

ZÁKON

ze dne

.....2015,

kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

Změna občanského zákoníku

Čl. I

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se mění takto:

1. V § 1124 odstavec 1 zní:

„(1) Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“.

2. V § 1124 odst. 2 větě první se slova „Předkupní právo mají spoluvlastníci“ nahrazují slovy „Odstavec 1 se použije“ a dosavadní věta druhé se zrušuje.“.

3. § 1125 zní:

„§ 1125

Spoluvlastník se může vzdát předkupního práva podle § 1124 s účinky pro své právní nástupce. Jde-li o nemovitou věc zapsanou do veřejného seznamu, vzdání se předkupního práva se do něj zapíše.“.

4. V § 1169 odst. 2 se věta druhá nahrazuje větami „Pro účinnost dohody se vyžaduje souhlas shromáždění přijatý alespoň většinou hlasů všech vlastníků jednotek, popřípadě vyšším počtem hlasů určeným v prohlášení. Nevzniklo-li společenství vlastníků, pro účinnost dohody se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, popřípadě vyšší počet hlasů určený v prohlášení.“.

5. V § 1186 odstavec 2 zní:

„(2) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, dochází k převodu jednotky včetně dluhů převodce souvisejících se správou domu a pozemku vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku. Za dluhy splatné ke dni převodu jednotky, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.“.

6. V § 1195 se doplňuje nový odstavec 3, který zní:
„(3) Společenství vlastníků, které vzniklo po převodu jednotek z vlastnictví právnické osoby podle § 1188 do vlastnictví jeho členů, se může rozhodnout převzít, přistoupit nebo jinak zajistit dluh z úvěru poskytnutého této právnické osobě, jehož účelem byla oprava, modernizace nebo jiná investice do stavebních úprav domu, pokud s tím souhlasí všichni jeho členové; souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Je-li pro to důležitý důvod a lze-li to po členu spravedlivě požadovat, může společenství vlastníků nebo každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby prohlášení vůle člena, který nesouhlasil s převzetím, přistoupením nebo zajištěním dluhu podle věty první, bylo nahrazeno soudním rozhodnutím.“.
7. V § 1197 se na konec věty druhé doplňují slova „, s výjimkou ustanovení § 1195 odst. 3“.
8. V § 1200 odst. 1 se slovo „všech“ nahrazuje slovem „většiny“ a doplňuje se věta třetí, která zní „Vlastník jednotky, který nesouhlasil se zněním stanov, může navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; ustanovení § 1209 se použije obdobně.“.
9. V § 1209 odst. 2 se doplňuje věta druhá, která zní „Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky dozvěděl nebo mohl dozvědět o tom, že rozhodnutí nebylo přijato z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se, jeho právo zaniká.“.

ČÁST DRUHÁ

Změna zákona o obchodních korporacích

Čl. II

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), se mění takto:

1. V § 636 odst. 1 větě první se za slovo „schůzi“ vkládají slova „na informační desce, jakož i“, za slovo „družstva“ se vkládají slova „, jsou-li zřízeny,“, věta druhá se zrušuje a v původní větě třetí se za slovo „být“ vkládají slova „na informační desce, případně také“.
2. V § 731 odst. 2 se slova „podle odstavce 1“ nahrazují slovy „v odstavci 1 písm. a)“ a slova „, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu“ se zrušují.
3. V § 734 se na konci textu úvodní části odstavce 1 doplňuje slovo „také“.

ČÁST TŘETÍ

Změna zákona o katastru nemovitostí

Čl. III

V § 23 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění zákona č. 139/2015 Sb., se na konci odstavce 1 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno zb), které zní:

„zb) vzdání se předkupního práva spoluvlastníka.“

ČÁST ČTVRTÁ

ÚČINNOST

Čl. IV

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2017.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Obecná část

Zhodnocení platného právního stavu, odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy a vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku

Předložený návrh zákona se snaží odstranit některé palčivé nedostatky a aktuální problémy vzešlé z aplikace nové právní úpravy společenství vlastníků a bytových družstev obsažené v občanském zákoníku a v zákoně o obchodních korporacích. Nová právní úprava je v mnohých případech nejednoznačná a obtížně srozumitelná, což přináší problematickou aplikovatelnost v praxi.

