

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY
Poslanecká sněmovna
2005
IV. volební období

1118

Vládní návrh

na vydání

zákona,

o vlastnictví bytů a nebytových prostorů
(zákon o vlastnictví bytů)

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Hlava I Předmět úpravy

§ 1

Tento zákon upravuje

- a) právní vztahy, jejichž předmětem je takové podílové spoluvlastnictví budovy, které spočívá ve vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru, jako prostorově vymezené části budovy a s ním spojeným podílovým spoluvlastnictvím společných částí budovy, a dále právní vztahy k pozemkům zastavěným touto budovou (dále jen „zastavěný pozemek“) a souvisejícím pozemkům,
- b) podmínky a způsob vzniku, změny a zániku spoluvlastnictví budovy podle písmene a), práva a povinnosti spoluvlastníků budovy, práva a povinnosti k pozemkům souvisejícím s tímto spoluvlastnictvím, dále postavení a právní poměry právnické osoby zřizované pro účely správy domu a pozemku podle tohoto zákona,
- c) právní vztahy při výstavbě bytů či nebytových prostorů v budovách a při výstavbě budov do spoluvlastnictví podle tohoto zákona,
- d) práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy podle písmene a),
- e) zvláštní podmínky a způsob převodu vlastnictví skupinových rodinných domů v případech v tomto zákoně výslovně stanovených.

§ 2

Podílové spoluvlastnictví budovy podle tohoto zákona lze nabýt a zákon lze použít, jde-li o budovu, v níž jsou alespoň 2 byty nebo alespoň 2 nebytové prostory, anebo alespoň 1 byt a 1 nebytový prostor; pro skupinové rodinné domy se použije § 63 tohoto zákona.

§ 3

Pokud tento zákon nestanoví jinak, vztahují se na práva a povinnosti vlastníků budov s byty a nebytovými prostory podle tohoto zákona, dále na práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, kteří jsou současně podílovými spoluvlastníky společných částí budovy, a na práva a povinnosti ze souvisejícího podílového spoluvlastnictví nebo jiného práva k pozemku, ustanovení občanského zákoníku a zvláštních právních předpisů¹⁾. Není-li předmětem spoluvlastnictví byt nebo nebytový prostor a s ním spojené podílové spoluvlastnictví společných částí budovy, popřípadě i související podílové spoluvlastnictví pozemku, ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví²⁾ se nepoužijí.

¹⁾ Například zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

²⁾ § 136 a násl. občanského zákoníku.

Hlava II Vymezení základních pojmů

§ 4

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) budovou trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s výjimkou hal, pokud splňuje podmínky podle § 2,
- b) bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení, včetně obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení³⁾,
- c) nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení,
- d) domem budova, ve které vzniklo vlastnictví jednotek podle tohoto zákona,
- e) rozestavěným bytem nebo rozestavěným nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení nebo jiným účelům než k bydlení, pokud jsou rozestavěny v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, a pokud jsou rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor uzavřeny obvodovými stěnami; o rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jde též tehdy, jsou-li pořizovány v již dokončené stavbě její změnou a jsou v takovém stupni rozestavěnosti, že jsou již uzavřeny obvodovými stěnami,
- f) místností uzavíratelný prostor nacházející se v domě, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem; místností není lodžie, balkon či terasa,
- g) jednotkou byt nebo nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor, jako vymezená část domu podle tohoto zákona,
- h) podlahovou plochou jednotky podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu či nebytového prostoru; do podlahové plochy se započítává i podlahová plocha zastavěná zařizovacími předměty, například vanou, kuchyňskou linkou, zabudovanými skříněmi,
- i) společnými částmi domu
 1. části a prostory domu v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, které jsou určeny v prohlášení vlastníka budovy nebo ve smlouvě o výstavbě v souladu s jejich stavebním určením ke společnému užívání vlastníky jednotek, zejména základy, střecha, obvodové zdi, hlavní svíslé a vodorovné nosné a izolační konstrukce včetně oken či výkladních skříní, vchody, průčelí, závětrří, zádveří, schodiště a chodby včetně vchodových dveří do jednotky, balkóny, lodžie, terasy, půda, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům,
 2. společná zařízení domu sloužící především jako vybavení společných částí domu v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, zejména vybavení společné prádelny, sušárny, kotelny,
 3. příslušenství domu⁴⁾ v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, pokud tak určí vlastník budovy v prohlášení, anebo je tak určeno ve smlouvě o výstavbě, a

³⁾ § 717 občanského zákoníku.

⁴⁾ § 121 odst. 1 občanského zákoníku.

to rovněž v případě, že je toto příslušenství umístěno mimo dům, včetně drobných staveb,

4. některé části domu, které jsou podle prohlášení vlastníka budovy nebo podle smlouvy o výstavbě v podílovém spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek v domě,
 5. některé prostory v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, které jsou určeny k vymezenému užívání s příslušnou jednotkou vlastníkem této jednotky a tvoří příslušenství bytu⁵⁾ nebo nebytového prostoru, zejména balkóny, lodžie, terasy, atria, sklepní kóje a dále garážová stání, nejsou-li tato stání vymezena v samostatném nebytovém prostoru v domě (dále jen „vymezené společné části domu“);
- v pochybnostech se má za to, že jde o společnou část domu v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, neprokáže-li se opak,
- j) zastavěným pozemkem pozemek, na němž se budova nachází a v katastru nemovitostí je evidován jako parcela s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - k) souvisejícím pozemkem pozemek zpravidla navazující na zastavěný pozemek, určený vlastníkem budovy nebo ve smlouvě o výstavbě jako pozemek související s užíváním a provozem domu; zejména jde o pozemky, na nichž jsou umístěny drobné stavby, společná zařízení domu, venkovní úpravy,
 - l) původním vlastníkem budovy vlastník či spoluvlastníci budovy, na základě jejichž prohlášení byla budova přeměněna podle tohoto zákona na dům,
 - m) společenstvím vlastníků jednotek právnická osoba vzniklá pro účely správy domu a pozemku podle tohoto zákona,
 - n) zakladatelem osoba či více osob povinných nebo oprávněných podle tohoto zákona založit společenství vlastníků jednotek.

Hlava III

Předmět a obsah vlastnictví jednotky

§ 5

(1) Vlastnictvím jednotky se podle tohoto zákona rozumí vlastnictví jednotky spjaté se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu.

(2) S vlastnictvím jednotky podle odstavce 1 jsou spjata práva k zastavěnému pozemku, popřípadě k souvisejícímu pozemku podle tohoto zákona, uvedená v prohlášení vlastníka budovy.

(3) Pokud je jednotka v podílovém spoluvlastnictví, považují se spoluvlastníci jednotky pro účely tohoto zákona za vlastníka jednotky. Ustanovení občanského zákoníku o zániku podílového spoluvlastnictví rozdělením věci se pro podílové spoluvlastnictví jednotky nepoužije. Ustanovení tohoto odstavce se použijí pro společné jmění manželů obdobně.

(4) Ve věcech správy domu a pozemku podle tohoto zákona jsou práva a povinnosti vlastníků jednotek vykonávána společenstvím vlastníků jednotek. V případech, kdy není tímto zákonem stanovena povinnost zřídit společenství vlastníků jednotek a ke vzniku společenství nedošlo, vykonávají vlastníci jednotek práva a povinnosti ve věcech správy domu a pozemku způsobem stanoveným tímto zákonem.

(5) Podíl každého vlastníka jednotky na výkonu práv a povinností ve věcech správy domu a pozemku podle tohoto zákona, jimiž se rozumí zejména účast na hlasování vlastníků

⁵⁾ § 121 odst. 2 občanského zákoníku.

jednotek, účast na nákladech spojených se správou domu a pozemku a odpovědnost nebo ručení za závazky z právních úkonů týkajících se správy domu a pozemku, se řídí velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu podle § 6 odst.1, pokud tento zákon nestanoví jinak.

§ 6

(1) Velikost spoluvlastnického podílu každého vlastníka jednotky na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě určené podle tohoto zákona, pokud tento zákon nestanoví jinak. Obdobně se postupuje u těch společných částí domu, které jsou místnostmi a jsou ve spoluvlastnictví pouze vlastníků některých jednotek. Ve spoluvlastnictví pouze vlastníků některých jednotek nemohou být prostory, které nejsou místnostmi.

(2) Velikost spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku, popřípadě na souvisejícím pozemku odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu podle odstavce 1, pokud u souvisejícího pozemku nestanoví tento zákon jinak.

Hlava IV Právní vztahy k pozemkům

Zastavěný pozemek

§ 7

(1) Je-li původní vlastník budovy také vlastníkem zastavěného pozemku, je povinen převést na nabyvatele jednotky spolu s vlastnictvím jednotky také spoluvlastnický podíl na tomto pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu podle § 6. To platí i pro původního vlastníka budovy, který je vlastníkem jednotek v domě a podílovým spoluvlastníkem zastavěného pozemku.

(2) Nejsou-li spoluvlastníky zastavěného pozemku všichni vlastníci jednotek v domě nebo nejsou-li spoluvlastníky v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu podle § 6 odst.1, provedou vlastníci jednotek mezi sebou převod spoluvlastnických podílů k pozemku tak, aby odpovídaly tomuto poměru. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku je povinnou součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.

(3) Nebude-li splněna povinnost stanovená v odstavcích 1 a 2, může se vlastník jednotky obrátit na soud s návrhem, aby nahradil chybějící projev vůle. Toto právo se promlčí za 6 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o nesplnění povinnosti dozvěděl či mohl dozvědět, nejpozději však za 1 rok od vzniku vlastnictví jednotky.

(4) Ustanovení odstavců 1 až 3 platí obdobně i pro úpravu práv k pozemku určeného k výstavbě domu. Převod spoluvlastnických podílů k pozemku, popřípadě úprava spoluvlastnických podílů na základě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemku, je povinnou součástí smlouvy o výstavbě.

(5) Převod spoluvlastnických podílů k zastavěnému pozemku nebo dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemku je povinnou součástí změny prohlášení vlastníka budovy, při níž dochází ke změně spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

§ 8

Vlastník pozemku upraví písemnou smlouvou s vlastníky jednotek práva k pozemku tak, aby rozsah těchto práv odpovídal velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu podle § 6 odst.1 v případech, kdy původní vlastník budovy nebo původní vlastník nepřevzených jednotek v domě má k zastavěnému pozemku jiné právo než právo vlastnické, zejména právo nájmu; v tomto rozsahu mají vlastníci jednotek také předkupní právo k pozemku. Předkupní právo působí i vůči kupujícímu, jemuž svědčilo dřívější předkupní právo. Toto ustanovení platí pro každého dalšího vlastníka jednotky obdobně.

§ 9

(1) Bytové družstvo, které jako vlastník budovy nebo jako vlastník jednotek nabylo od státu nebo od územního samosprávného celku bezplatně do vlastnictví zastavěný pozemek, na němž je postavena budova nebo dům s jednotkami, je povinno spolu s převodem vlastnictví jednotky, jde-li o převod na člena - fyzickou osobu, bezplatně převést do vlastnictví nabyvatele jednotky také spoluvlastnický podíl k tomuto pozemku v rozsahu odpovídajícím velikosti spoluvlastnického podílu nabyvatele jednotky na společných částech domu podle § 6 odst.1. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku je součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jako její povinná náležitost.

(2) Pokud došlo k převodu vlastnictví jednotky přede dnem nabytí pozemku podle odstavce 1 do vlastnictví bytového družstva, je družstvo povinno převést písemnou smlouvou bezplatně spoluvlastnický podíl k pozemku na vlastníka jednotky, je-li jím fyzická osoba, bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 6 měsíců ode dne nabytí pozemku do vlastnictví bytového družstva.

§ 10

Související pozemek

(1) V případě, že je podle prohlášení vlastníka budovy s vlastnictvím jednotky nerozlučně spjat také spoluvlastnický podíl na souvisejícím pozemku, je vlastník budovy nebo vlastník jednotky povinen převést na nabyvatele jednotky spolu s vlastnictvím jednotky také spoluvlastnický podíl na tomto pozemku v rozsahu uvedeném v prohlášení vlastníka budovy.

(2) Není-li v prohlášení vlastníka budovy určena velikost spoluvlastnického podílu na souvisejícím pozemku převáděného na nabyvatele jednotky podle odstavce 1, je jeho velikost určena v první smlouvě o převodu vlastnictví jednotky. Při dalším převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky je velikost spoluvlastnického podílu na souvisejícím pozemku určena tak, aby odpovídala velikosti spoluvlastnického podílu dosavadního vlastníka jednotky (převodce) v době převodu vlastnictví na nabyvatele.

(3) Převod spoluvlastnického podílu k souvisejícímu pozemku podle odstavce 1 a 2 je součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jako její povinná náležitost. Ustanovení § 9 platí obdobně.

Hlava V Vznik, převod a zánik vlastnictví jednotky

Díl 1 Vznik vlastnictví jednotky

§ 11

Přeměna budovy na dům

Vlastnictví jednotek vzniká a budova se stává domem podle § 4 písm. d) vkladem vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka budovy podle § 12 až 15 nebo zápisem vlastnictví jednotky vzniklé výstavbou na základě smlouvy o výstavbě podle § 64 až 77.

Prohlášení vlastníka budovy

§ 12

(1) Původní vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které v souladu se stavebním určením a za podmínek stanovených tímto zákonem se stanou jednotkami a společnými částmi domu podle tohoto zákona (dále jen „prohlášení vlastníka budovy“).

(2) Prohlášení vlastníka budovy musí mít písemnou formu a musí obsahovat

- a) údaje evidované v katastru nemovitostí o původním vlastníku budovy, který činí prohlášení,
- b) označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo každé jednotky vyjádřené přirozeným číslem, včetně jejího pojmenování „byt“, anebo včetně označení druhu nebytového prostoru a jejich umístění v budově, zejména označení podlaží,
- c) popis každé jednotky v členění na jednotlivé místnosti a prostory, které jsou určeny jako vymezené společné části domu podle § 4 písm. i), bod 5, popis těchto vymezených společných částí domu, uvedení podlahové plochy jednotky, dále popis vybavení jednotky,
- d) určení a popis společných částí domu, které budou v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě a určení společných částí domu, které budou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek v domě,
- e) určení společných částí domu, které budou společně užívány všemi vlastníky jednotek a určení společných částí domu tvořících vymezené společné části domu podle § 4 písm. i) bod 5,
- f) určení a popis společných částí domu, která jsou příslušenstvím domu nebo vybavením společných částí domu, nebo jsou umístěny na zastavěném pozemku či na souvisejícím pozemku, včetně venkovních úprav, pokud jsou určeny buď ke společnému užívání všech vlastníků jednotek v domě nebo ke společnému užívání pouze některých vlastníků jednotek v domě,
- g) stanovení velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu příslušející k jednotlivým jednotkám,
- h) označení zastavěného pozemku údaji podle katastru nemovitostí a vyznačení údajů o právech k pozemku, která přejdou z původního vlastníka budovy na vlastníka jednotky,
- i) označení souvisejícího pozemku ve vlastnictví původního vlastníka budovy údaji podle katastru nemovitostí a vyznačení údajů o velikosti spoluvlastnického podílu na tomto

pozemku, pokud má přejít z původního vlastníka budovy na vlastníka příslušné jednotky také spoluvlastnický podíl k souvisejícímu pozemku; údaj o velikosti spoluvlastnického podílu souvisejícího pozemku může být nahrazen údajem o tom, že velikost spoluvlastnického podílu bude určena ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky,

- j) pokud tak rozhodne původní vlastník budovy, v níž je méně než 5 jednotek, ustanovení o dobrovolném založení společenství podle tohoto zákona (§ 31 odst.3 písm.a)),
- k) věcná práva týkající se budovy či pozemku, která přejdou na vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k jednotkám,
- l) jiná práva nebo povinnosti týkající se budovy, které přejdou na vlastníky jednotek nabytím vlastnictví jednotky.

(3) K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách jednotek.

(4) Týká-li se prohlášení vlastníka budovy takového domu, ve kterém podle tohoto zákona nevzniká společenství vlastníků jednotek, jsou nedílnou součástí prohlášení vlastníka budovy také

- a) pravidla pro přispívání na náklady spojené se správou domu a pozemku a s činnostmi s tím spojenými podle tohoto zákona a pro úhrady cen služeb,
- b) pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu a pozemku, označení osoby správce (§ 53 odst.1 písm. b) a c)).

(5) Jde-li o prohlášení vlastníka budovy, které činí podíloví spoluvlastníci budovy, stávají se podílovými spoluvlastníky všech jednotek v domě v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů budovy.

§ 13

(1) Prohlášení vlastníka budovy, které je v rozporu s právními předpisy, může prohlásit za neplatné pouze soud před zápisem údajů prohlášení do katastru nemovitostí.

(2) Obsahuje-li prohlášení vlastníka budovy, na jehož základě bylo vloženo vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí, chybné údaje spočívající v rozporu vyznačení jednotek a společných částí domu se stavebním určením, nebo v nesprávném uvedení počtu místností, jejich druhu či podlahové plochy a z toho plynoucí velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a zastavěného pozemku, nebo jiné chybné údaje, anebo je prohlášení v rozporu s právními předpisy, nelze zrušit rozhodnutí, jímž se povolil vklad vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí a nelze se domáhat určení, že vlastnictví jednotek nevzniklo, ani určení neplatnosti prohlášení vlastníka budovy.

(3) Vadami prohlášení vlastníka budovy uvedenými v odstavci 2 nejsou dotčeny právní vztahy k domu, jednotkám a zastavěným pozemkům, popřípadě k souvisejícím pozemkům.

(4) Nedojde-li mezi dotčenými vlastníky jednotek k písemné dohodě s úředně ověřenými podpisy o opravě vad prohlášení vlastníka budovy uvedených v odstavci 2, rozhodne soud na návrh kteréhokoliv z nich nebo na návrh společenství vlastníků jednotek o opravě prohlášení vlastníka budovy; účastníky řízení jsou všichni dotčení vlastníci jednotek a společenství vlastníků jednotek, pokud vzniklo. Na základě pravomocného rozhodnutí soudu nebo písemné dohody dotčených vlastníků jednotek se mění údaje prohlášení vlastníka budovy, jichž se rozhodnutí nebo dohoda týká. Uvedené listiny jsou podkladem pro zápis změny údajů do katastru nemovitostí.

(5) Nejde-li o záležitost podle odstavce 1, mohou být údaje v prohlášení vlastníka budovy změněny na základě rozhodnutí alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek v domě, pokud není dále stanoveno jinak.

(6) Souhlasu všech vlastníků jednotek v domě je třeba ke změně údajů prohlášení vlastníka budovy, jimiž má dojít ke změně spoluvlastnických podílů všech vlastníků jednotek v domě na společných částech domu.

(7) Jde-li o změnu údajů prohlášení vlastníka budovy na základě stavebních úprav, v jejichž důsledku má dojít na základě písemné dohody dotčených vlastníků jednotek ke vzniku nové jednotky sloučením alespoň dvou jednotek, nebo ke vzniku alespoň dvou nových jednotek rozdělením dosavadní jednotky, anebo má dojít ke zvětšení jednotky na úkor jiné jednotky, vyžaduje se souhlas alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek v domě. Na dotčených jednotkách nemohou před změnou váznout jiná věcná práva.

(8) Jde-li o jinou změnu údajů prohlášení vlastníka budovy než na základě stavebních úprav, kdy má dojít ke vzájemným změnám velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu pouze mezi některými vlastníky jednotek, vyžaduje se písemná dohoda podepsaná zúčastněnými vlastníky jednotek.

(9) Dochází-li podle odstavců 4 až 8 ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu, dochází současně k odpovídající změně spoluvlastnických podílů na zastavěném pozemku, popřípadě na souvisejícím pozemku spojeném s vlastnictvím jednotky.

§ 14

(1) Ustanovení o prohlášení vlastníka budovy a jeho náležitostech a vzniku vlastnictví jednotky (§ 11 až 13) platí také pro

- a) dohodu spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví⁶⁾ budovy, nebo
- b) dohodu nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů⁷⁾.

(2) Vlastnictví jednotek na základě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo společného jmění manželů podle odstavce 1 může vzniknout jen po předchozím vypořádání tak, že velikost spoluvlastnických podílů budovy se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu stanovených podle § 6 odst. 1.

(3) K návrhu na povolení vkladu nebo záznamu vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí na základě dohody nebo rozhodnutí soudu podle odstavce 1 musí být přiložen výpis z rejstříku společenství, osvědčující vznik společenství v domě, má-li vzniknout vlastnictví jednotek více než dvou různých vlastníků jednotek v domě.

(4) Způsobem uvedeným v odstavcích 1 až 3 lze nabýt do vlastnictví jednotku, pokud nedojde ke změně spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů k žádnému z bytů, jehož nájemcem je fyzická osoba; nájemce, který je fyzickou osobou, má práva podle § 19.

⁶⁾ § 141 a 142 občanského zákoníku.

⁷⁾ § 150 občanského zákoníku.

§ 15

Pro prohlášení vlastníka budovy podle § 14 se nepoužije ustanovení § 13 odst.1 až 4, jde-li o rozhodnutí soudu podle § 14 odst. 1 písm. a) a b).

Díl 2

Převod vlastnictví jednotky

§ 16

(1) Vlastnictví jednotky v domě lze převést na jiného na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, která obsahuje náležitosti stanovené tímto zákonem. Jsou-li v domě s 5 a více jednotkami již alespoň 2 různí vlastníci jednotek, lze vlastnictví další jednotky smlouvou převést dalšímu vlastníkovi až po vzniku společenství vlastníků jednotek nebo po podání návrhu na zápis založeného společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství příslušnému soudu, pokud není v § 54 stanoveno jinak.

(2) Vlastnictví jednotky převedené na základě smlouvy se nabývá vkladem vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí. Jestliže dosud nebylo vlastnictví jednotek na základě prohlášení vlastníka budovy vloženo do katastru nemovitostí, musí být k návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě přiloženo prohlášení vlastníka budovy se všemi náležitostmi stanovenými tímto zákonem. Při převodu vlastnictví další jednotky v domě v případě podle odstavce 1 věty druhé, musí být k návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky přiložen také výpis z rejstříku společenství osvědčující vznik společenství v domě, nebo alespoň návrh na zápis založeného společenství do rejstříku společenství s vyznačením jeho doručení příslušnému soudu, pokud není v § 54 stanoveno jinak.

(3) Jde-li o převod vlastnictví všech jednotek v domě náležejících jedinému vlastníkovi do vlastnictví jediného nabyvatele na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotek, ustanovení § 17 odst. 2 věty druhé se nepoužije. To platí obdobně, jde-li o podílové spoluvlastnictví všech jednotek v domě nebo jsou-li všechny jednotky v domě ve společném jmění manželů.

(4) Věcná práva týkající se budovy, popřípadě jednotek v domě podle § 5 odst.1, přecházejí při převodu vlastnictví jednotky na nabyvatele nabytím vlastnictví jednotky. Jiná práva či povinnosti ze závazků spojených s vlastnictvím jednotky přecházejí nabytím vlastnictví jednotky na nabyvatele podle zvláštních právních předpisů, popřípadě, je-li to o nich sjednáno.

(5) Ustanovení odstavců 1 až 4 se použijí pro převod vlastnictví rozestavěné jednotky obdobně.

§ 17

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky

(1) Smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí, kromě obecných náležitostí stanovených občanským zákoníkem a náležitostí stanovených zvláštními právními předpisy

pro převod nemovitostí, obsahovat dále zvláštní náležitosti uvedené v prohlášení vlastníka budovy podle § 12 odst. 2, vztahující se k převáděné jednotce.

(2) Ke smlouvě o převodu vlastnictví jednotky podle odstavce 1 se přikládá půdorys všech podlaží s náležitostmi stanovenými v § 12 odst. 3. Nedošlo-li k podstatné změně v půdorysu a v dalších náležitostech uvedených v § 12 odst. 3, přikládá se půdorys spolu s dalšími náležitostmi pouze jde-li o první převod jednotky do vlastnictví.

§ 18

(1) Jde-li o převod vlastnictví některých jednotek podle zvláštních ustanovení v hlavě VIII, musí smlouva o převodu vlastnictví jednotky obsahovat také další náležitosti určené těmito zvláštními ustanoveními.

(2) Ustanovení § 17 o náležitostech smlouvy o převodu vlastnictví jednotky se použijí také pro případy zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví jednotky a pro vypořádání vlastnictví jednotky ve společném jmění manželů.

Díl 3

Zvláštní podmínky pro převod vlastnictví některých jednotek

§ 19

Byt v nájmu fyzické osoby

(1) Při prvním převodu vlastnictví jednotky v domě po vkladu vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka budovy v případech, kdy jde o byt, jehož nájemcem je fyzická osoba, je vlastník jednotky povinen písemně nabídnout převod vlastnictví jednotky tomuto nájemci; nabídka musí obsahovat náležitosti stanovené tímto zákonem pro smlouvu o převodu vlastnictví jednotky.

(2) Pokud nájemce nedoručí písemné přijetí nabídky podle odstavce 1 vlastníkově jednotky nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy mu byla vlastníkem jednotky nabídka doručena a nedojde tak k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví nabídnuté jednotky, zaniká právo nájemce podle odstavce 1 a vzniká mu předkupní právo k této jednotce; pro právní vztahy z předkupního práva se použijí ustanovení občanského zákoníku.

(3) Není-li splněna povinnost nabídky podle odstavce 1 a došlo k převodu vlastnictví jednotky na jinou osobu, může nájemce, který je fyzickou osobou, podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Toto právo musí být uplatněno nejpozději do 3 měsíců ode dne kdy se navrhovatel o převodu vlastnictví jednotky dověděl či mohl dovědět, nejpozději však do 3 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, jinak právo zaniká.

§ 20

Byt zvláštního určení, byt v domě zvláštního určení, nebytový prostor sloužící účelům civilní ochrany

(1) Smlouvou o převodu vlastnictví jednotky v případech, kdy jde o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení podle zvláštních právních předpisů⁸⁾, lze vlastnictví jednotky převést jen s předchozím písemným souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem pořídil, anebo se souhlasem jeho právního nástupce.

(2) V případech, kdy byl byt uvedený v odstavci 1 pořízen po roce 1993 z prostředků státu, nebo s podporou z prostředků státního rozpočtu anebo státních fondů, vyžaduje se předchozí písemný souhlas Ministerstva pro místní rozvoj.

(3) Smlouvou o převodu vlastnictví jednotky v případech, kdy jde o nebytový prostor sloužící účelům civilní ochrany podle zvláštních právních předpisů, lze vlastnictví jednotky převést jen s předchozím písemným souhlasem příslušného orgánu.

(4) Smlouva o převodu vlastnictví jednotky, která byla uzavřena bez předchozího písemného souhlasu podle odstavců 1 až 3, je neplatná.

§ 21

Byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva

(1) Byt nebo nebytový prostor v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem⁹⁾ je člen bytového družstva, který je fyzickou osobou, přičemž se tento nájemce nebo jeho právní předchůdce podílel na financování pořízení tohoto bytu či nebytového prostoru, anebo stavby, v níž se tento byt či nebytový prostor nachází, lze převést jen do vlastnictví tohoto člena družstva.

