

Vládní návrh

ZÁKON

ze dne ... 2019,

kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

Změna občanského zákoníku

Čl. I

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 460/2016 Sb., zákona č. 303/2017 Sb., zákona č. 111/2018 Sb. a zákona č. 171/2018 Sb., se mění takto:

1. V § 1166 se odstavec 2 zrušuje.
Dosavadní odstavec 3 se označuje jako odstavec 2.
2. § 1169 včetně nadpisu zní:

„§ 1169

Změna prohlášení

(1) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejích práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.

(2) Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek, týká-li se změna

- a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,
- b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo
- c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

(3) Pro přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení se ustanovení § 1209 použije přiměřeně.“

3. V § 1170 odst. 2 se na konci písmene b) doplňuje slovo „a“, na konci písmene c) se slovo „, a“ nahrazuje tečkou a písmeno d) se zrušuje.
4. V § 1172 odst. 2 se slova „a jejich převody“ zrušují.

5. V § 1175 odstavec 2 zní:

„(2) Vlastník jednotky spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy.“.

6. V § 1176 se slova „a pro“ nahrazují slovy „a pozemku a“.

7. § 1177 zní:

„§ 1177

Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu a pozemku (dále jen „osoba odpovědná za správu domu“) své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů.“.

8. V § 1178 se vkládá nový odstavec 1, který zní:

„(1) Osoba odpovědná za správu domu vede seznam vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, v rozsahu stanoveném v § 1177.“.

Dosavadní text se označuje jako odstavec 2.

9. V § 1178 odst. 2 se slovo „adresu“ nahrazuje slovem „bydliště“ a slova „nájemce v domě“ se nahrazují slovy „osoby, které přenechal byt k užívání“.

10. Na konci textu § 1179 se doplňují slova „, a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie“.

11. § 1180 odstavec 1 zní:

„(1) Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.“.

12. V § 1181 odst. 1 se slova „, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období“ zrušují.

13. V § 1181 se odstavec 2 zrušuje a zároveň se zrušuje označení odstavce 1.

14. V § 1182 se vkládá nový odstavec 1, který zní:

„(1) Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu.“.

Dosavadní text se označuje jako odstavec 2.

15. V § 1182 odst. 2 se slova „do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu“ nahrazují slovy „osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu“.

16. V § 1183 odst. 2 věty první se za slova „společenství vlastníků“ vkládají slova „jednotek (dále jen „společenství vlastníků“)“.

17. § 1184 zní:

„§ 1184

(1) Na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařít prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.

(2) Ve výstraze podle odstavce 1 se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

(3) S podáním návrhu podle odstavce 1 musí vyslovit souhlas vlastníci jednotek většinou všech hlasů a většinou všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka podle odstavce 1.“.

18. V § 1186 odst. 1 se za slovo „povinnost“ vkládá slovo „vypořádat“ a slova „ke dni účinnosti převodu vypořádat“ se nahrazují slovy „a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu“.

19. V § 1186 odstavec 2 zní:

„(2) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.“.

20. V § 1186 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy podle odstavce 2, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána.“.

21. V § 1188 se odstavec 2 zrušuje a zároveň se zrušuje označení odstavce 1.

22. Za § 1188 se vkládá nový § 1188a, který zní:

„§ 1188a

Ustanovení § 1124 a 1125 se nepoužijí, je-li s jednotkou převáděn

a) spoluvlastnický podíl na jiné jednotce zahrnující nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů, který s ní funkčně souvisí, nebo

b) spoluvlastnický podíl na nemovité věci, která funkčně souvisí s nemovitou věcí, k níž je vlastnické právo rozděleno na vlastnické právo k jednotkám.“.

23. V § 1189 odst. 1 větě druhé se za slova „Správa domu“ vkládají slova „a pozemku“ a za slova „spojené s“ se vkládají slova „údržbou a opravou společných částí,“.

24. V § 1190 větě první se slova „a pozemku“ zrušují.

25. § 1191 až 1193 včetně nadpisu nad označením § 1191 znějí:

„Správa bez vzniku společenství vlastníků

§ 1191

(1) Nevzniklo-li společenství vlastníků, použijí se na správu pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí určená v prohlášení; bylo-li založeno společenství vlastníků a nejsou-li v prohlášení určena tato pravidla, použijí se na správu pravidla obsažená ve stanovách.

(2) Pro rozhodování v záležitostech správy domu a pozemku se použijí obdobně ustanovení tohoto zákona o shromáždění. Vlastníky jednotek svolává správce. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší; ustanovení § 1209 není dotčeno.

§ 1192

Z právních jednání správce jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně; jde-li však o právní jednání v záležitosti, která je v působnosti shromáždění, jsou oprávněni a zavázáni, pouze pokud je k němu dán souhlas podle § 1191 odst. 2.

§ 1193

(1) První správce je určen v prohlášení. Při volbě nového správce se postupuje podle § 1191 odst. 2. Správce lze odvolat pouze se současným zvolením nového správce.

(2) Má-li některý vlastník jednotky při vzniku jednotek podíl na společných částech větší než poloviční, jde o většinového vlastníka, který je vždy správcem. Přestane-li být správce většinovým vlastníkem, mohou vlastníci jednotek zvolit nového správce.

(3) Je-li pro to důležitý důvod, soud na návrh některého vlastníka jednotky správce, který je většinovým vlastníkem, odvolá a jmenuje nového správce; to platí i v případě soudem jmenovaného správce. Soudem jmenovaný správce může navrhnout soudu, aby jej odvolal, prokáže-li, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby správcem setrval. Přestane-li být soudem odvolaný správce většinovým vlastníkem, zvolí vlastníci jednotek bez zbytečného odkladu nového správce. Okamžikem zvolení nového správce přestává být soudem jmenovaný správce správcem.“

26. V § 1195 se za odstavec 1 vkládá nový odstavec 2, který zní:

„(2) Práva a povinnosti ze závazků spojených se správou domu a pozemku vzniklých před vznikem společenství vlastníků, z nichž jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně, přechází dnem vzniku společenství vlastníků na společenství vlastníků. Společenství vlastníků oznámí bez zbytečného odkladu po svém vzniku všem věřitelům a dlužníkům, kteří jsou oprávněni a zavázáni z těchto pohledávek a dluhů, že došlo ke vzniku společenství vlastníků. Vlastníci jednotek ručí za splnění dluhu společně a nerozdílně, ledaže věřitel bez zbytečného odkladu vyslovil souhlas s tím, aby vlastníci jednotek ručili podle § 1194 odst. 2.“

Dosavadní odstavec 2 se označuje jako odstavec 3.

27. V § 1195 se doplňuje odstavec 4, který zní:

„(4) Společenství vlastníků, které vzniklo po převodu jednotek z vlastnictví právnické osoby podle § 1188 do vlastnictví jeho členů, může dluh z úvěru poskytnutého této právnické osobě na opravu, údržbu nebo stavební úpravu domu, převzít, přistoupit k němu nebo jej zajistit, pokud s tím souhlasí všichni jeho členové; souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Je-li pro to důležitý důvod a lze-li to po členu spravedlivě požadovat, může společenství vlastníků navrhnout soudu, aby prohlášení vůle člena, který nesouhlasil s převzetím, přistoupením nebo zajištěním takového dluhu, bylo nahrazeno soudním rozhodnutím.“.

28. Na konci textu § 1197 se doplňují slova „, ledaže se jedná o případ uvedený v § 1195 odst. 4“.

29. V § 1198 odst. 1 se za slova „vlastníci jednotek“ vkládají slova „v domě“ a slova „tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce“ se nahrazují slovy „čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků“.

30. V § 1198 odst. 2 větě první se slova „další převedené jednotce“ nahrazují slovy „jednotce převáděné dalšímu vlastníku“ a věta druhá se zrušuje.

31. V § 1200 odstavec 1 zní:

„(1) Společenství vlastníků se založí schválením stanov; společenství vlastníků může založit i jediný vlastník všech jednotek. Ke schválení stanov se vyžaduje jejich přijetí na ustavující schůzi většinou hlasů všech vlastníků jednotek, nebo shoda všech vlastníků jednotek na jejich obsahu; ustanovení § 1209 není dotčeno.“.

32. V § 1200 odst. 2 písm. c) se slova „, jakož i způsob jejich uplatňování“ zrušují.

33. V § 1200 odst. 2 se na konci písmene f) čárka nahrazuje tečkou a písmeno g) se zrušuje.

34. V § 1200 odstavec 3 zní:

„(3) Údaj podle odstavce 2 písm. e) lze po vzniku společenství vlastníků ze stanov vypustit; stanovy mohou světit toto rozhodnutí do působnosti statutárního orgánu. Toto rozhodnutí se nepovažuje za rozhodnutí o změně stanov.“.