Cílem předkládaného návrhu zákona je především:

- obnovit osvědčený institut předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu v případě spoluvlastnictví k nemovitým věcem, a to zejména s cílem zjednodušení fungování spoluvlastnictví a podpory tradičních hodnot,
- zjednodušení způsobu schvalování změn prohlášení (jeden z možných způsobů rozdělení dosavadní nemovité věci (pozemku s domem na něm postaveným) na jednotky),
- jednoznačně stanovit pravidlo, že při převodu vlastnického práva k jednotce na nabyvatele přecházejí dluhy převodce související se správou domu a pozemku vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku,
- usnadnit financování úvěrů bytových družstev, resp. umožnit převzetí zákonem stanovených dluhů společenství vlastníků,
- zjednodušení schvalování stanov společenství vlastníků, k němuž bude postačovat souhlas prosté většiny vlastníků jednotek,
- jednoznačně stanovit způsob svolávání členské schůze družstva,
- zjednodušit rozhodování o některých změnách stanov bytového družstva.

Nároky na státní rozpočet, rozpočty krajů a obcí

Navrhovaná právní úprava nebude mít negativní dopad na státní rozpočet, ani na ostatní veřejné rozpočty obcí a krajů.

Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky, předpisy Evropské unie a s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Návrh zákona je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

Návrhem zákona není do právního řádu České republiky implementováno právo EU a návrh není s tímto právem v rozporu.

Návrhem zákona nejsou do právního řádu České republiky zapracovávány ani mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána, a návrh není s těmito smlouvami v rozporu.

Zvláštní část

Čl. I bod 1 - 3

Navrhovaná změna znovuzavádí osvědčený institut předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu v případě spoluvlastnictví k nemovitým věcem, a to zejména s cílem zjednodušení fungování spoluvlastnictví a podpory tradičních hodnot.

Zavedením nového občanského zákoníku do praxe spoluvlastníci (po uplynutí přechodného jednorozhodného období) ztratili možnost jako první odkoupit další část své společné nemovitosti (s výjimkou spoluvlastnictví zemědělského či rodinného závodu). Spoluvlastníci navíc nemohou ani ovlivnit to, s jakou další osobou budou takovou nemovitost do budoucna sdílet, což v praxi představuje v řadě případů pro spoluvlastníky, kteří se o společnou věc často i na úkor své potřeby, zasadili, nejen řadu nemilých překvapení, ale též právních komplikací. Právní úprava spoluvlastnictví přitom v řadě případů v praxi ztěžuje či docela znemožňuje dosažení společné vůle ke škodě nejen majetkových, ale též celospolečenských hodnot. Obecně platí, že je žádoucí podporovat scelování vlastnictví v poměrech tradičních společenských hodnot a vazeb, nikoli jeho rozdrobování, mnohdy vedené pouze spekulativními zájmy.

Čl. I bod 4

Navrhovaná změna reaguje na aktuální problémy s trojstupňovým schvalováním změny prohlášení. Dle stávající úpravy se ke změně prohlášení vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek. K účinnosti této dohody je nezbytný písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů. A konečně, vzniklo-li společenství vlastníků, musí v souladu s § 1208 písm. b) OZ o změně prohlášení rozhodovat i shromáždění, a to prostou většinou hlasů. Tento postup je komplikovaný a zatěžuje aplikační praxi.

Napříště se proto pro změnu prohlášení navrhuje vyžadovat pouze souhlas shromáždění přijatý alespoň většinou hlasů všech vlastníků jednotek, popřípadě vyšším počtem hlasů určeným v prohlášení. Pokud však společenství vlastníků nevzniklo, doplňuje se speciální pravidlo pro rozhodování.

Čl. I bod 5

Stávající platné znění přináší zásadní výkladové problémy vedoucí k právní nejistotě, zda dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku přecházejí s převodem jednotky a jaký vliv na tento přechod má potvrzení osoby odpovědné za správu domu. Osoba odpovědná za správu domu tak nemá jistotu, kdo je dlužníkem – zda převodce nebo nabyvatel, což komplikuje vymáhání pohledávek. V případě nesprávně podané žaloby může dojít k promlčení pohledávek nebo ke vzniku povinnosti nahradit nesprávně žalované straně náklady řízení.

Navrhuje se proto jednoznačně stanovit, že na nabyvatele přecházejí dluhy převodce

související se správou domu a pozemku vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku, přičemž za dluhy splatné ke dni převodu jednotky, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

Čl. I bod 6 - 7

Navrhovaná změna odstavce 2 § 1195 OZ a související změna § 1197 OZ odstraňuje duplicitní úpravu pravidel v nich obsažených. Obě ustanovení upravují obdobou situaci – zakazují společenství vlastníků hradit ztrátu či zajistit dluhy třetí osoby.

