

2. Správce měl ve vlastním zájmu nabídnout vlastníkům a poté SVJ, smlouvu o správě společných částí domu, včetně způsobu hospodaření se společnými prostředky, uvedeném v Prohlášení vlastníka. Převodem jednotek do vlastnictví totiž pozbyla platnosti smlouva správce o správě uzavřená s MČ Praha 10, jako původním vlastníkem budovy. Po převodu prvé jednotky do vlastnictví již MČ Praha 10 není vlastníkem budovy, ale jen jedním ze spoluvlastníků společných částí domu.
3. Po vzniku SVJ (ze zákona převodem třetí jednotky), stává se podle zákona o účetnictví § 4 odst. 1) SVJ účetní jednotkou a má povinnost vést účetnictví, tzn. otevřít účetní knihy a sestavit zahajovací rozvahu, ode dne svého vzniku. Zápis v rejstříku společenství není rozhodující narozdíl od družstev a jiných obchodních společností.
4. Vést účetnictví SVJ ale není automatickou povinností správce, jmenovaného prohlášením vlastníka, narozdíl od evidence a vyúčtování záloh vlastníků na správu domu. Připomínám, že v této evidenci musí být i platby od MČ Prahy 10, k čemuž pravděpodobně nedošlo (jak k platbám, tak k evidenci). Společenství musí otevření účetnictví zajistit smluvně s třetí osobou v roce 2010 zpětně. Nebezpečí z prodlení nehrozí, neboť SVJ nemusí podávat daňové přiznání za rok 2009, pokud nemělo zdanitelné příjmy ze svého majetku.
5. Společenství je od svého vzniku určeno zákonem č. 72/1994 Sb. ke správě společných částí domu. Především potřebuje vyúčtování placených záloh v roce 2009 všem vlastníkům, tj. rozdíl mezi přijatými platbami a náklady na správu domu. Přičemž náklady na služby spojené s bydlením budou patně bezproblémové. Náklady na správu domu vynakládá dosavadní správce pro vlastníky jednotek bez uzavřené smlouvy o správě domu s jeho spoluvlastníky. Takže vlastníci jednotek mohou mít oprávněné výhrady k nákladům správy domu placeným dosavadním správcem. Lze očekávat věcný a právní problém.
6. Rozhodně je třeba zajistit zahájení činnosti SVJ od ledna 2010 jako firmy s „čistým stolem“. To znamená zejména připravit účet SVJ a zajištění plateb všech vlastníků jednotek na tento účet namísto plateb na účet firmy TOMMI-holding, spol. s r.o. Dále zajistit (již jako registrované SVJ) převod plateb vlastníků zaplacených původnímu správci v roce 2009 a počátku 2010 na účet společenství. Následovat bude převzetí technických a smluvních podkladů od správce, aby SVJ mohlo zajistit kompletní správu domu, viz např. příložené „Hlavní úkoly společenství vlastníků po zaregistrování obchodním rejstříkem“.
7. Pro zajištění nejednoduchých současných úkolů společenství doporučuji:
 - a) Právní a ekonomické poradenství akce Zahájení samostatné správy domu objednat u Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků, Těšnov 5, Praha 1 (SMBD). Předpokládám, že bych se vám převážně osobně věnoval a řešení problémů konzultoval s předsedou představenstva JUDr. Františkem Leblem a odbornými poradci sdružení.
 - b) Stát se členy SMBD s individuálními výhodami velkého SVJ. Nabídku obecných a individuálních služeb vám připravíme. Samozřejmě členství v SMBD není podmínkou okamžitého poskytování placených služeb pro SVJ.
 - c) Zajištění úkolů SVJ popsanych v odst. 3. až 6. tj. zejména převzetí řádného vyúčtování záloh vlastníků za rok 2009 a podkladů pro správu domu s důrazným vymáháním svěžit firmě MIVA PRAHA Facility Management a.s., Pod Strání 8, 100 00 Praha 10 Strašnice. Mimořádně výhodný důvod vidím především v tom, že firma v současné době pomáhá ve stejné situaci a se stejným původním správcem firmou TOMMI-holding, spol. s r.o několika desítkám SVJ v Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi.

Registraci těchto SVJ a konzultační činnost pro tato SVJ ve směru k městu a správci zajišťovalo SMBD.

- d) Na výběr budoucího správce, který by vykonával kompletní správu domu včetně účetnictví roku 2010 je relativní dostatek času.