35. V § 1200 se doplňuje odstavec 4, který zní:

„(4) Rozhodnutí ustavující schůze o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou, která obsahuje schválený text stanov. Zakládá-li se společenství vlastníků přijetím stanov všemi vlastníky jednotek, vyžadují stanovy formu veřejné listiny. Zakládá-li společenství vlastníků jediný vlastník všech jednotek, stanovy formu veřejné listiny nevyžadují.“.

36. § 1201 zní:

„§ 1201

Ke změně stanov před vznikem společenství vlastníků se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet.“.

37. § 1202 a 1203 se zrušují.

38. V § 1206 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Působnost shromáždění vykonává ve společenství vlastníků s jediným vlastníkem tento vlastník.“.

39. V § 1207 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek podle odstavce 1, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.“.

40. V § 1208 se písmeno b) zrušuje.

Dosavadní písmena c) až i) se označují jako písmena b) až h).

41. V § 1208 písm. c) se za slovo „schválení“ vkládá slovo „rozpočtu“, za slova „správě domu“ se vkládají slova „a pozemku“ a za slova „správu domu“ se vkládají slova „a pozemku“.

42. V § 1208 písm. d) se slova „výše záloh na jejich úhradu, jakož i“ zrušují.

43. V § 1208 písm. e) se body 2 až 6 zrušují.

Dosavadní bod 7 se označuje jako bod 2.

44. V § 1208 písm. e) bodě 2 se slova „stavební úpravě společné části“ nahrazují slovy „údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení“.

45. V § 1208 písm. g) se slova „i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti“ nahrazují slovy „a rozhodnutí o její změně“.

46. V § 1208 písm. h) se za slovo „určených“ vkládá slovo „zákonem“.

47. V § 1209 odst. 1 větě první se slova „nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti“ nahrazují slovy „navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku“.

48. V § 1209 se za odstavec 1 vkládá nový odstavec 2, který zní:

„(2) Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.“.

Dosavadní odstavec 2 se označuje jako odstavec 3.

49. Nadpis nad označením § 1210 se zrušuje.

50. § 1210 včetně nadpisu zní:

„§ 1210

Náhradní shromáždění

Připouští-li stanovy konání náhradního shromáždění, je náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.“.

51. Nad označení § 1211 se vkládá nadpis, který zní: „**Rozhodování mimo zasedání**“.

52. V § 1211 se vkládají nové odstavce 1 a 2, které znějí:

„(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze navrhnout přijetí rozhodnutí mimo zasedání, pokud to připustí stanovy.

(2) Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.“.

Dosavadní text se označuje jako odstavec 3.

53. V § 1211 odst. 3 větě první se slovo „usnesení“ nahrazuje slovem „rozhodnutí“.

54. Na konci § 1212 se doplňuje věta „Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.“.

55. § 1214 zní:

„§ 1214

Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.“.

56. V § 1215 odst. 2 větě první se za slovo „domě“ vkládají slova „nebo počet vlastníků jednotek“ a ve větě druhé se slova „pro příspěvky na ni“ nahrazují slovy „užívání společných částí“.

57. V § 1217 odst. 1 větě první, § 1218 odst. 1 a § 1219 se slovo „vlastnictví“ nahrazuje slovem „spoluvlastnictví“.

58. V § 1217 odst. 2 se slova „bytového vlastnictví“ nahrazují slovy „bytového spoluvlastnictví“ a slova „bytové vlastnictví“ se nahrazují slovy „bytové spoluvlastnictví“.

59. § 1221 zní:

„§ 1221

(1) Nevyplyvá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů ani o dílčích členských schůzích.

(2) Stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění“.

60. V § 2239 se slova „k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani“ zrušují.

61. Nadpis pod označením § 2254 zní: „**Jistota a smluvní pokuta**“.

62. V § 2254 odst. 1 se za slovo „nájmu,“ vkládají slova „nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu,“, slovo „být“ se zrušuje a slova „vyšší než“ se nahrazují slovy „a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout“.

Čl. II

Přechodná ustanovení

1. Jestliže se vlastníci jednotek odchýlili ujednáním stanov upravujícím poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku od § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, považuje se toto ujednání ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona za součást prohlášení.

2. Zakladatel společenství vlastníků, který byl přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona správcem domu a pozemku podle § 1202 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, vykonává ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona do vzniku společenství vlastníků správu domu a pozemku podle § 1191 až 1193 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Shromáždění je však způsobilé usnášet se za přítomnosti většiny všech vlastníků jednotek a přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů a k přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek a souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší.

3. Návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku se podá nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy zakladatel společenství vlastníků, který byl přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona správcem domu a pozemku podle § 1202 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, ztratí většinu hlasů.

ČÁST DRUHÁ

Změna zákona o obchodních korporacích

Čl. III

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., se mění takto:

1. V § 562 odst. 2 se za slovo „družstva“ vkládá slovo „i“.

2. V § 562 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Určí-li stanovy, že působnost členské schůze plní zcela nebo zčásti shromáždění delegátů, zpřístupní se informační deska členům družstva vždy i prostřednictvím internetových stránek.“.

3. V § 636 odst. 1 se slova „internetových stránkách“ nahrazují slovy „informační desce“ a věta druhá se zrušuje.

4. V § 636 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena.“.

5. V § 683 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Odstavce 1 a 2 se použijí i v případě, že shromáždění delegátů rozhoduje o změně stanov podle § 731 odst. 1 písm. a). Členem podle odstavce 1 je člen, kterému se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky.“.

6. V § 688 se na konci odstavce 2 doplňují věty „Se souhlasem delegáta mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu delegátů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle delegáta.“.

7. V § 731 odstavec 2 zní:

„(2) Pro změnu úpravy náležitostí stanov uvedených v odstavci 1 písm. a) se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky.“.

ČÁST TŘETÍ

Změna zákona o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev

Čl. IV

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 177/2018 Sb., se mění takto:

1. V § 24 odst. 3 větě druhé se část věty za středníkem včetně středníku zrušuje.

2. V § 24 odst. 5 věty druhé se za slova „Ustanovení § 1127“ vkládají slova „a 1192 část věty před středníkem“.

3. V § 24 se doplňuje odstavec 6, který zní:

„(6) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti většiny všech vlastníků jednotek a přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek a souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší.“.

ČÁST ČTVRTÁ

ÚČINNOST

Čl. V

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2020.

Důvodová zpráva

Obecná část

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

Základem právní úpravy bytového spoluvlastnictví je od roku 2014 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), který obsahuje v ustanoveních § 1158 až § 1222 úpravu bytového spoluvlastnictví jako jeden ze zvláštních typů spoluvlastnického práva.

Úprava zahrnutá nově do občanského zákoníku nahradila úpravu obsaženou v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).

K provedení občanského zákoníku bylo přijato nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, kde je obsažen způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce (na rozdíl od zákona o vlastnictví bytů není v občanském zákoníku tato záležitost řešena), výčet společných částí nemovité věci (v návaznosti na obecné vymezení společných částí v § 1160) a podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku (v návaznosti na obecné vymezení správy domu a pozemku v § 1189).

V souvislosti se zrušením zákona o vlastnictví bytů byl dále přijat zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 177/2018 (dále jen „zákon č. 311/2013 Sb.“). Tato právní úprava byla přijata proto, že občanský zákoník neupravuje speciální problematiku bytových družstev, která prováděla výstavbu s finanční a úvěrovou pomocí státu, která byla předmětem úpravy v zákoně o vlastnictví bytů, a to především vzhledem k časově omezenému působení těchto transformačních ustanovení o bezúplatných převezech těch družstevních bytů, které byly postaveny s finanční a úvěrovou pomocí státu před rokem 1992. Zákon č. 311/2013 Sb. tedy řeší záležitosti převodů vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům z vlastnictví některých bytových družstev (vzniklých do 1. ledna 1992) do vlastnictví oprávněných členů v případě, kdy členovi uvedeného bytového družstva vznikne právo na převod jednotky nebo skupinového rodinného domu do vlastnictví až po dni nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. Daná právní úprava se netýká družstev vzniklých po 1. lednu 1992, tedy zejména družstev vzniklých privatizací.

Ačkoli již od roku 2014 platí nová právní úprava, některá specifika z dřívějšího období přetrvávají dodnes. V důsledku nového pojetí a konstrukce jednotky jako nemovité věci zahrnující nejen byt nebo nebytový prostor jako prostorově vymezenou část budovy, ale i podíl na společných částech a případně i podíl na pozemku, vznikla otázka řešení přechodu původně vymezených jednotek do nového právního prostředí. Tento přechod byl vyřešen tak, že na základě úpravy obsažené v ustanovení § 3063 občanského zákoníku zůstaly existovat původní jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, co do vymezení předmětu vlastnictví a spoluvlastnictví podle dřívější právní úpravy. Po 1. 1. 2014 tak existují dva

odlišné druhy jednotek, a to jednotky v pojetí podle § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů a jednotky podle § 1159 občanského zákoníku.

