

V l á d n í n á v r h

ZÁKON

ze dne 2018,

**kterým se mění zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám
a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev
a o změně některých zákonů**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

Čl. I

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, se mění takto:

1. V § 24 odstavec 3 zní:
„(3) Ke schválení stanov společenství se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů; ustanovení § 1200 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku se nepoužije.“
2. V § 24 odst. 5 větě druhé se slovo „čtvrtinu“ nahrazuje slovem „polovinu“.

Čl. II

Přechodné ustanovení

Ustanovení § 24 zákona č. 311/2013 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se použije i tehdy, pokud bytové družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 zákona 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), které bylo původním vlastníkem budovy, nebo bytové družstvo, které je jeho právním nástupcem, plnilo povinnosti správce podle § 9 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném do 30. června 2000, a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na méně než jednu polovinu. Správce svolá shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků jednotek nejpozději do 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Čl. III

Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. září 2018.

Důvodová zpráva

I. Obecná část

Hodnocení dopadů regulace (RIA)

V souladu s Plánem legislativních prací vlády na rok 2017 schváleným usnesením vlády ze dne 14. prosince 2016 č. 1121 k návrhu nebyla zpracovávána závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace.

1. 1 Zhodnocení platného právního stavu, včetně zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinám rodinných domů některých bytových družstev a o změně některých zákonů, navazoval na právní vztahy založené zákonem 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 (dále jen „ZoVB“). Ten obsahoval v § 9 odst. 4 zvláštní úpravu tzv. „odloženého vzniku“ společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby. Do doby, než se dřívějšímu stavebnímu bytovému družstvu či lidovému bytovému družstvu snížil spoluvlastnický podíl na společných částech domu na méně než jednu čtvrtinu, existovalo společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity (non subjekt), které se řídilo ustanoveními § 9, 11 a § 15 odst. 2 ZoVB ve znění platném do novelizace provedené zákonem č. 103/2000 Sb. Správu v těchto případech zajišťoval „zákonný“ správce podle uvedených ustanovení ZoVB a rozhodování vlastníků jednotek se uskutečňovalo na shromáždění, rovněž podle uvedených ustanovení ZoVB.

V rámci legislativního procesu při schvalování návrhu zákona č. 311/2013 Sb., který nahradil částečně problematiku převodu družstevních bytů v určitých popsanych případech, byl v Poslanecké sněmovně vznesen pozměňovací návrh týkající se odloženého vzniku společenství vlastníků jednotek, podle něhož vzniká povinnost založit společenství, když podíl družstva na společných částech klesne pod jednu polovinu. Dosud společenství vznikala ex lege, až když podíl družstva klesl pod jednu čtvrtinu. Zákon byl přijat ve znění tohoto pozměňovacího návrhu, čímž došlo ke vzniku situace, kdy řada družstev převedla takové množství bytů, že se jejich podíl na společných částech snížil před nabytím účinnosti zákona pod jednu polovinu, ale neklesl pod jednu čtvrtinu. Společenství tak ex lege nevzniklo. Vzhledem k dikci zákona však úprava založení a vzniku společenství obsažená v tomto zákoně cílí na družstva, kterým podíl na společných částech domu klesl pod jednu polovinu až po účinnosti zákona č. 311/2013 Sb., nikoli však před tímto datem.

Tím došlo k situaci, kdy se bytová družstva s podílem vyšším než $\frac{1}{4}$, avšak nižším než $\frac{1}{2}$ k 1. 1. 2014 ocitla v právním „vakuu“. Není zřejmé, nakolik se i na tato družstva mohou vztáhnout ustanovení § 24 zákona o výkonu správy domu a o zakládání společenství. Tuto mezeru zákona se bohužel nepodařilo překlenout výkladem Ministerstva pro místní rozvoj. Jedná se o družstva, jimž podíl do 31. 12. 2013 neklesl pod $\frac{1}{4}$, v opačném případě vznikalo společenství vlastníků jednotek ze zákona podle § 9 odst. 4 ZoVB. Rejstříkové soudy odmítají zápisy společenství vzniklých na popud těchto družstev analogicky podle § 24 zákona a vyžadují podle § 1200 odst. 1 občanského zákoníku souhlas všech vlastníků. To je však kvorum nedosažitelné v domech, kde došlo k převodu více než poloviny bytů (často větší panelové domy). V domech tak nevzniká společenství a katastrální úřady blokují jakékoli převody jednotek, což je stav, který nelze dále prolongovat.

1. 2 Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy, včetně dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen, vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku

Smyslem návrhu je novelizovat ustanovení o odloženém založení a vzniku společenství vlastníků jednotek v případě těch bytových družstev, na které se tento zvláštní zákon vztahuje. Jmenovitě jde o novelizaci v ustanoveních HLAVY VI – ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ O VZNIKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ (§ 24 zákona).

Novelizace sleduje tyto konkrétní záměry:

- a) odstranit věcnou chybu dosavadního znění ve vztahu mezi § 24 odst. 2 a § 24 odst. 5 tak, aby bylo zřejmé, že k odloženému založení a vzniku společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) dochází po snížení spoluvlastnického podílu bytového družstva na společných částech domu pod jednu polovinu postupem podle § 24,
- b) vztáhnout právní úpravu podle § 24 také na ta bytová družstva, u nichž se spoluvlastnický podíl na společných částech domu snížil na méně než jednu polovinu v době přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku (dále jen „OZ“) a tohoto zvláštního zákona,
- c) jasně stanovit, za jakého počtu hlasů vlastníků jednotek je shromáždění jednající podle § 24 odst. 3 působilé k jednání a usnášení.