(2) Byt nebo nebytový prostor v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, označovaného podle dřívějších předpisů jako lidové bytové družstvo¹⁰⁾, jehož členovi, který je fyzickou osobou, nebo jeho právnímu předchůdci vznikl nájemní vztah na základě skutečností stanovených zákonem, lze převést jen do vlastnictví tohoto člena družstva.

(3) Došlo-li k převodu vlastnictví jednotky v rozporu s ustanoveními odstavců 1 a 2, může nájemce, který je fyzickou osobou, podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Toto právo musí být uplatněno nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o převodu vlastnictví jednotky dověděl či mohl dovědět, nejpozději však do 3 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, jinak právo zaniká.

(4) Pro převod vlastnictví některých jednotek z vlastnictví bytového družstva do vlastnictví člena družstva - fyzické osoby podle zvláštních ustanovení v hlavě VIII se ustanovení odstavců 1 až 3 nepoužijí.

⁸⁾ § 9 a 10 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

⁹⁾ § 685 odst. 2 občanského zákoníku.

¹⁰⁾ Například zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb.

Díl 4
Zánik vlastnictví jednotky

§ 22

Zpětná přeměna domu na budovu

(1) Vlastnictví všech jednotek v domě zaniká společně se zánikem jednotek tím, že budova přeměněná na dům se opětovně stává budovou podle § 4 písm. a), v níž zaniká vlastnictví jednotek, na základě

- a) písemné dohody všech vlastníků jednotek v domě, o změně vlastnictví jednotek v domě na podílové spoluvlastnictví budovy, nebo
- b) písemného prohlášení jediného vlastníka všech jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek v domě na vlastnictví budovy,
- c) písemné dohody manželů, kteří mají všechny jednotky ve společném jmění manželů, o změně jednotek v domě na budovu ve společném jmění manželů.

(2) Na základě dohody či prohlášení podle odstavce 1 zaniká vlastnictví jednotek v domě a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy nebo výlučné vlastnictví budovy anebo vlastnictví budovy ve společném jmění manželů vkladem vlastnického práva k budově do katastru nemovitostí, s tím, že u budovy ve spoluvlastnictví velikost spoluvlastnických podílů odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(3) Věcná práva, která se týkají jednotky vymezené v § 5 odst.1 a s jednotkou spjatého pozemku vymezeného v § 5 odst. 2, přecházejí při zániku vlastnictví jednotek podle odstavce 1 písm. a) a odstavce 2 na podílové spoluvlastníky budovy v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, nebo na manžele mající budovu ve společném jmění manželů. Jiná práva či povinnosti ze závazků spojených s vlastnictvím jednotky přecházejí na nabyvatele podle zvláštních právních předpisů, nebo, je-li to o nich sjednáno.

(4) Ustanovení odstavce 3 se při zániku vlastnictví jednotek podle odstavce 1 písm. b) a odstavce 2 použije obdobně.

§ 23

Zánik vlastnictví jednotky

(1) Nejde-li o převod či přechod vlastnictví jednotky nebo o zánik vlastnictví jednotek zpětnou přeměnou domu na budovu, zaniká vlastnictví jednotlivé jednotky v domě zánikem jedné či několika jednotek:

- a) vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí k jednotkám nově vzniklým na základě změny prohlášení vlastníka budovy, podle níž dochází k rozdělení zanikající jednotky na dvě či více vznikajících jednotek,
- b) záznamem vlastnického práva v katastru nemovitostí ke dvěma či více jednotkám, které nově vznikly rozdělením zanikající jednotky provedenými stavebními úpravami na základě smlouvy o výstavbě,
- c) vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí k jednotce nově vzniklé na základě změny prohlášení vlastníka budovy, podle níž dochází ke spojení dvou či více zanikajících jednotek,

- d) záznamem vlastnického práva do katastru nemovitostí k jednotce nově vzniklé spojením dvou či více zanikajících jednotek provedenými stavebními úpravami na základě smlouvy o výstavbě,
- e) vkladem změn velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, k nimž došlo změnou zanikající jednotky na společnou část domu na základě změny prohlášení vlastníka budovy, nebo
- f) jiným způsobem zániku jednotky.

(2) Podmínkou postupu podle odstavce 1 písm. a) až e) je předchozí vypořádání vlastnických práv k dotčeným jednotkám.

Hlava VI

Práva a povinnosti vlastníka jednotky, ochrana práv vlastníka jednotky

Díl 1

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

§ 24

(1) Vlastník jednotky má tato práva a povinnosti

- a) užívat společné části domu a pozemku a jednotku tak, aby neohrožoval, nerušil či jinak neoprávněně nezasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek nebo neomezoval či neznemožňoval výkon tohoto práva, aby neměnil či neomezoval funkci společných částí domu, zejména též rozvody tepla a teplé vody, elektrické energie a plynu,
- b) provádět úpravy jednotky, s nimiž je spojena změna prohlášení vlastníka budovy podle § 13 odst. 4 až 8 pouze s předchozím souhlasem vlastníků jednotek vyžadovaným podle těchto ustanovení,
- c) provádět úpravy jednotky, jimiž by došlo ke změně vzhledu domu, nebo ke změně vnitřního uspořádání domu, popřípadě k jinému zasahování do společných částí domu, anebo ke změně účelu užívání jednotky, aniž by v těchto případech došlo ke změně velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu nebo ke změně údajů prohlášení vlastníka budovy, po předchozím souhlasu alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek,
- d) provádět úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pouze na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek podle tohoto zákona,
- e) provádět jiné úpravy jednotky než jsou uvedeny v písmenech b) až d) pouze tak, aby jimi neohrožoval nebo nerušil výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, a to jak ve vztahu k jednotce, tak ke společným částem domu,
- f) umožnit vstup do jednotky případech, kdy je nezbytné pro účely úprav, provozu či oprav společných částí domu nebo ostatních jednotek vstupovat do jednotky, anebo je nezbytné konat práce vyžadující vstup také do jednotky; vstup do jednotky je povinen umožnit na předchozí výzvu učiněnou ústně alespoň 2 dny předem, anebo doručenou v téže lhůtě; v případě havarijní situace v domě, jejíž odstranění vyžaduje vstup do jednotky, je povinen vlastník jednotky umožnit jej bez prodlení, aniž by byla učiněna předchozí výzva v uvedené lhůtě. Stejnou povinnost má vlastník jednotky v případech provádění instalace nebo údržby zařízení pro měření spotřeby vody a tepla či jiných energií, slouží-li jejich měření k rozúčtování nákladů mezi jednotlivé vlastníky jednotek. V případě, že vlastník jednotky neumožní vstup do jednotky v případech uvedených v tomto ustanovení a v příčinné souvislosti s tím vznikne škoda na ostatních jednotkách nebo na společných

částech domu, mají ostatní vlastníci jednotek vůči tomuto vlastníkovi jednotky právo na náhradu škody; ustanovení odstavce 3 o zástavním právu se použije obdobně.

(2) Vlastník jednotky je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiné jednotce nebo na společných částech domu způsobil on nebo ti, kteří s ním žijí ve společné domácnosti, anebo jinak spolu s ním jednotku či její část užívají, byť jen přechodně, anebo v jednotce s vědomím vlastníka jednotky pobývají, a dále ti, kteří pro vlastníka jednotky vykonávali činnosti v jednotce. Tuto povinnost má vlastník také v případě, že jednotku poskytl do nájmu.

(3) K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků jednotek vzniklých z neplnění povinnosti uvedené v odstavci 2, vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a k věcem movitým, přiměřeně jako zástavní právo na zajištění nájmemného¹¹⁾. Oprávnění ze zástavního práva přechází na právní nástupce vlastníků jednotek. Zástavní právo se zapíše na základě ohlášení společenství vlastníků jednotek nebo kteréhokoliv člena tohoto společenství, anebo na návrh správce či kteréhokoliv vlastníka jednotky v případech, kdy společenství v souladu s tímto zákonem nevzniklo; ohlášení musí být doloženo pravomocným rozhodnutím soudu.

§ 25

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na úhradu nákladů na správu domu a pozemku v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu podle § 6 odst. 1, pokud není dále stanoveno jinak, anebo nedojde-li k jiné dohodě mezi všemi vlastníky jednotek.

(2) V domě, ve kterém jsou jednotky, s jejichž užíváním je spojeno užívání vymezených společných částí domu podle § 4 písm. i) bodu 5, hradí vlastníci jednotek náklady spojené se správou domu a pozemku v poměru součtu velikosti podlahové plochy jednotky a poloviny podlahové plochy jimi užívané vymezené společné části domu, která není místností, nebo celé podlahové plochy, je-li jimi užívaná vymezená společná část domu místností, k součtu velikosti podlahových ploch všech jednotek v domě zvětšenému o součet polovin či celých podlahových ploch vymezených společných částí domu, není-li tímto zákonem stanoveno jinak nebo nedojde-li mezi všemi vlastníky jednotek k jiné dohodě.

(3) Ustanovení odstavce 1 platí obdobně pro úhradu nákladů na správu domu a pozemku, jsou-li v domě vymezené společné části domu, které nejsou samostatným nebytovým prostorem a jsou určeny k vymezenému užívání vlastníky jednotek, i když užívání těchto prostorů není spojeno s užíváním jednotky, například garážové stání ve společných částech domu.

(4) Náklady na údržbu, opravy a výměny rozvodů vody a plynu a odvodů odpadních vod v domě, pořízení, výměnu a ověřování bytových měřidel vody, přístrojů regulujících dodávku tepla konečnému spotřebiteli a indikátorů nebo měřičů tepla, pořízení a opravy společné televizní antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě se mezi jednotlivé vlastníky jednotek rozpočítají podle počtu kusů, nebo počtu vyústění uvedených technických zařízení do jednotky či vybavení jednotky, nedojde-li mezi všemi vlastníky jednotek k jiné dohodě.

¹¹⁾ § 672 občanského zákoníku.

(5) Na úhradu nákladů na vlastní správní činnost týkající se domu a pozemku, zejména na odměny členů orgánů společenství vlastníků jednotek a na činnosti uvedené v § 29 odst. 1 písm. c) až f) a písm. h) a i) přispívají vlastníci jednotek v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu podle § 6 odst.1, pokud se všichni vlastníci jednotek nedohodnou jinak.

(6) Vlastník jednotky může na svůj náklad provádět opravy a výměny oken v jednotce a vstupních dveří do jednotky pouze s písemným souhlasem výboru společenství, jestliže tím má dojít ke změně vzhledu domu. Proti nesouhlasnému stanovisku výboru se může vlastník jednotky písemně odvolat ke shromáždění prostřednictvím výboru do 15 dnů od doručení tohoto stanoviska.

(7) K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků jednotek vzniklých z neplnění povinnosti podle odstavce 2 až 5, vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka jednotky a k věcem movitým, obdobně jako zástavní právo k zajištění nájemného. Ustanovení § 24 odst. 3 věty druhé a třetí se použije obdobně.

(8) Za závazky z právních úkonů týkajících se správy domu a pozemku odpovídají vlastníci jednotek v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, a to společně a nerozdílně podle § 511 občanského zákoníku. To neplatí v případě, že vlastníci jednotek jsou členy společenství vlastníků jednotek.

§ 26

Práva a povinnosti vlastníka jednotky jako člena společenství vlastníků jednotek

(1) Vlastník jednotky jako člen společenství vlastníků jednotek má tato práva

- a) účastnit se na činnosti společenství vlastníků jednotek a rozhodování shromáždění společenství,
- b) být volen do orgánů společenství vlastníků jednotek, nebrání-li tomu překážky určené tímto zákonem nebo stanovami společenství,
- c) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství vlastníků jednotek a jeho orgánů,
- d) být informován o činnosti společenství vlastníků jednotek a jeho hospodaření, včetně hospodaření s prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku,
- e) obdržet vyúčtování záloh placených na úhradu cen služeb a zálohy na úhradu nákladů na správu domu a pozemku,
- f) nahlížet do účetních knih a seznamovat se všemi účetními záznamy,
- g) nahlížet do smluv uzavřených společenstvím vlastníků jednotek ve věcech týkajících se správy domu a pozemku a poskytování služeb, dále pojistných smluv, nájemních smluv vztahujících se ke společným částem domu nebo k jednotce ve spoluvlastnictví členů společenství a dalších smluv.

(2) Vlastník jednotky jako člen společenství vlastníků jednotek má tyto povinnosti

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků jednotek,
- b) platit zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu nebo nebytového prostoru, jde-li o služby poskytované na základě smlouvy sjednané společenstvím vlastníků jednotek s dodavatelem služeb, vždy ve výši a ve lhůtách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků jednotek; platit nedoplatky vyplývající

- z vyúčtování záloh ve výši a lhůtě určené k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků jednotek,
- c) platit příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku podle usnesení orgánů společenství vlastníků jednotek,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku tímto zákonem, dalšími právními předpisy, stanovami a rozhodnutími orgánů společenství vlastníků jednotek, upozorňovat výbor společenství vlastníků jednotek (dále jen „výbor“) nebo pověřeného vlastníka společenství vlastníků jednotek (dále jen „pověřený vlastník“) na zjištěné závady vzniklé na společných částech domu,
 - e) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky na základě převodu či přechodu vlastnictví k jednotce a podepsat prohlášení o tom, že se seznámil se stanovami společenství vlastníků jednotek, jakmile s nimi bude seznámen,
 - f) oznámit výboru nebo pověřenému vlastníkovi do třiceti dnů ode dne, kdy změna nastala, změny v počtu příslušníků domácnosti, popřípadě změny v počtu příslušníků domácnosti nájemce jednotky v případech, kdy má tento údaj vliv na rozúčtování cen služeb poskytovaných podle písmene b).

(3) Člen společenství vlastníků jednotek jako vlastník jednotky ručí za závazky společenství vlastníků jednotek v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu do výše odpovídající ceně jednotky a spoluvlastnického podílu na zastavěném nebo souvisejícím pozemku, určené zvláštním právním předpisem; ustanovení § 25 odst. 8 se nepoužije.

(4) Povinnosti týkající se placení příspěvků na správu domu a pozemku se obdobně vztahují na společenství vlastníků jednotek, které je vlastníkem jednotky podle tohoto zákona.

Díl 2

Zvláštní ustanovení o ochraně práv vlastníka jednotky

§ 27

(1) Zasahuje-li vlastník jednotky do práva jiného vlastníka jednotky nebo jiných vlastníků jednotek v domě takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon, nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu a jejich splnění nelze dosáhnout výkonem rozhodnutí, může soud na návrh dotčeného vlastníka jednotky, nebo na návrh dotčených vlastníků jednotek či některého z nich, nařídit soudní prodej jednotky obdobně podle ustanovení občanského zákoníku o soudním prodeji zástavy.

(2) Vzniklo-li společenství vlastníků jednotek, může návrh soudu podle odstavce 1 podat toto společenství vlastníků jednotek nebo kterýkoliv člen společenství vlastníků jednotek.

(3) Došlo-li ze strany vlastníka jednotky porušením povinnosti stanovené v § 24 odst. 1 a 2 k porušení práva více než jednoho vlastníka jednotky v domě, anebo ke škodě na více než jedné jednotce v domě, je oprávněn uplatňovat a vymáhat práva a nároky vůči povinnému vlastníku jednotky, kromě oprávněných osob uvedených v odstavci 1, také správce ustanovený podle § 53; vzniklo-li společenství vlastníků jednotek, je oprávněno podat návrh toto společenství vlastníků jednotek nebo kterýkoliv jeho člen. Náklady s touto činností spojené nesou dotčení vlastníci jednotek nebo dotčení členové společenství vlastníků jednotek, v jejichž prospěch byl návrh soudu podán.

Hlava VII
Správa domu a pozemku, společenství vlastníků jednotek

Díl 1
Vymezení správy domu a pozemku

§ 28

(1) Správou domu se rozumí zejména zajišťování

- a) provozu, údržby a oprav společných částí domu (§ 4 písm. i)),
- b) revizí technických sítí a zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody, tepla a teplé vody a telekomunikačních zařízení, revizí a oprav dalších zařízení tvořících společné části domu,
- c) prohlídek a čištění komínů,
- d) administrativních a technických činností včetně technické a provozní dokumentace domu,
- e) dalších činností vyplývajících z právních předpisů, z technických norem nebo technických postupů, které se týkají společných částí domu.

(2) Správou pozemku se rozumí zejména udržování zastavěného pozemku a souvisejícího pozemku, opravy přístupových cest na těchto pozemcích a péče o venkovní úpravy umístěné na těchto pozemcích, spolu s dalšími administrativními či technickými činnostmi spojenými se správou pozemku.

§ 29

(1) Správou domu a pozemku podle tohoto zákona se dále rozumí zejména zajišťování

- a) služeb spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, pokud nejde o služby, které si zajišťují jednotliví vlastníci jednotek přímo u dodavatelů,
- b) pojištění domu,
- c) stanovení a vybírání příspěvků na správu domu a pozemku, dále stanovení a vybírání úhrad cen služeb, včetně stanovení záloh a jejich vyúčtování, případně také stanovení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a hospodaření s těmito prostředky k určenému účelu,
- d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, k jejichž podání je společenství vlastníků jednotek povinno podle zvláštních předpisů,
- e) vymáhání plnění povinností od jednotlivých vlastníků jednotek uložených jim zákonem a dále vyplývajících ze stanov společenství vlastníků jednotek,
- f) činností spojených s uplatňováním ochrany práv vlastníků jednotek podle tohoto zákona,
- g) činností spojených s provozováním společných částí domu, především technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě,
- h) uzavírání smluv k zajišťování činností spojených se správou domu a pozemku a s činnostmi s tím spojenými, například k zajištění dodávky služeb, o pojištění domu, o nájmu společných částí domu a pozemku, o nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek,
- i) činnosti ve vztahu ke třetím osobám či orgánům, pokud se tyto činnosti týkají společných částí domu a pozemku.

(2) Správou domu a pozemku podle tohoto zákona se rozumí také činnosti spojené s přípravou a realizací změny stavby, změny v užívání stavby, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, které jsou uskutečňovány na základě rozhodnutí vlastníků jednotek, přijatého způsobem a za podmínek stanovených tímto zákonem.

Díl 2 Společenství vlastníků jednotek

Oddíl 1 Základní ustanovení

§ 30

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která
- je založena a vznikla podle tohoto zákona,
 - vykonává a zajišťuje pouze činnosti, které jsou tímto zákonem vymezeny jako správa domu a pozemku v § 28 a 29 (dále jen „správa domu a pozemku“),
 - je oprávněna nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, popřípadě související pozemky, vždy však pouze k účelům správy domu a pozemku.
- (2) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek v domě.
- (3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech uvedených v odstavci 1 písm. b) a c).
- (4) Společenství odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Členové společenství ručí za závazky společenství podle § 26.

Oddíl 2 Založení a vznik společenství, stanovy, předmět činnosti

§ 31

Založení společenství

- (1) Povinnost založit společenství podle odstavce 2 se vztahuje pouze na dům, který má 5 a více jednotek. Nebylo-li společenství založeno již po přeměně budovy na dům s jednotkami na základě prohlášení vlastníka budovy, musí být založeno do 60 dní od vkladu vlastnického práva k první převedené jednotce, nestanoví-li tento zákon jinak.
- (2) V případech podle odstavce 1 je povinen založit společenství jako zakladatel
- původní výlučný vlastník budovy nebo manželé, kteří měli budovu ve společném jmění manželů, nebo
 - původní podílový spoluvlastník budovy, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu, jinak všichni původní podíloví spoluvlastníci budovy, anebo
 - účastníci smlouvy o výstavbě za podmínek a způsobem uvedeným v § 64 a násl. tohoto zákona.
- (3) Jde-li o dům s méně než 5 jednotkami, může jako zakladatel založit společenství
- původní vlastník budovy na základě ustanovení v prohlášení vlastníka budovy (§ 12 odst. 2 písm. j))
 - původní podílový spoluvlastník budovy nebo všichni původní podíloví spoluvlastníci budovy společně na základě ustanovení v dokumentu považovaném za prohlášení vlastníka budovy podle § 14 odst.1 písm. a); obdobně se postupuje v případech

dokumentu považovaného za prohlášení vlastníka budovy podle § 14 odst.1 písm. b),
anebo

c) vlastníci jednotek na základě rozhodnutí přijatého vlastníky všech jednotek.

(4) Společenství se zakládá zakladatelskou listinou, jde-li o jediného zakladatele, nebo zakladatelskou smlouvou, jde-li o dva a více zakladatelů. Jde-li však o založení společenství na základě rozhodnutí vlastníků jednotek podle odstavce 3 písm. c), zakládá se společenství na ustavujícím shromáždění.

(5) Zakladatelská listina nebo zakladatelská smlouva o založení společenství musí obsahovat

- a) označení zakladatele či více zakladatelů (odstavec 2 a odstavec 3 písm. a) a b)) údaji uvedenými v prohlášení vlastníka budovy,
- b) název a sídlo společenství,
- c) označení domu, pro který je společenství založeno, údaji podle prohlášení vlastníka budovy,
- d) údaje podle smlouvy o převodu vlastnictví jednotky o osobách, které uzavřely s původním vlastníkem budovy smlouvu o převodu vlastnictví jednotky v domě na základě prohlášení vlastníka budovy a stanou se dnem vzniku společenství jeho členy v případech založení společenství podle odstavce 2 písm. a) nebo podle odstavce 3 písm. a). Jde-li o založení společenství podle odstavce 2 písm. b) nebo podle odstavce 3 písm. b), uvádí se údaje o vlastnících jednotek v domě podle prohlášení vlastníka budovy,
- e) údaje o osobě zakladatele, který jako člen společenství bude vykonávat funkci statutárního orgánu společenství, jde-li o založení společenství podle odstavce 2 nebo podle odstavce 3 písm. a) a b),
- f) přílohu, kterou tvoří stanovy společenství, obsahující náležitosti stanovené tímto zákonem.

(6) Jde-li o založení společenství na základě rozhodnutí vlastníků jednotek podle odstavce 3 písm. c), zakládá se společenství na ustavujícím shromáždění společenství. Ustavující shromáždění schválí usnesení o založení společenství, stanovy společenství a zvolí první statutární orgán na dobu určenou ve stanovách, nejvíce však na dobu 3 let ode dne zvolení; pro obsah usnesení o založení společenství se použije ustanovení odstavce 5 o náležitostech zakladatelské listiny nebo zakladatelské smlouvy přiměřeně.

(7) Svolavatelem ustavujícího shromáždění je vlastník jednotky, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu, jinak vlastník jednotky nebo přípravný výbor, pověřený alespoň nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek v domě.

(8) Průběh ustavujícího shromáždění společenství se osvědčuje notářským zápisem, jehož přílohu tvoří seznam všech vlastníků jednotek v domě, seznam přítomných vlastníků jednotek a schválené stanovy společenství.

(9) Pro zvláštní způsob založení společenství podle § 78 se ustanovení odstavců 1 až 5 a odstavce 7 nepoužijí; ustanovení odstavců 6 a 8 se použijí obdobně.

Vznik společenství

(1) Společenství vzniká zápisem v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku¹²⁾ (dále jen "rejstřík"). Návrh na zápis společenství lze po jeho založení podat, jsou-li v domě nejméně dva různí vlastníci jednotek.

(2) Do rejstříku se zapisují tyto údaje:

- a) název společenství, jeho sídlo a identifikační číslo,
- b) právní forma právnické osoby,
- c) jméno, popřípadě jména, příjmení, adresa místa trvalého pobytu nebo firma a sídlo osoby nebo osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členy, s uvedením způsobu, jakým jednají jménem společenství a den vzniku, popřípadě zániku jejich funkce; jestliže je statutárním orgánem nebo jeho členem právnická osoba, též jméno, popřípadě jména, příjmení, adresa místa trvalého pobytu osob, které jsou jejím statutárním orgánem nebo jeho členem; u fyzické osoby se zapisuje též datum jejího narození, u právnické osoby se zapisuje identifikační číslo, pokud jí bylo přiděleno.

(3) Návrh na zápis do rejstříku je povinen podat statutární orgán společenství, uvedený v návrhu na zápis společenství, do 60 dnů od založení společenství; nejsou-li v domě při založení společenství alespoň 2 různí vlastníci jednotek, je povinen podat návrh do 60 dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastane.

(4) K návrhu na zápis společenství se přikládá

- a) zakladatelská listina či zakladatelská smlouva o založení společenství, nejde-li o založení společenství na ustavujícím shromáždění,
- b) jde-li o založení na ustavujícím shromáždění společenství, přikládá se notářský zápis osvědčující průběh ustavujícího shromáždění společenství, jehož přílohu tvoří stanovy společenství, seznam všech vlastníků jednotek v domě a seznam zakládajících členů přítomných na ustavujícím shromáždění společenství,
- c) stanovy společenství,
- d) podpisový vzor s úředně ověřeným podpisem statutárního orgánu nebo s úředně ověřenými podpisy členů statutárního orgánu,
- e) výpis z katastru nemovitostí pro dům, pro který bylo společenství založeno.

(5) Nestanoví-li tento zákon jinak, platí pro rejstřík společenství obdobně ustanovení obchodního zákoníku; do sbírky listin se však nezakládá účetní závěrka společenství. Ve věcech řízení se použijí ustanovení občanského soudního řádu upravující řízení ve věcech obchodního rejstříku obdobně.

(6) Ministerstvo spravedlnosti stanoví vyhláškou závazné formuláře na podávání návrhů na zápis a seznam listin (příloh), které se k návrhům přikládají. Formuláře a seznam přikládaných listin Ministerstvo spravedlnosti zároveň uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup; tato služba nesmí být zpoplatněna.

(7) Po vzniku společenství nelze zrušit rozhodnutí, jímž se povoluje zápis společenství do rejstříku společenství, a společenství vymazat, ani se nelze domáhat určení, že společenství nevzniklo.

¹²⁾ § 27 a násl. obchodního zákoníku, ve znění zákona č. 216/2005 Sb.

(8) Právní vztahy, do nichž vstoupilo společenství zapsané do rejstříku společenství v rozporu s právními předpisy, nejsou tímto dotčeny.

(9) Na návrh společenství nebo na návrh kteréhokoli člena společenství rozhodne soud o uvedení zapsaných údajů do souladu s právními předpisy, se zakladatelskou listinou či se zakladatelskou smlouvou, nebo s usnesením ustavujícího shromáždění, anebo se stanovami společenství.

(10) Neplatnost společenství může prohlásit jedině soud, a to i bez návrhu, jestliže společenství bylo založeno, aniž by to umožňoval tento zákon. Ke dni právní moci rozhodnutí soudu o neplatnosti společenství vstupuje společenství do likvidace; pro postup při likvidaci se přiměřeně použijí ustanovení § 70 obchodního zákoníku o likvidaci společnosti.

