

# Ptáte se, odpovídáme...

**VÁŽENÍ ČTENÁŘI,** se svými dotazy se obraťte přímo na e-mail: [praktik@pvsp.cz](mailto:praktik@pvsp.cz) anebo [redakce@bytmagazin.cz](mailto:redakce@bytmagazin.cz) Na elektronicky zasláné dotazy bez uvedení celého jména a města nebude brán zřetel. Upozorňujeme, že není v silách redakce vyřizovat obsáhlé dotazy mající více než jednu stránku anebo s množstvím příloh.

## Chybějící písemnosti

Shromážděním vlastníků byla v minulém roce odvolána z funkce místopředsdkyně výboru, která vlastnila veškeré písemné podklady SVJ (zajišťovala i účetnictví a další agendu). Odvolání z funkce nese těžce a do současné doby nechce vydat žádné starší písemné podklady. Tím se dostáváme do problémů. Chybí nám podklady za minulý rok (ale i za celé období, kdy společenství funguje). Co v takovém případě udělat, abychom mohli v budoucnu pracovat? Nově jsme si sehnali správcovskou firmu, která bude zajišťovat účetnictví a rovněž další věci pro SVJ (revize, archiv podkladů apod.) Bývalá místopředsdkyně na osobní výzvy k vydání nereaguje, písemnou výzvu nepřevzala. Co můžeme dělat?

V. B., Ostrava 1

Účetní záznamy všeho druhu stejně jako ostatní písemné dokumenty právnické osoby jsou majetkem této právnické osoby, v tomto případě SVJ. Podle mého názoru je nutné, aby byly řádně archivovány, nikoliv však např. v bytě členů výboru, ale tak, aby k těmto dokumentům měl výbor přístup. Je to věcí organizace a pořádku, který si SVJ zavede. Zdá se, že je vždy potřeba myslet i na zadní kolečka. Ideálním řešením je mít kancelář se skříní k uložení všech dokumentů a důsledně trvat na tom, aby se tam všechny záznamy (účetní i ostatní) shromažďovaly a archivovaly podle ustanovení zákona o účetnictví, pak by se něco podobného nemohlo stát. Chápu, že tomu tak v řadě případů není, kancelář chybí, nejrůznější doklady jsou „po všech čertech“ a často se ani neví kde. Případ, který popisujete, není

ojedinelý, proto je potřeba mít dokumenty na místě, ke kterému mají přístup minimálně dva, ne-li všichni členové výboru. (Podrobnější právní výklad k agendě SVJ viz níže.)

Ing. Marta Neplechová, CSc.

## Spisová agenda při změně výboru SVJ

V našem SVJ máme problémy s tím, aby předseda a členové výboru, jejichž funkční období skončilo, předali funkce, tedy agendu spojenou s výkonem funkce, nově zvolenému předsedovi a členům výboru. Po volbě nových členů výboru nám nic nepředali a na naše podněty, aby nám předali agendu, nijak nereagují. Kde nalezneme právní řešení takové situace



# Ptáte se, odpovídáme...

a jak můžeme donutit členy odstoupícího výboru k tomu, aby nám agendu výboru předali?

H. K. Plzeň

Zákon o vlastnictví bytů ani vzorové stanovy SVJ se záležitostmi předávání funkce a spisové agendy při skončení výkonu funkce v orgánu družstva výslovně nezabývají.

Lze však obecně dovodit, že při skončení výkonu funkce musí výbor (tj. jeho předseda, popřípadě i členové výboru, pokud vedou určitou část spisové agendy SVJ a výboru) předat veškerou písemnou dokumentaci, spisový materiál apod., které má výbor či jeho členové k dispozici, nově zvoleným členům výboru či jeho předsedovi. Jde o nepochybnou povinnost plynoucí především ze samotné povahy výkonu funkce a z odpovědnosti vyplývající z výkonu funkce.

S ohledem na mlčení zákona v této věci je potřebné, aby si každé SVJ tyto záležitosti ve svých stanovách, popřípadě v jednacím řádu orgánů upravilo tak, aby se předešlo případným problémům s předáváním agendy výboru.