Otázka správy společných částí byla ponechána v kompetenci osoby odpovědné za správu domu a pozemku, změnil se však zásadně způsob vzniku společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“) a některé další vztahy, které vznikly zejména v důsledku nové úpravy vzniku společenství vlastníků a rovněž v důsledku podřízení této právnické osoby spolkové úpravě tam, kde není přijata úprava zvláštní.

V souvislosti s připravovanou novelizací tak bylo nutné řešit zejména níže uvedené okruhy problémů vyplývajících ze stávající úpravy bytového spoluvlastnictví.

Problémy spojené s právní úpravou prohlášení vlastníka, kdy úprava, podle které se v prohlášení uvádějí náležitosti stanov, vyvolává otázky, zda v souvislosti s přijetím prohlášení lze společenství vlastníků i zapsat do veřejného rejstříku nebo pouze založit, a rovněž na otázku, zda následná změna stanov po vzniku společenství vlastníků jako právnické osoby je i změnou prohlášení.

Diskutovanou je rovněž komplikovanost postupu při změně prohlášení, neboť souhlas většiny hlasů vlastníků jednotek nutný k účinnosti dohody o změně prohlášení a povinnost dalšího projednání změny prohlášení na shromáždění se nejeví jako nezbytné.

Dalšími nejasnostmi je zatížena oblast úpravy práv a povinností vlastníka jednotky, a to zejména ve vztahu k možnostem oprav a údržby nejen uvnitř jeho bytu, ale i pokud jde o společné části. Zbytečně složitá je i úprava oznamovací povinnosti vlastníka.

Zásadní otázky vyvolává rovněž úprava příspěvku na správu domu a pozemku, a to zejména pokud jde o určení poměru výše příspěvků a poté stanovení konkrétní povinnosti přispívat na správu domu a pozemku.

Spory a diskuse dále vyvolává úprava přechodu pohledávek a dluhů v případě převodu jednotky. Jednak není zřejmé, v jaké výši přecházejí dluhy na nabyvatele, a dále je sporné, zda se ustanovení o přechodu dluhů vztahuje rovněž na platby za plnění spojená s užíváním bytu.

Nedostatečně propracovaná se jeví rovněž část právní úpravy týkající se správy společných částí před vznikem společenství vlastníků jako právnické osoby. Rovněž i samotný vznik společenství vlastníků je řešen výkladově rozporuplnými ustanoveními. K tomu lze dodat, že ke dni 9. dubna 2018 bylo v rejstříku společenství vlastníků zapsáno 65 981 společenství vlastníků, přičemž 9 953 společenství vlastníků bylo do rejstříku společenství vlastníků zapsáno prvozápisem po 1. lednu 2014, tedy poté, co občanský zákoník nabyl účinnosti.

Vzhledem ke složitosti úpravy nuceného prodeje jednotky vlastníka, který neplní své povinnosti, není tento institut v praxi téměř využíván. Vůči vlastníků, kteří neplní své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, tak v podstatě neexistuje účinné řešení vzniklé situace.

Aktuální komplikace v praxi pak přináší i znovuzavedení předkupního práva, a to zejména v případech, kdy je ve spoluvlastnictví jednotka, ve které jsou vymezena garážová stání nebo v případech, kdy je ve spoluvlastnictví zejména funkčně související pozemek.

Další zpřesnění vyžaduje i úprava přezkoumání rozhodnutí shromáždění soudem tak, aby byl vyjasněn vztah k obecné úpravě spoluvlastnictví a k obecné úpravě přezkoumání rozhodnutí orgánu spolku, jež by přicházela v úvahu na základě přiměřené aplikace podle § 1221.

b) Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy, včetně dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen

Návrh vychází z obecných zásad soukromého práva a ústavního pořádku ČR a není v rozporu s koncepcí občanského zákoníku jako celku. Navrhovaná novela si neklade za cíl měnit koncepci přijatou novým občanským zákoníkem, ale spíše odstranit některé jeho nedostatky, které vyplynuly z aplikační praxe, a zlepšit jeho srozumitelnost a aplikovatelnost pro adresáty daných právních norem.

Základ diskusí při přípravě novely tvořila stávající úprava prohlášení a jeho změn, dále pak správa domu a pozemku před vznikem společenství vlastníků, vznik společenství vlastníků a jeho kompetence ve vztahu ke kompetencím jednotlivých vlastníků, posílení možností pro vynucení povinností vlastníků jednotek, kteří je porušují, vyřešení otázky předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na jednotkách zahrnujících nebytový prostor, přezkoumání rozhodnutí shromáždění a některé další dílčí náměty na změny a zpřesnění právní úpravy.

V rámci úpravy prohlášení byla řešena otázka funkce prohlášení a významu úpravy stanov jako součásti prohlášení. Zde se stal východiskem přístup, podle kterého prohlášení sleduje existenci bytového spoluvlastnictví, ale pouze v těch věcech, které se týkají jeho předmětu a poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku, pokud je stanoven odlišně od základního pravidla uvedeného v § 1180. V této souvislosti je navrhováno přistoupit i ke zjednodušení procesu přijímání změn prohlášení, který je v současné době třístupňový, jelikož se předpokládá dohoda dotčených vlastníků, k jejíž účinnosti je třeba písemný souhlas stanovené většiny hlasů vlastníků jednotek a celý proces je završen usnesením shromáždění ke změně prohlášení.

V případě právní úpravy správy domu a pozemku před vznikem společenství vlastníků a po jeho vzniku se návrh drží koncepce, kdy se před vznikem společenství vlastníků vychází z principu spoluvlastnického a po vzniku společenství vlastníků z principu korporátního.

Pokud se týká vzniku společenství vlastníků jednotek, východiskem se stal původně sledovaný cíl (proklamovaný i v důvodové zprávě k občanskému zákoníku), aby společenství vlastníků vznikalo co nejdříve, a to nejen s ohledem na kontinuitu s předchozí právní úpravou, ale i vzhledem k solidárnímu postavení vlastníků jednotek před vznikem společenství vlastníků a jednoduššímu postupu při řízeních ve věcech správy domu a pozemku.

I přes navrženou změnu, podle které by byl zachován vznik společenství vlastníků po převodu čtvrté jednotky, se ukázalo jako nezbytné vyjasnit postavení společenství vlastníků jako non subjektu do doby, než je ustaveno jako právnická osoba (v době, kdy funguje na principu spoluvlastnickém). Pokud se bude jednat o domy, které mají počet jednotek menší než 5 nebo jsou ve vlastnictví 4 vlastníků, není upraven povinný vznik společenství vlastníků, a je třeba řešit správu takových domů. Proto byla navržena podrobnější úprava týkající se správy domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků tak, aby byly pokud možno odstraněny pochybnosti týkající se použití ustanovení o podílovém spoluvlastnictví v době, kdy není v domě ustavena právnická osoba.

Rovněž byla navržena změna úpravy přechodu dluhů vlastníka při převodu jednotky. Platná právní úprava vyvolává pochybnosti, zda samo potvrzení o dluzích vydané společenstvím vlastníků může být právním titulem pro přechod těchto dluhů, a které dluhy tedy vlastně přecházejí. Proto je navrženo jednoznačnější znění tak, aby bylo zřejmé, že dluhy na nabyvatele přecházejí, a podmínky pro tento přechod.

Dále byly posuzovány kompetence shromáždění a jeho rozhodovací činnost, zejména ve vztahu k těm rozhodovacím činnostem, které se dotýkají předmětu vlastnictví a spoluvlastnictví a jsou tedy současně i změnou prohlášení, jelikož i tato úprava vyvolává v současné době řadu otázek.

Platná právní úprava totiž prodloužovala i předchozí nedostatky obsažené zejména v § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů spočívající v tom, že do kompetence shromáždění svěřila rozhodování o předmětu vlastnictví a spoluvlastnictví a jeho změnách. Tyto kompetence se navrhuje z rozhodování společenství vlastníků vypustit a ponechat je k rozhodování v rámci změny prohlášení, neboť se týkají změn předmětu vlastnictví a spoluvlastnictví.

Zpřesnění se dále navrhuje v oblasti práv a povinností vlastníka jednotky, zejména při provádění správy bytu, dále se zjednodušuje oznamovací povinnost vlastníka jednotky, a především se mění postup při prodeji jednotky vlastníka, který neplní své povinnosti vůči společenství vlastníků.