Zároveň se vyhovuje požadavku praxe a navrhuje se zakotvit výjimku, jejímž cílem je usnadnit financování úvěrů bytových družstev. V úpravě účinné do roku 2014 nebyla otázka převzetí dluhu společenstvím vlastníků výslovně řešena. Někteří dovozovali, že takové převzetí nespadá do omezené způsobilosti společenství vlastníků a je tak neplatné pro rozpor se zákonem. Nový zákoník tento nedostatek odstranil, když zákaz výslovně zavedl. V praxi však převažuje požadavek na zavedení výjimky vylučující z něj dluhy z úvěrů bytových družstev a jejich zajištění. Tyto úvěry jsou družstvy čerpány za účelem modernizace a oprav společných částí domu. Družstvo poté převede jednotlivé byty do osobního vlastnictví, a pokud dojde ke splnění podmínek pro vznik společenství vlastníků, stává se společenství vlastníků automaticky správcem domu a původní vlastník domu; bytové družstvo tak již nemůže přispěvky na správu domu od vlastníků jednotek vybírat.

Na příště se proto navrhuje umožnit společenství vlastníků převzít zákonem specifikované dluhy, ovšem pouze za předpokladu souhlasu všech členů společenství vlastníků. V návrhu je pamatováno i na situaci z praxe, kdy v některých případech nemusí být souhlas zcela všech vlastníků získán – a z důvodu, že získání souhlasu není možné z organizačních důvodů nebo proto, že nesouhlasila osoba, která s návrhy předkladatelů nesouhlasí „ze zásady“, ačkoli se postavení takové osoby po převzetí dluhu nezhorší. Pro tyto případy se navrhuje doplnit pojistku, že lze souhlas této osoby nahradit soudním rozhodnutím. Bude pak vždy na soudu, aby s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu zvážil, zda lze po členovi spravedlivě požadovat, aby s takovýmto právním jednáním souhlasil.

Čl. I bod 8

V odstavci 1 se navrhuje stanovit, že ke schválení stanov společenství vlastníků postačí souhlas prosté většiny vlastníků jednotek; počet hlasů se nebude odvíjet od velikosti podílu vlastníka jednotky. Tato změna reflektuje skutečnost, že občanský zákoník zavádí po splnění zákonných podmínek povinnost založit a dát vzniknout právnickou osobu v podobě společenství vlastníků; porušení této povinnosti je sankcionováno nemožností převádět vlastnické právo k jednotkám. Za stávající úpravy může vlastník jediné jednotky znemožnit splnění zákonem předepsané povinnosti vzniku společenství vlastníků a zabránit tak převádění vlastnického práva k jednotkám. Vlastníci často nemají nástroj, jak svoji zákonnou povinnost splnit. Vedle toho navrhovaná změna zohledňuje zvláštní povahu společenství vlastníků. Byť

jde o právnickou osobu, liší se společenství vlastníků od jiných právnických osob korporálního typu mimo jiné tím, že členství ve společenství vlastníků je povinné a je navázáno na vlastnictví konkrétní jednotky; členové v zásadě nemohou ovlivnit, kdo je, nebo se stane, členem společenství vlastníků. Jednotliví členové tak mohou mít značně odlišné představy o obsahu stanov a nalezení konsensu je prakticky nemožné. Na druhou stranu je nezbytné chránit vlastníka jednotky, který se zněním stanov nesouhlasil; navrhuje se proto pro něj zakotvit možnost obrátit se na soud podle § 1209 OZ.

Čl. I bod 9

Navrhovaná změna má za cíl postavit najisto, že stejně jako v případě odstavce 1 podléhá právo vlastníka jednotky obrátit se na soud podle odstavce 2 běhu prekluzivní lhůty, po jejímž uplynutí toto právo zaniká. Stávající znění druhého odstavce nestanoví pro uplatnění práva u soudu žádnou lhůtu, lze proto o prekluzi práva pochybovat. Napříště se proto navrhuje v odstavci 2 prekluzi práva stanovit výslovně, aby se zamezilo výkladovým problémům. Na rozdíl od prvního odstavce však prekluzivní lhůta odstavce 2 začne běžet od okamžiku, kdy se vlastník jednotky dozvěděl nebo mohl dozvědět o skutečnosti, že rozhodnutí shromáždění nebylo přijato pro jeho nezpůsobilost se usnášet.