**V krajním případě je možné domoci se určení povinnosti předat spisovou dokumentaci spojenou s výkonem funkce cestou soudní.**

Záležitosti předání agendy výboru, jehož funkční období skončilo (či např. předání funkce předsedy, který na svou funkci rezignoval před uplynutím funkčního období), neupravuje zákon č. 72/1994 Sb. ani vzorové stanovy SVJ. Nejsou tedy stanoveny žádné podrobnosti, které by se týkaly předávání listinné dokumentace SVJ a agendy výboru SVJ při skončení výkonu funkce.

Pouze ve vzorových stanovách SVJ jsou zařazena ustanovení o pořizování zápisů ze shromáždění, z výboru a kontrolní komise (čl. VII odst. 17 až 19 vzorových stanov SVJ), z nichž vyplývá, jaké náležitosti zápisů mají, jaké přílohy se k nim přikládají a kdo je podepisuje. Je zde také stanoveno, že zápisy včetně písemných podkladů musí být uchovávány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka. V případě, kdy má SVJ schváleny vlastní stanovy, řídí se svými stanovami a vzorové stanovy SVJ se nepoužijí.

Stanovy každého SVJ musí (podle § 9 odst. 14 písm. c) zákona o vlastnictví bytů obsahovat mimo jiné práva a povinnosti orgánů SVJ. V rámci těchto ustanovení by měla být zahrnuta také úprava předávání agendy výboru při skončení výkonu funkce ve výboru. Přitom by mělo být specifikováno, jak se postupuje při předávání funkce předsedy či místopředsedy výboru jako členů výboru, kteří jsou výborem zvoleni do konkrétních funkcí ve výboru, a to jak při skončení výkonu funkce před uplynutím funkčního období, tak i při skončení výkonu funkce v důsledku uplynutí funkčního období.

Obecně vzato musí při skončení výkonu funkce předseda výboru spolu se členy výboru, jejichž výkon funkce skončil

(např. uplynutím funkčního období), vzít v úvahu, že veškerá písemná dokumentace SVJ a výboru SVJ, kterou měl výbor a jeho členové při výkonu své funkce k dispozici, i ta, která vznikla v průběhu výkonu jejich funkce, je majetkem SVJ a musí být po skončení výkonu funkce odevzdána SVJ (tj. novým členům výboru resp. novému předsedovi výboru).

Členové výboru SVJ musí ve své činnosti postupovat tak, aby mohlo SVJ plynule plnit své úkoly, tedy zajistit mimo jiné vedení písemností SVJ jako právnické osoby, zajistit vedení průkazného účtnictví atd., v souladu s právními předpisy. Musí tedy v tomto směru plnit veškeré úkoly výboru jako výkonného a statutárního orgánu SVJ vyplývající z jeho postavení stanoveného zákonem a stanovami SVJ. S tím souvisí, že při skončení musí výbor (tj. jeho předseda, popřípadě i členové výboru, pokud vedou určité části spisové agendy SVJ a výboru) zajistit předání veškeré písemné dokumentace, kterou mají k dispozici, včetně agendy zápisu SVJ v rejstříku společenství apod., a předání všech záležitostí, jejichž vyřízení není dosud skončeno, předání všech uzavřených smluv atd. Musí tedy předat veškerou písemnou dokumentaci SVJ a písemnou agendu, kterou převzal předseda či další členové výboru při nástupu do funkce a která vznikla za dobu jejich činnosti. Tato povinnost není sice výslovně uvedena v zákoně o vlastnictví bytů (ani ve vzorových stanovách SVJ), jde však o nepochybnou povinnost plynoucí ze samotné povahy výkonu funkce a z obecných ustanovení občanského zákoníku o občanskoprávních vztazích a jejich ochraně.