V neposlední řadě se navrhuje řešit i otázku předkupního práva, zejména ve vztahu k těm jednotkám zahrnujícím nebytový prostor, které jsou ve spoluvlastnictví a v nichž bývají často vymezena garážová stání, která obvykle souvisí i s vlastnictvím jiné jednotky v rámci bytového spoluvlastnictví, a dále předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovité věci, která funkčně souvisí s nemovitou věcí, k níž je vlastnické právo rozděleno na vlastnické právo k jednotkám. Úprava předkupního práva obsažená v občanském zákoníku v podstatě znemožňuje prodej spoluvlastnického podílu na jednotce, která zahrnuje garážová stání užívaná z titulu podílového spoluvlastnictví, spolu s další jednotkou v rámci jediného převodu.

Aby nebyl blokován převod jednotek z titulu nesplaceného úvěru, je navrhováno, že společenství vlastníků, které vzniklo po převodu jednotek z vlastnictví právnické osoby podle § 1188 do vlastnictví jeho členů, může dluh z úvěru poskytnutého této právnické osobě na opravu, údržbu nebo stavební úpravu domu, převzít, přistoupit k němu nebo jej zajistit, pokud s tím souhlasí všichni jeho členové.

V souvislosti s právními vztahy bytového spoluvlastnictví se dále navrhuje dílčí změna právní úpravy nájmu bytu a domu a družstev. V případě nájmu bytu se navrhuje umožnit, aby si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu, ovšem pouze v omezeném rozsahu tak, že souhrn ujednané jistoty a smluvních pokut nesmí překročit výši trojnásobku měsíčního nájemného. Pro družstva se navrhuje zjednodušit zveřejňování informací na informační desce a doručování pozvánky na členskou schůzi a snížit většinu hlasů potřebnou pro přijetí rozhodnutí o změně stanov bytových družstev.

Platná právní úprava nemá žádný vliv na zákaz diskriminace ani vazbu na vztah rovnosti mužů a žen.

c) Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku

Základním východiskem při tvorbě návrhu novely občanského zákoníku bylo na jedné straně zachovat základní rámec právní úpravy nastavený s účinností od 1. 1. 2014, a tedy neprovádět změny právní úpravy tam, kde nečiní výkladové problémy.

Návrh novely občanského zákoníku se však ukázal jako nezbytný s ohledem na skutečnost, že právní úprava problematiky bytového spoluvlastnictví, která se každodenně dotýká velkého počtu vlastníků jednotek a společenství vlastníků, je značně komplikovaná a na řadě míst vyvolává v praxi i v teorii rozsáhlé diskuze a výkladové otázky, které nemají

jednoznačné řešení, a to i s ohledem na vzájemné vztahy a provázanosti mezi jednotlivými ustanoveními předmětné právní úpravy.

Ke komplikovanosti uvedené problematiky dále přispívají nejen nové vymezení předmětu vlastnického a spoluvlastnického práva a změny při vzniku společenství vlastníků, ale i to, že pro právní úpravu společenství vlastníků se na rozdíl od úpravy předchozí použijí podpůrně ustanovení o spolku a právnických osobách obecně, a pro postavení vlastníků jednotek platí podpůrně ustanovení o podílovém spoluvlastnictví.

Z výše uvedených důvodů, na základě četných diskusí a dotazů z praxe, ale i teorie, bylo přistoupeno k rozboru jednotlivých ustanovení oddílu týkajícího se bytového spoluvlastnictví, a to i ve vazbě na spoluvlastnictví podílové, jehož použití není pro bytové spoluvlastnictví vyloučeno, na rozdíl od úpravy předchozí. Pozornost byla věnována rozboru ustanovení týkajících se správy domu a pozemku před vznikem společenství vlastníků, otázce vzniku společenství vlastníků a související právní úpravě týkající se této specifické právnické osoby či otázkám práv a povinností vlastníků jednotek.

Zevrubný rozbor problematických ustanovení prokázal, že řešení jejich adekvátní aplikace není možné překlénout výkladem a ani není vhodné čekat na příslušnou judikaturu a je tedy nutné přistoupit ke změnám blíže popsáným v bodu b) a ve zvláštní části této důvodové zprávy.

d) Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Navrhovaný právní předpis je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

Navrhovaný zákon respektuje vlastnické právo a jeho zákonnou ochranu, jakož i jeho ochranu před zneužitím.

Jak plyne z čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, každý má právo vlastnit majetek.

Ústavní ochrana vlastnického práva primárně staví na zákazu vylučování či diskriminace jakéhokoliv jednotlivce v jeho právu na vlastnictví a na povinnosti státu do práva jednotlivce na vlastnictví nezasahovat mimo ústavně a zákonně povolené limity. Jak plyne z Listiny základních práv a svobod i z občanského zákoníku, všichni vlastníci jsou si tedy ve svých právech rovni.

Na druhou stranu vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

Vznik a existence povinné právnické osoby vznikající za účelem správy společného majetku byla posuzována Ústavním soudem v nálezu Pl. ÚS 51/2000, kde bylo shledáno, že vzhledem k tomu, že vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem, není v rozporu s Ústavou chráněným vlastnickým právem takové omezení vlastnických práv, které vede k zajištění správy domu jako celku povinnou právnickou osobou.

Konkrétní příklady uplatnění obecných zásad jsou následující:

Při přípravě návrhu na úpravu prohlášení vlastníka jednotky byly respektovány principy ochrany vlastnického práva, neboť prohlášení v záležitostech týkajících se bezprostředně vlastníka jednotky, lze měnit pouze s jeho souhlasem.

Ochrana vlastnického práva je respektována i při nuceném prodeji jednotky v případě, kdy vlastník porušuje svoje povinnosti. Především musí vlastník obdržet výstrahu vzhledem ke svému jednání a výzvu, aby se porušování povinností zdržel a následky porušování povinností odstranil včetně upozornění na možný prodej jednotky. S návrhem k soudu na tzv. sankční prodej jednotky musí vyslovit souhlas vlastníci jednotek většinou všech hlasů a většinou všech vlastníků jednotek. V této věci dosud neexistuje judikatura Ústavního soudu, lze však poukázat na obdobné případy zrušení podílového spoluvlastnictví týkající se např. způsobu jeho zrušení na základě soudního rozhodnutí. Z ústavněprávního hlediska je toto zákonné ustanovení ústavně konformní a zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nepředstavuje bez dalšího zásah do práva na ochranu vlastnictví (k tomu srov. usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 16. dubna 2003, sp. zn. IV. ÚS 756/02). Obdobně pak také nepříznivý výsledek sporu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nepředstavuje bez dalšího porušení článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (k tomu srov. usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 30. července 2001, sp. zn. IV. ÚS 739/2000).

Při přechodu dluhů na nabyvatele jednotky je respektována zásada dobré víry nabyvatele.

Správa bez vzniku společenství vlastníků respektuje princip majority (správcem je obvykle většinový vlastník) uplatňovaný i v podílovém spoluvlastnictví.

Při úpravě práv a povinností vlastníka jednotky týkajících se zákazu ohrožení, poškození a změn společných částí se uplatní zásady prevence, aktivního přístupu k ochraně svých práv a zásada, že neznalost práv neomlouvá.

e) Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie

Navrhovaná právní úprava neimplementuje právo Evropské unie a je plně slučitelná s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie i s obecnými právními zásadami práva Evropské unie.

f) Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Navrhovaná právní úprava není v rozporu s obecně uznávanými zásadami mezinárodního práva, s mezinárodními smlouvami, včetně mezinárodních smluv o lidských právech a základních svobodách, zvláště pak s Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod a jejími protokoly, jakož i s judikaturou ESLP.

Návrh zákona je plně slučitelný s Úmluvou o ochraně základních lidských práv a svobod, včetně všech jejích dodatkových protokolů (č. 209/1992 Sb. m. s.). Zejména byla posuzována slučitelnost s čl. 14 týkajícím se zákazu diskriminace.

Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod v čl. 1 – Ochrana majetku uvádí, že „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.“. I s tímto článkem je návrh plně v souladu.

V čl. 17 Všeobecné deklarace lidských práv je uvedeno, že „Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými a nikdo nesmí být svévolně zbaven svého majetku.“. Návrh je s tímto článkem plně v souladu.

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

Nepředpokládá se přímý finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty a na podnikatelské prostředí České republiky.

Předpokládaná úprava nuceného soudního prodeje jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, by se mohla projevit ve zvýšeném nápadu soudních případů projednávaných před obecnými soudy; nicméně nikoliv zásadně, naopak předložená právní úprava by měla předcházet případným soudním sporům. Navíc náklady na zahájení a průběh soudního řízení, které bude zprvu hradit společenství vlastníků, se mu po úspěšném ukončení řízení navrátí.