§ 33

Stanovy společenství

(1) Stanovy společenství musí obsahovat

- a) název společenství, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo a slovo „společenství”,
- b) sídlo společenství, které musí být v domě pro který společenství vzniklo; jde-li o dům, v němž jsou jednotkami pouze garáže, určí se sídlo společenství na adrese bydliště předsedy výboru nebo pověřeného vlastníka,
- c) orgány společenství a jejich působnost, způsob jejich svolávání, jednání a usnášení, počet členů volených orgánů a délku jejich funkčního období,
- d) práva a povinnosti členů společenství,
- e) pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu a pozemku,
- f) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro přispívání na správu domu a pozemku a pro úhradu cen služeb poskytovaných na základě smluv sjednaných společenstvím,
- g) způsob hospodaření společenství a způsob nakládání s majetkem společenství,
- h) další náležitosti, pokud tak stanoví zákon.

(2) Stanovy mohou obsahovat další náležitosti podle podmínek a potřeb společenství.

§ 34

Předmět činnosti společenství

(1) Předmětem činnosti společenství mohou být pouze činnosti

- a) které jsou podle tohoto zákona považovány za správu domu a pozemku (§ 28 a 29),
- b) spojené s nabýváním a s hospodařením s majetkem nabytým pro účely podle tohoto zákona (§ 30 odst.1 písm. c)),
- c) spojené se soudní ochranou člena společenství jako vlastníka jednotky (§ 27).

(2) V rámci činnosti podle odstavce 1 je společenství také oprávněno

- a) vlastním jménem a na vlastní účet činit právní úkony ve věcech uvedených v odstavci 1 ve vztahu ke třetím osobám, včetně uplatňování práv z porušení povinností ze smluv uzavřených společenstvím, dále ve vztahu k členům společenství jako vlastníkům jednotek, včetně vymáhání plnění povinností uložených na základě zákona členům společenství jako vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství,

- b) vlastním jménem a na účet členů společenství uzavírat nájemní smlouvy týkající se společných částí domu a pozemku nebo jednotek v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek,
- c) uzavírat smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona,
- d) zastupovat vlastníky jednotek v řízeních podle stavebního zákona ve věcech týkajících se společných částí domu; ustanovení § 24 odst. 1 písm. b), c) a d) tím není dotčeno,
- e) se souhlasem vlastníka jednotky uzavírat smlouvu o zástavním právu k jednotce za účelem zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého společenství na zaplacení výdajů spojených se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi s tím spojenými.

(3) Stanovy společenství mohou stanovit podrobnosti o činnostech uvedených v odstavci 1 a 2.

(4) Společenství se nesmí přímo ani nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikajících osob nebo být jejich společníkem nebo členem, nestanoví-li tento zákon v § 50 jinak.

Oddíl 3 Členství ve společenství

§ 35

Obecná ustanovení

(1) Členství ve společenství je spojeno s vlastnictvím nebo spoluvlastnictvím jednotky podle tohoto zákona. Podíloví spoluvlastníci jednotky, manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou společnými členy společenství. Společní členové se považují za jednoho člena; jménem všech společných členů hlasuje na shromáždění jimi písemně zmocněný společný člen.

(2) Člen společenství má práva a povinnosti stanovené tímto zákonem pro vlastníky jednotek a další práva a povinnosti stanovené tímto zákonem pro členy společenství (§ 24 až 27), práva a povinnosti spojená s ochranou práv člena společenství proti usnesením orgánů společenství, která jsou v rozporu se zákonem nebo se stanovami společenství (§ 43), dále práva a povinnosti určené ve stanovách společenství.

§ 36

Vznik a zánik členství

(1) Členství vlastníka jednotky ve společenství vzniká

- a) vlastníkovu jednotky, který nabytí vlastnictví jednotky nejpozději ke dni vzniku společenství, dnem vzniku společenství,
- b) vlastníkovu jednotky, který nabytí vlastnictví jednotky po dni vzniku společenství, dnem nabytí vlastnictví jednotky.

(2) Členství ve společenství přechází na nabyvatele jednotky dnem nabytí vlastnictví jednotky; tímto dnem současně zaniká členství dosavadního vlastníka jednotky.

(3) Členství ve společenství zaniká a nepřechází na právního nástupce

- a) dnem zániku vlastnictví jednotky v důsledku zániku jednotky podle § 23,
- b) dnem zániku společenství podle § 51.

(4) Společné členství ve společenství se mění na členství individuální dnem zápisu změny podílového spoluvlastnictví k jednotce nebo dnem změny vlastnictví jednotky ve společném jmění manželů na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí nebo dnem pravomocného rozhodnutí soudu v případech stanovených zákonem.

Oddíl 4

Rozhodování ve společenství a orgány společenství

§ 37

Rozhodování ve společenství

(1) Rozhodování ve společenství ve věcech správy domu a pozemku vykonávají orgány společenství podle tohoto zákona a podle stanov společenství.

(2) V případě, kdy tento zákon vyžaduje k přijetí usnesení souhlas všech členů společenství, lze hlasování provést i mimo zasedání shromáždění společenství písemnou formou; souhlas či nesouhlas vyjadřují jednotliví členové společenství vlastnoručním podpisem s uvedením data podpisu na listině či na více listinách, obsahujících plné znění usnesení. Stanovy společenství mohou určit další případy, kdy lze přijímat usnesení shromáždění mimo jeho zasedání.

§ 38

Orgány společenství

(1) Orgány společenství jsou

- a) shromáždění členů společenství (dále jen „shromáždění“), jako nejvyšší orgán společenství,
- b) výbor nebo pověřený vlastník, jako výkonný a statutární orgán společenství.

(2) Stanovy společenství mohou určit, že se volí další orgány společenství (dále jen „další orgány“), např. kontrolní komise nebo revizor.

(3) V případech uvedených v § 31 odst. 5 písm. e) plní funkci statutárního orgánu zakladatel.

§ 39

Společná ustanovení o orgánech společenství a jejich členech

(1) Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být člen společenství, který je fyzickou osobou, dosáhl věku 18 let a je plně způsobilý k právním úkonům a splňuje podmínky bezúhonnosti podle zákona o živnostenském podnikání¹³⁾; za stejných podmínek může být členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství fyzická osoba jako zmocněný zástupce člena společenství, který je právnickou osobou. Stanovy mohou určit další předpoklady pro zvolení za člena voleného orgánu společenství a překážky, které brání zvolení do funkce. Pověřeným vlastníkem může být také člen společenství, který je právnickou osobou.

¹³⁾ § 6 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon).

(2) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy; člen voleného orgánu či volený orgán se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(3) Funkční období členů výboru nebo pověřeného vlastníka je 5 let; první orgány po založení společenství jsou voleny na funkční období určené ve stanovách společenství, nejdéle však na dobu 3 let od vzniku společenství. Funkční období počíná dnem zvolení do funkce a končí po uplynutí funkčního období volbou nových členů výboru, nejpozději však uplynutím 3 měsíců od uplynutí funkčního období. Tato ustanovení platí také pro zakladatele, který je statutárním orgánem podle § 31 odst. 5 písm. e).

(4) Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán usnesením shromáždění způsobem a za podmínek určených stanovami společenství. Člen výboru může před uplynutím funkčního období ze své funkce odstoupit na základě písemného oznámení doručeného výboru; účinnost odstoupení z funkce nastává dnem následujícím po projednání písemného oznámení ve schůzi výboru, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne, kdy bylo výboru písemné oznámení doručeno, pokud nebude mezi členem a výborem písemně dohodnuto jinak. Pověřený vlastník nebo zakladatel, který je statutárním orgánem podle § 31 odst. 5 písm. e), může před uplynutím funkčního období odstoupit na základě písemného oznámení adresovaného shromáždění spolu s pozvánkou, již se svolává shromáždění. Účinnost odstoupení z funkce pověřeného vlastníka nastává dnem uvedeným v písemném oznámení, nejdříve však dnem následujícím po projednání na schůzi shromáždění, popřípadě k pozdějšímu datu uvedenému v usnesení shromáždění, pokud odstoupující projevil s tímto pozdějším datem písemný souhlas; písemný souhlas musí být přiložen k zápisu ze shromáždění.

(5) Pokud tak určí stanovy společenství, volí shromáždění náhradníky členů výboru, s určením jejich pořadí. Náhradníci nastupují v určeném pořadí na místa členů výboru, jejichž členství skončilo před uplynutím funkčního období. Stanovy společenství mohou určit, že výbor může za chybějícího člena či více chybějících členů výboru jmenovat náhradní členy výboru do příštího zasedání shromáždění, jestliže nejsou náhradníci a počet členů výboru nepoklesl pod 2 členy.

(6) Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, anebo výbor nemůže vykonávat svou funkci proto, že jeho počet poklesl pod 3 členy a nebyl doplněn náhradníky nebo náhradními členy jmenovanými výborem, popřípadě doplňovacími volbami, plní funkci výboru člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu. Není-li takového člena, jmenuje soud chybějícího člena nebo chybějící členy výboru, anebo pověřeného vlastníka, na návrh kteréhokoliv člena společenství nebo osoby, která na tom osvědčí naléhavý právní zájem, a to na dobu než budou shromážděním zvoleni noví členové či člen výboru, anebo pověřený vlastník. Navržen může být člen společenství nebo jiná osoba. Soud není vázán návrhem, pokud jde o navrhovanou osobu; jmenování lze provést pouze se souhlasem toho, kdo má být jmenován. Místně příslušným soudem je obecný soud společenství; účastníky řízení jsou navrhovatel a osoba, jež má být soudem jmenována do funkce, dále člen společenství, pokud k tomu byl zmocněn usnesením shromáždění.

(7) V orgánech společenství se hlasuje veřejně; stanovy společenství však mohou určit případy, kdy se hlasuje tajně a jakým způsobem se koná tajné hlasování.

(8) Z každého jednání orgánu společenství se pořizuje zápis obsahující zejména údaje o způsobu svolání, o způsobilosti orgánu k jednání a usnášení, o projednaných záležitostech, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly prováděny. Přílohu zápisu tvoří

zejména listiny přítomných s jejich podpisy a projednané písemné podklady. Zápis vždy podepisuje svolavatel a orgánem určený zapisovatel. Výbor nebo pověřený vlastník je povinen zajistit úschovu originálu zápisů spolu s přílohami.

(9) Stanovy společenství, popřípadě jednací řád schválený shromážděním může obsahovat bližší náležitosti týkající se svolávání a jednání orgánů společenství.

Shromáždění

§ 40

- (1) Shromáždění, složené z členů společenství, je nejvyšším orgánem společenství.
- (2) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Shromáždění svolává výbor nebo pověřený vlastník způsobem uvedeným ve stanovách společenství.
- (3) Nestanoví-li stanovy jinak, svolává se shromáždění písemnou pozvánkou, odeslanou všem členům společenství nejpozději 15 dní předem; pozvánka obsahuje zejména datum, hodinu a místo konání a program shromáždění a informaci o tom, kde se může člen společenství seznámit s písemnými podklady týkajícími se programu jednání, pokud se některé z těchto podkladů nepřipojují k pozvánce.
- (4) Shromáždění musí být svoláno také v případě, že o to požádají, s uvedením návrhu programu, členové společenství, kteří mají dohromady více než jednu čtvrtinu všech hlasů členů společenství; musí být svoláno tak, aby se jeho zasedání konalo nejpozději do 30 dnů od doručení písemné žádosti výboru či pověřenému vlastníkovi. Nesplní-li výbor či pověřený vlastník povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni svolat je členové, kteří o svolání požádali, nebo jimi zmocněný člen společenství.
- (5) Při hlasování na shromáždění je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu podle § 6 odst.1, není-li v § 49 stanoveno jinak. K listině přítomných se přikládá seznam členů společenství podepsaný předsedou a dalším členem výboru nebo pověřeným vlastníkem. Do listiny přítomných spolu se seznamem členů je oprávněn nahlédnout každý člen společenství po celou dobu jednání shromáždění.

- (6) Do výlučné působnosti shromáždění náleží
- a) schvalování změn prohlášení vlastníka budovy,
 - b) schvalování stanov společenství a jejich změn,
 - c) volba a odvolávání členů výboru nebo pověřeného vlastníka, popřípadě členů dalších orgánů podle stanov společenství, pokud působnost výboru nevykonává zakladatel podle § 31 odst. 5 písm. e),
 - d) schvalování roční účetní závěrky spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu a rozdělení případného zisku, schvalování rozpočtu společenství na příslušný kalendářní rok,
 - e) schvalování celkového objemu výše příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - f) stanovení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - g) schválení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka za výkon funkce,

- h) schválení změny účelu užívání společných částí domu, změny stavby a smlouvy o výstavbě, a dalších záležitostí týkajících se domu, které vyžadují podle tohoto zákona souhlas členů společenství,
- i) schválení smlouvy o nabytí nemovitých věcí nebo jednotek k účelům správy domu a pozemku podle tohoto zákona a nakládání s tímto majetkem, včetně zatěžování právy jiných osob nebo ručení tímto majetkem za závazky společenství; totéž se vztahuje na nabytí a převod či jiné nakládání s jinými právy a jinými majetkovými hodnotami a věcmi movitými, není-li jmenovitě zahrnuto do rozpočtu schváleného shromážděním, jestliže je jejich pořizovací cena vyšší než částka určená shromážděním,
- j) rozhodování o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce s předchozím písemným souhlasem člena společenství jako vlastníka jednotky, pouze však pro účely v tomto zákoně stanovené,
- k) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku či o změně této osoby, dále o smlouvě s touto osobou nebo o její změně v ustanoveních o ceně nebo o rozsahu činnosti této osoby podle § 52,
- l) rozhodování v dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví tento zákon, anebo si je shromáždění svým usnesením k rozhodnutí vyhradilo.

§ 41

(1) Jednání shromáždění řídí svolavatel, popřípadě zvolené pracovní předsednictvo, určí-li tak stanovy společenství. Shromáždění je způsobilé jednat a usnášet se, bylo-li řádně svoláno a jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají alespoň nadpoloviční většinu hlasů ve společenství. K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů, pokud tento zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší většiny hlasů.

(2) Není-li řádně svolané shromáždění způsobilé jednat a usnášet se podle § 40 odst. 6, může se konat nejdříve po uplynutí 3 hodin poté, co mělo být zahájeno zasedání shromáždění podle pozvánky, náhradní shromáždění se stejným pořadem jednání, pokud je v pozvánce výslovně upozorněno na možnost konání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé jednat a usnášet se za přítomnosti členů majících alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů ve společenství. Náhradní shromáždění nemůže jednat a hlasovat o věcech, k jejichž schválení se vyžaduje souhlas vyšší než nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů a dále o věcech, které určují stanovy společenství.

§ 42

(1) K přijetí usnesení shromáždění se vyžaduje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů ve věcech

- a) změny stanov společenství,
- b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce, jestliže s tím souhlasí člen společenství, který je vlastníkem dotčené jednotky,
- c) způsob rozúčtování cen služeb, není-li tento způsob stanoven zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- d) stavební úpravy¹⁴⁾ společných částí domu, nejde-li o nástavby nebo přístavby, pokud se nemění vnitřní uspořádání společných částí domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, například zabudování elektrického sdělovacího zařízení nebo jiného technického zařízení,

¹⁴⁾ § 139b odst. 3 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- e) uzavření smlouvy o nabytí movitého majetku, převyšuje-li jeho cena limit určený stanovami nebo usnesením shromáždění.

(2) K přijetí usnesení shromáždění se vyžaduje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství ve věcech

- a) změny údajů prohlášení vlastníka budovy podle § 13 odst. 5 a 7,
- b) souhlasu s návrhem člena společenství na úpravy jednotky v jeho vlastnictví, s nimiž je spojena změna prohlášení vlastníka budovy podle § 13 odst. 5 a 7 nebo na úpravy jednotky podle § 24 odst. 1 písm. c) ,
- c) souhlasu ke změně v užívání společných částí domu, jíž se nemění vnitřní uspořádání společných částí domu ani velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu.

(3) Souhlas všech členů společenství se vyžaduje

- a) ke změně údajů prohlášení vlastníka budovy ve věcech podle § 13 odst. 6, ať jde o změnu stavby¹⁵⁾ či nikoliv,
- b) ke změně v užívání společných částí domu, jíž se mění vnitřní uspořádání domu nebo velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu,
- c) k vyslovení souhlasu s návrhem člena společenství na úpravy jednotky v jeho vlastnictví, s nimiž je spojena změna prohlášení vlastníka budovy podle § 13 odst. 6,
- d) k přijetí usnesení o provedení úprav na základě smlouvy o výstavbě uzavřené podle tohoto zákona.

(4) Ustanoveními odstavců 1 až 3 nejsou ustanovení zvláštních právních předpisů¹⁵⁾ dotčena.

(5) Ke zvolení nebo odvolání členů výboru nebo pověřeného vlastníka se vyžaduje souhlas nejméně nadpoloviční většiny všech členů společenství.

§ 43

(1) Člen společenství se může domáhat, aby soud vyslovil neplatnost usnesení shromáždění pro jeho rozpor s právními předpisy, nebo s prohlášením vlastníka budovy, se zakladatelskou listinou nebo zakladatelskou smlouvou společenství, anebo se stanovami společenství, pokud na jeho písemnou výzvu adresovanou shromáždění prostřednictvím výboru či pověřeného vlastníka, nebylo usnesení zrušeno shromážděním do 30 dnů od doručení výzvy. Není-li toto právo uplatněno u soudu do 5 měsíců ode dne konání shromáždění nebo, nebylo-li shromáždění řádně svoláno, ode dne, kdy se mohl dovědět o konání shromáždění, nejdéle však do jednoho roku od konání shromáždění, zaniká. Jestliže je důvodem návrhu to, že tvrzené usnesení shromáždění nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo to, že obsah tvrzeného usnesení neodpovídá usnesení, které shromáždění přijalo, lze právo uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o tvrzeném usnesení dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání shromáždění, jinak právo zaniká.

(2) Soud neplatnost usnesení podle odstavce 1 nevysloví, jestliže

- a) by tím došlo k podstatnému zásahu do práv třetích osob nabytých v dobré víře,
- b) napadené usnesení nemělo závažné právní následky, nebo

¹⁵⁾ § 54 a násl. stavebního zákona.

- c) jeho důsledkem je jen nepodstatné porušení práv osob oprávněných domáhat se vyslovení jeho neplatnosti.

(3) Člen společenství se může domáhat rozhodnutí soudu v důležité věci, jestliže při usnášení shromáždění došlo k rovnosti hlasů, anebo byl člen společenství při usnášení shromáždění o důležité věci přehlasován. Důležitou věcí podle věty první se rozumí záležitost v působnosti shromáždění, pro jejíž schválení se vyžaduje podle tohoto zákona vyšší než nadpoloviční většina hlasů členů přítomných na shromáždění, popřípadě další záležitost výslovně určená stanovami společenství. Člen společenství se také může domáhat rozhodnutí soudu o opravě údajů seznamu členů nebo listiny přítomných, které se týkají počtu hlasů jednotlivých členů při hlasování na shromáždění a případně se domáhat zrušení usnesení shromáždění, které by vzhledem k opraveným údajům nebylo schváleno potřebnou většinou hlasů. Není-li toto právo uplatněno u soudu do 3 měsíců ode dne konání shromáždění, zaniká.

§ 44

Výbor

(1) Výbor je výkonným a statutárním orgánem společenství, pokud se namísto výboru nevolí pověřený vlastník. Výbor má 3 členy, pokud stanovy společenství neurčují vyšší počet členů. Výbor je způsobilý k jednání a usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení výboru se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Každý člen výboru má při hlasování jeden hlas.

(2) Výbor volí z řad svých členů předsedu a místopředsedu, pokud stanovy společenství neurčují, že jsou voleni shromážděním. Předseda výboru organizuje a řídí činnost výboru, svolává a řídí jeho schůze a vykonává další působnost stanovenou tímto zákonem. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda; je-li voleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném při zvolení.

(3) Výbor vykonává svou působnost především na svých schůzích konaných podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, pokud stanovy neurčují častější konání jeho schůzí. Schůze výboru musí být také svolána nejpozději do 10 dnů ode dne doručení žádosti člena výboru, která obsahuje návrh programu této schůze a v dalších případech určených stanovami společenství. Ustanovení § 40 odst. 3 se použije přiměřeně.

(4) Výbor jako výkonný orgán zajišťuje plnění úkolů z usnesení shromáždění, řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech správy domu a pozemku a činností s tím spojených, vyjma záležitostí, které jsou v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodování vyhradilo. V rámci této působnosti výbor zejména

- a) zajišťuje činnost a hospodaření společenství v souladu se schváleným rozpočtem,
- b) zajišťuje přípravu veškerých podkladů pro zasedání shromáždění,
- c) schvaluje uzavření smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav společných částí domu, revizních a dalších činností spojených se správou domu a s činnostmi se správou domu spojenými, uzavření smluv o dodávkách služeb, nejde-li o služby poskytované s užíváním jednotek na základě smluv sjednaných jednotlivými členy společenství s dodavatelem těchto služeb, smluv o pojištění domu, smluv o pronájmu společných částí domu nebo o pronájmu jednotky ve spoluvlastnictví všech členů společenství, pokud nejde o smlouvy schvalované shromážděním,
- d) odpovídá za vedení účetnictví a za plnění úkolů ve vztahu ke správci daní,

- e) vede seznam členů společenství obsahující údaje určené stanovami; seznam musí vždy obsahovat vedle jména a příjmení člena také údaj o velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a údaj o počtu hlasů pro hlasování na shromáždění vyjádřený způsobem určeným stanovami; výbor odpovídá za úplný, bezchybný a aktuální stav seznamu členů,
- f) sděluje jednotlivým členům společenství na základě usnesení shromáždění výši příspěvků na správu domu a pozemku, zajišťuje jejich vyúčtování a vymáhá jejich placení,
- g) určuje a sděluje jednotlivým členům společenství výši záloh na úhradu cen služeb poskytovaných na základě smluv sjednaných společenstvím s dodavateli, zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu cen služeb a vypořádání či vymáhání nedoplatků či vypořádání přeplatků ve lhůtách určených stanovami nebo usnesením shromáždění,
- h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství a povinností vůči třetím osobám, dále včasné uplatňování pohledávek společenství,
- i) plní další úkoly spojené s běžnou činností společenství podle tohoto zákona a stanov společenství, nejde-li o působnost shromáždění.

(5) Výbor jako statutární orgán společenství jedná ve všech věcech společenství navenek. Za výbor jedná jménem společenství navenek jeho předseda a v jeho nepřítomnosti místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo místopředsedou a dalším členem výboru, jinak je právní úkon od počátku neplatný; podepisuje-li spolu s předsedou místopředseda, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.

§ 45

Pověřený vlastník

(1) Stanovy mohou určit, že namísto výboru je výkonným a statutárním orgánem pověřený vlastník, volený a odvolávaný shromážděním shodným způsobem jako výbor.

(2) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly, které tento zákon stanoví výboru; stanovy mohou určit další úkoly pověřeného vlastníka, nejde-li o záležitosti v působnosti shromáždění.

(3) Pověřený vlastník jedná ve všech věcech jménem společenství navenek.

(4) Pověřený vlastník odpovídá společenství za škodu, kterou mu způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce; odpovědnost za škodu se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

§ 46

Kontrolní komise, revizor

(1) Určí-li stanovy společenství, že se volí kontrolní komise, přísluší jí kontrola činnosti společenství a projednávání stížností členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Za tím účelem je kontrolní komise nebo jí pověřený člen oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru či pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a její členy volí a odvolává shromáždění shodně jako výbor. Z řad svých členů volí kontrolní komise svého předsedu,

popřípadě též místopředsedu, pokud stanovy neurčují, že předseda a místopředseda či některý z nich je volen shromážděním.

(2) Kontrolní komise v rámci své působnosti kontroluje soulad činnosti společenství a jeho orgánů se zákonem a stanovami, vyjadřuje se k roční účetní závěrce a ke zprávě o činnosti a hospodaření společenství, k návrhu rozpočtu společenství, upozorňuje výbor či pověřeného vlastníka na nedostatky zjištěné při kontrolní činnosti a navrhuje opatření k odstranění závad, podává zprávu o své činnosti a výsledcích kontroly shromáždění, účastní se svým zástupcem schůzí výboru. Stanovy společenství mohou stanovit další úkoly kontrolní komise, nejde-li o úkoly v působnosti shromáždění, výboru či pověřeného vlastníka.

(3) Stanovy společenství mohou určit, že se volí revizor, který plní úkoly příslušející podle tohoto zákona kontrolní komisi a další úkoly určené stanovami, nejde-li o úkoly v působnosti shromáždění, výboru či pověřeného vlastníka.

Oddíl 5

Hospodaření a majetek společenství

§ 47

Hospodaření společenství

(1) Společenství sestavuje rozpočet na kalendářní rok, který vychází z předpokládaných nákladů a výdajů, a hospodaří v souladu s tímto rozpočtem schváleným shromážděním. Výdajová část rozpočtu se člení na náklady na správu domu a pozemku, výdaje na stavební úpravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu a výdaje na pořízení dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku.

(2) Na základě rozpočtu sestaveného podle odstavce 1 poskytují členové společenství v průběhu kalendářního roku příspěvky na správu domu a pozemku formou měsíčních záloh.

(3) Z příspěvků na správu domu a pozemku společenství hradí náklady a vytváří dlouhodobý finanční zdroj na opravy, stavební úpravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu a na pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví společenství, a to v souladu s potřebami vyplývajícími z plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí domu a pořízení dlouhodobého majetku v běžném roce i v dalších letech. Zůstatek tohoto zdroje nepodléhá vypořádání se členy společenství, a to ani v případě změny vlastnictví k jednotce, a přechází do dalšího období.

(4) Společenství vytváří fond ze zisku. Fond se používá na úhradu nákladů na správu domu a pozemku a na pořízení dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku společenství, popřípadě na úhradu ztráty.

(5) Zpráva o skutečné výši nákladů a výdajů společenství, o tvorbě a čerpání finančního zdroje tvořeného podle odstavce 3 za předcházející rok a o stavu fondu ze zisku k rozvahovému dni je povinnou součástí zprávy o výsledcích hospodaření společenství, kterou předkládá výbor k projednání a schválení shromáždění.

§ 48

(1) Příjmem společenství jsou příspěvky členů společenství na úhradu nákladů na správu domu a pozemku podle § 47 odst. 3. Vyúčtování příspěvku předloží společenství každému členu společenství nejpozději do konce dubna následujícího roku, neurčí-li stanovy jinou lhůtu. Rozdíly z vyúčtování příspěvků se nevypořádávají, jestliže shromáždění nerozhodne jinak.

(2) Příjmem společenství jsou dále úroky z bankovních účtů, úroky z prodlení zaplacené členy společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku a s platbami za služby poskytované s užíváním jednotek včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluvních závazků sjednaných společenstvím, pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím a týkající se společných částí domu, bonifikace za příznivý škodní průběh, příjmy z majetku společenství, příspěvky a dotace určené na úhradu nákladů společenství.

(3) Rozhodnou-li tak všichni členové společenství, jsou příjmem společenství také příjmy z nájemného a obdobné příjmy ze společných částí domu, pozemku a jednotek ve spoluvlastnictví všech členů společenství, plynoucí podle smluv uzavřených podle tohoto zákona společenstvím, úroky z prodlení, poplatky z prodlení, penále a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností z těchto smluv, příjmy ze služeb poskytovaných provozováním společných částí domu nebo technických zařízení ve spoluvlastnictví všech členů společenství apod. třetím osobám.