Čl. II bod 1

Stávající úprava umožňuje družstvu svolat členskou schůzi vždy pouze prostřednictvím jeho internetových stránek. Ustanovení tak fakticky ukládá družstvu povinnost zřídit internetové stránky. Takovýto požadavek se jeví (zejm. v případě tzv. malého družstva) jako nedůvodně přísný. Navrhovaná změna má za cíl umožnit družstvu svolat členskou schůzi prostřednictvím informační desky, kterou je povinno zřídit v souladu s § 562.

Napříště je družstvo povinno zveřejnit pozvánku na členskou schůzi na informační desce a zaslat ji členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Zřídí-li však družstvo internetové stránky, je povinno ji zveřejnit i na nich; v takovém případě nepředstavuje zveřejnění na internetových stránkách alternativu, nýbrž další přistupující povinnost. Uvedené řešení zohledňuje skutečnost, že jednotliví členové družstva mohou mít odlišné preference ohledně získávání informací o dění v družstvu. Navíc, má-li družstvo internetové stránky zřízeny, jsou dodatečné náklady na zveřejnění pozvánky jejich prostřednictvím minimální.

Čl. II bod 2

Pokud jde o změny stanov podle odstavce 1 písmena a), v jejich případě se navrhuje stanovit požadavek souhlasu všech členů družstva. Napříště se tak bude požadovat souhlas nejen těch členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu na družstevní byt a členů, kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, ale i těch členů, kterým teprve právo na uzavření smlouvy o nájmu

družstevního bytu vznikne. Na ochranu posledně jmenované skupiny členů ostatně uvedené pravidlo směřuje; uvedenou změnou se tak naplní smysl předmětného pravidla. Podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, je nezbytné považovat za tak esenciální a významnou náležitost stanov, že nelze připustit, aby byla měněna nižším kvorem, než souhlasem všech členů družstva. Je nepředstavitelné, aby stávajícím členům družstva, kteří téměř všechny podmínky pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu splnili, mohli někteří ze členů družstva (byť by jich byla kvalifikovaná většina) vnutit změnu stanov v otázce podmínek vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu, která by znamenala faktickou nemožnost, nebo přinejmenším oddálení vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu. Tímto by došlo k zásahu do jejich práv a povinností a podryvání jejich právní jistoty; proto je v případě rozhodování o záležitostech podle písmena a) nezbytné trvat na souhlasu všech členů družstva.

Čl. II bod 3

Z dosavadního platného znění ustanovení není zcela jasné, zda se vztahují na členy bytových družstev rovněž důvody vyloučení plynoucí z obecné úpravy družstva (§ 614). Navrhuje se zákonný text v duchu citovaného závěru zpřesnit.

Čl. III bod 1

S ohledem na formální přístup k veřejnému rejstříku a dobrou víru nového nabyvatele v údaje v něm uvedené je navrhováno, aby byla u nemovité věci uvedena poznámka o vzdání se předkupního práva spoluvlastníka.

Čl. IV

Účinnost je navržena k 1. lednu 2017, a to s ohledem na nutnost časově zařadit novelizační body do právního řádu. Toto je patrné zejména u předkupního práva, kdy je třeba jeho opakované zavedení časově naplánovat tak, aby nedošlo k případným pochybnostem o jeho znovuzavedení.

V Praze dne xx. září 2016

JUDr. Jeroným Tejc, v. r.

Mgr. Petr Kořenek, v. r.

Bc. Zdeněk Syblík, v. r.

Ing. Jiří Petrů, v. r.

Ladislav Velebný, v. r.

Marek Černoš, v. r.

Ing. Martin Kolovratník, v. r.

Mgr. Petr Gazdík, v. r.
Mgr. Roman Sklenák, v. r.
MUDr. Jiří Běhounek, v. r.
Ing. Lubomír Toufar, v. r.
Ing. Josef Vondrášek, v. r.
Ing. Antonín Sed'a, v. r.
Mgr. Václav Snopek, CSc., v. r.
Ing. Josef Hájek, v. r.
Jaroslav Zavadil, v. r.
JUDr. Stanislav Grospič, v. r.
Jana Lorencová, v. r.
Mgr. Jaroslav Borka, v. r.
Ing. Leo Luzar, v. r.
Ing. Josef Uhlík, v. r.
PaedDr. Milada Halíková, v. r.