Stejně tak by se pozitivně měly projevit i další navrhované změny jako je například vyjmutí spoluvlastnického podílu na jednotce zahrnující nebytový prostor za stanovených předpokladů z předkupního práva, přechod dluhů při převodu vlastnictví jednotky, možnost převzetí úvěru, jehož účelem byla oprava, údržba nebo stavební úprava domu společenstvím vlastníků, a další zpřesňující změny.

V souvislosti se založením společenství vlastníků se napříště navrhuje dva způsoby založení. V první řadě se předpokládá založení společenství vlastníků na ustavující schůzi. Druhou možností je založení společenství vlastníků v případě, kdy se na obsahu stanov shodnou všichni vlastníci jednotek. Požadavek veřejné listiny (notářského zápisu) se zachovává. Vzhledem k tomu, že se ve většině případů bude společenství zakládat na ustavující schůzi, půjde o notářský zápis o rozhodnutí orgánu a odměna notáře bude činit 3 000 Kč (položka B bod 2 sazebníku notářského tarifu). Shodnou-li se všichni vlastníci jednotek na obsahu stanov, půjde o notářský zápis o právním jednání a odměna notáře bude činit 4 000 Kč (položka A sazebníku notářského tarifu), jak je tomu již dle účinné právní úpravy. Výjimka se stanoví pro případ, kdy společenství vlastníků bude zakládat jediný vlastník všech jednotek. V těchto případech se forma veřejné listiny nevyžaduje.

Žádné další hospodářské či sociální dopady navrhovaná právní úprava nevyvolá. Měla by však příznivěji působit na vztahy při výkonu správy domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví a na větší vědomí právní jistoty jednotlivých vlastníků jednotek.

Navrhovaná právní úprava nezakládá nerovnost mezi muži a ženami a nemá specifický dopad na osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny a nemá dopad na životní prostředí.

h) Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů

Vzhledem k nezbytnosti disponovat osobními údaji o jednotlivých vlastnících, bude společenství vlastníků podléhat úpravě obsažené v nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním

osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), které od 25. května 2018 představuje právní rámec ochrany osobních údajů platný na celém území Evropské unie.

Společenství vlastníků v roli správce bude odpovídat za dodržování povinností kladených obecným nařízením. Zcela zásadní je dodržování zásad zpracování, jejichž dodržování zároveň musí být správce schopen doložit. Právním důvodem pro zpracování osobních údajů bude ustanovení § 1177 a 1178 v navrhovaném znění.

Společenství vlastníků bude zpracovávat v zákoně uvedené osobní údaje členů společenství vlastníků v nezbytně nutném rozsahu pro naplnění účelu správy domu a souvisejících činností.

Ochrana soukromí a osobních údajů bude zajištěna dodržováním následujících zásad:

1. Zpracování osobních údajů členů společenství vlastníků je nařízeno zákonem (zákonné oprávnění).

2. Je jasně vymezen sledovaný záměr – účel zpracování údajů (blíže viz zvláštní část důvodové zprávy).

3. Všechny způsoby a formy, rozsah zpracování a doba uchovávání údajů bude společenství vlastníků povinno nastavit tak, aby byly přiměřené účelu zpracování.

4. Správce i zpracovatel osobních údajů musí osobní údaje patřičně zabezpečit a chránit organizačními a technickými opatřeními – v míře odpovídající rizikovosti zpracování.

5. Po naplnění účelu zpracování je dána povinnost osobní údaje zlikvidovat.

i) Zhodnocení korupčních rizik

Navrhovaná právní úprava nezakládá korupční rizika.

j) Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu

Navrhovaná právní úprava se žádným způsobem nedotýká bezpečnosti nebo obrany státu.

Zvláštní část

K části první

K čl. I

K bodu 1 (§ 1166 odst. 2)

Prohlášení bude aktuálním dokladem o stavu nemovité věci rozdělené na jednotky po celou dobu trvání bytového spoluvlastnictví. Zákon stanoví minimální náležitosti prohlášení jako jednostranného právního jednání původce prohlášení. Tyto povinné náležitosti se týkají zejména specifikace předmětu bytového spoluvlastnictví [vymezení nemovité věci, ve které se vymezuje jednotka, vymezení bytu (nebytového prostoru) a účelu jeho užívání, společných částí, výlučně užívaných společných částí, velikosti podílu na společných částech a v rámci přílohy rovněž podlahové plochy bytu].

V souvislosti s náležitostmi prohlášení se navrhuje zrušit odstavec 2. Tato změna souvisí jednak se změnou přístupu k založení společenství vlastníků, kdy stanovy jsou napříště vždy přijímány jako samostatný dokument, tj. nikoli jako součást obsahu prohlášení či smlouvy o výstavbě (srov. rovněž navrhovanou změnu § 1170 odst. 2), a jednak pro výkladové problémy, které stávající právní úprava vyvolává. Vystávají kupříkladu pochybnosti o tom, zda při splnění podmínek zde stanovených nastává povinnost založit společenství vlastníků, a zda na základě stávající věty druhé může být zapsáno i společenství vlastníků o jedné osobě. Další výkladové otázky souvisí s tím, že pokud jsou v prohlášení zahrnuty i stanovy, není dostatečně zřejmé, zda následná změna stanov po vzniku společenství vlastníků je i změnou prohlášení. Nejzazší okamžik pro přijetí stanov je obecně upraven v § 1198 odst. 1.

Návrh upravuje systematicky otázky správy domu a pozemku, včetně jejich úpravy v pravidlech odděleně od ustanovení, které stanoví náležitosti prohlášení. Tyto otázky jsou řešeny uceleně v Pododdílu 5.

Na tomto místě lze zmínit, že pokud jde o dobu před vznikem společenství vlastníků, budou pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí podle nově navrhovaných ustanovení součástí prohlášení, avšak bude-li založeno společenství vlastníků a nebudou-li pravidla určena v prohlášení, použijí se na správu společenství vlastníků již po jeho založení (tedy i před jeho vznikem) pravidla obsažená ve stanovách (srov. odůvodnění k § 1191 odst. 1 v bodě 25).

Současně se v navrženém § 1201 stanoví pravidlo pro změnu stanov před vznikem společenství vlastníků, a tedy i pro změnu pravidel obsažených ve stanovách. Pokud budou pravidla součástí prohlášení, bude pro jejich změnu platit navrhovaná úprava v § 1169.

K bodu 2 (§ 1169)

Navrhovaná změna reaguje na aktuální problémy s trojstupňovým schvalováním změny prohlášení. Dle stávající úpravy se ke změně prohlášení vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek. Z úpravy jasně nevyplývá, za jakých okolností je možné považovat vlastníka za dotčeného – zda jen když se jedná přímo o změny týkající se jeho předmětu vlastnictví, nebo i jakékoliv další změny týkající se např. společných částí. K účinnosti dohody je nezbytný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů, který musí být učiněn v písemné formě. A konečně, vzniklo-li společenství vlastníků, musí v souladu se stávajícím § 1208 písm. b) o změně prohlášení rozhodovat i shromáždění, a to prostou většinou hlasů. Tento postup je

komplikovaný a zatěžuje aplikační praxi. Napříště se proto navrhuje postup při změnách prohlášení zjednodušit.

Měla-li by se změna prohlášení dotýkat práv a povinností některého vlastníka jednotky ve vztahu k jeho předmětu vlastnictví, musí s takovou změnou písemně souhlasit. Bude-li takovýchto dotčených vlastníků více, budou muset souhlasit všichni dotčení vlastníci. Tito vlastníci mohou souhlasit každý formou jednostranného právního jednání, popřípadě společnou dohodou (anebo kombinací – např. dohoda části vlastníků v kombinaci s jednostranným právním jednáním několika dalších vlastníků). Změnou, která se dotýká práv a povinností vlastníka, je například změna účelu užívání společné části ve výlučném užívání, úplné či částečné sloučení jednotek (dotčení budou ti vlastníci jednotek, jejichž jednotky budou slučovány), změna v poměru výše příspěvků, změna podílu na společných částech týkající se pouze některých vlastníků jednotek atd. K účinnosti změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek (prohlášení může podmínky schválení zpřísnit – např. požadovat kvalifikovanou většinu). Vlastníci takto vyslovují souhlas se změnou prohlášení, která vyplývá z jednostranných právních jednání nebo společné dohody dotčených vlastníků jednotek (anebo z kombinace). Pokud se však změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek, souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek se již nevyžaduje (byl by ostatně nadbytečný), jelikož je třeba souhlasu všech vlastníků – půjde například o situace, kdy se všem vlastníkům mění podíl na společných částech, nebo když se všem vlastníkům mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku.

