

**PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY**  
Poslanecká sněmovna  
2004  
IV. volební období

---

**664**

**Návrh**

poslanců Františka Beneše, Zdenka Koudelky, Stanislava Křečka, Františka Pelce, Josefa  
Víchy a Miroslavy Vlčkové

na vydání

**zákona, kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé  
spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým  
prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších  
předpisů**

## ZÁKON

ze dne ..... 2004,

**kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

### Čl. I

#### **Změna zákona o vlastnictví bytů**

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb. a zákona č. 451/2001 Sb. se mění takto:

1. V § 11 se za odstavec 4 vkládá nový odstavec 5, který zní:

„(5) K přijetí usnesení o opravách společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, o pronájmu společných částí domu k umístění dočasných zařízení a o žádosti o finanční dotaci na opravy společných částí domu je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny vlastníků jednotek.

Dosavadní odstavce 5 až 8 se označují jako odstavce 6 až 9.“

2. V § 11 v novém odstavci 7 se text „podle odstavců 2 a 4“ nahrazuje textem „podle odstavců 2, 4 a 5“.

3. V § 11 v novém odstavci 9 se text „ustanovení odstavců 1 až 6“ nahrazuje textem „ustanovení odstavců 1 až 7“

4. V § 13 odstavec 3 se na konci textu věty třetí doplňují slova „ , ledaže se jedná o nezbytné technologické úpravy k zajištění vlastnictví jednotky a jejich funkcí, kdy postačuje souhlas podle § 11 odst. 4“.

### Čl. II

#### **Účinnost**

Tento zákon nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení.

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA

### I. OBECNÁ ČÁST

#### a) Důvody navrhované úpravy

S postupným nárůstem vzniku společenství vlastníků jednotek (SVJ) se ukazuje potřeba úpravy některých částí zákona o vlastnictví bytů. Cílem předkládané novely je vytvoření reálného prostoru pro praktickou a běžnou činnost SVJ. Navrhovány jsou jen nezbytné úpravy v rozhodovacích pravomocích shromáždění SVJ, které mají zamezit, aby mohlo docházet k zablokování nebo nežádoucímu oddálení potřebných oprav a dočasného užívání společných částí domu např. pro nečinnost některých vlastníků. Jde o velmi častý problém, který se vyskytuje v mnoha společenstvích. Aktivní většina vlastníků pak oprávněně pociťuje svou bezmocnost, pokud se i v jednoduchých, a pro dům nebo ochranu majetku vlastníků jednotek prospěšných činnostech, vyžaduje souhlas všech spoluvlastníků společných částí domu.

Navrhovaná úprava pomůže řešit obvyklé činnosti jako jsou běžné opravy fasády a střech, pronájem těchto společných částí k dočasnému umístění spojových zařízení nebo plošných reklam, což přinese finanční prospěch celému domu, a je nutná dokonce i pro tak prospěšnou činnost, jakou je podání žádosti o dotaci na opravu společných částí domu.

Místo souhlasu všech spoluvlastníků společných částí domu se navrhuje potřeba souhlasu tříčtvrtinové většiny. Je to výrazně vyšší limit než požadavek podle § 11 odstavec 4, ve kterém se řeší i změny obsahu prohlášení vlastníka, zástavní práva k jednotkám a ceny služeb. Ke schválení zde postačuje tříčtvrtinová většina na shromáždění přítomných vlastníků.

Záměrem předkladatelů je upravit stávající zákon č. 72/1994 Sb. jen v nezbytně nutném rozsahu a formou, která by mohla být později přijata i do nového zákona o vlastnictví bytů.

#### b) Soulad navrhované úpravy s ústavním pořádkem ČR a s mezinárodními smlouvami

Navrhovaná úprava řeší oblast, která není upravena mezinárodními smlouvami a je ve výhradní kompetenci právního pořádku České republiky.

#### c) Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované úpravy na státní rozpočet

Navrhovaná změna zákona nevyvolá žádné nároky na státní rozpočet nebo veřejné rozpočty. Nebude mít dopady na životní prostředí, může naopak napomoci ke vzniku pracovních míst v regionech.

### II. ZVLÁŠTNÍ ČÁST

K bodu 1: (§ 11)

Navrhuje se výčet činností při správě společných částí domu, ke kterým je potřebný souhlas tříčtvrtinové většiny vlastníků jednotek.

K bodům 2 a 3: (§ 11)

Navrhované úpravy vycházejí logicky z nově vloženého odstavce (5).

K bodu 4: (§ 13)

Vkládá se ustanovení, podle něhož postačuje k uzavření smlouvy o výstavbě, pokud jde o úpravu nutnou pro zajištění vlastnictví jednotky, souhlas kvalifikované většiny, jako pro změnu prohlášení vlastníka nebo stanov SVJ.

## PLATNÉ ZNĚNÍ ZÁKONA Č. 72/1994 Sb., O VLASTNICTVÍ BYTŮ, S VYZNAČENÍM NAVRHOVANÝCH ZMĚN

### § 11 nadpis vypuštěn

(1) Společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění. Shromáždění se sejde z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.

(2) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů.

(3) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2); spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(4) K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

**(5) K přijetí usnesení o opravách společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, o pronájmu společných částí domu k umístění dočasných zařízení a o žádosti o finanční dotaci na opravy společných částí domu je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny vlastníků jednotek.**

(6) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby,<sup>6)</sup> o změně stavby,<sup>7)</sup> jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

(7) Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení podle odstavců 2 a 4 souhlasu všech vlastníků jednotek.

(8) Všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je společenství povinno do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu.

(9) V domě, ve kterém nevzniklo společenství, platí pro rozhodování vlastníků jednotek přiměřeně ustanovení odstavců 1 až 6.

6) § 85 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 83/1998 Sb.

7) § 54 a násl. zákona č. 50/1976 Sb.

§ 13

(1) Vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.

(2) Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinnosti uvedené ve větě první vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného.<sup>10)</sup>

(3) Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě (§ 17) uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, **ledaže se jedná o nezbytné technologické úpravy k zajištění vlastnictví jednotky a jejích funkcí, kdy postačuje souhlas podle § 11 odst. 4.** Ustanovení zvláštních právních předpisů<sup>7)</sup> tím nejsou dotčena.

(4) Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky. Vlastník jednotky je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

(5) O nájmu a podnájmu bytu platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.<sup>8)</sup> O nájmu a podnájmu nebytového prostoru platí zvláštní předpisy.<sup>9)</sup>

(6) Jsou-li v domě prostory a zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, např. kotelny, výměňkové stanice, kryty civilní ochrany, prádelny, sušárny a zařízení provozní povahy, přecházejí práva a povinnosti dosavadního vlastníka budovy, týkající se těchto prostorů a zařízení, na vlastníky jednotek, popřípadě jejich právní nástupce nabytím vlastnictví k jednotce.

(7) Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

---

7) § 54 a násl. zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

8) § 685 a násl. občanského zákoníku.

9) Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

10) § 672 občanského zákoníku.

V Praze dne 4. května 2004

František Beneš v.r.

Zdeněk Koudelka v.r.

Stanislav Křeček v.r.

František Pelc v.r.

Josef Vícha v.r.

Miroslava Vlčková v.r.