(4) Ceny služeb zajišťovaných společenstvím hradí společenství ze záloh placených členy společenství v průběhu kalendářního roku. Vyúčtování přijatých záloh a vypořádání rozdílů z vyúčtování provede společenství vždy nejpozději ve lhůtě uvedené ve stanovách společenství pokud lhůtu nestanoví zvláštní právní předpis¹⁶⁾.

(5) Stanovy společenství mohou upravit podrobnosti k hospodaření společenství.

(6) Nezaplátí-li člen společenství do 5 dnů po splatnosti příspěvku na správu domu poskytované formou záloh nebo zálohy na úhradu služeb poskytovaných s užíváním jednotky, anebo nedoplatky z vyúčtování těchto záloh, je povinen platit společenství poplatek z prodlení podle § 697 občanského zákoníku.

§ 49

Majetek společenství

(1) Společenství je oprávněno nabývat majetek a hospodařit s ním pouze pro účely správy domu a pozemku podle tohoto zákona. Příjmy z tohoto majetku mohou být rovněž použity pouze pro účely uvedené ve větě první.

(2) Nejde-li o pozemek, jehož vlastnictví je spjato s vlastnictvím jednotky podle § 5 odst. 2, může společenství nabývat vlastnictví k pozemku pouze v případě, že jde o související pozemek podle § 4 písm. k).

¹⁶⁾ Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

(3) Nabude-li společenství vlastnictví k jednotce pro účely stanovené tímto zákonem, není s tím spojena účast na rozhodování ve společenství podle tohoto zákona a stanov. Při stanovení počtu hlasů členů společenství v domě pro účely rozhodování ve společenství se nepřihlíží k podlahovým plochám jednotek ve vlastnictví společenství.

(4) Nabývání majetku společenstvím a hospodaření či nakládání s tímto majetkem musí být schváleno orgány společenství podle tohoto zákona; stanovy společenství mohou upravit podrobnosti k nabývání majetku společenstvím a k hospodaření s tímto majetkem.

(5) Smlouva uzavřená v rozporu s odstavcem 1 nebo 2 je od počátku neplatná.

Oddíl 6

Sdružování společenství, zrušení a zánik společenství

§ 50

Sdružování společenství

(1) Společenství se mohou sdružovat s jinými společenstvím vzniklými podle tohoto zákona za účelem spolupráce nebo společného výkonu činností a uplatňování společných zájmů, vždy však pouze k účelu v rámci předmětu činnosti společenství podle tohoto zákona.

(2) Sdružení společenství mohou být zakládána podle ustanovení občanského zákoníku § 20f a násl. o sdružení právnických osob nebo podle zákona o sdružování občanů¹⁷⁾.

(3) Společenství se může za účelem uplatňování společných zájmů a podpory rozvoje společenství stát členem bytového družstva nebo členem sdružení či svazů sdružujících bytová družstva a poskytovat v souvislosti s tím členský vklad či členské příspěvky; nesmí se však jinak majetkově podílet na činnosti takového družstva nebo sdružení, ani odpovídat či ručit za jeho závazky, ani se podílet na úhradě jeho ztráty.

(4) Členství společenství v bytovém družstvu nebo ve sdružení podle odstavců 1 až 3 musí být schváleno usnesením shromáždění společenství.

§ 51

Zrušení a zánik společenství

(1) Společenství se na základě tohoto zákona zrušuje dnem, kdy zanikne vlastnictví všech jednotek v domě některým ze způsobů stanovených v § 23 a s tím spojené členství všech dosavadních členů společenství podle § 36 odst.3.

(2) Poklesne-li počet jednotek na méně než 5 jednotek (například jejich sloučením), mohou členové společenství usnesením shromáždění schváleným všemi členy společenství, rozhodnout o zrušení společenství.

(3) Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství na návrh podaný dosavadním výborem či pověřeným vlastníkem, anebo na návrh člena společenství, popřípadě osoby, která osvědčí právní zájem.

¹⁷⁾ Zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů.

(4) Zanikne-li společenství bez právního nástupce, přechází jeho majetek do podílového spoluvlastnictví osob, jejichž členství ve společenství trvalo ke dni zániku společenství, či jejich právních nástupců, a to v rozsahu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(5) Společenství zaniká také splynutím, kdy dochází na základě usnesení shromáždění zanikajících společenství k zániku dvou nebo více společenství v domech tvořených sekcemi uvedenými v § 82, jemuž předchází zrušení těchto společenství bez likvidace; jmění zanikajících společenství, tvořené souborem jejich veškerého majetku a závazků, přechází na nově zakládané nástupnické společenství, jehož členy se stávají členové zanikajících společenství. Právní účinky splynutí společenství nastávají ke dni zápisu splynutí do rejstříku společenství.

(6) Ke dni právních účinků splynutí společenství podle odstavce 5 se v katastru nemovitostí zapíše na návrh nástupnického společenství výmaz údajů prohlášení vlastníků budovy, týkajících se zanikajících domů tvořených sekcemi a vklad údajů prohlášení vlastníka budovy týkající se domu nově vytvořeného spojením dosavadních domů tvořených sekcemi.

Oddíl 7

§ 52

Zajišťování některých činností správy domu a pozemku třetí osobou

(1) Společenství je oprávněno podle usnesení shromáždění zajišťovat některé činnosti provozní, technické, správní a obdobné povahy vykonávané v rámci správy domu a pozemku na základě písemné smlouvy sjednané společenstvím se třetí osobou. Shromáždění schvaluje také změny osoby, s níž je smlouva uzavřena, změny ustanovení smlouvy o ceně nebo o rozsahu činnosti této osoby. Bez souhlasu shromáždění je smlouva neplatná; to platí i pro změny uzavřené smlouvy.

(2) Smlouvu podle odstavce 1 může společenství uzavřít pouze s osobou, která je oprávněna podle zvláštních právních předpisů¹⁸⁾ vykonávat živnost v tomto oboru podnikání.

(3) Uzavřením smlouvy podle předchozích odstavců nesmí být dotčeny rozhodovací pravomoci orgánů společenství stanovené tímto zákonem a další případné rozhodovací pravomoci určené stanovami společenství; nejsou tím dotčeny ani povinnosti stanovené pro společenství a jeho orgány zákonem. Osoba, s níž je smlouva sjednána, nakládá v rozsahu a způsobem ve smlouvě výslovně uvedeném s prostředky na bankovním účtu společenství, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.

(4) V případě zániku smlouvy s dosavadním správcem sjedná výbor nebo pověřený vlastník smlouvu s novým správcem na dobu do rozhodnutí shromáždění o osobě správce.

¹⁸⁾ Zákon č. 455/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Oddíl 8
Správa domu a pozemku v případech, kdy nevzniklo společenství

§ 53

- (1) V domě, ve kterém nevzniklo společenství,
- a) se při rozhodování vlastníků jednotek ve věcech týkajících se správy domu a pozemku postupuje obdobně podle ustanovení o působnosti a způsobu rozhodování shromáždění společenství,
 - b) působnost, kterou jinak vykonává výbor společenství, přísluší správci, kterým je původní vlastník budovy, pokud jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu, jinak vlastník jednotky s touto velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu; není-li původního vlastníka budovy nebo vlastníka jednotky podle věty první, vykonává působnost správce vlastník jednotky, který je k tomu zmocněn alespoň nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek v domě, jinak všichni vlastníci jednotek společně, přičemž v případě jejich nečinnosti se ustanovení § 39 odst. 5 věty druhé a třetí použije přiměřeně,
 - c) správce jedná ve věcech správy domu a pozemku jménem a na účet vlastníků jednotek v domě; vlastníkům jednotek vznikají z těchto jednání práva a povinnosti v poměru uvedeném v § 5 odst. 5 a v § 25 odst. 1 až 5.

(2) Ustanovení § 24, 25, 26 odst. 1 a 2 a § 27 o právech a povinnostech vlastníka jednotky se použijí obdobně, nejde-li o právo či povinnost ve vztahu ke společenství.

Hlava VIII

**Zvláštní ustanovení o převodech vlastnictví některých jednotek a skupinových
rodinných domů z vlastnictví bytových družstev**

Díl 1

Zvláštní ustanovení o převodech vlastnictví některých jednotek

§ 54

(1) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 55 odst. 1 a 2 s fyzickou osobou – členem družstva, která je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., nebo vyzvala družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu. Tím nejsou dotčena ustanovení devizových předpisů¹⁹⁾. Ustanovení § 16 odst. 1 věty druhé a odstavce 2 věty třetí se nepoužije.

(2) Obdobně podle odstavce 1 se postupuje rovněž u nebytových prostorů, na jejichž pořízení se podílela svým členským podílem pouze fyzická osoba – člen družstva, která je nájemcem tohoto nebytového prostoru, nebo její právní předchůdce.

¹⁹⁾ Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů.

§ 55

(1) Jsou-li převáděny byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů²⁰⁾ do vlastnictví členů těchto družstev – fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci, jsou tyto převody bezplatné. Družstvo je oprávněno požadovat na nabyvateli a nabyvatel je povinen uhradit pouze odůvodněné náklady spojené s převodem vlastnictví jednotky, jejichž výši zpravidla určuje členská schůze družstva.

(2) Ustanovení odstavce 1 platí i pro převody bytů, garáží a ateliérů v budovách, které ke dni 1. května 1994 byly ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva²¹⁾, pokud se převádějí z vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví uvedených družstev do vlastnictví členů – fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl na základě skutečností stanovených zákonem²²⁾.

(3) Ustanovení odstavce 1 platí i pro převody nebytových prostorů vzniklých na základě rozhodnutí o změně v užívání stavby²³⁾ z bytů, garáží a ateliérů uvedených v odstavcích 1 a 2.

(4) Je-li v budově ve vlastnictví, popřípadě ve spoluvlastnictví družstva nebytový prostor vzniklý na základě rozhodnutí o změně v užívání stavby¹⁵⁾ ze společných prostorů budovy, převede družstvo na základě smlouvy tento nebytový prostor při převodu jednotek podle odstavců 1 a 2 do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek bezplatně. Velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, s tím, že se nepřihlíží k podlahové ploše nebytového prostoru uvedeného ve větě první.

(5) Obdobně podle odstavce 4 se postupuje u nebytových prostorů, u nichž se na financování podíleli členskými podíly pouze nájemci jednotek v budově, popřípadě domě, nebo jejich právní předchůdci.

§ 56

(1) Součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky uzavřené podle § 55 odst. 1 nebo 2 je závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplacenému úvěru s příslušenstvím poskytnutému podle zvláštních právních předpisů²⁴⁾ družstvu, připadajícímu na převáděný byt, popřípadě nebytový prostor (garáž, ateliér) k datu pravidelných splátek úvěru ve smyslu odstavce 2, a závazek nabyvatele uhradit své dluhy vůči družstvu. Vlastnictví k jednotce přechází až po splnění těchto závazků²⁵⁾.

²⁰⁾ Například vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění vyhlášek č. 74/1989 Sb., č. 73/1991 Sb. a č. 398/1992 Sb.

²¹⁾ Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb., a následující předpisy.

²²⁾ Zejména § 685 a násl. a § 871 občanského zákoníku.

²³⁾ § 85 stavebního zákona.

²⁴⁾ Zejména vyhláška č. 136/1985 Sb.

²⁵⁾ § 36 občanského zákoníku.

(2) Družstvo je povinno použít prostředků získaných v příslušném pololetí od nabyvatelů jednotek ke splacení úvěru uvedeného v odstavci 1 věřiteli²⁶⁾ (dále jen "banka") spolu s pravidelnou splátkou úvěru připadající na totéž pololetí s určením, kterých jednotek se mimořádná splátka týká. Nedílnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru poskytnutého podle zvláštních právních předpisů ve smyslu odstavce 1, s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala.

(3) Součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky uzavřené podle § 55 odst. 1 nebo 2 je závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá jiným nesplaceným úvěrům s příslušenstvím než je úvěr podle odstavce 2, poskytnutým na opravy, modernizace nebo rekonstrukce domu, ve kterém se jednotka nachází; vlastnictví k jednotce přechází až po splnění tohoto závazku. Ustanovení věty první se nepoužije, pokud je ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky uvedeno, že se družstvo se členem dohodlo o úhradě těchto nesplacených úvěrů jinak.

(4) Součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky z vlastnictví družstva je vzájemné vypořádání finančních zdrojů vytvořených z hospodaření domu, ve kterém se převáděná jednotka nachází, zejména z nájemného placeného nájemcem převáděné jednotky. Jedná se zejména o zdroje určené na financování údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí budovy, popřípadě domu a jednotky, fond vytvořený ze zisku a dále nerozdělený zisk a neuhrazená ztráta (dále jen "prostředky určené k vypořádání"), připadající na převáděnou jednotku. Finanční prostředky odpovídající závazku družstva z vypořádání prostředků určených k vypořádání, převede družstvo právnické osobě zabezpečující správu domu. Pro použití převedených prostředků platí ustanovení tohoto zákona. V případě, že správa domu není zajišťována právnickou osobou, převede družstvo nevyčerpané prostředky určené k vypořádání vlastníku jednotky. Pohledávka družstva vzniklá z prostředků určených k vypořádání je splatná ve lhůtě stanovené družstvem ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky.

§ 57

(1) Převodem jednotky podle § 55 a 56 zaniká členský podíl člena připadající na tuto jednotku, případně také základní členský vklad, pokud byl rovněž zdrojem financování domu, v němž se převedená jednotka nachází. Současně zaniká členství nabyvatele v družstvu, jestliže účast člena na základním kapitálu družstva po převodu jednotky do jeho vlastnictví nedosahuje alespoň výše základního členského vkladu.

(2) Vypořádací podíl nabyvatele jednotky při zániku členství podle odstavce 1, pokud jej tvoří další hodnoty než jsou uvedeny v odstavci 1, se stanoví podle § 233 odst. 2 a 3 obchodního zákoníku, neurčují-li stanovy jinak.

§ 58

Na základě písemné dohody uzavřené mezi družstvem a nabyvatelem jednotky může družstvo vyrovnat vypořádací podíl uvedený v § 57 odst. 2 jinak než v penězích.

²⁶⁾ § 503 odst. 3 obchodního zákoníku.
Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění zákona č. 264/1992 Sb.

§ 59

(1) Nedojde-li k převodu všech jednotek v budově, popřípadě v domě, kterých se týká úvěr uvedený v § 56 odst. 1, a splatí-li družstvo bance část úvěru odpovídající převedeným jednotkám, uzavře banka s družstvem dodatek k úvěrové smlouvě, jehož předmětem je nesplacená část úvěru, připadající na nepřevedené jednotky, družstvu. Pro podmínky dodatku k úvěrové smlouvě platí obdobně podmínky, za nichž byla úvěrová pomoc družstevní bytové výstavbě poskytnuta podle zvláštních právních předpisů, nedohodnou-li se účastníci jinak.

(2) Družstvo je povinno pojistit nepřevedené jednotky v domě tak, aby byl zachován dosavadní rozsah pojištění budovy, odpovídající nepřevedeným jednotkám, pokud se těchto jednotek týká nesplacená část úvěru, která je předmětem dodatku k úvěrové smlouvě.

(3) Pro úvěry, které jsou předmětem dodatku k úvěrové smlouvě podle odstavce 1, platí ustanovení zvláštních předpisů²⁷⁾ o úhradě majetkové újmy bance obdobně. Ustanovení věty první platí obdobně pro úvěry, které jsou předmětem dodatků k úvěrovým smlouvám uzavřeným obdobně podle odstavce 1 před účinností právních předpisů o vlastnictví bytů platných přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud byla dodržena ustanovení dosavadních právních předpisů o vlastnictví k bytům²⁸⁾.

(4) Na zajištění úvěrů uvedených v odstavci 1 až 3 vzniká bance zástavní právo. Zástavní právo vázne na jednotkách, popřípadě na jiné nemovitosti ve vlastnictví družstva, kterých se úvěry týkají.

(5) Dojde-li k převodu jednotky podle § 55 odst. 1, 3 a 4, ustanovení zvláštních předpisů²⁹⁾ o povinnosti družstva vrátit státní příspěvky se nepoužije. To platí v případě, že k převodu bytů došlo před účinností tohoto zákona podle dosavadních předpisů o vlastnictví k bytům a § 24, 25, 27 až 28c zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva federálního shromáždění č. 297/1992 Sb.

(6) Dojde-li k převodu jednotky družstva, na kterou byla poskytnuta finanční podpora státu podle zvláštních předpisů²⁹⁾ a nejedná se o převod podle ustanovení § 55 odst. 1, 3 a 4, je družstvo povinno vrátit příspěvky státu poskytnuté na výstavbu jednotky, s výjimkou částek poskytnutých podle zvláštních předpisů³⁰⁾ na úhradu zvýšených nákladů ztíženého zakládání stavby, na úhradu nákladů spojených s pořízením základního technického vybavení a jiného zařízení vyvolaného obecnou potřebou a na úhradu vícenákladů nezvyšujících standard bydlení, které nebyly vyvolány požadavky družstva. Částka příspěvků, kterou je družstvo povinno vrátit, se snižuje o 1 % ročně počínaje rokem kolaudace stavby.

(7) Přestane-li být bytové družstvo vlastníkem budovy, na jejíž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů²⁰⁾ jinak než jejím zničením nebo přeměnou na dům s jednotkami podle tohoto zákona, je toto družstvo povinno vrátit státní příspěvky, které byly na výstavbu budovy poskytnuty podle zvláštních předpisů.

²⁷⁾ § 45 zákona č. 21/1992 Sb.

²⁸⁾ § 872 odst. 7 a 8 občanského zákoníku.

²⁹⁾ Například § 6 odst. 6 vyhlášky č. 136/1985 Sb.

³⁰⁾ Například § 5 odst. 6 a 7 a § 9 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 136/1985 Sb.

Ustanovení předchozí věty platí i v případě zániku věcného břemene zřízeného podle zvláštního právního předpisu³¹⁾. Ustanovení odstavců 5 a 6 platí obdobně.

§ 60

(1) Pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční a úvěrové pomoci družstevní bytové výstavbě, formou nástavby a vestavby do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, a je převáděn byt v této budově, jehož se týká věcné břemeno vzniklé podle zvláštních předpisů³¹⁾, platí pro nabývání těchto bytů do vlastnictví podle tohoto zákona přiměřeně ustanovení § 56 odst. 1, 2 a 4 a § 59. Ustanovení § 21 odst. 1 a § 54 platí obdobně.

(2) Převádějící je povinen o převodu bytu uvědomit družstvo oprávněné z věcného břemene. Nabyvatel je povinen uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplacenému úvěru s příslušenstvím poskytnutému družstvu připadající na převáděný byt k datu pravidelné pololetní splátky úvěru. Nejde-li o převod bytu do vlastnictví fyzické osoby - nájemce bytu, jehož nájemní vztah vznikl po splacení členského podílu tímto nájemcem nebo jeho právním předchůdcem, je nabyvatel povinen uhradit družstvu dále částku státního příspěvku vypočteného podle § 59 odst. 6. Vlastnictví k jednotce přechází na nabyvatele až po splnění jeho uvedených povinností. Povinnost splatit úvěr připadající na převáděný byt podle § 55 odst. 5 a vrátit částku státních příspěvků podle § 59 odst. 6 má družstvo. Ustanovení § 56 odst. 3 a odst. 4 platí obdobně.

(3) Věcné břemeno vzniklé podle zvláštních předpisů³¹⁾ zaniká nabytím vlastnictví k bytu, popřípadě se omezuje v rozsahu odpovídajícímu převedenému bytu. V případě zániku družstva bez právního nástupce vzniká dnem zániku družstva ve prospěch dosavadního nájemce bytu pořízeného podle odstavce 1 věcné břemeno; věcné břemeno vzniká dnem zániku družstva, není-li v odstavci 4 stanoveno jinak. Toto věcné břemeno přechází ve stejném rozsahu na právního nástupce dosavadního nájemce bytu. Obdobné věcné břemeno ve stejném rozsahu a s právem přechodu na každého dalšího právního nástupce vzniká ve prospěch nájemce bytu v případě ukončení jeho členství v družstvu; věcné břemeno vzniká dnem ukončení členství, není-li v odstavci 4 stanoveno jinak. Obsahem věcného břemene je právo užívat byt a společné prostory, a to ve stejném rozsahu, jaký byl sjednán mezi nájemcem a družstvem. Pro užívání platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevních bytů. Ustanovení § 151n odst. 3 občanského zákoníku platí přiměřeně. Ustanovení § 21 odst. 1 a § 54 platí obdobně.

(4) Osoba oprávněná z věcného břemene podle odstavce 3 uhradí částku, která odpovídá nesplacenému úvěru s příslušenstvím, obdobně podle § 56 odst. 1 s tím, že ustanovení § 56 odst. 2 až 4 platí přiměřeně. Není-li tato povinnost splněna ke dni zániku družstva nebo ke dni ukončení členství, vzniká nebo přechází věcné břemeno podle odstavce 3 až dnem následujícím po splnění této povinnosti. Vznikem věcného břemene v důsledku zániku družstva nebo členství v družstvu zaniká nárok na vrácení členského podílu obdobně podle § 57 odst. 1. Ustanovení § 57 odst. 2 platí obdobně. Ustanovení § 59 odst. 7 věty druhé se nepoužije.

³¹⁾ § 28d zákona č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb.

§ 61

Ustanovení § 21 odst.1 a § 54 až 60 platí obdobně pro převod jednotek ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev v domech a pro převod bytů uvedených v § 60 odst. 1 v domech, u nichž jsou družstva oprávněna z věcného břemene vzniklého podle zvláštních předpisů³¹⁾.

§ 62

Týká-li se prohlášení vlastníka budovy nebo smlouva o výstavbě budovy, na které vázne věcné břemeno vzniklé podle zvláštního právního předpisu³¹⁾, omezuje se toto věcné břemeno na byty pořízené v družstevní bytové výstavbě, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestavěb, uvedené v § 60 odst. 1, a to dnem vkladu vlastnického práva k první jednotce v domě, popřípadě rozestavěné jednotce na základě smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí. Ustanovení § 688 občanského zákoníku platí pro nájemce bytů uvedených ve větě první obdobně. Ustanovení § 59 odst. 7 věty druhé se nepoužije.

Díl 2

Zvláštní ustanovení o převezech některých skupinových rodinných domů

§ 63

(1) Ustanovení § 21 odst.1, § 55 odst.1, § 56 odst. 1,2 a 3 a § 57 odst. 1 a 2 a ustanovení § 58 platí i pro převody rodinných domů³²⁾, jejich příslušenství, garáží a základního technického vybavení, které jsou ve vlastnictví družstva a byly vystavěny družstvy po 1. lednu 1969 na základě výjimek z předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě³³⁾, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc příslušející družstevní bytové výstavbě. Podmínkou je, že tyto rodinné domy byly převedeny z vlastnictví družstev do vlastnictví členů družstev – fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu v rodinném domě a ke garáži vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci. Ustanovení § 59 odst. 1 až 4 pak platí v případě, že nedojde k převodu všech rodinných domů, kterých se týká úvěr poskytnutý bankou.

(2) Spolu s rodinným domem se převádí z vlastnictví družstva i spoluvlastnický podíl na společném příslušenství rodinných domů a jejich základního technického vybavení, které je ve vlastnictví družstva. Velikost spoluvlastnického podílu na tomto příslušenství a základním technickém vybavení se stanoví podle počtu rodinných domů se společným příslušenstvím, popřípadě napojených na společné základní technické vybavení.

(3) Dojde-li k převodu rodinného domu a jeho příslušenství, garáže a jejich základního technického vybavení a spoluvlastnického podílu na společném příslušenství rodinných domů nebo jejich technickém vybavení podle odstavců 1 a 2, ustanovení zvláštních předpisů²⁹⁾ o povinnosti družstva vrátit státní příspěvky se nepoužijí. Ustanovení § 59 odst. 5 a 6 platí obdobně.

(4) Dojde-li k převodu rodinného domu a jeho příslušenství, popřípadě spoluvlastnického podílu na něm, a nejedná se o převod podle odstavců 1 a 2, je družstvo povinno vrátit

³²⁾ § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

³³⁾ § 10 odst. 2 vyhlášky č. 137/1968 Sb., o finanční, úvěrové a jiné finanční pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, ve znění vyhlášky č. 14/1969 Sb.

příspěvky státu poskytnuté na výstavbu rodinných domů a jejich příslušenství, s výjimkou částek státních příspěvků poskytnutých podle zvláštních předpisů³⁴⁾ na úhradu nákladů vyvolaných mimořádnými zakládacími podmínkami, výstavbou proluk, jiného zařízení vyvolaného obecnou potřebou apod. a nákladů základního technického vybavení, které je ve vlastnictví družstva. Částka příspěvků, které je družstvo povinno vrátit, se snižuje o 1 % ročně počínaje rokem kolaudace stavby.

(5) Právnícké osoby, popřípadě jejich právní nástupci, které uzavřely se svými pracovníky smlouvy o poskytnutí stabilizačního příspěvku na úhradu ceny rodinného domu podle dosavadních právních předpisů³⁵⁾, vrácení příspěvku nevyžadují, i když před uplynutím smluvené doby došlo k porušení podmínek, za kterých byl příspěvek poskytnut. To platí i pro smlouvy, které byly uzavřeny okresními úřady s fyzickými osobami o poskytnutí příspěvku na úhradu ceny rodinného domu při jeho převodu z vlastnictví družstva do vlastnictví fyzické osoby podle dosavadních právních předpisů³⁶⁾.

(6) Bytové družstvo, které jako vlastník rodinného domu, jeho příslušenství nebo garáže nabylo bezplatně pozemek podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 229/2001 Sb. a zákona č. 202/2002 Sb., a převádí vlastnictví k tomuto rodinnému domu, jeho příslušenství nebo garáži fyzické osobě, převede současně nabyvateli bezplatně uvedený pozemek. To platí obdobně i pro družstvo, jehož předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jeho členy, pokud je vlastníkem garáže a převádí její vlastnictví fyzické osobě.

Hlava IX Výstavba domu

Díl 1 Obecná ustanovení o výstavbě domu s jednotkami

§ 64

Výstavba jednotek do vlastnictví

(1) Vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu s jednotkami či při stavebních změnách existující budovy či domu (nástavbě, vestavbě, přístavbě aj.) si účastníci této výstavby vymezí smlouvou o výstavbě.

(2) Podle smlouvy o výstavbě vznikne jejím účastníkům vlastnictví k nově vzniklým jednotkám v domě a spoluvlastnictví ke společným částem domu.

(3) Smlouva o výstavbě musí mít písemnou formu.

³⁴⁾ § 3 vyhlášky č. 137/1968 Sb.

³⁵⁾ § 3 vyhlášky č. 121/1980 Sb., o finanční pomoci při převodu skupinových rodinných domků z družstevního do osobního vlastnictví.

³⁶⁾ § 4 vyhlášky č. 121/1980 Sb.