V odstavci 2 se stanoví, při jakých změnách prohlášení se postupuje zjednodušeným způsobem a nevyžaduje se souhlas dotčených vlastníků. Jde o případy, kdy se mění společné části, ale nemění se žádnému z vlastníků podíl na společných částech – typicky půjde o přístavby výtahů, změny účelu užívání společných částí (nikoli těch ve výlučném užívání) – například prádelna se změní na kočárkárnu, či rozšíření budovy, kdy se bude zachovávat podíl vlastníků jednotek na společných částech. Dále jde o změnu užívání bytu – v tomto případě samozřejmě změnu musí iniciovat vlastník jednotky, který žádostí na změnu prohlášení vyslovuje souhlas (není myslitelné, aby ostatní vlastníci změnu užívání bytu jinému vlastníku jednotky vnutili). Dále jde o případy změn pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, to však pouze za předpokladu, že jsou součástí prohlášení.

Navrhovaný odstavec 3 pak stanoví, že ustanovení § 1209, které upravuje právo vlastníka jednotky bránit se rozhodnutí většiny napadením tohoto rozhodnutí u soudu, se na rozhodnutí o změně prohlášení použije přiměřeně.

K bodu 3 [§ 1170 odst. 2 písm. b), c) a d)]

Navrhovaná změna souvisí se změnou přístupu k založení společenství vlastníků, kdy stanovy jsou napříště vždy přijímány jako samostatný dokument, tj. nikoli jako součást obsahu prohlášení či smlouvy o výstavbě. Nejzazší okamžik pro přijetí stanov je pak obecně upraven v § 1198 odst. 1.

K bodu 4 (§ 1172 odst. 2)

Navrhuje se upřesnit text § 1172. Vzhledem k tomu, že podle občanského zákoníku je podíl na společných částech součástí jednotky, dojde k okamžiku jejího vzniku výstavbou ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech u všech vlastníků jednotek. V takovém případě nemůže již dojít k jeho převodu, neboť se stane součástí jednotky již ve stadiu její rozestavěnosti (viz § 1163).

K bodu 5 (§ 1175 odst. 2)

Zpřesňuje se rozsah práv vlastníka jednotky, který má právo a povinnost spravovat svůj byt, tj. prostory bytu nacházející se uvnitř obvodových stěn, které jsou společnými částmi, a to v rozsahu, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. V případě společných částí uvnitř bytu (např. nosné zdi, sloupy a pilíře, rozvody ústředního topení, radiátory apod.) a dále i společných částí, které má vyhrazeny ve výlučném užívání, jako jsou balkony, lodžie a terasy, vlastník jednotky provádí a hradí pouze jejich údržbu a drobné opravy. V těchto případech se vlastník jednotky neobrací na osobu odpovědnou za správu domu a pozemku. Ustanovení opravňuje vlastníka jednotky k údržbě a drobným opravám příslušných společných částí. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku tyto společné části neudrží a neprovádí jejich drobné opravy. Předmětné pravidlo představuje *lex specialis* k navrhovanému § 1208 písm. e) bod 2 (to se ve vztahu k údržbě společných částí omezuje pouze na ty společné části, které jsou vně bytu a nejsou ve výlučném užívání některého z vlastníků jednotek, a k opravám společných částí vně bytu a nikoli drobným opravám společných částí uvnitř bytu a společných částí vyhrazených ve výlučném užívání). Na druhou stranu vlastník jednotky není oprávněn provádět jiné než drobné opravy těchto společných částí, jelikož všechny další opravy veškerých společných částí nad rámec oprav drobných (včetně těch, které jsou uvnitř bytu nebo těch, které jsou ve výlučném užívání některého z vlastníků jednotek) jsou v působnosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Vlastník jednotky tak není například oprávněn vyměnit topení.

K bodu 6 a 24 (§ 1176, § 1190 věta první)

Sjednocuje se terminologie užívaná v Oddílu 5 Bytové spoluvlastnictví („správa domu a pozemku“).

K bodu 7 (§ 1177)

Navržená právní úprava v první řadě zpřesňuje rozsah oznamovací povinnosti vlastníka vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku. Zatímco dosud byl povinen oznámit skutečnost, že se vlastníkem stal, včetně své adresy, nyní sděluje kromě svého jména, také své bydliště. Ve stejném rozsahu sděluje i jméno a bydliště osoby, které případně přenechal svůj byt k užívání na dobu nikoli přechodnou. Oznamovací povinnost je dána i pro případné změny těchto údajů.

Pokud se týká oznámení počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, je vhodné, aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku měla tyto údaje k dispozici pro případné vyklizení bytu, ať již v důsledku živelní pohromy či jiných okolností. Vlastník jednotky osobě odpovědné za správu domu a pozemku však již neoznamuje žádné identifikační údaje těchto osob. Zrušení konkrétních lhůt pro oznámení změn počtu osob a jejich nahrazení dikcí „bez zbytečného odkladu“ je vhodné k dosažení souladu s § 12 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona č. 104/2015 Sb. (dále jen „zákon č. 67/2013 Sb.“), který rovněž stanoví lhůtu „bez zbytečného odkladu“ pro oznámení o změně počtu osob, v daném případě však pouze osob rozhodných pro rozúčtování nákladů na služby.

Vypuštění lhůty, po kterou je byt další osobou užíván, plyne z charakteru užívání. Bydlení v domácnosti vlastníka, nebo přenechání bytu k užívání, je obvykle záležitostí dlouhodobou. V případě krátkodobého užívání není třeba údaje poskytovat.

Oznamovací povinnost podle § 1177 a podle § 12 zákona č. 67/2013 Sb. je třeba od sebe odlišovat, jelikož mají jiný účel. Zatímco úprava v zákoně č. 67/2013 Sb. slouží pro účely rozúčtování a je třeba jednoznačně určit okruh osob, které se určitou část roku v bytě zdržují, smysl § 1177 je jiný. Posledně jmenované ustanovení neslouží pro potřeby rozúčtování služeb, ale má obecný význam - například v případě požáru v domě by osoba odpovědná za správu domu a pozemku měla vědět, kolik osob se zpravidla v domě zdržuje - kolik osob tam má svou domácnost. V konečném důsledku není významné, zda tam tyto osoby jsou 59 dní v roce nebo 61, rozhodující je jejich záměr mít v bytě domácnost a pobývat tam. S ohledem na výše uvedené neváže navrhované znění ustanovení § 1177 oznamovací povinnost na žádnou dobu. Je to z toho důvodu, že pro skutečnost, zda má osoba v bytě domácnost, není rozhodná doba, po jakou se osoba během kalendářního roku v bytě fakticky vyskytuje, ale její úmysl tam mít domácnost.

V ustanovení § 1177 se také zavádí legislativní zkratka „osoba odpovědná za správu domu“ pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku.

Ostatní úpravy textu představují jeho zjednodušení a zpřesnění.

K bodu 8 a 9 (§ 1178 odst. 1 a 2)

Do § 1178 se navrhuje doplnit nový odstavec 1, ve kterém bude nově upravena povinnost osoby odpovědné za správu domu a pozemku vést seznam vlastníků jednotek a dalších osob, kterým byly byty přenechány do užívání v rozsahu údajů uvedených v předchozím ustanovení. Stanovení této povinnosti je nezbytné, aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku mohla plnit svoji oznamovací povinnost upravenou v (nově označeném) odstavci 2, ale nejen z tohoto důvodu. Je zřejmé, že při pluralitě vlastníků je vhodné, aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku měla co nejaktuálnější údaje o pobývání osob v domě, jak z pohledu bezpečnosti, požárních předpisů, tak i pro uplatňování nejrůznějších nároků vůči vlastníkům jednotek i uživatelům bytů. Navíc plnění této povinnosti působí i preventivně na jednotlivé uživatele a posiluje sounáležitost společenství osob, které v takovém domě existuje a je nuceno společně komunikovat a řešit nejrůznější otázky a problémy společného bydlení. I nadále platí, že se přiměřeně použijí ustanovení o seznamu členů spolku – § 236 (srov. § 221).

Dále se navrhuje terminologicky upravit § 1178 odst. 2 (nově označený) tak, aby byla jeho terminologie sjednocena s navrženým § 1177 a § 1178 odst. 1.

Bývalý vlastník bude veden v seznamu v souladu s nařízením o ochraně osobních údajů. Užívání bytu podnájemcem bude oznámeno podle § 1177 (osoba, která bude mít v bytě domácnost § 2272 a § 2274 občanského zákoníku). Oznamovací povinnost má nájemce vůči pronajímateli a ten vůči společenství vlastníků.