Každý člen výboru musí při výkonu funkce, a tedy rovněž při jejím skončení, jednat podle obecných občanskoprávních principů tak, aby bez právního důvodu nezasahoval do práv a oprávněných zájmů jiných (§ 3 odst. 1 obč. zák.), tj. v daném případě do práv SVJ, vlastníkům jednotek jako členů SVJ či třetích osob; proti tomu, kdo tato práva ohrozí nebo poruší, se lze domáhat ochrany u soudu (podle § 4 obč. zák.). Stejně tak každý člen výboru musí při výkonu funkce, a tedy rovněž při jejím skončení, jednat podle obecných ustanovení občanského zákoníku o odpovědnosti za škodu, tj. je povinen si počínat tak, aby nedocházelo mimo jiné ke škodám na majetku, tj. v daném případě na majetku SVJ, vlastníků jednotek či třetích osob (podle § 415 obč. zák.), přičemž každý odpovídá za škodu, kterou porušením právní povinnosti způsobil (podle § 420 obč. zák.).

Předání písemností SVJ a agendy výboru SVJ je nepochybně záležitostí, kterou je podmíněno plynulé fungování SVJ, zajišťování jeho úkolů a průkazné vedení jeho spisové agendy. Pokud by předseda či člen výboru při skončení své funkce rád ně nepředal spisovou dokumentaci, s níž pracoval, nemohl by nový předseda, resp. noví členové výboru, zajišťovat další

plynulý chod a řízení SVJ, čímž by mohlo dojít k porušování zákonů a také ke vzniku škody z řady důvodů spojených s činností SVJ a jeho orgánů a s jejich odpovědností za správu domu podle zákona o vlastnictví bytů. Za takovou škodu by mohli nést dosavadní členové výboru, resp. jeho předseda, odpovědnost ve smyslu ustanovení občanského zákoníku o odpovědnosti za škodu, jestliže by bylo prokázáno, že škoda byla způsobena porušením právní povinnosti (tj. povinností spojených s výkonem funkce a v daném případě v souvislosti se skončením výkonu funkce). Lze podotknout, že existují také ustanovení trestního zákona, která pamtují na případy, kdy odpovědné osoby zanedbají své povinnosti při správě cizího majetku.

**V uvedených souvislostech by v krajním případě bylo možné – pokud by to bylo zcela nezbytné a nedošlo by ke smírnému dořešení věci, tj. k předání agendy – obrátit se na soud, aby tuto povinnost předsedovi a členům výboru uložil, tj. aby jim uložil předat nově zvolenému výboru dokumentaci SVJ a spisovou agendu, se kterou výbor dosud jako volený statutární a výkonný orgán pracoval a která náleží SVJ.**

**Pravidlem by mělo být v SVJ sepsání písemného protokolu (zápisu) o předání funkce, včetně předání spisového materiálu SVJ a agendy výboru při skončení výkonu jeho funkce a zvolení nových členů výboru nebo při skončení výkonu funkce předsedy výboru.**

**Pro předcházení problémům v této věci lze doporučit, aby byl určen (buď stanovami v ustanoveních o orgánech SVJ, nebo alespoň usnesením shromáždění – např. o jednacím řádu volených orgánů SVJ) způsob předání funkce člena voleného orgánu či voleného orgánu jako celku písemným protokolem. Může se jednat o jednoduchá pravidla (popřípadě jednoduchý jednacím řád orgánů SVJ), v nichž by se – mimo jiné – v potřebném rozsahu určil postup při pořizování a uchování zápisů z jednání orgánů SVJ, aby se případně určilo, kdo vede a uchovává spisovou agendu SVJ a plní úkoly s tím spojené podle právních předpisů, a dále aby se stanovil postup při protokolárním předávání agendy při skončení výkonu funkce. Tím by se mohlo předejít nedorozuměním v příštím období.**

JUDr. Jiří Čáp

## Je platba v pořádku?

Správu našeho společenství vlastníků jednotek vykonává bytové družstvo a zvedlo nám poplatek za správu na byt na 120 korun. Přitom u družstevníku nechalo původní stokorunu, údajně kvůli dani z přidané hodnoty (DPH), které družstevníci neplatí. Je to tak správně?

P. T., Pelhřimov

Informace České daňové správy Ministerstva financí ČR o uplatňování DPH u bytových družstev řeší aplikací zákona