§ 65

Účastníci smlouvy o výstavbě

(1) Smlouvu o výstavbě mohou uzavřít

- a) zájemci o výstavbu nového domu s jednotkami,
- b) spoluvlastníci rozestavěné budovy, která má být dokončena jako dům s jednotkami,
- c) vlastník či spoluvlastníci budovy, která má být přeměněna na dům s jednotkami a zájemci o výstavbu dalších jednotek v této budově,
- d) vlastníci jednotek v domě s jednotkami a zájemci o výstavbu nových jednotek,
- e) vlastníci jednotek v domě s jednotkami, pokud má být výstavbou jejich podlahová plocha změněna a vlastníci jednotek, kterým se v důsledku výstavby změní jejich spoluvlastnický podíl na společných částech domu.

(2) Práva a povinnosti ze smlouvy o výstavbě přecházejí na právní nástupce jejich účastníků. Právním nástupcem účastníka smlouvy o výstavbě je zejména nabyvatel spoluvlastnického podílu na rozestavěné budově (před vznikem vlastnictví jednotek) a nabyvatel rozestavěné jednotky.

§ 66

Vznik společenství podle smlouvy o výstavbě

(1) Účastníci smlouvy o výstavbě domu s jednotkami, ve kterém ještě nevzniklo společenství, jsou zakladateli tohoto společenství.

(2) Společenství bude založeno zakladateli smlouvou o výstavbě, která musí splňovat také náležitosti zakladatelské smlouvy podle § 31 zákona.

(3) Návrh na zápis společenství do rejstříku bude podán po uzavření smlouvy o výstavbě. Návrh podává zakladatel, pověřený smlouvou o výstavbě, případně kterýkoli spoluvlastník budovy nebo vlastník jednotky v domě. Podle § 32 odst. 4 písm. e) zákona je třeba k návrhu na zápis společenství přiložit výpis z katastru nemovitostí pro rozestavěnou budovu. Zápis společenství do rejstříku je povinou přílohou k návrhu na zápis jednotek do katastru nemovitostí.

§ 67

Práva k pozemkům

(1) Je-li součástí smlouvy o výstavbě převod spoluvlastnických podílů k pozemkům, užití se na něj ustanovení tohoto zákona o pozemcích.

(2) Návrh na zápis vlastnictví pozemků na účastníky smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona může být podán po uzavření smlouvy o výstavbě, nejpozději však s návrhem na zápis jednotek do katastru nemovitostí.

Náležitosti smlouvy o výstavbě

(1) Smlouva o výstavbě musí obsahovat určení

- a) náležitostí prohlášení vlastníka budovy, pokud se nejedná o výstavbu jednotek v domě, v takovém případě nemusí smlouva o výstavbě obsahovat ty náležitosti prohlášení vlastníka budovy, které nejsou smlouvou o výstavbě měněny,
- b) jednotek, které se po vzniku stanou vlastnictvím jednotlivých účastníků smlouvy o výstavbě a způsobu jejich výstavby,
- c) možné míry odchylek od sjednané podoby jednotek či společných částí domu, pokud bude ve smlouvě o výstavbě stanovena, včetně způsobu případného finančního vypořádání,
- d) způsobu správy domu a pozemku od uzavření smlouvy o výstavbě do přechodu správy na společenství, pokud v domě vzniká, včetně případných pravidel správy staveniště před vznikem budovy,
- e) záležitostí, které budou vyhrazeny společnému rozhodování účastníků smlouvy a způsob jejich rozhodování,
- f) zástupců účastníků smlouvy navenek, způsobu a pravidel jejich ustanovení a rozsah jejich zmocnění, včetně podmínek trvání zastoupení,
- g) náležitostí zakladatelské smlouvy podle § 31 odst. 5 tohoto zákona, včetně určení zakladatele, pověřeného vykonávat funkci statutárního orgánu společenství do doby volby tohoto orgánů společenstvím, a znění stanov společenství, pokud má v domě vzniknout,
- h) způsobu financování stavebních nákladů, výše a splatnosti příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků,
- i) úpravu práv účastníků smlouvy k pozemkům,
- j) další náležitosti stanovené tímto zákonem.

(2) Jde-li o výstavbu jednotek v domě, které budou ve vlastnictví společenství pro účely správy domu a pozemku, musí smlouva o výstavbě obsahovat náležitosti stanovené v odstavci 1 písm. a), b), i) a j) a ustanovení o způsobu financování stavebních nákladů.

Možnosti odchylek od sjednané podoby jednotek a společných částí domu

(1) Ve smlouvě o výstavbě je podle § 68 odst. 1 písm. c) možno sjednat, že velikost a podoba jednotek a tedy i podílů jejich vlastníků na společných částech domu a na pozemku (pozemcích) či podoba společných částí domu, může mít při dokončení výstavby domu s jednotkami odchylky v maximálním rozsahu uvedeném ve smlouvě. V případě, že výstavba je provedena v rámci dohodnutých odchylek, platí, že smlouva o výstavbě byla řádně splněna. Spoluvlastnictví účastníků smlouvy o výstavbě ke společným částem domu přechází na účastníky smlouvy ze zákona.

(2) V případě uvedeném v odstavci 1 jsou účastníci smlouvy o výstavbě povinni si vzájemně vydat písemné prohlášení o skutečném výsledku výstavby oproti smlouvě o výstavbě. Toto prohlášení účastníků smlouvy o výstavbě je povinnou přílohou návrhu na záznam jednotek do katastru nemovitostí. Změny ve velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemku (pozemcích) se do katastru nemovitostí zapíší záznamem na základě dohody o narovnání, uzavřené všemi účastníky smlouvy o výstavbě. V případě, že nebude vydáno písemné prohlášení o výsledku výstavby či nebude uzavřena

dohoda o narovnání, mají účastníci smlouvy o výstavbě právo domáhat se určení výsledku výstavby včetně určení spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemku (pozemcích) soudní žalobou.

Díl 2

Výstavba domu s jednotkami

§ 70

Práva a povinnosti před vznikem domu s jednotkami

Od uzavření smlouvy o výstavbě do vzniku rozestavěné budovy spravují účastníci smlouvy o výstavbě pozemky a staveniště a řídí se přitom pravidly stanovenými ve smlouvě. Účastníci smlouvy o výstavbě jsou od vzniku rozestavěné budovy až do vzniku domu s jednotkami podílovými spoluvlastníky rozestavěné budovy v takovém rozsahu, v jakém jsou ve smlouvě o výstavbě sjednány jejich spoluvlastnické podíly na společných částech domu s jednotkami. Na spoluvlastnictví k rozestavěné budově se neuzijí ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví, ale přiměřeně se použijí pravidla stanovená tímto zákonem pro spoluvlastnictví společných částí domu a ujednání smlouvy o výstavbě.

§ 71

Vznik domu s jednotkami

(1) Od vzniku domu s jednotkami do dokončení výstavby jednotek platí pro právní vztahy účastníků smlouvy o výstavbě pravidla, sjednaná ve smlouvě o výstavbě.

(2) Vznikem rozestavěných jednotek v domě se mění podílové spoluvlastnictví rozestavěné budovy na vlastnictví jednotek podle tohoto zákona. Jako vlastník jednotky se do katastru nemovitostí zapíše účastník této smlouvy, který se stal vlastníkem jednotky podle smlouvy o výstavbě.

(3) Od dokončení výstavby domu s jednotkami platí pro právní vztahy účastníků smlouvy pravidla pro správu domu a pozemku ve společenství, pokud v domě vzniklo. Na vztahy vlastníků jednotek lze však užít příslušná ustanovení o společenství až poté, kdy bude v souladu se stavebním zákonem možné jednotky v domě užívat.

§ 72

Dokončení výstavby rozestavěné budovy jako domu s jednotkami

(1) Vlastník, popřípadě spoluvlastníci již rozestavěné budovy a případně i další zájemci o výstavbu mohou uzavřít smlouvu o výstavbě, podle které bude stavba rozestavěné budovy dokončena jako dům s jednotkami.

(2) Součástí smlouvy o výstavbě podle odstavce 1 musí být převod spoluvlastnických podílů k rozestavěné budově tak, aby spoluvlastnické podíly účastníků smlouvy odpovídaly rozsahu spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek po vzniku domu s jednotkami.

§ 73

Zápis nových jednotek do katastru nemovitostí

Smlouva o výstavbě je povinnou přílohou k návrhu na zápis rozestavěných či dokončených jednotek v domě do katastru nemovitostí. V případě, že v domě vzniklo společenství, může být vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí zapsáno na základě předložení dokladu o zápisu společenství do rejstříku společenství.

Díl 3

Jiné způsoby vzniku jednotek výstavbou

§ 74

Změna stavby

(1) Smlouvou o výstavbě si vymezí její účastníci vzájemná práva a povinnosti při stavebních změnách v již existujícím domě formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky nebo jimiž se mění velikost jednotky či rozsah jejího příslušenství.

(2) Takto je možno vymezit práva a povinnosti jak u budovy, která ještě není přeměněna na dům s jednotkami, tak i u domu s jednotkami.

(3) Je-li účastníkem smlouvy o výstavbě vlastník budovy, ve které dosud nejsou vymezeny jednotky, a stavebník nové jednotky, je obsahem smlouvy o výstavbě i vymezení všech jednotek v dosavadní budově.

§ 75

Přeměna budovy na dům s jednotkami

(1) Vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky na základě smlouvy o výstavbě se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek v domě. Pokud smlouva o výstavbě nestanoví jinak, původní vlastník budovy se stává vlastníkem všech původních jednotek v budově a další účastník smlouvy o výstavbě vlastníkem ostatních jednotek.

(2) Smlouva o výstavbě je povinnou přílohou k návrhu na zápis rozestavěných i dokončených jednotek v domě do katastru nemovitostí. Vlastnictví jednotek v domě se zapíše do katastru nemovitostí záznamem na základě smlouvy o výstavbě.

(3) V případě, že v domě vzniká společenství, je doklad o zápisu společenství do rejstříku společenství podle § 66 povinnou přílohou k návrhu na záznam vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí. Podkladem pro zápis společenství do rejstříku je v tomto případě doklad o zápisu budovy do katastru nemovitostí a smlouva o výstavbě.

§ 76

Zákonné zmocnění společenství

(1) Je-li smlouva o výstavbě uzavírána v domě, ve kterém již existuje společenství, jedná za všechny spoluvlastníky společných částí domu jejich jménem ve všech věcech, týkajících se smlouvy o výstavbě a její realizace vždy jen společenství na základě tohoto zákonného

zmocnění. Členové společenství však mají vždy právo nahlížet do všech správních spisů. O procesních úkonech v řízeních rozhoduje společenství svými orgány. O písemnostech, doručených společenství, vyrozumívá společenství své členy podle pravidel určených stanovami.

(2) Doložení řádně uzavřené smlouvy o výstavbě, včetně příslušných zákonných náležitostí pro uzavření této smlouvy, kterou je souhlas všech vlastníků jednotek, je nezbytnou podmínkou pro řádné provádění stavby podle stavebního zákona i pro zápis všech právních skutečností do katastru nemovitostí.

(3) Rozhodnutí o uzavření smlouvy o výstavbě je v kompetenci shromáždění společenství a platí pro něj pravidla rozhodování shromáždění podle § 42 odst. 3 písm. d).

(4) Společenství vlastníků jednotek je na základě smlouvy o výstavbě na základě zákonného zmocnění podle odstavce 1 oprávněno za členy společenství, kteří jsou spoluvlastníky pozemku, činit všechny úkony potřebné k zápisu nově vystavěných jednotek do katastru nemovitostí včetně úkonů podle § 69 odst. 2 a k převodům spoluvlastnických podílů na pozemcích podle § 67.

(5) Dokončením výstavby jednotek se stavebníci nových jednotek stávají členy společenství se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými.

(6) Vlastnictví k rozestavěným jednotkám a změny spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu se do katastru nemovitostí zapisují záznamem. Vlastnictví k pozemkům se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem. Smlouva o výstavbě je povinnou přílohou k návrhu na zápis uvedených skutečností do katastru nemovitostí. Jako vlastníci jednotek se do katastru nemovitostí zapíší účastníci smlouvy o výstavbě k tomu touto smlouvou oprávnění, pokud není prokázáno jinak.

§ 77

Výstavba v domě bez společenství

Jsou-li účastníky smlouvy o výstavbě vlastníci jednotek v domě, ve kterém nevzniklo společenství, a zájemci o výstavbu nových jednotek či vlastníci existujících jednotek, pokud má být výstavbou jejich podlahová plocha změněna, je třeba k uzavření smlouvy o výstavbě souhlasu všech vlastníků jednotek. Vlastníci jednotek jednají ve věcech společných částí domu vždy i navenek. Jejich zastoupení upravuje smlouva o výstavbě.

Hlava X

Ustanovení společná a přechodná

§ 78

Zvláštní způsob založení a vzniku společenství

(1) V případech, kdy družstvo uvedené v § 55 odst.1 a 2, které bylo původním vlastníkem budovy nebo družstvo vzniklé vyčleněním z původního družstva podle zvláštního právního předpisu platného před účinností tohoto zákona³⁷⁾, je podle prohlášení vloženého do katastru

³⁷⁾ § 29 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).

nemovitostí osobou pověřenou správou domu, vznikne družstvu povinnost založit společenství podle tohoto zákona až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu.

(2) Do doby vzniku společenství po jeho založení podle odstavce 1 se použijí ustanovení § 53 a další ustanovení tohoto zákona vztahující se na případy, kdy nevzniklo společenství.

(3) Rozhodnutím přijatým vlastníky jednotek, jejichž spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu, lze v případech uvedených v odstavci 1 založit společenství, aniž by již vznikla povinnosti společenství založit. Svolavatelem ustavujícího shromáždění je bytové družstvo, jako původní vlastník budovy, pokud je vlastníkem jednotky, jinak se postupuje podle ustanovení § 31 odst. 7 obdobně. Podle § 31 odst. 7 se obdobně postupuje také v případě, že bytové družstvo nesvolá ustavující shromáždění nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy mu byl doručen návrh vlastníků jednotek, jejichž spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí dohromady více než jednu polovinu.

(4) Nesplní-li bytové družstvo povinnost založit společenství podle odstavce 1, ztrácí dnem následujícím po uplynutí lhůty k založení společenství způsobilost vykonávat funkci správce podle § 53 a není oprávněno účastnit se na rozhodování vlastníků jednotek do doby vzniku společenství. V takovém případě se použije pro svolání ustavujícího shromáždění společenství ustanovení § 31 odst. 7 obdobně.

§ 79

Vyčlenění části bytového družstva

Pro právní vztahy z vyčlenění části bytového družstva provedeného před účinností tohoto zákona podle dosavadních právních předpisů se použijí dosavadní právní předpisy.

§ 80

(1) Pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů; vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé před dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů.

(2) Podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů se až do svého zakončení posuzují lhůty, zánik práva s nimi spojený a promlčecí doby, které počaly běžet přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

(3) Náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky uzavřené přede dnem účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů.

(4) Vlastníci jednotek, jimž vlastnické právo k jednotce vzniklo podle dosavadních právních předpisů, se ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona považují za vlastníky jednotek podle tohoto zákona. Do 1 roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona jsou povinni uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemkům do souladu

s tímto zákonem. Nebude-li povinnost podle věty druhé splněna, může se vlastník jednotky obrátit na soud s návrhem, aby nahradil chybějící projev vůle.

(5) Smlouva o výstavbě, která byla přiložena k žádosti o vydání stavebního povolení nebo k návrhu na kolaudaci stavby přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se posuzuje podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů.

(6) Náležitosti smlouvy o bezplatném převodu vlastnictví jednotky pořízené s finanční podporou státu podle zvláštních právních předpisů²⁵⁾ z vlastnictví bytového družstva nebo družstva označovaného podle dřívějších právních předpisů jako lidové bytové družstvo do vlastnictví člena-fyzické osoby, uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí dosavadními právními předpisy o vlastnictví bytů.

(7) Ustanovení § 4 písm. i) tohoto zákona se použije i pro domy s jednotkami, které byly vymezeny podle právních předpisů o vlastnictví bytů platných přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

(8) Vlastníkům jednotek, kteří ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona užívají vymezené společné části domu, uvedené v § 4 písm. i) bodě 5, se výše příspěvků na správu domu a pozemku upraví nejpozději do 3 měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona. Příspěvky na správu domu a pozemku uhrazené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona budou použity podle dosavadních právních předpisů.

(9) Pokud došlo před nabytím účinnosti tohoto zákona ke vkladu prohlášení vlastníka budovy o převodu první jednotky nebo k uzavření smlouvy o výstavbě podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů, nebo k uzavření smlouvy o výstavbě podle těchto právních předpisů a smlouva byla vložena do katastru nemovitostí, nebo na jejím základě bylo zapsáno vlastnické právo k bytu nebo nebytovému prostoru, popřípadě rozestavěnému bytu nebo rozestavěnému nebytovému prostoru do katastru nemovitostí, a na budově nebo bytech a nebytových prostorech v domě vážne věcné břemeno podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., omezuje se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona uvedené věcné břemeno pouze na byty pořízené v družstevní bytové výstavbě, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb. Ustanovení § 688 občanského zákoníku platí obdobně. Ustanovení § 59 odst.7 věty druhé tohoto zákona se nepoužije.

(10) Neplatnost prohlášení vlastníka budovy nebo neplatnost společenství zapsaného do rejstříku společenství přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se ode dne nabytí jeho účinnosti řídí tímto zákonem.

§ 81

(1) Společenství, které vzniklo jako právnická osoba podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů, se ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona považuje za společenství podle tohoto zákona. Do 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona jsou společenství povinna přizpůsobit své stanovy tomuto zákonu a založit úplné znění stanov do sbírky listin rejstříku společenství, popřípadě podat návrh na změny v zápisu společenství do rejstříku, má-li dojít ke změně zapisovaných údajů.

(2) Nepodalo-li společenství, které vzniklo jako právnická osoba podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů, návrh na zápis do rejstříku společenství, anebo nebylo zapsáno do rejstříku společenství do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, použijí se pro návrh na zápis a pro zápis společenství do rejstříku společenství dosavadní právní předpisy o vlastnictví bytů. Do doby než bude do katastru nemovitostí založen výpis z rejstříku společenství, osvědčující zápis společenství do rejstříku, nelze vložit do katastru nemovitostí převod vlastnictví jednotky v domě, nejde-li o bezplatný převod vlastnictví jednotky z vlastnictví bytového družstva do vlastnictví člena – fyzické osoby podle tohoto zákona.

(3) Došlo-li k zápisu společenství přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona v případech, na něž se vztahují ustanovení § 78 o zvláštním způsobu založení a vzniku společenství, ačkoliv po nabytí účinnosti tohoto zákona nevznikla dosud povinnost založit společenství, může shromáždění usnesením přijatým alespoň nadpoloviční většinou hlasů všech členů společenství rozhodnout o zrušení společenství; o tomto rozhodnutí se pořizuje notářský zápis. Majetek nabytý společenstvím se vypořádá s členy společenství v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, určeného podle § 6 odst.1. Společenství zanikne výmazem z rejstříku společenství. Po zániku společenství se pro správu domu a pozemku a pro práva a povinnosti vlastníků jednotek použijí ustanovení § 53 a další ustanovení tohoto zákona vztahující se na případy, kdy nevzniklo společenství.

(4) V domech s 5 a více jednotkami, v nichž jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona jednotky ve vlastnictví 2 různých vlastníků, musí dojít k založení společenství nejpozději do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

§ 82

Sekce se samostatným vchodem, která na základě prohlášení vlastníka budovy vloženého do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona je považována za budovu podle dosavadních právních předpisů, je nadále považována za budovu podle tohoto zákona.

§ 83

Ustanovení tohoto zákona týkající se vlastníka budovy, jednotky nebo pozemku, popřípadě spoluvlastnického podílu na pozemku, popřípadě bytového družstva, platí i pro správce podstaty podle zvláštního právního předpisu³⁸⁾, včetně ustanovení o převezech vlastnictví budovy, jednotky a pozemku, popřípadě spoluvlastnického podílu na pozemku.

Hlava XI Ustanovení zrušovací

§ 84

Zrušuje se:

1. 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).
2. Zákon č. 97/1999 Sb., 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).

³⁸⁾ Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů.

3. Zákon č. 171/2005 Sb., 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).
4. Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

ČÁST DRUHÁ ÚČINNOST

§ 85

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. března 2006.

Důvodová zpráva

I. Obecná část

Stávající právní úprava vlastnictví bytů

Současná právní úprava vlastnictví bytů navazuje na předpoklady vytvořené v § 125 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům. Další východiskem je § 118 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory.

Obě ustanovení občanského zákoníku vycházejí z toho, že byt či nebytový prostor, ačkoliv jsou vymezeny jako části budovy, nejsou fakticky reálně oddělitelnými částmi budovy, proto ani ze stavebně technického hlediska nelze s bytem či s nebytovým prostorem nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí. Jde v podstatě o právní fikci bytu nebo nebytového prostoru jako samostatných věcí, a tedy předmětů vlastnického práva. Předmět občanskoprávních vztahů a věc jako předmět vlastnického práva však není jedno a totéž; pokud tedy občanský zákoník prohlásil v ustanovení § 118 odst.1 za předmět občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory, neumožnil tím jejich nabývání do vlastnictví jako věci. Svěřil však právní úpravu vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům zvláštnímu zákonu.

Z uvedených východisek v občanském zákoníku pak vyplývá potřeba existence zvláštního zákona, který upravuje jako zvláštní zákon (*lex specialis*) především ve vztahu k občanskému zákoníku jako zákonu obecnému (*lex generalis*) problematiku právních vztahů plynoucích z vlastnictví bytů a nebytových prostorů a náležitostí s tím spojené.

Vlastnictví bytů a nebytových prostorů představuje v našem právním řádu zvláštní formu spoluvlastnictví (zahrnující současně vlastnictví bytu či nebytového prostoru a k němu akcesoricky přistupujícího spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě též pozemku) se zvláštním režimem výkonu práv a povinností plynoucích z tohoto vlastnictví jednotek v domě.

Platnou právní úpravu vlastnictví bytů obsahuje 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), který nabyl účinnosti dnem 1. května 1994. Zákon č. 72/1994 Sb. byl několikrát novelizován, jmenovitě zákonem č. 273/1994 Sb., nálezem Ústavního soudu ČR vyhlášeným pod č. 280/1996 Sb.,

zákony č. 97/1999 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 229/2001 Sb., č. 451/2001 Sb., č. 320/2002 Sb. a č. 437/2003 Sb. Dvě z uvedených novelizací provedené zákony č. 103/2000 Sb. a č. 451/2001 Sb. představují zásadní novelizace, dotýkající se především právního postavení a právních poměrů společenství vlastníků jednotek.

Zákon o vlastnictví bytů v ustanoveních o povinných převodech družstevních bytů postavených s finanční a úvěrovou pomocí státu zasahuje také do právní úpravy družstva v obchodním zákoníku (ustanovení § 221 až § 260 obchodního zákoníku), aniž by ustanovení obchodního zákoníku byla přímo novelizována. Jde o ustanovení zákona o vlastnictví bytů týkající se způsobu zániku členství v družstvu, vypořádacího podílu při skončení členství v družstvu za trvání družstva a ustanovení o vyčlenění části družstva. Tímto způsobem se zákon o vlastnictví bytů dotýká obchodního zákoníku.

Prováděcím předpisem k zákonu o vlastnictví bytů je nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Podle tohoto nařízení (jímž bylo nahrazeno předchozí nařízení vlády č. 322/2000 Sb.) se stanoví, že do doby schválení stanov společenství vlastníků jednotek nebo do doby, kdy schválené stanovy společenství nabudou účinnosti, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami společenství uvedenými v příloze k tomuto nařízení. Příslušné ustanovení vzorových stanov se použije také v případě, že stanovy společenství neobsahují některou z povinných náležitostí uvedených v § 9 odst.14 zákona o vlastnictví bytů.

Zhodnocení současné právní úpravy

Zákon č. 72/1994 Sb. nahradil původní právní úpravu osobního vlastnictví bytů, která byla do našeho právního řádu poprvé zavedena v roce 1966 zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Změny v právní úpravě vlastnictví bytů, které byly provedeny v roce 1994, odpovídaly zásadním změnám vyplývajícím z odstranění deformací vlastnictví z období před rokem 1992.

Pojetí vlastnictví bytů a bytových prostorů podle této dřívější právní úpravy bylo založeno na spojení vlastnictví k bytu nebo nebytovému prostoru a podílového spoluvlastnictví ke společným částem domu. Jednalo se o zvláštní úpravu, která se v mnohém odlišovala od obecné úpravy obsažené v části druhé občanského zákoníku o vlastnictví (§ 118 a násl.) a spoluvlastnictví (§ 136 a násl.).

Podle původního znění tohoto zákona mohlo dojít k prodeji bytů do vlastnictví občanů pouze v domech, v nichž byly prodány všechny byty, což bylo v praxi málo reálné, a proto se prodej bytů příliš nerozšířil.

Zrušení zákona č. 52/1966 Sb. bylo nezbytné pro odstranění nejzávažnějších deformací této formy vlastnictví, odrážející administrativně - direktivní přístupy z minulých let. Tyto deformace spočívaly především v diskriminaci soukromého vlastnictví, v omezování tzv. osobního vlastnictví, v zamezení převodu vlastnictví bytů v domech jiných osob než státu.

Po přijetí zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření FS č. 297/1992 Sb., který umožnil členům bytových družstev – fyzickým osobám, kteří jsou nájemci bytů a nebytových prostor, požádat o jejich převod v šestiměsíční lhůtě od účinnosti zákona, bylo třeba upravit převody těchto bytů. Celá problematika povinných převodů družstevních bytů (tzv. “smluvní přímus”) byla v tomto zákoně upravena pouze rámcově, proto bylo třeba do zákona o vlastnictví bytů začlenit problematiku převodů družstevních bytů postavených s finanční,

úvěrovou a jinou pomocí státu podle dřívějších předpisů (především podle vyhlášky č.136/1985 Sb. upravující finanční, úvěrovou a jinou pomoc družstevní a individuální bytové výstavbě, ve znění pozdějších předpisů).

Pojetí vlastnictví bytů a nebytových prostorů podle zákona č. 72/1994 Sb. se od dřívějšího pojetí částečně odlišuje v tom, že základem je spoluvlastnictví budovy, v němž spoluvlastník je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Toto pojetí je vyjádřeno již v názvu zákona.

Praktické zkušenosti s aplikací zákona č. 72/1994 Sb. v období následujících tří let po jeho přijetí však ukázaly řadu nedostatků přijaté úpravy - zákon nesplnil všeobecná očekávání, která byla s jeho přijetím spojována, některé požadavky zákon ani splnit nemohl. Platilo to zejména o představě, že zákon má mít funkci transformační a má řešit privatizaci státních bytů a bytů v domech ve vlastnictví obcí.