K bodu 10 (§1179)

Navržená právní úprava zpřesňuje oprávnění vlastníka k nahlížení do dokumentů osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jelikož výslovně stanoví možnost pořízení jejich výpisů, opisů a kopií. Vlastník jednotky má právo na pořízení výpisů, opisů a kopií na svůj náklad. Stávající praxe ukazuje na problém, kdy se vlastník nemůže domoci vydání kopií prokazujících či vyvracejících správnost hospodaření osoby odpovědné za správu domu a pozemku, a to ani na svůj náklad, pokud uvedené oprávnění neplyne přímo ze stanov. Toto právo tak nutně vyžaduje iniciaci soudních sporů, kterým ale lze v budoucnu po zavedení tohoto zpřesnění předejít.

K bodu 11 (§ 1180 odst. 1)

Příspěvek na správu domu a pozemku představuje finanční účast vlastníka jednotky na správě domu a pozemku. Základem pro určení této finanční účasti je stanovení poměru výše příspěvků jednotlivých vlastníků, přičemž stanovení poměru výše příspěvků lze považovat za základní právo vlastníka vztahující se k předmětu jeho bytového spoluvlastnictví.

Platná právní úprava pro stanovení poměru výše příspěvků je obsažena v tomto ustanovení. Na rozdíl od původní úpravy obsažené v § 15 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), ve znění pozdějších předpisů, však ustanovení § 1180 upravuje poměr výše příspěvků nikoli kogentním, ale dispozitivním způsobem (viz úvodní část odstavce 1). Vzhledem ke stávající formulaci však vznikají pochybnosti při výkladu tohoto ustanovení, neboť není zřejmé, zda by např. rozhodnutím na shromáždění, a to pouhou prostou většinou, nemohl být změněn poměr výše příspěvků, například v neprospěch jednoho či více vlastníků jednotek. Tito by se sice mohli domáhat podle § 1209 soudní ochrany, nicméně neurčitost platné právní úpravy jistě není žádoucí.

Na tomto místě se jeví vhodné doplnit, že stávající ustanovení § 1214 věta druhá je z pohledu změny poměru výše příspěvků pouze matoucí, neboť je zařazeno do části rozhodování mimo shromáždění, přičemž není žádný důvod, aby mimo shromáždění o změně poměru výše příspěvků rozhodovali všichni vlastníci jednotek, a při rozhodování na shromáždění nikoliv. I z tohoto důvodu se úprava obsažená v § 1214 v této části vypouští.

Návrh nové úpravy nadále stanoví, že vlastník jednotky má přispívat „na správu domu a pozemku“ v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, přičemž se současně zohlední i výlučně užívané společné části. Podíl na společných částech se ponechává jako výchozí pro určení poměru výše příspěvků z důvodu, že jde o objektivní hledisko, které se jeví jako věcně správné a univerzální pro případy, kdy nejsou známy poměry v konkrétním domě. Vzhledem k tomu, že ustanovení § 1180 odst. 1 je dispozitivní, je možné poměr výše příspěvků stanovit i jiným způsobem, který reflektuje specifika správy konkrétní nemovité věci, a to napříště pouze v prohlášení.

Stávající § 1180 odst. 2, který upravuje další část příspěvku, se také zachovává. Pravidlo pro stanovení této části příspěvku je také dispozitivní a napříště bude možné se od něho odchýlit pouze v prohlášení.

Navrhovaným ustanovením bude jednoznačně upraven poměr výše příspěvků, nikoli však jeho samotná výše. O celkové výši příspěvků pak bude rozhodovat shromáždění prostou většinou [§ 1208 písm. c), (nově označené)], pokud stanovy nestanoví vyšší počet hlasů (§ 1206 odst. 2).

Ke změně poměru výše příspěvků v prohlášení je potřeba zpravidla 100% souhlas vlastníků jednotek, který je nezbytný, protože určení poměru výše příspěvků lze považovat za stanovení základní povinnosti vlastníka jednotky podílet se na správě společných částí domu a pozemku, které neoddělitelně souvisí s předmětem vlastnictví a o kterém tedy nelze rozhodovat bez souhlasu dotčeného vlastníka, jde tedy o změnu, která se dotýká práv a povinností vlastníka jednotky (srov. odůvodnění k § 1169 v bodě 2).

K bodu 12 a 13 (§ 1181)

Problematika plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu (tj. služeb) je upravena zákonem č. 67/2013 Sb.

Tento zákon se vztahuje, kromě jiných forem bydlení, i na bydlení v domě rozděleném na jednotky. Proto není třeba, aby se přímo v občanském zákoníku pro účely osoby odpovědné za správu domu a pozemku opakovala úprava obsažená ve zvláštním zákoně.

Lhůty ve stávajícím znění § 1181 jsou vypouštěny z důvodu rozporu s úpravou v zákoně č. 67/2013 Sb. V § 7 odst. 3 tohoto zákona je lhůta splatnosti stanovena odlišně od úpravy v občanském zákoníku. Finanční vyrovnání se má provést nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb, které podle § 7 odst. 1 musí být doručeno nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období; nedoplatky či přeplatky záloh jsou tak splatné nejpozději do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období, zatímco § 1181 odst. 2 určuje lhůtu splatnosti do tří měsíců po uplynutí lhůty k provedení vyúčtování. Úprava v občanském zákoníku je navíc nadbytečná, dosud speciální úprava v zákoně č. 67/2013 Sb. se jeví jako dostačující.

K bodu 14 a 15 (§ 1182 odst. 1 a 2)

Vlastník jednotky bude nově povinen oznámit všechny zamýšlené stavební úpravy uvnitř bytu. Za stavební úpravy se v tomto smyslu považují nejen takové úpravy, které mohou mít veřejnoprávní důsledky (ve vztahu ke stavebním předpisům), ale i takové činnosti, u kterých stavební zákon nevyžaduje ani ohlášení. Přesto nelze vyloučit dopad na společné části, a tím i dopad na další vlastníky jednotek. Oznamovací povinnost má vlastník jednotky z toho důvodu, aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku mohla stavební úpravy posoudit a případně zvážit jejich důsledky.

Podle odstavce 2 je vlastník jednotky během provádění stavebních úprav povinen umožnit osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, že stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to například předložením stavební dokumentace, je-li stavebními předpisy vyžadována [srov. § 7 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím – dále jen „nařízení vlády č. 366/2013 Sb.“]. Případně je vlastník povinen na základě přechozí výzvy osoby odpovědné za správu domu umožnit jí i přístup do bytu za účelem tohoto ověření. Osoba odpovědná za správu domu má toto právo na ověření i v případě, že vlastník jednotky nesplnil oznamovací povinnost podle odstavce 1. Osobě odpovědné za správu domu a pozemku však nesvědčí neomezené právo přístupu do bytu vlastníka, ale toto právo má pouze v případě ověření dopadů stavebních úprav bytu na společné části (viz návěti). Dané pravidlo je dále rozvedeno v § 7 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Pokud osoba odpovědná za správu domu a pozemku dojde k závěru, že by mohlo dojít k vážnému ohrožení společných částí, byla by tato skutečnost důvodem k postupu podle § 2903 odst. 2, neboť lze dovodit, že při vážném ohrožení svých práv se může ohrožený obrátit na soud, a to i pokud újma doposud nenastala, ale pouze hrozí. Soud může žalovanému uložit provedení konkrétních vhodných a přiměřených opatření k odvrácení hrozící škody. Změny společných částí není vlastník oprávněn provádět. Změní-li vlastník jednotky společné části bez souhlasu osoby odpovědné za správu domu a pozemku, může se osoba odpovědná za správu domu a pozemku žalobou z rušené držby domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav. V případě poškození společných částí může osoba odpovědná za správu domu a pozemku uplatňovat právo na náhradu škody. Aktivní legitimaci osoby odpovědné za správu domu a pozemku v těchto případech lze dovodit zejména z judikatury Nejvyššího soudu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. dubna 2012 sp. zn. 29 Cdo 3269/2010, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2010 sp. zn. 22 Cdo 3281/2008 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. dubna 2001 sp. zn. 22 Cdo 1599/99).

K bodu 16 (§ 1183 odst. 2)

V ustanovení § 1183 odst. 2 se zavádí legislativní zkratka „společenství vlastníků“ pro společenství vlastníků jednotek.

K bodu 17 (§ 1184)

Stávající úprava nuceného prodeje jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, je velmi těžkopádná a zdlouhavá. K tomu, aby mohlo dojít k nucenému prodeji jednotky, musí proběhnout dvě nalézací řízení. Jedno řízení, kterým se osoba odpovědná za správu domu a pozemku (popřípadě vlastník) domáhá uložení povinnosti (např. zdržení se rušení jiných vlastníků), a druhé, kterým se osoba odpovědná za správu domu a pozemku (popřípadě vlastník) domáhá nařízení prodeje jednotky z důvodu, že povinnost uložená prvním rozhodnutím je dále porušována a tím současně dochází k podstatnému omezování nebo znemožňování práva ostatních vlastníků. Až poté se obrací na soud s návrhem na výkon výroku rozhodnutí, kterým soud nařizuje prodej jednotky. Tento postup činí úpravu prakticky nepoužitelnou. Není ostatně známo, že by pravidlo bylo kdy použito, což platí i pro téměř stejné pravidlo, které obsahoval zákon o vlastnictví bytů (konkrétně jeho § 14).