K výběru firmy pověřené zastupováním vašeho SVJ ve vztahu ke správci, potažmo MČ Prahy 10, pro informaci uvádím současný příklad zhruba stejně velkého BD (člena SMBD) přecházejícího na SVJ. BD dalo ve výběrovém řízení přednost nabídce na převody bytů obecně působícího advokáta. Jeho nabídka zvítězila před nabídkou mojí a mých spolupracovníků zejména z důvodu nižší ceny. Následně v průběhu převodů poté zvítězila v důkladném výběrovém řízení na správce SVJ firma Miva Praha. Při projednávání přípravy správy firma zjistila nesprávně vypracované smlouvy o převodech zejména z účetního a daňového hlediska. Po rozsáhlých konzultacích se SMBD, právníky a daňovým poradcem je firma pověřena doplnit již vypracované smlouvy o dodatky a přepracovat dosud nevypracované smlouvy. Dále se SVJ obrátilo se žádostí na SMBD o případné zastupování ve vymáhání škody proti advokátovi, což se bohužel ukazuje jako málo průchodné. Nejen z uvedeného důvodu, ale z bohaté praxe, doporučuji vašemu SVJ věnovat výběru firem na jakékoliv práce pro SVJ velkou pozornost mj. s tím, že nejnižší cena nemusí znamenat nejlepší práci.

Příloha: Hlavní úkoly společenství vlastníků po zaregistrování obchodním rejstříkem

S pozdravem a přáním zdaru ve vašem konání

Jan Halík

Jan Halík

poradce Celostátního informačního centra pro bydlení,
za část Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků,
Těšnov 5, Praha 1

☎ 608 745 679, Halik.Jan@seznam.cz

Hlavní úkoly společenství vlastníků po zaregistrování obchodním rejstříkem

1. Založení bankovního účtu společenství.
2. Registraci společenství u finančního úřadu k dani z příjmu právnických a fyzických osob, (jde o příjem společenství z úroků bankovního účtu, funkcionářské odměny, dohody o pracích, atp.).
3. Účetní rozdělení převedených finančních prostředků z „fondu oprav“ na evidenční účty vlastníků.
4. Vypracování předpisu záloh vlastníků na opravy a správu domu (viz vzor).
5. Přepracování smluv o zajištění služeb spojených s bydlením (dodávky elektřiny, plynu, vody, odvoz odpadků apod.), o pojištění domu atp. z družstva na společenství vlastníků. Dům musí být pojištěn proti živelním škodám a proti škodám způsobeným (společenstvím vlastníků jako majitelem domu) jinému. V případě členství společenství ve Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků může být pojištění domu levnější formou rámcové smlouvy s množstevní slevou o cca 30 % než individuální pojištění.
6. Zajištění běžné správy domu, která spočívá zejména v technické péči o dům, zajišťování služeb spojených s bydlením, výběru měsíčních zálohových plateb na správu a opravy domu od vlastníků, vedení účetnictví, archivnictví dokumentů atp.

7. Uzavření smlouvy o správě domu se správcem.
8. Vypracování přehledu hospodaření a roční účetní závěrky, schválení shromážděním. Zajištění ročního přehledu stavu a pohyby záloh každého vlastníka na opravy společných částí domu.
9. Vnitřní činnosti společenství, tj. zejména evidence členů a její změny, plánování oprav domu, uzavírání smluv na opravy domu a na jiné činnosti, svolávání schůzí, zajištění potřebného počtu účastníků, vymáhání dluhů, postup proti případným problémovým vlastníkům bytů atp.
10. Zajistit poradenskou činnost pro výbor a kontrolní komisi společenství např. ve Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků, Těšnov 5, Praha 1, www.bytovadruzstva.cz, které je schopno poskytovat odborné poradenství v právních ekonomických, daňových a technických záležitostech a pořádá pro své členy odborné semináře.

Doporučená odborná literatura:

- ☞ Zákon 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.
- ☞ Měsíčník Bytmagazin s nejrozsáhlejšími otázkami a odpověďmi odborníků na problémy družstevního i vlastnického bydlení.
- ☞ Kniha JUDr. Zbyňka Pražáka Společenství vlastníků jednotek, nakl. Linde

Doporučené členství společenství: ve Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků, Těšnov 5, Praha 1, www.bytovadruzstva.cz