Navrhovaná úprava se nedotýká problematiky rovnosti mužů a žen. Materiál má v této oblasti neutrální dopad.

1. 3 Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Předkládaný návrh zákona je v souladu s ústavním pořádkem České republiky, nebyly dohledány žádné nálezy Ústavního soudu, které by byly v rozporu s navrhovaným věcným řešením.

1. 4 Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie a s mezinárodními smlouvami

Návrh nezpracovává do právního řádu České republiky právo EU. Problematika, které se návrh týká, není právem EU upravena.

Předkládaný návrh zákona je v souladu se závazky vyplývajícími pro Českou republiku z členství v Evropské unii. Mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána, ani judikatura Evropského soudu pro lidská práva, se na danou oblast nevztahují.

1. 5 Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, sociální dopady včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny a dopady na životní prostředí

Z předkládaného návrhu zákona neplynou přímé nároky na státní rozpočet ani na ostatní veřejné rozpočty (rozpočty krajů a obcí) a na podnikatelské prostředí. Navrhovaná právní úprava nebude mít negativní sociální dopady a negativní dopady na životní prostředí.

1. 6 Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů

Navrhované řešení nemá dopady na ochranu soukromí a osobních údajů a je v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

1. 7 Zhodnocení korupčních rizik

Předkládaná novela nepředstavuje korupční rizika.

1. 8 Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu

Předkládaná novela nebude mít dopad na bezpečnost nebo obranu státu.

II. Zvláštní část

K Článku I

K bodu 1 - § 24 odst. 3

Zákon č. 311/2013 Sb. upravuje v § 24 tzv. odložený vznik SVJ poté, co poklesne spoluvlastnický podíl BD na společných částech domu pod určitou hranici v tomto zákoně stanovenou (§ 24 tohoto zvláštního zákona).

SVJ se v tomto případě zakládá usnesením shromáždění vlastníků jednotek, přičemž ke schválení stanov se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění. Výslovně se současně stanoví, že ustanovení § 1200 odst. 1 OZ se v tomto případě nepoužije (nepoužije se tedy požadavek souhlasu všech vlastníků jednotek se stanovami v případě, kdy SVJ zakládají vlastníci jednotek). Ačkoliv ustanovení § 24 odst. 3 upravuje kvorum pro schválení stanov, vzniká však nejistota, kdy je shromáždění usnášeníschopné, neboť tuto otázku zákon neřeší. Z hlediska právní jistoty bylo proto přistoupeno k doplnění textu.

K bodu 2 - § 24 odst. 5

Během legislativního procesu při schvalování návrhu zákona č. 311/2013 Sb. byl v Poslanecké sněmovně přijat pozměňovací návrh, na jehož základě došlo ke změně výše podílu v ustanovení § 24 odst. 1 a 2 z jedné čtvrtiny na jednu polovinu. Pravděpodobně nedopatřením nedošlo ke stejné změně také v ustanovení § 24 odst. 5. Z toho důvodu se navrhuje sjednocení výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

K Článku II

Podle judikatury, která se uplatňuje zejména u Vrchního soudu v Olomouci (např. rozhodnutí ze dne 28. 8. 2014 čj. 5 Cmo 23312014), se zákon ve stávajícím znění ve vztahu k zakládání společenství vlastníků jednotek nevztahuje na domy, v nichž spoluvlastnický podíl družstev na společných částech domu klesl pod 50 % před účinností zákona, tj. před 1. 1. 2014.

Družstva, jejichž podíl na společných částech k 1. 1. 2014 činil více než 25 %, ale méně než 50 %, se tak dostávají do situace, že často nejsou schopna v domech společenství založit. Nevztahuje se na ně totiž dle uvedené praxe soudů ani ustanovení § 24 odst. 3 zákona, které založení a vznik společenství oproti obecné úpravě OZ zjednodušuje. Uvedené ustanovení umožňuje, aby bylo společenství založeno schválením stanov, nikoli ze strany všech vlastníků v domě, ale běžnou většinou na schůzi vlastníků. Některé rejstříkové soudy však vyžadují, aby tato družstva (na něž se zákon podle nich nevztahuje) schvalovala stanovy podle obecné úpravy § 1200 odst. 1 OZ, tj. se souhlasem 100 % vlastníků. Přitom se často jedná o panelové domy s větším množstvím bytů, takže zajistit souhlas několika desítek vlastníků je obvykle nemožné nebo se prodražuje z důvodu pokračování v notářském zápise. Jestliže společenství v domě nevznikne (v daném domě není reálné získat souhlas 100 % vlastníků se stanovami),

ocitají se navíc vlastníci v nevýhodném postavení solidárně zavázaných (odpovědných) dlužníků a katastrální úřady po uplynutí 90 dnů po poklesu podílu pod 25 % blokují převody jednotek.

Vzhledem k tomu, že pro řadu družstev již situace, kdy podíl družstva na společných částech již poklesl pod jednu polovinu před účinnosti zákona č. 311/2013 Sb., resp. zákona č. 89/2012 Sb., je nutné přijmout přechodné ustanovení, které umožní i těmto družstvům postupovat podle § 24 zákona č. 311/2013 Sb. a stanovit jim pro přijetí stanov přiměřenou lhůtu.

K Článku III

Navrhuje se, aby zákon nabyl účinnosti dnem 1. září 2018.

V Praze dne 3. ledna 2018

Předseda vlády:

Ing. Andrej Babiš v.r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. Klára Dostálová v.r.