Zákon č. 72/1994 Sb. umožnil všem vlastníkům bytového fondu včetně obcí převádět byty do vlastnictví fyzických a právnických osob; nebylo ovšem záměrem zákona, aby se tato forma vlastnictví stala rozhodující formou bydlení; zákon neměl plnit transformační funkci pro hromadný přechod od nájemní formy bydlení na formu vlastnickou. Vlastníci bytového fondu, zejména obce, dávali přednost jiné formě privatizace, a to zpravidla převodu celých bytových domů právnickým osobám, jejichž členy jsou dosavadní nájemci bytů; tato forma je po ně i pro nájemce bytů vhodnější zejména pro správu společných prostor domu, zajišťování služeb spojených s bydlením apod. V návaznosti na zákon o transformaci družstev z roku 1992, však začal zákon o vlastnictví bytů plnit i funkci transformační ve vztahu k družstevním bytům postaveným s finanční pomocí státu a k družstevním bytům v budovách ve vlastnictví družstev, označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva.

Zákon o vlastnictví bytů byl od svého přijetí několikrát novelizován. Jednotlivé novely byly vedeny snahou odstranit některé sporné otázky, které vyplynuly z praktických zkušeností s aplikací zákona.

Nálezem Ústavního soudu vyhlášeným pod č. 280/1996 Sb. bylo vypuštěno ustanovení § 22 odst. 4, podle kterého bylo možno smlouvy o převodu vlastnictví bytu ozbrojených složek uzavřít pouze s předchozím souhlasem příslušných orgánů ozbrojených složek nebo příslušných ministerstev. Jednalo se o byty výhradně určené pro ubytování vojáků z povolání a příslušníků ozbrojených složek.

V roce 1999 byl na základě poslaneckého návrhu přijat zákon č. 97/1999 Sb., který reagoval na dosavadní právní úpravu vypořádacího podílu nabyvatele jednotky u bytových družstev postavených s finanční pomocí státu podle dřívějších předpisů, v souvislosti se stanovenou pětiletou lhůtou od nabytí účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. k úhradě nevyrovnaných podílů, a uvedl ji do souladu s ustanovením obchodního zákoníku (§ 233), které upravuje nárok na vypořádací podíl při zániku členství v družstvu.

V poměrně malém rozsahu se využilo zákonem dané možnosti provádět výstavbu nových bytů na základě smluv o výstavbě. Podle údajů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního se jednalo řádově pouze o několik desítek smluv o výstavbě, které byly vloženy do katastru nemovitostí.

Z rozboru účinnosti právní úpravy vlastnictví bytů vyplynuly některé nedostatky, které ve svém důsledku bránily rozsáhlejšímu využití této specifické formy vlastnictví. Nedostatky spočívaly především v nedůsledném vymezení forem správy a údržby společných částí domu, včetně odpovědnosti za její výkon. Nedostatečně byly řešeny i vztahy k zastaveným pozemkům.

V zákoně chyběl jeden z nosných prvků pojetí vlastnictví bytů, pro které je specifické spojení výlučného práva vlastníka s ideálním spoluvlastnictvím společných částí domu. Zákon zůstal na půli cesty ve vymezení takové formy spoluvlastnictví, která zajistí reálný výkon spoluvlastnických práv všem spoluvlastníkům a současně nutně znamená i jistá omezení výlučných vlastnických práv (tradičně je tato forma spoluvlastnictví označována jako kondominium).

V roce 1994 Parlament neakceptoval zásadu, podle níž by pro zajištění řádné správy a provozu domu s více byty měla přímo ze zákona vzniknout právnická osoba, jejímiž členy by se stávali vlastníci bytů. Zákon ponechal na vůli vlastníků, zda pro zajištění správy a provozu společných částí domu právnickou osobu založí či nikoliv; nebylo pamatováno v dostatečné míře na případy, kdy mezi vlastníky bytů k dohodě o účinné formě zajištění správy a provozu domu a o jejich odpovědnosti za neplnění povinností nedojde. Funkce správce domu se ukázala pro tyto případy jako velmi málo účinná.

Dalším podstatným nedostatkem zákona byla značná složitost a zbytečně administrativně náročný postup při vzniku vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví společných částí domu.

Nedostatečně zákon řešil i otázky spojené s převodem vlastnictví k pozemku zastavěnému budovou, v níž mají být jednotky převáděny, a v těch případech, kdy vlastník budovy není totožný s vlastníkem pozemku.

Na potřebu odstranění těchto nedostatků reagoval zákon č. 103/2000 Sb., který nabyl účinnosti dnem 1. července 2000 (dále jen “první novela”).

Nejvýznamnější změnou byla úprava společenství vlastníků jednotek (dále jen “společenství”), které má od této první novely charakter právnické osoby vznikající za určitých podmínek přímo ze zákona.

Společenství se stalo právnickou osobou ve smyslu § 18 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku. Charakteristika společenství jako právnické osoby byla dána vymezením předmětu činnosti společenství a jeho způsobilostí zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen “správa domu”). Společenství mělo již od účinnosti první novely pouze vymezenou (omezenou) způsobilost, která byla dána zákonným určením jeho předmětu činnosti.

Podle první novely společenství vzniká přímo ze zákona (nikoliv tedy procesem založení a vzniku zápisem do příslušného rejstříku), jakmile nastanou zákonem výslovně určené skutečnosti. Společenství jako právnická osoba nikdy nevznikne v domě s dvěma až čtyřmi jednotkami; bez ohledu na počet vlastníků jednotek, společenství nevznikne ani v domě s více než pěti jednotkami, budou-li ve vlastnictví pouze dvou vlastníků. Jde o obecný princip, ze kterého zákon stanoví výjimku pro bytová družstva ve vztahu k družstevním bytům postaveným s finanční podporou státu, kde dochází k určitému “odložení vzniku” společenství jako právnické osoby do doby, než spoluvlastnický podíl bytového družstva na společných částech domu poklesne na méně než jednu čtvrtinu (§ 9 odst. 4)

Společenství se podle první novely zapisovalo do obchodního rejstříku; zápis neměl konstitutivní účinky.

Na základě dalších poznatků z aplikace zákona v praxi vyplynula nutnost dopracovat některá ustanovení zákona zejména týkající se společenství jako právnické osoby. Zápis společenství do obchodního rejstříku měl nechtěný a neočekávaný dopad – společenství, byť nebylo založeno za účelem podnikání (jeho účelem je správa, provoz a opravy společných částí domu), zápisem do obchodního rejstříku získalo povahu podnikatele podle § 2 odst. 2

písm. a) obchodního zákoníku. Z toho vyplývaly pro společenství i další povinnosti zejména v oblasti daňové a v oblasti účetnictví .

Proto byla přijata další novela zákonem č. 451/2001 Sb. (dále jen “druhá novela”). Touto druhou novelou zůstaly zachovány základní principy vzniku a úpravy právních poměrů společenství, byly však provedeny zásadní změny především v tom smyslu, že namísto zápisu společenství do obchodního rejstříku byl vytvořen samostatný rejstřík společenství vlastníků jednotek, vedený týmiž soudy, které vedou obchodní rejstřík; tím bylo společenství vyřazeno z režimu podnikatele ve smyslu obchodního zákoníku, což se mj. projevilo také v záležitostech povinnosti registrovat se u příslušného správce daně a ve vedení účetnictví.

Druhá novela stanovila, že nadále se společenství zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku. S účinností od 31. prosince 2001 byl založen zvláštní rejstřík společenství vlastníků jednotek, který vedou krajské soudy (§ 9 odst. 3 písm. a) občanského soudního řádu). Na to navázaly i změny související s účtováním společenství (možnost volby soustavy účetnictví) a povinnosti registrace společenství u místně příslušného správce daně (daně z příjmů).

Současně byl zpřesněn předmět činnosti společenství jako právnické osoby (§ 9 odst. 1) a to tak, že je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou domu. Do zákona bylo doplněno ustanovení o možnosti společenství nabývat i majetek (věci, práva a majetkové hodnoty, včetně bytů a nebytových prostor), avšak jen v souladu s výkonem správy, provozu a oprav společných částí domu.

V souvislosti s novelou zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sb., byla zákonem č. 229/2001 Sb., stanovena povinnost družstva převést s převodem vlastnictví jednotky fyzické osobě současně bezplatně spoluvlastnický podíl pozemku, který byl družstvu bezplatně převeden (obdobně platí pro řadové rodinné domky).

Již v průběhu projednávání druhé novely se projevila potřeba upravit některé další otázky; k jejich řešení se však již nepřistoupilo. Mezi ně patřila především výraznější úprava práv a povinností vlastníků jednotek, pregnančnější úprava správy společných částí domu a pozemku a širší úprava právních poměrů společenství tak, aby nemusely být tyto záležitosti nahrazovány až podzákonou právní úpravou ve vzorových stanovách, vydávaných vládou podle zmocňovacího ustanovení v zákoně o vlastnictví bytů § 9 odst.10. Současně vyplynula potřeba přijmout odpovídající právní řešení v případech, kdy vlastníci jednotek jsou nečinní a nestarají se o zabezpečení provozu a oprav společných částí domu a nejsou zvoleny či nevykonávají činnost orgány společenství. Dále to byly některé otázky systematiky zákona i legislativně technické otázky.

Předkladatel – Ministerstvo pro místní rozvoj – proto zpracoval v průběhu roku 2002 návrh rozsáhlejší novely, která měla řešit výše uvedené nedostatky; ta však zůstala pouze pracovním materiálem, do připomínkového řízení nebyla postoupena s tím, že je nezbytné zvážit novou právní úpravu vlastnictví bytů.

V dalším období byly shromažďovány a vyhodnocovány poznatky z aplikace zákona v praxi za uplynulé období a zpracována analýza současné právní úpravy a zároveň srovnání platné právní úpravy se zahraničními právními úpravami.

V souvislosti s reformou veřejné správy a zrušením okresních úřadů byl zákonem č.320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, novelizován i zákon č. 72/1994 Sb., a sice v § 22 odst. 5. K převodu bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení, pokud byl zřízen ze státních prostředků

nebo stát na jeho zřízení přispěl, je nutný souhlas Ministerstva pro místní rozvoj (původně okresního úřadu příslušného podle místa stavby).

Další novelizaci zákona představuje zákon č. 437/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, který v čl. VI zrušil ustanovení § 9a odst. 4. V návaznosti na novou právní úpravu účtování bylo zrušeno ustanovení o možnosti společenství vlastníků jednotek účtovat v soustavě jednoduchého účetnictví.

Na základě poslanecké iniciativy byl přijat zákon č. 171/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., který se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů; zákon nabyl účinnosti dnem 27. dubna 2005. Návrh reagoval na časté námitky z řad vlastníků jednotek k obtížnosti získání souhlasu všech vlastníků jednotek při hlasování o provedení oprav a rekonstrukcí společných částí domů, a tím i bránění výkonu řádné správy domu (správy, provozu a oprav společných částí domu). Návrh byl podrobně projednáván a byla přijata změna § 11 odst. 5, podle kterého je nadále souhlasu všech vlastníků jednotek zapotřebí pouze k přijetí usnesení o změně stavby a změně v užívání stavby. V případě modernizací, rekonstrukcí, stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Novela přinesla částečnou úpravu, komplexnější úpravu by měl přinést až nový zákon.

Poslední novelu představuje zákon č. 179/2005 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti se zrušením Fondu národního majetku České republiky. Tento zákon v části třicáté čl. XXXI v návaznosti na změnu zákona o konkursu a vyrovnání (zákon č. 328/1991 Sb.) doplňuje nový § 30a, podle kterého se ustanovení zákona o vlastnictví bytů týkající se vlastníka budovy, jednotky nebo pozemku, platí i pro správce konkursní podstaty, včetně ustanovení o převodech vlastnictví budovy, jednotky a pozemku, případně spoluvlastnického podílu na pozemku.

Přes výše uvedené změny obsažené v příslušných novelách zůstává nedořešena řada zásadních problémů a nedostatků. Ustanovení o vzniku vlastnictví bytů jsou roztroušena nesystematicky na několika místech a nenavazují na úpravu prohlášení. V současném zákoně o vlastnictví bytů chybí komplexní úprava správy společných částí domu a pozemku, výraznější vymezení práv a povinností vlastníků jednotek vztahujících se ke správě domu a pozemku. Dále v zákoně chybí soustavnější úprava právních poměrů společenství, především pokud jde o komplexnější vymezení působnosti orgánů povinně zřizovaných podle zákona ve věcech rozhodování o zachovné péči a údržbě. V zákoně není dostatečně řešena úprava prostředků soudní ochrany práva vlastníků jednotek především ve vztahu k těm vlastníkům, kteří se v rozporu se zákonem nehodlají na správě společných částí domu předepsaným způsobem podílet; v těchto souvislostech není dostatečně jednoznačně upravena ani aktivní legitimace společenství jako právnické osoby ve vztahu k těm vlastníkům jednotek, kteří své povinnosti neplní.

Dále je nutné komplexněji přímo v zákoně řešit otázky spojené s rozhodováním společenství jako právnické osoby a přijímání usnesení.

Stejně tak je nezbytné přímo zákonem upravit základní záležitosti týkající se majetkového postavení společenství a jeho hospodaření, včetně dořešení otázek, co se považuje za příjmy společenství, a dořešení daňových záležitostí s tím spojených.

V souvislosti s přípravou navrhované novely byla posuzována i možnost založit institut vlastnictví bytů přímo v občanském zákoníku, který má být komplexním kodexem

upravujícím celou oblast věcí a majetkových vztahů všech právních subjektů. Pro současnou právní úpravu byly sice vytvořeny předpoklady novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností od roku 1992, když v § 125 odst. 1 odkazuje – pokud jde o úpravu vlastnictví – na zvláštní zákon a v § 118 odst. 2 stanoví, že byty a nebytové prostory mohou být předmětem občanskoprávních vztahů. K přímému založení institutu vlastnictví bytů a nebytových prostorů však tehdy nedošlo a občanský zákoník pouze odkazuje na zvláštní zákon.

V připravovaném novém občanském zákoníku, který vychází z věcného záměru schváleného vládou usnesením z 18. dubna 2001 č. 345, se navrhuje prohlásit byty a nebytové prostory za nemovité věci s tím, že jejich úprava bude, tak jako dosud, ponechána zvláštnímu zákonu.

Z hlediska časových termínů obsažených v harmonogramu prací na přípravě nového občanského zákoníku a potřebou upravit v zákoně o vlastnictví bytů některé naléhavé otázky již v nejbližším období bylo po posouzení všech souvislostí upuštěno od úmyslu navrhnout současně s návrhem tohoto zákona změnu občanského zákoníku.

Po zevrubném posouzení těchto problémů a nedostatků je nutné dojít k závěru, že k jejich řešení by nepostačovala další novelizace zákona, ale že je nutné přijmout komplexní úpravu novým zákonem.

Odůvodnění hlavních principů navrhované úpravy

Navrhované řešení se v právním řádu promítne v jednom zákoně, který nahradí dosavadní zákon o vlastnictví bytů a prováděcí právní předpis, tj. nařízení vlády k tomuto zákonu, jímž jsou vydány vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

Jedním ze základních východisek při tvorbě návrhu zákona bylo neprovádět změny právní úpravy v těch věcech, kde se dosavadní úprava osvědčila a není věcného či legislativního důvodu k provedení změn. Z toho důvodu bylo zachováno také dosavadní pojetí zvláštní formy podílového spoluvlastnictví budovy, spočívající ve vlastnictví jednotky a s ním spojeného spoluvlastnického podílu na společných částech domu (založené na principu tzv. dualistické koncepce vlastnictví bytu či nebytového prostoru). Zachováno zůstalo také dosavadní pojmosloví týkající se vlastnictví jednotky či nebytového prostoru, spoluvlastnictví společných částí domu a právnické osoby vznikající pro účely správy domu a pozemku, tj. společenství vlastníků jednotek.

Základní změny navrhovaného věcného řešení oproti dosavadnímu zákonu o vlastnictví bytů jsou, kromě přepracování systematiky zákona a systematiky právní úpravy jednotlivých institutů v souladu s cíli zákonné úpravy, zaměřeny především do těchto věcných oblastí právní úpravy:

- institut vlastnictví jednotky (jako zvláštní formy podílového spoluvlastnictví budovy, spočívající ve vlastnictví jednotky a s tím spojeným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu) je v návrhu samostatně vymezen, včetně vztahů této speciální úpravy k obecné občanskoprávní úpravě podílového spoluvlastnictví; do souboru těchto ustanovení je zařazena také právní úprava souvisejících vztahů k pozemkům;
- prohlášení vlastníka budovy bude obsahovat pouze údaje vztahující se k budově a k jejímu rozdělení na dům s jednotkami a k pozemku, dále práva a závazky týkající se budovy a jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek, jak to odpovídá údajům vkládaným do katastru nemovitostí v souladu s právními předpisy o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Zákon nově určí, v souladu s katastrálními předpisy, že předmětem vkladu jsou právní

vztahy k jednotce na základě prohlášení vlastníka budovy, nikoliv toto prohlášení samotné. Další dosavadní náležitosti prohlášení (pravidla pro správu domu, pravidla pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a domu jako celku) budou jednak upravena přímo v zákoně, jednak budou podrobněji upravena ve stanovách společenství vlastníků jednotek, jako jejich povinná náležitost. V případech, kdy se prohlášení týká budovy s počtem bytů či nebytových prostor nižším než je minimální počet pro povinné založení společenství vlastníků jednotek, budou nedílnou součástí prohlášení také pravidla o správě domu s údaji určenými v zákonu;

- dosavadní tzv. “dvojí nabídku” k převodu bytu užívaného fyzickou osobou se navrhuje nahradit řešením, podle něhož by zůstala zachována “první nabídka” a tzv. “druhá nabídka” by byla nahrazena obecným předkupním právem podle občanského zákoníku;
- zákon bude obsahovat komplexnější a propracovanější úpravu správy domu a pozemku tak, aby nebylo potřebné vydávat vzorové stanovy;
- zákon bude dále obsahovat komplexnější úpravu soustavy práv a povinností vlastníků jednotek jednak obecně (ať existuje společenství vlastníků jednotek či nikoliv), jednak dalších souvisejících práv a povinností spojených s členstvím ve společenství vlastníků jednotek;
- zákon výslovně rozliší právní vztahy plynoucí ze správy domu a pozemku v členění na případy, kdy podle zákona musí vzniknout společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba, a na případy, kdy toto společenství nevzniká. Pro případy, kdy společenství nevzniká, se navrhuje solidární odpovědnost vlastníků jednotek ve věcech závazků týkajících se správy domu a pozemku. V případech, kdy vzniká společenství, se zachovává institut ručení členů za závazky společenství podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, avšak nově jen do výše ceny jednotky spolu s podílovým spoluvlastnictvím na pozemku;
- jsou navrženy dvě zásadní změny v záležitostech vzniku společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby:

= navrhuje se, aby společenství vlastníků jednotek vznikalo v případech v zákoně uvedených sice povinně, nikoliv však automaticky ze zákona (ex lege) jako dosud, nýbrž procesem založení a vzniku, přičemž společenství by vznikalo zápisem v rejstříku společenství, kterému by byl nově přiznán konstitutivní charakter. Tím by došlo k odstranění dosavadní anomálie vzniku společenství přímo ze zákona, která byla vyvolána potřebami a situací v době přijímání dosavadního zákona o vlastnictví bytů. Spolu s tím se navrhuje upravit mechanismus, který by motivoval ke splnění povinnosti založit společenství tak, že nebude možné převádět jednotky, aniž by došlo ke vzniku společenství, pokud zákon vznik společenství vyžaduje tj. v domě, kde je 5 a více jednotek a již nejméně dva různí vlastníci jednotek;

= proces založení a vzniku společenství se bude vztahovat také na zvláštní způsob založení a vzniku společenství v případech, kdy původním vlastníkem budovy bylo bytové družstvo a toto družstvo vykonává správu domu a pozemku a povinnost založit společenství vznikne až po poklesu spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domu pod jednu čtvrtinu. Do doby vzniku společenství se správa domu a pozemku bude řídit ustanoveními navrhovaného zákona o správě domu a pozemku v případech, kdy nevzniká společenství;

- ve věcech společenství vlastníků jednotek sleduje navrhovaná úprava také zdokonalení a komplexnější úpravu právních poměrů, majetkového postavení a hospodaření společenství;
- postavení a působnost orgánů společenství, včetně společných ustanovení o orgánech a členech volených orgánů je v návrhu zákona pojata zásadně komplexněji tak, že se vytvářejí podmínky pro zrušení vzorových stanov společenství také z tohoto hlediska;
- vzhledem k výraznější úpravě záležitostí správy domu a pozemku a záležitostí právních poměrů společenství vlastníků jednotek přímo v navrhovaném zákoně, jak je shora naznačeno, se vypouští zmocňovací ustanovení k vydávání vzorových stanov;
- zvýrazňují a zpřesňují se ustanovení o aktivní legitimaci týkající se soudní ochrany vlastníků jednotek, ať ve vztahu k ostatním vlastníkům nebo ve vztahu k protiprávnímu jednání společenství a jeho orgánů;
- nově se zavádí možnost jmenovat rozhodnutím soudu chybějící členy výboru anebo pověřeného vlastníka v těch výjimečných případech, kdy buď není tento orgán zvolen, nebo počet jeho členů nebyl v zákonem určené lhůtě doplněn a nejsou určení náhradníci. Toto řešení bude přicházet v úvahu pouze v případě, že není člena společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech činí více než jednu polovinu;
- nově je koncipován soubor ustanovení o výstavbě domu, zejména pro spojení smlouvy o výstavbě se společenstvím (stanovy společenství tvoří její přílohu), znovu je výslovně zdůrazněna zásada, že práva a povinnosti ze smlouvy o výstavbě přecházejí na právní nástupce stavebníků (účastníků smlouvy) a konečně se navrhuje, aby smlouvu o výstavbě v případě změny stavby domu, v němž vzniklo společenství vlastníků jednotek, se stavebníkem nové jednotky či s více stavebníky nových jednotek uzavíralo společenství vlastníků jednotek a nikoliv jako dosud všichni členové společenství (na základě schválení smlouvy o výstavbě na schůzi shromáždění členů společenství všemi hlasy členů společenství při změně velikosti dosavadních spoluvlastnických podílů na společných částech domu);
- komplexně jsou přepracována a doplněna ustanovení o hospodaření a majetku společenství.

Ve vztahu k převodům družstevních jednotek se navrhuje:

- ustanovení o povinných převodech jednotek a skupinových rodinných domů některých bytových družstev (tzv. "smluvní přímus") spolu s navazujícími ustanoveními převzít sice z dosavadního zákona o vlastnictví bytů do nového zákona, avšak se současným provedením nezbytných změn a doplnění, především též v ustanoveních o náležitostech smlouvy o bezplatném převodu jednotky a v ustanoveních o věcném břemenu vztahujícím se k dřívějším „nástavbám a vestavbám“ pořizovaným s finanční podporou státu a v ustanoveních o zániku členského podílu v souvislosti s bezplatným převodem vlastnictví jednotky na člena družstva-fyzickou osobu;
- obecná ustanovení o převodu jednotky a smlouvě o převodu jednotky budou vztažena také na "dobrovolné" převody jednotek bytových družstev;
- v návrhu zákona jsou současně zařazeny návrhy dílčí novelizace zákona o daních z příjmů, zákona o „trojdani“ a obchodního zákoníku (v ustanoveních o družstvu).

Soulad navrhovaného řešení s mezinárodními smlouvami, jimiž je ČR vázána, a se závazky vyplývajícími pro ČR z jejího členství v Evropské unii, s předpisy evropských společenství a s ústavním pořádkem ČR

Předložený návrh není v rozporu s mezinárodními smlouvami, jimiž je ČR vázána, ani se závazky vyplývajícími pro ČR z jejího členství v Evropské unii. Není v rozporu ani s předpisy evropských společenství, neboť tyto předpisy se problematikou, která je předmětem navrhované právní úpravy nezabývají.

Předložený návrh je rovněž v souladu s ústavním pořádkem ČR.

Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, další hospodářské a sociální dopady, dopady na životní prostředí

Navrhovaná právní úprava nebude mít žádný dopad na státní rozpočet, ani na ostatní veřejné rozpočty. Předpokládaná soudní ochrana vlastníků jednotek by se neměla jakkoliv zásadněji projevit ve zvýšeném nápadu soudních případů projednávaných před obecnými soudy; naopak zdokonalená právní úprava by měla více předcházet případným soudním sporům. Činnost soudů příslušných pro vedení rejstříku společenství by dočasně mohla zaznamenat určité zvýšení návrhů na zápis společenství do rejstříku především v těch případech, kde dosavadní společenství vlastníků jednotek vzniklá ze zákona zůstala nečinná a nenavrhla zápis do rejstříku; toto zvýšení by však nemělo mít větší vliv na činnost rejstříkových soudů. Návrhy na změny v zápisech dosavadních společenství podle navrhované úpravy budou rozloženy do období jednoho roku od účinnosti navržené úpravy. V souvislosti s navrhovanou novelou zákona o daních z příjmů lze finanční dopady jen obtížně vyčíslit.

Žádné další hospodářské či sociální dopady rovněž navrhovaná právní úprava nevyvolá. Měla by však příznivěji působit na vztahy při výkonu správy domů ve vlastnictví podle navrhovaného zákona a na větší vědomí právní jistoty jednotlivých vlastníků bytů či nebytových prostorů.

II. Zvláštní část

K § 1 až 3 (předmět úpravy)

Vymezení předmětu úpravy svým obsahem odpovídá dosavadní právní úpravě v zákonu o vlastnictví bytů. Z hlediska uspořádání těchto ustanovení a jejich dikce bylo však přihlédnuto k tomu, že předmětem úpravy navrhovaného zákona, jako zákona zvláštního především ve vztahu k občanskému zákoníku, je zvláštní úprava určité skupiny občanskoprávních vztahů a z nich vyplývajících práv a povinností; dikce v tomto smyslu vychází z dikce obecných ustanovení občanského zákoníku o občanskoprávních vztazích a výkonu práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů (§ 1 odst.2, § 3 odst.1 občanského zákoníku).

Spoluvlastnictví budovy je zvláštním druhem spoluvlastnictví, které zahrnuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru a s ním spojené podílové spoluvlastnictví na společných částech domu.

V zájmu komplexnosti ustanovení o předmětu úpravy se oproti dosavadnímu zákonu v § 1 návrhu výslovně doplňuje, že předmětem úpravy jsou také související právní vztahy k pozemkům, úprava postavení a právních poměrů právnické osoby zřizované pro účely správy domu a pozemku a úpravu zvláštních podmínek a způsobu převodu vlastnictví některých skupinových rodinných domů (z vlastnictví některých bytových družstev). Tímto

doplněním však nedochází k věcným změnám v dosavadním předmětu právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostorů.

V § 2 se vymezuje, na které budovy se zákon vztahuje.

V § 3 je vymezen vztah zvláštní úpravy podle navrhovaného zákona k obecné právní úpravě v občanském zákoníku. Především se také výslovně stanoví zvláštní režim podílového spoluvlastnictví společných částí domu a podílového spoluvlastnictví pozemku spjatého s vlastnictvím jednotky; uplatní se režim zákona o vlastnictví bytů a nelze použít občanského zákoníku. Pokud je však jednotka v podílovém spoluvlastnictví, použijí se ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví, nikoliv ustanovení zákona o vlastnictví bytů.

