze-li jej určit podle předchozích pravidel**

U SVJ budou tedy za skutečné majitele považováni všichni členové výboru nebo předseda společenství.

Návrh na zápis skutečného majitele je oprávněna podat příslušná obchodní korporace prostřednictvím rejstříkového soudu nebo notáře. **Poplatek za zápis činí 1.000,- Kč. Právnické osoby založené před 01.01.2018, které podají návrh do 01.01.2019 budou od poplatku osvobozeny.**

Návrh za SVJ podává výbor SVJ nebo předseda SVJ na formuláři, který je dostupný na následující adrese:
<https://issm.justice.cz/podani-navrhu/formular>

Podává-li se návrh v písemné podobě, musí být podpisy na něm úředně ověřeny a musí k němu být připojeny listiny prokazující zapisovanou skutečnost, tj. výpis z katastru nemovitostí prokazující spoluvlastnické podíly.

O skutečném majiteli se zapisuje:

- a) jméno a adresa místa pobytu, popř. bydliště – liší-li se od adresy místa pobytu,
- b) datum narození a rodné číslo,
- c) státní příslušnost
- d) údaj o podílu na hlasovacích právech, o podílu na rozdělovaných prostředcích nebo jiné skutečnosti – v závislosti na tom, na čem je postavení skutečného majitele založeno.

Evidence o skutečných majitelích je informační systém veřejné zprávy, která je vedena rejstříkovými soudy. Evidence o skutečných majitelích není veřejným rejstříkem a přístup do ní může být umožněn pouze v zákoně vyjmenovaným subjektům. Údaje o skutečném majiteli rejstříkový soud zapíše do evidence skutečných majitelů, aniž by o tom vydával rozhodnutí, pouze na základě návrhu na zápis údajů o skutečném majiteli.

Nebude-li údaj o skutečném majiteli obsažen v evidenci nebo budou-li pochybnosti o správnosti tam uvedených údajů, bude SVJ na žádost oprávněných osob povinno sdělit, kdo je nebo byl jejím skutečným majitelem a sdělit důvody, proč je tato osoba považována za skutečného majitele.

Sankce stanovené zákonem o veřejných rejstřících pro jiné zápisy a předkládání listin rejstříkovému soudu se v případě nedodržení povinností souvisejících se zápisem skutečného majitele nepoužijí a žádné zvláštní sankce **zatím** stanoveny nejsou. Teoreticky by bylo možné neprovedení zápisu považovat za přestupek na úseku podnikání dle § 9 zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích, v platném znění, kdy se právnická osoba dopustí přestupku tím, že nesplní povinnost podat návrh na zápis, změnu nebo výmaz zápisu v obchodním rejstříku nebo v jiném veřejném rejstříku, popřípadě v jiné evidenci.

Do 31. prosince 2018 není zpoplatněn, poté bude stát 1000,- Kč. „Od poplatku nicméně budou i poté osvobozeny právnické osoby nezapisované do obchodního rejstříku, svěřenské fondy a zápisy údajů podle § 118f písm. d) rejstříkového zákona,“ upřesňuje ministerstvo spravedlnosti.

Všechny právnické osoby zapsané v obchodním rejstříku musí podat ke krajským soudům návrh na zápis do evidence skutečných vlastníků do 1. ledna 2019. Nadace, spolky nebo svěřenské fondy, či společenství vlastníků, tedy osoby zapsané v jiných rejstřících, tuto povinnost splní až do 1. ledna 2021.

Podklady k výše uvedeným povinnostem jsou v daném okamžiku ještě nejasné a jsou čerpány z webových stránek ministerstva spravedlnosti ČR .

Společenství vlastníků Seidlova 470
Výbor SVJ

V Praze dne 04.01.2019