

Změny pro družstva a SVJ od 1.7.2020

dne **1.7.2020** vstupuje v účinnost velká novela Občanského zákoníku, Zákona o obchodních korporacích a bytových družstvech, a zároveň bude od 25.10.2020 implementována směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti, která mimo jiné zavádí povinnost dálkového odečtu tepla a teplé vody a častější vyúčtování nákladů na služby/informaci o nákladech a spotřebách, a to ve čtvrtletním, potažmo měsíčním intervalu.

Pro společenství vlastníků (SVJ) se jedná zejména o tyto legislativní změny:

od 1.7.2020:

- zrušení časově neomezeného **předkupního práva spoluvlastníků** jednotky,
- prohlášení vlastníka a zjednodušení podmínek jeho změny,
- změna versus přizpůsobení stanov, veřejná listina (notářský zápis),
- **přechod dluhů** (na správu domu, ale také záloh na služby),
- ohlašovací povinnost vlastníka jednotky se stavebními úpravami uvnitř bytu a možnost kontroly ze strany SVJ,
- povinnost předchozího ohlášení podnikání vlastníkem jednotky (vč. pronájmu přes Airbnb, Booking apod.)
- zjednodušení postupu při prodeji jednotky "nepřízpusobivého vlastníka",
- změna ve stanovení příspěvku na správu domu a pozemku,
- možnost konání **náhradního** shromáždění a jeho usnášení schopnost,
- možnost pořizování kopií dokumentů SVJ vlastníkem jednotky,
- možnost převzetí dluhu z úvěru společenstvím,
- přezkoumání rozhodnutí shromáždění soudem,
- povinnost hlásit v bytě osoby, kterým je poskytnut byt i k jiným účelům než k zajištění bytové potřeby (krátkodobý pronájem), a to pro účely rozdělení nákladů na zajišťované služby,
- změny v souvislosti se vznikem SVJ, SVJ o 1 vlastníkově,
- kdy má přednost zákon a kdy stanovy.

od 25.10.2020:

- povinnost dálkového odečtu vody a tepla,
- povinnost instalace měřičů (teplo, voda) s dálkovým odečtem
- zrušení/změna v měrných ukazatelích tepla, chlazení a teplé vody,
- rozšíření povinnosti opatřit PENB i pro budovy kde SVJ nevzniklo,
- změna v povinnosti SVJ předkládat PENB vlastníkům jednotek,
- nové termíny a četnost informací o spotřebě a nákladech pro konečné uživatele (čtvrtletně, od r. 2022 měsíčně),
- nové informační povinnosti obsažené ve vyúčtování,
- zpřístupnění a doručení vyúčtování konečným uživatelům, další změny

od 1.1.2021:

- povinnost uchovávat po celou dobu existence zápisy z jednání nejvyššího orgánu společnosti (shromáždění) společně s přílohami.

Pro bytová družstva dojde k úpravám či změnám zejména v těchto bodech:

- upravuje se založení družstva na ustavující schůzi, ale také možnost založení družstva bez nutnosti konání ustavující schůze,
- povinnost umístit pozvánku na informační desce družstva,
- zavedení možnosti zaslání pozvánky na schůzi pouze elektronicky,
- snížení 100 % souhlasu všech členů při změně podmínek (stanov), za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a podmínek upravujících nájem bytu,
- zavedení povinnosti notářského zápisu s přijetím rozhodnutím dle předchozího bodu,
- povinnost upravit běžnou údržbu a drobné opravy stanovami a dále stanovit podmínky a okolnosti, za nichž lze stavebně upravovat družstevní byt a dům,
- možnost rozdělení 1/3 vytvořeného zisku, v případě, že to stanoví dovolují,
- povinnost hlásit v bytě osoby, kterým je poskytnut byt i k jiným účelům než k zajištění bytové potřeby (krátkodobý pronájem), a to pro účely rozdělení nákladů na zajišťované služby,
- kdy má přednost zákon a kdy stanoví.

od 25.10.2020:

- povinnost dálkového odečtu vody a tepla,
- povinnost instalace měřičů (teplo, voda) s dálkovým odečtem,
- zrušení/změna v měrných ukazatelích tepla, chlazení a teplé vody,
- nové termíny a četnost informací o spotřebě a nákladech pro konečné uživatele (čtvrtletně, od r. 2022 měsíčně),
- nové informační povinnosti obsažené ve vyúčtování,
- zpřístupnění a doručení vyúčtování konečným uživatelům, další změny

od 1.1.2021:

- povinnost zápisu fyzické osoby do obchodního rejstříku - zástupce právnické osoby, která vykonává funkci ve voleném orgánu,
- povinnost zpřístupnit závěrku alespoň 15 dní před konáním členské schůze, která ji schvaluje, v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce (*např. na webových stránkách*),
- zákaz konkurence člena představenstva (nesmí být společníkem ve společnosti s **neomezeným** ručením nebo být ovládací osobou jiné osoby se stejným či obdobným předmětem podnikání),
- povinnost uchovávat po celou dobu existence zápisy z jednání nejvyššího orgánu společnosti (členská schůze) společně s přílohami,
- povinnost přizpůsobit stanoví do 31.12.2021.