K § 4 (vymezení základních pojmů)

Vymezení pojmů vychází v zásadě z ustanovení dosavadního zákona. Na základě získaných zkušeností jsou však některé pojmy doplněny či upraveny tak, aby byly snadněji aplikovatelné v praxi a nevzbuzovaly výkladové problémy; platí to především pro vymezení pojmu společné části domu pod písm. i) a jeho přehlednější členění. Nově se zavádí pojem „vymezené společné části domu“ (písm.i/ bod 5) v souvislostech se započítáváním těchto společných částí domu užívaných s příslušnou jednotkou pro účely výpočtu výše příspěvku na správu domu a pozemku (podle § 25 odst.2 návrhu).

Zásadní změna se navrhuje ve vymezení budovy. Nadále by neměla být považována za budovu sekce se samostatným vchodem, jak to dosud umožňoval zákon o vlastnictví bytů v § 2 písm. a). Mimo jiné se v praxi projevovaly snahy spojovat takto vytvořené sekce tak, aby budova tvořila jeden celek a bylo zde vytvořeno jedno společenství vlastníků jednotek. Z přechodných ustanovení zákona pak vyplývá, že dosavadní sekce, které jsou na základě prohlášení vlastníka budovy považovány za budovu ke dni účinnosti navrhovaného zákona, budou i nadále považovány za budovu.

Mezi vymezované pojmy se nově zařazuje vymezení pojmu místnost, vzhledem k jeho použití v rámci vymezení některých dalších pojmů v tomto zákonném ustanovení. Zařazení nového pojmu „související pozemek“ souvisí s tím, že, zákon bude nově upravovat možnost vymezení v prohlášení vlastníka budovy také náležitostí týkající se souvisejícího pozemku, jako pozemku, jehož podílové spoluvlastnictví je nerozlučně spjata s vlastnictvím jednotky (podobně, jako je tomu u zastavěného pozemku, avšak s odchýlným řešením, pokud jde o velikost spoluvlastnického podílu na souvisejícím pozemku). Nově se zařazuje vymezení pojmů původní vlastník budovy, společenství vlastníků jednotek a pojem zakladatele.

K § 5 a 6 (předmět a obsah vlastnictví jednotky)

V § 5 odst.1 se výslovně vymezuje předmět vlastnictví jednotky, jímž je jednotka (byt či nebytový prostor, rozestavěný byt či rozestavěný nebytový prostor) a s tímto vlastnictvím spjaté podílové spoluvlastnictví na společných částech domu; tento předmět vlastnictví tvoří celek, a pouze jako s celkem s ním může být nakládáno. Z hlediska pojmosloví zákona je nezbytné rozlišovat pojem „jednotka“ podle § 4 (byt nebo nebytový prostor) a pojem „vlastnictví jednotky“ podle § 5 odst.1, v němž je obsaženo vlastnictví samotné jednotky spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu. Kde se v zákoně hovoří o převodu či přechodu vlastnictví jednotky, rozumí se tím převod či přechod uvedeného celku vzájemně spjatého a neoddělitelného.

V § 5 odst.2 je určeno, že s vlastnictvím jednotky podle odstavce 1 (jako samostatného předmětu vlastnictví) jsou nerozlučně spjata práva k pozemku (zastavěnému, popřípadě též souvisejícímu, vymezená v § 7 až 10 návrhu). Tato práva k pozemku sledují osud vlastnictví jednotky a jsou převáděna či přecházejí vždy spolu s převodem či přechodem vlastnictví jednotky způsobem, za podmínek a v rozsahu, jak určuje navrhovaný zákon.

Odstavec 4 v souladu s pojetím návrhu zákona zdůrazňuje preferenci správy domu a pozemku činností společenství vlastníků jednotek, jako právnické osoby sui generis, zřizované podle tohoto zákona.

Odstavec 5 vymezuje základním způsobem podíl na výkonu práv a povinností vlastníka jednotky zásadně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, nestanoví-li tento zákon jinak. Dovětek „pokud tento zákon nestanoví jinak“ souvisí s tím, že návrh zákona umožňuje (v ustanoveních § 25) jiný výpočet podílu na nákladech spojených se správou domu a pozemku v souvislosti s užíváním „vymezených společných částí domu“ a v některých dalších případech a také umožňuje jinou dohodu všech vlastníků jednotek o podílení se na těchto nákladech. Kromě toho, v případě, že je vlastníkem jednotky společenství vlastníků jednotek, nepodílí se z titulu tohoto vlastnictví na rozhodování shromáždění společenství (§ 49 odst.3).

V § 6 se vymezuje velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu zásadně podle velikosti podlahové plochy jednotky; nebude to však platit bezvýjimečně s ohledem na možnost, aby některé společné části domu byly v podílovém spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek v domě (§ 4, písm. i/, bod 4. ve spojení s § 12 odst.2 písm. d/) a dále v případě, kdy bude vlastníkem jednotky společenství vlastníků jednotek (§ 49 odst.3).

V odstavci 2 se stanoví způsob určení velikosti spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku, popřípadě na souvisejícím pozemku.

K § 7 až 10 (právní vztahy k pozemkům)

Ustanovení § 7 jsou koncipována v souladu s principem, že podílové spoluvlastnictví k zastavěnému pozemku ve velikosti odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu sdílí osud vlastnictví jednotky. Nově se výslovně stanoví možnost uplatnit u soudu návrh na nahrazení chybějícího projevu vůle, pokud by nedošlo k uspořádání podílového spoluvlastnictví k zastavěnému pozemku v souvislosti s vlastnictvím jednotky v souladu s tímto zákonem.

V § 8 se navrhuje řešit případy, kdy zastavěný pozemek je ve vlastnictví jiné osoby než původního vlastníka budovy přeměněného na dům či původního vlastníka nepřevedených jednotek. Základ navrhované úpravy je shodný s dosavadní úpravou (v § 21 odst. 4 dosavadního zákona). Vzhledem k tomu, že právní důsledky pro případ, kdy vlastník pozemku neupravil písemnou smlouvou s vlastníky jednotek jejich (např. nájemní) práva k pozemku (tj. vznik věcného břemene podle § 21 odst.5 stávajícího zákona), byly použitelné pouze jednorázově, tj., nebyly-li písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku uzavřeny do 31.12.2000, zůstává tato záležitost neřešena. Proto se navrhuje alespoň uplatnit zákonné předkupní právo (věta za středníkem v první větě návrhu § 8), neboť návrh na určení povinnosti k převodu vlastnictví ideální části zastavěného pozemku na vlastníky jednotek (původně při tvorbě návrhu zákona zvažovaný) by zřejmě byl v rozporu s ústavními principy.

V § 9 se v návaznosti na současnou právní úpravu (§ 21 odst.7 současného zákona o vlastnictví bytů) určuje povinnost bytového družstva k bezplatnému převodu pozemku nabytého bezplatně od státu spolu s převodem vlastnictví jednotky, je-li nabyvatelem člen-fyzická osoba. Navrhuje se, aby se tato povinnost vztahovala také na pozemek bezplatně nabytý od územního samosprávného celku.

V § 10 se (v návaznosti na vymezení pojmu „související pozemek“ v § 4 návrhu) upravují převody souvisejícího pozemku spolu s převáděnou jednotkou, pokud je povinnost převodu souvisejícího pozemku určena v prohlášení vlastníka budovy. Oproti zastavěnému pozemku nemusí velikost spoluvlastnického podílu na souvisejícím pozemku vždy odpovídat velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Ustanovení vztahující se na související pozemek je zařazeno do návrhu zákona z toho důvodu, aby mohly být upraveny

vztahy vlastníků jednotek také k pozemkům, které zpravidla navazují na stavební pozemek a jsou určeny k různým účelům užívání (včetně např. pro účely využití volného času a vybudování k tomu vhodných zařízení apod.).

K § 11 až 15 (vznik vlastnictví jednotky)

Podle § 11 může dojít ke vzniku vlastnictví jednotek pouze na základě prohlášení vlastníka budovy nebo na základě smlouvy o výstavbě; určují se tak základní předpoklady pro následný vznik vlastnictví jednotky vkladem (zápisem) do katastru nemovitostí.

Na § 11 navazují ustanovení o prohlášení vlastníka budovy (§ 12 až 15) (a dále pak ustanovení o výstavbě domu podle tohoto zákona - § 64 až 77).

Ustanovení o prohlášení vlastníka budovy v § 12 jsou oproti dosavadní právní úpravě zpřesněna a doplněna především ve věcech určení a popisu společných částí domu, věcných a jiných práv či povinností přecházejících na nabyvatele jednotek. Nově je zařazeno zejména ustanovení týkající se souvisejícího pozemku, dále dobrovolného založení společenství vlastníků jednotek v případě, kdy není zákonem dána povinnost jeho založení a vzniku. Pravidla pro přispívání na náklady spojené se správou domu a pozemku a pro úhrady ceny služeb a pravidla pro správu domu a pozemku, spolu s určením osoby správce, budou podle odstavce 4 součástí prohlášení vlastníka budovy pouze v případě, že půjde o dům v němž podle zákona nevzniká společenství vlastníků jednotek. V ostatních případech půjde totiž o povinné náležitosti stanov společenství podle § 33 návrhu (vyjma označení osoby správce, který ve společenství nepřichází v úvahu). Podle návrhu zákona se již nebude zapisovat v katastru nemovitostí prohlášení vlastníka budovy jako dokument, nýbrž vlastnictví jednotek na základě tohoto prohlášení (jak plyne z ust. § 11 a § 16 odst.2 návrhu); tato nová úprava odpovídá skutečnému postupu katastrálních úřadů.

V odstavci 5 se výslovně určuje vymezení spoluvlastnictví jednotek pro případy, kdy prohlášení vlastníka budovy činí nikoliv výlučný jediný vlastník budovy, ale podíloví spoluvlastníci budovy. V § 13 odst.1 je výslovně uveden případ, kdy může soud prohlásit prohlášení vlastníka budovy v odstavci 2 až 4 se upravuje řešení pro případ, kdy prohlášení vlastníka budovy obsahuje některé chybné údaje. Vyplňuje se tím dosavadní mezera v právní úpravě vlastnictví bytů, která působila nejistotu a problémy v praxi.

V § 13 odst.5 až 8 se upravují jednotlivé případy změny údajů v prohlášení vlastníka budovy, spolu s požadavky na jejich schválení buď příslušnou kvalifikovanou většinou hlasů vlastníků jednotek nebo všemi vlastníky jednotek, a to podle druhu změny údajů v prohlášení vlastníka budovy. V odstavci 9 se v souvislostech se změnou velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu upravuje také související změna velikosti spoluvlastnického podílu na pozemku.

Podle § 14 a 15 se v zájmu sjednocení právního základu pro vznik vlastnictví jednotek na základě prohlášení vlastníka budovy budou za prohlášení vlastníka budovy považovat také dohody spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo dohody manželů o vypořádání společného jmění manželů, anebo rozhodnutí soudů tyto dohody nahrazující. Dohoda nebo rozhodnutí soudu musí mít náležitosti předepsané pro prohlášení vlastníka budovy. Ustanovení o postupu v případě, že prohlášení vlastníka budovy obsahuje některé chybné údaje (§ 13 odst.1 až 4) se však podle § 15 nepoužije v případech, kdy je za prohlášení vlastníka budovy považováno rozhodnutí soudu podle § 14 odst.1, nahrazující dohodu podílových spoluvlastníků či manželů.

K § 16 až 18 (převod vlastnictví jednotky)

V ustanovení § 16 jsou v zásadě zahrnuta společná ustanovení o převodu vlastnictví jednotky a vzniku vlastnictví na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Výslovně se stanoví, že vlastnictví jednotky vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Ke smlouvě o

prvním převodu jednotky musí být přiloženo prohlášení vlastníka budovy, pokud již předtím nedošlo ke vkladu vlastnictví jednotek na základě prohlášení vlastníka budovy.

K návrhu na vklad vlastnictví další jednotky v domě s pěti a více jednotkami, kde jsou již dva různí vlastníci jednotek, musí být přiložen výpis z rejstříku společenství osvědčující vznik společenství, anebo alespoň stejnopis návrhu na zápis společenství do rejstříku společenství s vyznačením doručení příslušnému soudu, jinak nelze vklad vlastnictví jednotky povolit (nejde-li o případ zvláštního způsobu založení a vzniku společenství podle § 78 návrhu). Tato povinnost má souvislost s nově navrhovanou úpravou povinnosti k založení a vzniku společenství podle § 31 odst.1 návrhu (podle něhož musí být společenství založeno do 60 dní od vkladu vlastnického práva k první převedené jednotce, tj. jakmile jsou v domě dva různí vlastníci jednotek, nestanoví-li zákon jinak).

Ustanovení § 17 o smlouvě o převodu vlastnictví jednotky navazuje na § 16. Oproti dosavadnímu zákonu se v ustanovení o smlouvě o převodu vlastnictví jednotky neopakují náležitosti, které jsou jako povinné náležitosti smlouvy přejímány z prohlášení vlastníka budovy. Proto se pouze odkazuje na náležitosti předepsané občanským zákoníkem a zvláštními právními předpisy platnými pro převod nemovitostí a dále na náležitosti obsažené v prohlášení vlastníka budovy.

Návrh zákona předpokládá dosavadní tzv. „zjednodušené náležitosti“ smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (dosud § 6 odst.3) při dalším převodu jednotky pouze, pokud jde o půdorys a další náležitosti podle § 12 odst.3.

V § 18 je deklarováno, že v případě převodu vlastnictví některých jednotek podle zvláštních ustanovení tohoto zákona (hlava VIII) musí smlouva o převodu vlastnictví jednotky obsahovat také další povinné náležitosti (uvedené v § 56 návrhu).

K § 19 až 21 (zvláštní podmínky pro převod vlastnictví některých jednotek)

Ustanovení o zvláštních podmínkách pro převod vlastnictví některých jednotek je vztaženo na jednotky, na něž se vztahovaly zvláštní podmínky podle dosavadního zákona o vlastnictví bytů.

Podle návrhu § 19 odst.1 až 3 se v případě bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, zjednodušuje postup při prvním převodu vlastnictví jednotky (oproti dosavadní právní úpravě). Po nepřijetí první nabídky nejpozději do 6 měsíců ode jejího doručení vzniká nájemci předkupní právo, které se řídí ustanoveními občanského zákoníku; tím se nahrazuje dosavadní tzv. „druhá nabídka“, jíž byl původní vlastník budovy vázán po dobu jednoho roku od uplynutí lhůty pro přijetí „první nabídky“.

V odstavci 3 je nově zařazeno ustanovení o právu nájemce-fyzické osoby obrátit se na soud s návrhem na vyslovení neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, která by byla uzavřena s jinou osobou v rozporu s právem tohoto nájemce.

V § 20 se v zásadě přejímá dosavadní právní úprava, doplňuje se však ustanovením o absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (odstavec 4), pokud byla uzavřena v rozporu s těmito zákonnými ustanoveními.

Ustanoveními § 21 odst.1 a 2 se do komplexu ustanovení o zvláštních podmínkách pro převod vlastnictví některých jednotek zařazují rovněž zvláštní podmínky pro převody družstevních jednotek, jejichž nájemcem je člen družstva-fyzická osoba. Oproti dosavadní právní úpravě (v § 23 odst.1 dosavadního zákona) jsou v návrhu odstavce 1 tyto zvláštní podmínky zúženy tak, že se týkají jen těch nájemců, členů bytového družstva-fyzických osob, kteří se (nebo jejich právní předchůdci) podíleli na financování bytu či nebytového prostoru nebo stavby, v níž se tento byt či nebytový prostor nachází.

V odstavci 3 je zařazeno ustanovení relativní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, uzavřené v rozporu s ustanoveními odstavce 1 a 2.

Odstavec 4 deklaruje, že se ustanovení odstavce 1 až 3 nevztahují na převody vlastnictví některých jednotek z vlastnictví bytových družstev podle zvláštních ustanovení v hlavě VIII návrhu zákona (tj. na bezplatné „povinné“ převody některých družstevních jednotek).

K § 22 a 23 (zánik vlastnictví jednotky)

Tato ustanovení upravují zánik vlastnictví jednotky, k němuž dochází zánikem jednotky v domě. Jde o dva základní způsoby, při nichž buď zanikají všechny jednotky v domě zpětnou přeměnou domu s jednotkami na budovu, anebo zanikají pouze jednotlivé jednotky některým ze způsobů uvedených v § 23.

Vlastnictví všech jednotek v domě podle § 22 zanikne zpětnou přeměnou domu na budovu, tj. dům s jednotkami se opětně stane budovou, v níž je zrušeno členění na jednotky a společné části domu podle tohoto zákona. Lze to učinit buď na základě písemné dohody všech vlastníků jednotek v domě, nebo na základě písemného prohlášení v případě, že v domě je jediný vlastník všech jednotek. Druhý způsob zániku vlastnictví jednotky či více jednotek podle § 23 se týká zániku pouze jednotlivé jednotky či několika jednotlivých jednotek.

K § 24 až 26 (práva a povinnosti vlastníka jednotky)

V § 24 až § 26 jsou soustředěna ustanovení o základních právech a povinnostech vlastníka jednotky. Jsou členěna na práva a povinnosti vlastníka jednotky, ať vzniklo či nevzniklo společenství vlastníků jednotek (§ 24 a 25) a na další práva a povinnosti vlastníka jednotky, která vyplývají z členství ve společenství vlastníků jednotek (§ 26).

V ustanoveních § 25 odst. 1 až 5 je stanoven způsob podílení se na nákladech spojených se správou domu a pozemku. V odstavcích 2 a 3 je stanoven způsob podílení se na nákladech spojených se správou domu a pozemku v případech, kdy je s jednotkou spojeno užívání vymezených společných částí domu (§ 4 písm. i/ bod 5.). Základ navrhované úpravy v těchto případech spočívá v tom, že pro účely výpočtu podílu na nákladech spojených se správou domu a pozemku se velikost podlahových ploch všech jednotek v domě zvětšuje o jednu polovinu podlahových ploch těchto vymezených společných částí domu, nejde-li o místnosti, anebo o celé podlahové plochy, jsou-li tyto vymezené společné části domu místnostmi. Takto vypočtená velikost podlahové plochy se však použije pro pouze pro účely výpočtu podílu na nákladech spojených se správou domu a pozemku, nikoliv pro výpočet velikosti hlasu vlastníka jednotky při rozhodování shromáždění vlastníků jednotek či shromáždění společenství vlastníků jednotek.

V odstavci 4 se určuje způsob výpočtu podílení se na nákladech spojených s výslovně uváděnými technickými zařízeními, pokud nedojde mezi všemi vlastníky jednotek v domě k jiné dohodě v odst.5 na úhradě nákladů na správní činnost, pokud se vlastníci jednotek rozhodnutím kvalifikované většiny nedohodnou jinak.

V odstavci 6 je nově upravena pravomoc výboru pro vydání souhlasu vlastníkovi jednotky k provedení opravy a výměny oken v jednotce a vstupních dveří do jednotky, jestliže tím má dojít ke změně vzhledu domu.

V odstavci 8 se určuje odpovědnost vlastníků jednotek za závazky z právních úkonů týkajících se správy domu a pozemku podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu; jde o odpovědnost společnou a nerozdílnou (solidární).

V ustanoveních § 26 jsou základním způsobem vymezena základní práva a povinnosti vlastníka jednotky jako člena společenství vlastníků jednotek.

V ustanovení o ručení členů společenství, jako vlastníků jednotek, za závazky společenství v odstavci 3 se navrhuje zásadní změna oproti dosavadnímu právnímu stavu v tom smyslu, že členové společenství ručí závazky společenství v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu pouze do výše odpovídající ceně jednotky a spoluvlastnického podílu na zastavěném nebo souvisejícím pozemku, nikoliv tedy

veškerým svým majetkem. Navrhované řešení odpovědnosti vlastníků jednotek v případě, kdy nevzniklo společenství (§ 25 odst.8) a ručení členů společenství v případě, kdy společenství vzniklo, odpovídá potřebě, aby v prvním případě byla zajištěna ochrana věřitelů vůči samotným vlastníků jednotek, zatímco v druhém případě vznikne ručební povinnost až tehdy, kdy společenství vlastníků jednotek, jako právnická osoba, nebude schopno plnit své závazky.

K § 27 (ochrana práv vlastníka jednotky)

Navrhovanou úpravou se sleduje vymezení aktivní legitimaci při ochraně zde uvedených práv vlastníka jednotky jednak v případech, kdy vzniklo společenství, jednak v případech, kdy společenství nevzniklo.

K § 28 a 29 (vymezení správy domu a pozemku)

Ustanovení § 28 a 29 vymezují činnosti, které se podle navrhovaného zákona považují za správu domu a pozemku. Spolu s vlastní správou domu a pozemku, jejich udržováním, provozem a opravami jsou do pojmu správa domu a pozemku zahrnovány také další činnosti s tím podle tohoto zákona spojené.

V § 28 se blíže určují činnosti považované za správu domu (odstavec 1) a za správu pozemku (odstavec 2). V § 29 se blíže rozvádějí další činnosti spojené se správou domu a pozemku, s členěním na běžné činnosti (odstavec 1) a na činnosti, které spočívají v uskutečňování investičních akcí (odstavec 2 - změny stavby, změny v užívání stavby, modernizace, rekonstrukce), uskutečňované na základě rozhodnutí vlastníků jednotek přijatého způsobem stanoveným tímto zákonem. Navrhované řešení, kdy je vytvářen pojem správa domu a pozemku, který zahrnuje všechny činnosti předpokládané při péči o dům a pozemek, včetně případných investičních akcí schválených předepsaným způsobem vlastníky jednotek či členy společenství, umožňuje používat tento pojem v rámci celého zákona, aniž by bylo nutné složitě popisovat vždy znovu jeho podrobnější obsah. Oproti dosavadnímu zákonu je vymezení správy domu a pozemku navrhováno v zásadě širší podobě, neboť jedním z důležitých účelů zákona je právě vymezení společných činností, které představují správu domu a pozemku v celém rozsahu. Dosavadní úprava, nacházející se až ve vzorových stanovách, byla problematičtější ze dvou základních důvodů. Ve vzorových stanovách se takto upravovaly záležitosti, které zřejmě byly v řadě případů nad rámec možností úpravy v podzákoně právním předpisu. Především však nebyly vzorové stanovy závazné pro společenství, která přijala své vlastní stanovy a navíc společenství nebyla povinna se při tvorbě vlastních stanov řídit ustanoveními vzorových stanov. Navrhovanou úpravou tak dojde k odstranění citelného nedostatku dosavadního zákona o vlastnictví bytů ve věcech zákonné úpravy správy domu a pozemku.

Ustanovení o správě domu a pozemku se v navrhované úpravě vztahují jak na případy, kdy musí podle zákona vzniknout společenství vlastníků jednotek, tak na případy, kdy společenství vzniknout nemusí. V prvním případě bude rozhodování ve věcech správy domu a pozemku v působnosti orgánů společenství (shromáždění a výbor či pověřený vlastník), v druhém případě to bude shromáždění vlastníků jednotek a správce (s působností, kterou ve společenství má statutární orgán).

Zákonná ustanovení o podrobnějším vymezení správy domu a pozemku budou základem pro ustanovení v prohlášení vlastníka budovy (§ 12 odst.4 písm. b/) v případech, kdy nevzniká společenství, nebo pro stanovy společenství vlastníků jednotek (§ 33) v případech, kdy společenství podle zákona musí vzniknout.

K § 30 až 48 obecně (společenství vlastníků jednotek)

Pro komplex ustanovení o společenství rovněž platí, co je shora uvedeno pro nové pojetí zákonné úpravy správy domu a pozemku, zařazené v širší podobě do návrhu zákona. Také v případě společenství vlastníků jednotek obsahoval dosavadní zákon pouze základní rámec právní úpravy, v němž chyběla ustanovení blíže upravující předmět činnosti společenství. Především však chyběl soubor ustanovení, který by uceleně upravil náležitosti týkající se postavení a činnosti orgánů společenství, včetně nezbytných společných ustanovení o orgánech společenství; zvláště to platilo o postavení a úkolech statutárního orgánu, kdy bližší úprava byla zařazena až do vzorových stanov. Takové řešení v podzákoně právním předpisu bylo snad ještě více problematické než zařazení bližší úpravy správy domu a pozemku až do vzorových stanov. Proto, stejně jako u správy domu a pozemku, je oproti dosavadnímu zákonu navrhována podstatně širší zákonná úprava právního postavení a právních poměrů a dalších náležitostí společenství vlastníků jednotek. Jde o jednu z důležitých oblastí předmětu úpravy zákona o vlastnictví bytů, která spolu s úpravou správy domu a pozemku a s úpravou práv a povinností vlastníků jednotek vytváří právní základ pro praktické fungování vlastnického bydlení v režimu tohoto zákona. Dosavadní úprava řady náležitostí právních poměrů společenství vlastníků jednotek až ve vzorových stanovách byla v tomto případě ještě více problematická než u správy domu a pozemku. Na rozdíl od úpravy právního postavení a právních poměrů jiných druhů právnických osob v našem právním řádu (ať jde o právnické osoby v podnikatelské sféře či v tzv. neziskové sféře), chyběly v zákonné normě některé základní náležitosti a byly předmětem úpravy až podzákoněho normativního právního aktu. Platilo tedy i zde, že se ve vzorových stanovách takto upravovaly některé záležitosti, které zřejmě byly v řadě případů nad rámec možností úpravy v podzákoněm právním předpisu (mj. například postavení místopředsedy výboru, některé náležitosti shromáždění společenství, vymezení působnosti výboru a některé další náležitosti). Byť byla tato ustanovení vzorových stanov potřebná vzhledem k jejich absenci v zákoně, v podstatě se mýjela svým účinkem. I zde totiž platilo, že vzorové stanovy nebyly závazné pro společenství, která přijala své vlastní stanovy a navíc společenství neměla povinnost řídit se při tvorbě vlastních stanov ustanoveními vzorových stanov. Navrhovaným řešením v nové právní úpravě tedy dojde rovněž v těchto věcech k odstranění citelného nedostatku dosavadního zákona o vlastnictví bytů.

Systematika souboru ustanovení o společenství vlastníků jednotek odpovídá běžné systematice právní úpravy postavení právnických osob, jak je známa v rámci našeho právního řádu, tj.

- základní vymezení právní povahy společenství, jeho majetkového postavení a speciální subjektivitu (§ 30),
- založení a vznik společenství (§ 31 a § 32),
- stanovy společenství (§ 33),
- předmět činnosti společenství (§ 34),
- členství ve společenství (§ 35 a § 36),
- rozhodování ve společenství, orgány společenství a soudní ochrana člena společenství proti protiprávnímu usnesení shromáždění (§ 37 až § 46),
- hospodaření a majetek společenství (§ 47 až 49),
- zrušení a zánik společenství (§ 51).

Dále jsou připojena ustanovení o sdružování společenství (§ 50), o možnosti zajišťovat některé provozní, technické a správní činnosti na základě smlouvy s podnikateli v oblasti správy nemovitostí (§ 52).

V souboru ustanovení o společenství vlastníků jednotek je navržena zásadní změna oproti dosavadní právní úpravě, pokud jde o založení a vznik společenství (§ 31 a 32 návrhu).

I nadále bude zákonem určena povinnost vzniku společenství, jakmile nastanou zákonem určené skutečnosti.

Navrhují se však tyto zásadní změny :

1. Povinnost k založení a vzniku společenství se bude vztahovat i nadále na dům, který má pět a více jednotek (§ 31 odst.1), jakmile jsou v domě alespoň dva různí vlastníci jednotek. Je to jednak v případě, kdy již na základě dokumentu považovaného podle § 14 rovněž za prohlášení vlastníka budovy má být v domě více než jeden vlastník jednotek, především však v případě, kdy na základě smlouvy o převodu vlastnictví první jednotky v domě (§ 16 odst.2) vzniklo vlastnictví druhého vlastníka jednotky v domě.

2. Společenství nemá nadále vznikat přímo ze zákona (ex lege), ale na základě procesu založení a vzniku (§ 31 a 32), jak je běžné v našem právním řádu u právnických osob založených na principu členství či podobného účasti. Dosavadní vznik společenství přímo ze zákona byl vyvolán potřebami danými v době přípravy zákona č.103/2000 Sb., v současné době však je vhodné dát způsob vzniku společenství do souladu s obvyklými právními principy platnými pro založení a vznik právní osoby v našem právním řádu i v právním řádu v jiných zemích.

Přítom návrh zákona obsahuje instrument, který by měl zabezpečit, aby zákonná povinnost k založení a vzniku společenství byla splněna (§ 16 odst.2).

K návrhu na povolení vkladu vlastnictví další jednotky na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky v domě v němž jsou již dva různí vlastníci jednotek a jde o dům s pěti a více jednotkami, musí být totiž přiložen výpis z rejstříku společenství, osvědčující vznik společenství, anebo alespoň návrh na zápis společenství do rejstříku, doručený příslušnému soudu, jinak nebude možné vklad vlastnictví provést. Tato překážka vkladu vlastnictví jednotky se však nebude vztahovat na „povinné“ bezplatné převody družstevních jednotek podle § 54 a násl.).

3. V případech, kdy zákon nestanoví povinnost k založení a vzniku společenství, bude možné podle § 31 odst.3 návrhu zákona založit společenství dobrovolně buď na základě prohlášení vlastníka budovy nebo dokumentu považovaného podle tohoto zákona rovněž za prohlášení vlastníka budovy, anebo na základě rozhodnutí všech vlastníků jednotek v domě. (Podobně tomu bude podle § 78 v případech, kdy dochází ke zvláštnímu způsobu založení a vzniku společenství vlastníků jednotek v domech, kdy původním vlastníkem budovy bylo bytové družstvo, které vykonává správu domu a pozemku vznikne povinnost založit společenství až při poklesu spoluvlastnického podílu bytového družstva na méně než jednu čtvrtinu).

K § 37 až 46 (rozhodování a orgány společenství)

Problematika orgánů společenství je upravována v návrhu v § 37 až 46. Nejdříve jsou zařazena společná ustanovení o orgánech společenství a jejich členech (včetně vymezení předpokladů pro členství ve voleném orgánu společenství) a vymezení funkčního období orgánů či členů orgánů společenství. Následují ustanovení o postavení a působnosti jednotlivých orgánů společenství (shromáždění, výbor nebo pověřený vlastník, kontrolní komise či revizor). V rámci těchto ustanovení je zařazena také působnost kontrolní komise či revizora (§ 46); toto ustanovení se však použije pouze v případě, že se podle stanov společenství bude kontrolní komise či revizor zřizovat. I nadále má být kontrolní komise společenství (či revizor) pouze fakultativním a nikoliv obligatorním orgánem společenství. V rámci ustanovení o shromáždění jsou zařazena ustanovení upravující, ve kterých případech se vyžaduje k přijetí usnesení souhlas alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů (§ 42 odst.1), dále ve kterých případech se vyžaduje souhlas alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství (§ 42 odst.2) a pro která usnesení je potřebný souhlas všech členů společenství (§ 42 odst.3). Současně se umožňuje pro případy, kdy zákon vyžaduje souhlas

všech členů společenství, aby bylo hlasování provedeno i mimo shromáždění písemnou formou, a to na listině či více listinách (§ 37 odst.2). Přitom stanovy společenství mohou určit i další případy, kdy lze přijímat usnesení mimo rámec zasedání shromáždění.

V rámci ustanovení o shromáždění společenství je zařazeno také ustanovení o soudní ochraně zájmů člena společenství při rozhodování shromáždění (§ 43).

Statutárním orgánem společenství má být i nadále výbor nebo pověřený vlastník. Členem výboru či pověřeným vlastníkem může být jedině člen společenství, což zákon nyní výslovně stanoví ve společných ustanoveních o orgánech společenství a určuje též další předpoklady, které musí člen společenství splňovat, aby mohl být do funkce zvolen (§ 39 odst.1).

V zájmu předcházení pochybnostem se určuje v ustanovení § 39 (společná ustanovení o orgánech) počátek a konec funkčního období, náležitosti týkající se odvolání či odstoupení z funkce, výslovně se umožňuje volba náhradníků. S cílem předcházet situacím, kdy společenství nemá statutární orgán, upravuje se možnost, aby chybějícího člena či více členů výboru nebo pověřeného vlastníka jmenoval soud na dobu než dojde k volbě na shromáždění společenství (§ 39 odst.6).

Bližší se upravuje způsob jednání statutárního orgánu společenství navenek (§ 44 odst.5).

K § 47 a 48 (hospodaření společenství)

Hospodaření společenství vlastníků jednotek nebylo dosavadním zákonem o vlastnictví bytů jednoznačně upraveno, což vyvolávalo v praxi pochybnosti vlastníků a zejména pak správců při volbě postupů účtování a zdaňování. Zákon pouze stanovil povinnost členů společenství uhradit náklady na správu domu formou záloh.

K účtování a zdaňování společenství – právnické osoby dle zákona č. 103/2000 Sb., vydalo Ministerstvo financí sdělení, uveřejněné ve Finančním zpravodaji č.11/2000 a č. 5 - 6/2002, která však nejsou právním předpisem, ale pouze výkladem, stanoviskem Ministerstva financí k uvedené problematice. Vyhláška č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví a související České účetní standardy nevystihují plně zvláštní charakter činnosti společenství. Z tohoto důvodu jsou ustanovení, která blíže konkretizují základní princip hospodaření společenství, do návrhu zakomponována. Další důvod podrobnější úpravy hospodaření společenství přímo v zákoně vychází z předpokladu, že nebudou vydány vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek nařízením vlády.

Navrženou úpravou je zdůrazněna role sestavení rozpočtu nákladů na správu domu a pozemku v krátkodobém a dlouhodobém horizontu s ohledem na konkrétní potřeby a v závislosti na rozhodnutí společenství. Základní princip hospodaření společenství předpokládá úhradu nákladů a výdajů na činnost společenství příspěvky členů společenství; vyúčtování příspěvků, které uhrazují vlastníci jednotek společenství formou záloh a případné vypořádání s výjimkou vytvořených dlouhodobých zdrojů, je dáno do kompetence společenství, kromě případů, které jsou řešeny zvláštním právním předpisem. Nutnost stanovit příspěvek na správu domu a pozemku jako zálohu (krátkodobou nebo dlouhodobou) souvisí i se splněním podmínky vyloučení tohoto příjmu ze základu daně z příjmů právnických osob (náklady na dosažení tohoto příjmu jej nesmí převyšovat).

Důvodem rozlišení příjmů, které jsou vždy příjmem společenství od příjmů, které jsou příjmem vlastníků jednotek (pokud se všichni členové společenství nerozhodnou jinak), je potřeba jasně stanovit poplatníka daně z příjmů.

K § 49 (majetek společenství)

Pořízení majetku, který společenství potřebuje k účelům zabezpečení správy domu a pozemku, je v návrhu zákona jednoznačně odůvodněno pouze potřebou této správy. Názory k problematice vlastnictví k pořízenému majetku se doposud různily, což budilo i rozpaky při účtování pořízení tohoto majetku. Navržené ustanovení předpokládá při pořízení dlouhodobého majetku postup podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tzn. vytvoření vlastního jmění společenství „neziskové organizace“.

Toto řešení představuje rozdílný pohled na majetek společenství oproti dosavadnímu výkladu, který nepředpokládal vytvoření vlastního jmění společenství. Toto řešení určuje i užití případných příjmů z tohoto majetku (např. při prodeji) – opět k účelům správy domu a pozemku, tzn. v podstatě vlastníkům jednotek.

K § 50 (sdružování společenství)

S ohledem na speciální subjektivitu společenství a jeho pojetí „neziskové“ právnícké osoby se vymezuje (omezuje) možnost sdružování společenství a dále možnost členství v bytovém družstvu nebo ve sdružení bytových družstev.

K § 51 (zrušení a zánik společenství)

Odstraňuje se dosavadní absence zákonného ustanovení o zrušení a zániku společenství. Na základě zrušení společenství, k němuž dochází ze zákona (ex lege) podle odstavce 1 nebo usnesením shromáždění podle odstavce 2, zaniká společenství výmazem z rejstříku společenství. V odstavci 4 se upravují právní důsledky zániku společenství bez právního nástupce.

V odstavci 5 se navrhuje umožnit zánik společenství také splynutím na základě usnesení zanikajících společenství v domech tvořených sekcemi. V odstavci 6 se upravují právní důsledky splnutí společenství ve vztahu k údajům v katastru nemovitostí.

K § 52 (zajišťování některých činností správy domu a pozemku na základě smlouvy)

Navrhované ustanovení výslovně umožňuje, aby společenství zajišťovalo některé provozní, technické či správní činnosti prostřednictvím podnikatele zabývajícího se správou nemovitostí. Uzavření smlouvy však nesmí zasahovat do rozhodovací působnosti orgánů společenství svěřené zákonem či stanovami výlučně těmto orgánům.

K § 53 (správa domu a pozemku v případech, kdy nevzniklo společenství)

Z návrhu zákona vyplývá, že společenství nebude vznikat v domech s méně než pěti jednotkami, bez ohledu na počet vlastníků jednotek v domě (§ 31 odst.1). Na práva a povinnosti vlastníků jednotek se budou vztahovat všechna ustanovení zákona, vyjma těch, které jsou stanovena jako další práva a povinnosti členů společenství vlastníků jednotek; ta se použijí pouze přiměřeně, pokud nejde o práva a povinnosti přímo spjatá s existencí a činností společenství.

Při rozhodování na shromáždění vlastníků jednotek se použijí obdobně ustanovení o působnosti a způsobu rozhodování shromáždění společenství. Působnost příslušející ve společenství výboru bude příslušet správci, který však bude ve věcech správy domu a pozemku jednat jménem a na účet vlastníků jednotek (zatímco výbor společenství či pověřený vlastník ve společenství jedná jako statutární orgán a zavazuje společenství nebo nabývá

práva pro společenství, tj. jedná jménem a na účet společenství, přičemž členové za závazky společenství ručí).

K § 54 až 63 (zvláštní ustanovení o převodech některých jednotek a skupinových rodinných domů z vlastnictví bytových družstev)

Celá materie je z hlediska věcné úpravy v zásadě převzata z dosavadní právní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů. Bylo sice uvažováno o tom, že by se v přechodných ustanoveních pouze odkázalo na platnost dosavadních předpisů, tj. příslušných ustanovení dosavadního zákona, toto řešení však bylo shledáno za nevhodné z hledisek legislativních.

K potřebným změnám či doplněním oproti dosavadní právní úpravě došlo především

- ve věcech týkajících se zvláštních náležitostí smluv o bezplatných převodech vlastnictví jednotek,
- záležitostí věcných břemen (v souvislostech s dřívějšími „nástavbami a vestavbami“ pořizovanými s podporou státu) vzniklých na základě § 28d zákona č.42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č.297/1992 Sb.,
- zvláštní způsob vzniku společenství dosud upravený v § 9 odst.4 zákona o vlastnictví bytů, byl zařazen do přechodných ustanovení návrhu zákona (§ 78), avšak se zásadní změnou spočívající v tom, že společenství nebude vznikat ze zákona, ale na základě procesu založení jako v ostatních případech založení a vzniku společenství podle návrhu zákona a navíc se budou moci vlastníci jednotek nadpoloviční většinou hlasů rozhodnout o založení společenství ještě před vznikem povinnosti společenství založit; navrhovaným řešením se odstraní existence společenství bez právní subjektivity,
- v souvislostech s problematikou bezplatných převodů družstevních jednotek bylo dále do návrhu přechodných ustanovení zařazeno ustanovení, podle něhož se podle dosavadních předpisů posuzují lhůty, promlčecí doby a zánik práva s nimi spojený, jestliže lhůty začaly běžet před účinností navrhovaného zákona.

K § 64 až 77 (výstavba domu)

K § 64

Smlouva o výstavbě je významným způsobem vzniku vlastnictví jednotek a podílového spoluvlastnictví společných částí domu podle zákona o vlastnictví bytů.

V prvním oddíle jsou upravena nejprve její obecná ustanovení, která v zásadě platí jak pro případy výstavby nového domu s jednotkami, tak pro ostatní případy vzniku vlastnictví jednotek v domě. V dalších dvou oddílech jsou tyto případy popisovány odděleně.

Smlouva o výstavbě je obligačním právním institutem, zvláštním typem smlouvy upraveným zákonem a má specifický věcně právní účinek, kterým je vznik vlastnictví jednotek a podílového spoluvlastnictví společných částí domu. Věcně právní účinky smlouvy o výstavbě se projeví (pokud se nejedná o vznik spoluvlastnictví rozestavěné budovy a o převody vlastnictví k pozemkům) až po dovedení výstavby do fáze vzniku rozestavěných jednotek, kdy je také možno zapsat jednotky a podíly jejich vlastníků na společných částech domu, vystavěného podle smlouvy o výstavbě, do katastru nemovitostí.

Pokud by byla prováděna více stavebníky výstavba domu nikoli podle smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona, ale podle obecných předpisů, nebylo by možno po skončení výstavby provést zápis jednotek do katastru nemovitostí, ale musela by být nejprve zapsána celá budova do podílového spoluvlastnictví stavebníků, budova by byla potom rozdělena na jednotky a dohodou by bylo zrušeno a vypořádáno podílové spoluvlastnictví stavebníků.

Jednotlivé formy výstavby, které se neomezují na stavbu nové budovy, jsou v zákoně popsány na rozdíl od dosavadní úpravy již v úvodním ustanovení a v dalším textu jsou dále specifikovány. Zákon stanoví pro platné uzavření smlouvy o výstavbě povinnou písemnou formu.

K § 65

Zákon nově vymezuje okruhy osob, které mohou smlouvu o výstavbě uzavřít, a to podle možných variant výstavby.

Zákon již neužívá pojmu stavebníka, tento pojem se totiž v jiném významu již objevuje ve stavebním zákoně, a důsledně užívá pojmu účastník smlouvy o výstavbě. Dále zákon výslovně upravuje přechod práv a povinností ze smlouvy o výstavbě na právní nástupce účastníků smlouvy, podobně jako tomu bylo do přijetí zákona č. 103/2000 Sb. Konstatuje se, že se subjekt smlouvy o výstavbě mění se změnou spoluvlastnictví k rozestavěné budově a vlastnictví k jednotce.

K § 66

Zákon stanoví v případě smlouvy o výstavbě zvláštní postup pro vznik společenství. Společenství je zakládáno ještě v době, kdy dům s jednotkami neexistuje, aby bylo zajištěno, že v době vzniku domu s jednotkami již bude společenství vytvořeno. Podkladem pro zápis společenství do rejstříku je doklad o existenci rozestavěné budovy, namísto zakladatelské smlouvy se užije smlouva o výstavbě.

K § 67

Podobně jako podle dosavadní úpravy se pro vztahy účastníků smlouvy o výstavbě k pozemkům užití stejná pravidla jako pro vztahy vlastníků jednotek v domě k pozemkům, upravená v § 7 až 10 zákona. Nově zákon výslovně upravuje dobu, ve které může a musí dojít k převodu spoluvlastnických podílů na pozemcích.

K § 68

Zákon upravuje náležitosti smlouvy o výstavbě, aniž by výslovně opakoval náležitosti prohlášení vlastníka budovy (včetně schémat).

Výslovně je zmíněno, že smlouva o výstavbě musí obsahovat označení jednotek, které se po výstavbě stanou vlastnictvím jednotlivých účastníků smlouvy o výstavbě. Pokud se týče způsobu výstavby jednotek, je třeba připustit možnost, že někteří účastníci smlouvy o výstavbě si mohou nechat vystavět jednotky do svého vlastnictví jinými stavebníky oproti finanční úhradě.

Jako praktické řešení může být upravena míra odchylek od sjednané podoby jednotek či společných částí domu podle § 69 zákona.

Dále zákon upravuje správu staveniště a budovy, resp. domu až do přechodu správy na společenství, pokud v domě vznikne.

Je rovněž upraveno rozhodování účastníků smlouvy o výstavbě o společných záležitostech.

Jako dosud hraje při plnění smlouvy o výstavbě významnou roli i zastupování účastníků smlouvy na základě zmocnění (zvláštní případ zmocnění upravuje § 76 zákona). Nově musí smlouva o výstavbě obsahovat i náležitosti zakladatelské smlouvy, včetně osoby pověřené výkonem funkce prvního statutárního orgánu (před vznikem společenství jsou tato práva vykonávána systémem zastoupení účastníků smlouvy o výstavbě). Významnou náležitostí smlouvy o výstavbě je i otázka finančního vypořádání. Je třeba výslovně upravit práva účastníků smlouvy o výstavbě k pozemkům.

K § 69

Ustanovení řeší častý problém realizace výstavby podle smlouvy o výstavbě, a to stanovením možné míry odchylek od sjednané podoby jednotek a společných částí domu. Nové řešení vychází z toho, že smlouvu o výstavbě již v tomto případě není potřebné měnit, protože smlouva byla splněna, zákon vyžaduje pouze prohlášení účastníků o konkrétním výsledku výstavby, v případě změny spoluvlastnických podílů dohodu o narovnání. Tyto úkony činí především zástupci účastníků smlouvy o výstavbě podle § 68 písm. f) zákona, případně jménem účastníků smlouvy o výstavbě jejich zástupce podle § 76 zákona. Pokud by účastníci smlouvy o výstavbě nesplnili svou povinnost vydat si písemné potvrzení o výsledku výstavby či by nebyla uzavřena dohoda o narovnání, mohou se účastníci smlouvy o výstavbě domáhat vydání soudního rozhodnutí v tomto směru.

K § 70

Druhý oddíl upravuje specifika výstavby nové budovy, oddíl třetí změny již existujících budov. Na rozdíl od předchozí právní úpravy je režim domu s jednotkami vztážen i na rozestavěnou budovu. Bylo by totiž nelogické, aby spoluvlastníci byli vázáni zejména předkupními právy, případně by mohli rozhodovat o svém spoluvlastnictví podle obecných občanskoprávních zásad bez ohledu na to, že jejich spoluvlastnictví rozestavěné budovy je pouze předstupněm vzniku domu s jednotkami. Proto bylo třeba upravit výslovně zvláštní právní režim vztahů během první fáze výstavby domu s jednotkami.

K § 71

Zákon výslovně upravuje režim po vzniku domu s jednotkami (nejdříve s rozestavěnými jednotkami) tak, že pro vztahy vlastníků rozestavěných jednotek neplatí ještě pravidla o společenství, ale pravidla pro správu domu sjednaná ve smlouvě o výstavbě.

Dále se výslovně stanoví, kdy se rozestavěné budova mění na dům s jednotkami. Ustanovení zákona o společenství lze užít až po vzniku možnosti jednotky v domě užívat, a to i když již společenství v domě vzniklo.

K § 72

Zákon předpokládá, že i ve stadiu rozestavěné budovy se mohou její vlastníci nebo spoluvlastníci rozhodnout o její přeměně na dům s jednotkami. Pro tento případ zákon ukládá v rámci smlouvy po výstavbě spoluvlastníkům budovy povinnost provést převod spoluvlastnických podílů na budově mezi účastníky smlouvy o výstavbě a stanoví tak zvláštní náležitost smlouvy o výstavbě.

K § 73

Zákon stanoví, že jednotky vzniklé podle smlouvy o výstavbě mohou být do katastru nemovitostí zapsány pouze po doložení zápisu společenství do příslušného rejstříku.

K § 74

Zákon upravuje ve třetím oddílu ty případy výstavby domu s jednotkami podle smlouvy o výstavbě, ve kterých se nestaví nový dům, ale provádí se stavební úpravy již existující budovy či domu. Tyto případy se vztahují i na slučování a rozdělování jednotek v domě s jednotkami.

K § 75

Jedná se o případ stavebních úprav budovy, jejíž vlastník či spoluvlastníci se rozhodli o provedení takových stavebních úprav, kterými vzniknout nové jednotky podle § 65 odst. 1 písm. c) zákona.

Zákon stanoví pravidlo, podle kterého se za vlastníka jednotek v dosavadní budově považuje původní vlastník budovy, pokud smlouva o výstavbě nestanoví jinak (například v případě spojení jednotky v budově s jednotkou vzniklou výstavbou).

I v tomto případě bude podkladem pro zápis jednotek do katastru nemovitostí doklad o zápisu společenství do příslušného rejstříku.

K § 76

Jedná se o nový zákonný princip, podle kterého jsou sice účastníky smlouvy o výstavbě v daném případě všichni vlastníci jednotek, kteří jí schvalují podle § 42 odst. 3 písm. d) jednomyslně. Vlastníci jednotek ovšem nejednají ve věcech výstavby jednotek navenek, ale pouze mezi sebou v rámci společenství. Oprávnění společenství jednat ve věcech výstavby navenek se však nijak nedotýká práva vlastníků jednotek jako členů společenství nahlížet do příslušných spisů a získávat tak informace o svém majetku.

Společenství rozhodnutí vlastníků jednotek jejich jménem realizuje, při této realizaci se vykazuje příslušnými doklady o rozhodnutí vlastníků jednotek. Společenství je oprávněno realizovat za vlastníky jednotek jak zápis nových jednotek do katastru nemovitostí (včetně prohlášení či dohody o narovnání účastníků smlouvy o výstavbě podle § 69 odst. 2), tak i převody odpovídajících podílů na pozemcích podle příslušných ustanovení o pozemcích.

Zákon výslovně upravuje, že se vlastníci nově vzniklých jednotek stávají členy společenství až dokončením výstavby, tedy vznikem práva jednotky užívat podle příslušných předpisů.

K § 77

Ustanovení upravuje případy, kdy smlouvu o výstavbě uzavřou vlastníci jednotek v domě ve kterém společenství nevzniklo. V tomto případě smlouvu o výstavbě uzavírají přímo vlastníci jednotek. Ustanovení § 53 zákona o zastoupení vlastníků jednotek správcem se v tomto případě neužije.

K § 78

Navrhované ustanovení nahrazuje dosavadní ustanovení § 9 odst.4 zákona o vlastnictví bytů o zvláštním způsobu vzniku společenství v některých případech, kdy původním vlastníkem budovy bylo bytové družstvo nebo družstvo označované podle dřívějších předpisů jako lidové bytové družstvo. V návrhu dochází k zásadním změnám oproti dosavadní úpravě ve dvou směrech:

- také v tomto případě bude docházet ke vzniku společenství procesem založení a vzniku, nikoliv tedy ke vzniku ze zákona (*ex lege*),
- ustanovení se má vztahovat na všechna bytová družstva (včetně dřívějších lidových bytových družstev) uvedená v § 55 odst.1 a 2 návrhu zákona, nikoliv jen na ta družstva, která vložila prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí do dne účinnosti zákona č.103/2000 Sb., resp. do tohoto data převedla alespoň jednu jednotku do vlastnictví člena družstva-fyzické osoby. Navrhovaným řešením má dojít k odstranění dosavadních pochybností o rozsahu použití zvláštního způsobu vzniku společenství a také k odstranění nerovnosti mezi jednotlivými bytovými družstvy, vznikající v závislosti na datu, kdy družstvo vložilo prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, resp.kdy převedlo první jednotku v domě.

V případech, kdy dochází ke zvláštnímu způsobu založení a vzniku společenství vlastníků jednotek podle § 78 návrhu zákona se současně umožňuje dobrovolné založení a vznik společenství na základě rozhodnutí vlastníků jednotek ještě před tím, než nastanou skutečnosti, s nimiž zákon spojuje vznik společenství ze zákona. Rozhodnout o tom musí nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek v domě. Společenství bude i v těchto zvláštních případech vznikat procesem založení a vzniku jako v ostatních případech, pouze s nezbytnými odchylkami, pokud jde o osobu zakladatele.

K § 79

Toto ustanovení se týká právních vztahů z vyčlenění družstva podle dosavadního zákona; je zde uvedeno, že pro tyto vztahy se použije dosavadní zákon.

K § 80

Ustanovení obsahuje nezbytná přechodná ustanovení týkající se právních vztahů vzniklých před účinností navrhovaného zákona.

K § 81

V odstavci 1 se prohlašují společenství vzniklá podle dosavadních předpisů za společenství vzniklá podle tohoto zákona. Současně se stanoví povinnost přizpůsobit stanovy ustanovením nového zákona do 12 měsíců od jeho účinnosti, popřípadě též podat příslušné návrhy na změny zapisovaných údajů v rejstříku společenství.

V odstavcích 2 a 3 jsou obsažena přechodná ustanovení pro jednotlivé případy, kdy došlo ke vzniku společenství před účinností navrhovaného zákona.

Podle odstavce 4 vzniká povinnost založit společenství do 6 měsíců od účinnosti navrhovaného zákona v těch případech, kdy podle dosavadní právní úpravy nevznikalo společenství, avšak podle nového zákona nastanou skutečnosti s nimiž je spojena povinnost založit společenství. V zásadě jde o případy „kdy jde o dům s pěti a více jednotkami, v němž jsou alespoň dva různí vlastníci jednotek“ (zatímco podle dosavadního zákona vznikalo společenství až při existenci tří různých vlastníků jednotek podle § 9 odst.3).

K § 82

Toto ustanovení navazuje na skutečnost, že podle navrhovaného zákona již nebude možné považovat sekci za budovu pro účely zákona o vlastnictví bytů. To se však nedotkne sekcí, které jsou na základě prohlášení vlastníka budovy vloženo do katastru nemovitostí před účinností navrhovaného zákona.

K § 83

Vymezuje se vztah nového zákona o vlastnictví bytů a zákona o konkursu a vyrovnání v novelizovaném znění.

K § 84

Především je nutné zrušit dosavadní zákon o vlastnictví bytů a zákony, které novelizovaly pouze tento zákon; dále je nutné zrušit nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Právní úprava jako celek je obsažena v novém zákoně a není tudíž nutné zákon doplňovat prováděcím předpisem.

K § 85

Účinnost nového zákona se navrhuje dnem 1. března 2006.

V Praze dne 31. srpna 2005

předseda vlády

ministr pro místní rozvoj
Mgr. Radko Martínek, v.r.