S ohledem na uvedené se navrhuje pravidlo upravit. Inspirací byla úprava vyloučení člena z družstva (která se uplatní i v případě družstva bytového). K tomu, aby mohlo napříště dojít k nucenému prodeji jednotky, musí být splněno několik podmínek.

Předně osoba odpovědná za správu domu a pozemku musí vlastníku, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, doručit písemnou výstrahu. Minimální obsahové náležitosti této výstrahy stanoví navrhovaný odstavec 2. Smyslem této výstrahy je zejména upozornit vlastníka jednotky na jeho nežádoucí chování, umožnit mu, aby svého jednání zanechal a napravil, co způsobil, a konečně jej upozornit, že může být podán návrh na nařízení prodeje jeho jednotky. Současně se ve výstraze vlastníkově poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů, aby mohl zanechat vadného jednání a případně odstranil jeho důsledky.

Dále musí s podáním návrhu vyslovit souhlas vlastníci jednotek většinou všech hlasů a většinou všech vlastníků jednotek. Tímto se chce zamezit, aby se institut nuceného prodeje stal nástrojem zneužití ze strany vlastníků s vyšším podílem hlasovacích práv. O tom, že vlastník jednotky porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, by měla být přesvědčena většina všech vlastníků. Zároveň se stanoví, že při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka jednotky, jejíž prodej se navrhuje.

A konečně musí být splněny materiální znaky nežádoucího jednání vlastníka jednotky, tj. vlastník jednotky musí porušovat své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.

Splnění všech předpokladů bude soud řešit v průběhu nalézacího řízení. Pokud nebude naplněna byť jen jediná z těchto podmínek, k nařízení prodeje jednotky by nemělo dojít a soud žalobu zamítne. Soud by měl současně vycházet ze stavu v době vyhlášení rozhodnutí. Proto pokud by vlastník jednotky ještě v průběhu řízení zanechal porušování povinnosti a soud by dospěl k závěru, že do budoucna nehrozí jeho opakování, k nařízení prodeje jednotky by nepřistoupil a žaloba by měla být zamítnuta. Obdobně, pokud by například vlastník jednotky doplatil všechny dlužné částky, soud by prodej jednotky neměl nařídít a žalobu by měl zamítnout. Eventuálně by mohl žalobce vzít žalobu zpět z důvodu splnění

ze strany žalovaného a soud by v takovém případě řízení zastavil. Vlastníková liknavost při (ne)plnění jeho povinností a následný „obrat“ v průběhu řízení se přitom může promítnout do náhrady nákladů řízení (§ 146 odst. 2 či § 150 zák. č. 99/1963, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“).

Pokud soud žalobě nevyhoví z důvodu, že zatím nedošlo k naplnění hmotněprávních podmínek (např. výstraha nebyla doručena, vlastník neporušoval své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek), nebrání to procesně legitimovaným osobám k podání nové žaloby proti témuž vlastníkově, dojde-li následně ke změně okolností a v důsledku později nastalé skutečnosti jsou již podmínky pro nařízení prodeje jednotky naplněny (porušování povinností již dosáhlo požadované intenzity, výstraha byla doručena apod.), v takovém případě tedy není ve vztahu k původnímu řízení dána překážka *rei iudicatae* (viz k tomu např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. prosince 2006, sp. zn. 21 Cdo 2091/2005).

Ke změně oproti stávající úpravě nedochází v otázce realizace případného rozsudku. Pakliže soud žalobě vyhoví, rozhodne ve výroku rozsudku o nařízení prodeje bytové jednotky, přičemž při výkonu tohoto rozsudku se postupuje v souladu s ustanoveními o prodeji nemovitých věcí (§ 335 a násl. o. s. ř.; obdobně jako v případě § 1147 občanského zákoníku, ve spojení s § 348 o. s. ř.).

Jednotlivý vlastník jednotky již napříště aktivní legitimaci k podání návrhu mít nebude, což ostatně souvisí s koncepční změnou celého ustanovení, kdy se k podání návrhu vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek.

K bodu 18 až 20 (§ 1186 odst. 1 až 3)

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

V první řadě se navrhuje stanovit, že osobě odpovědné za správu domu při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká nejen povinnost vypořádat příspěvky na správu domu, ale ani povinnost vypořádat zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, která osoba odpovědná za správu domu a pozemku poskytuje. Způsob vypořádání záloh včetně příslušných lhůt je předmětem úpravy zákona č. 67/2013 Sb.

Dále se navrhuje jednoznačně stanovit, že na nabyvatele přecházejí dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku, dluhy na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a dluhy na zálohách na tato plnění (nikoliv však již zaplacené a dosud nevyúčtované zálohy na plnění spojená s užíváním bytu) převodce vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku ze zákona. Ručení převodce za tyto dluhy se zachovává. Tyto dluhy na nabyvatele přejdou *ex lege* pouze v případě, že je nabyvatel měl a mohl zjistit.

Z tohoto důvodu se zachovává potvrzení osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Převodce doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jaké má vůči této osobě dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku a plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, popřípadě potvrzení, že takové dluhy nejsou. Stanoví se vyvratitelná domněnka, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z tohoto potvrzení nebo pokud osoba odpovědná za správu domu a pozemku

potvrzení bez zbytečného odkladu nevydala, přestože o něj byla požádána. Nově se navrhuje, že potvrzení může osoba odpovědná za správu domu vydat také přímo nabyvateli, pokud s tím převodce souhlasí. Je tedy v zájmu osoby odpovědné za správu domu a pozemku, aby potvrzení vydala, a v zájmu nabyvatele, aby na vydání potvrzení trval.

Potvrzení však není právním titulem pro přechod dluhů. Zjistí-li nabyvatel z jiných okolností (například z informací od převodce), že kromě dluhů uvedených v potvrzení má převodce ještě další dluhy, přejdou na něj i tyto dluhy.

K bodu 21 (§ 1188)

Stávající znění odstavce 2 se navrhuje zrušit pro nadbytečnost bez náhrady. Toto pravidlo je již *de lege lata* obsoletní. Mířilo na situace upravené v § 196a obchodního zákoníku. Předmětné pravidlo obchodního zákoníku však nebylo převzato ani do zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění zákona č. 458/2016 Sb. (dále jen „zákon o obchodních korporacích“) ani jiného soukromoprávního předpisu.

K bodu 22 (§ 1188a)

Navrhuje se zakotvit výjimku z předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovité věci pro některé případy v bytovém spoluvlastnictví.

V písm. a) se nově formulovaná výjimka uplatní za současného splnění dvou podmínek – za prvé musí jít o spoluvlastnický podíl na jednotce, která zahrnuje nebytový prostor, a za druhé tento podíl musí být převáděn spolu s další jednotkou, s níž funkčně souvisí.

Podmínky rozsah výjimky omezují – uplatní se pouze v situaci, kdy půjde o spoluvlastnictví nebytové jednotky. Typicky půjde o situace, kdy vlastník jednotky vlastní i spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce, ve které má garážové stání, a toto garážové stání (spoluvlastnický podíl) funkčně souvisí s jinou jednotkou.

Navrhovaná úprava reaguje na problémy, které s sebou přineslo znovuzavedení předkupního práva zejména v bytových domech, ve kterých jsou garážová stání součástí zvláštní nebytové jednotky. V takové nebytové jednotce má garážové stání zpravidla vyšší počet vlastníků jednotek, tj. garážová jednotka je ve spoluvlastnictví vyššího počtu vlastníků a realizace předkupního práva je fakticky nemožná. Navíc prodej jednotky bez podílu na garážové jednotce negativně ovlivňuje i hodnotu bytové jednotky. Smyslem navrhované právní úpravy je zajistit vyloučení narušení funkčního spojení jednotky a spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce, ve které má vlastník jednotky garážové stání. Ačkoliv nelze vyloučit využití této úpravy i na jiné případy, vždy se bude jednat pouze o prodej podílu na nebytové jednotce, a vždy bude muset být tento prodej svázán s prodejem jiné jednotky.

V písm. b) se nově formulovaná výjimka rovněž uplatní za současného splnění dvou podmínek – musí jít o spoluvlastnický podíl na nemovité věci, která funkčně souvisí s nemovitou věcí rozdělenou na jednotky (zpravidla na funkčně souvisejícím pozemku, ve výjimečných případech pozemku ležícím pod budovou rozdělenou na jednotky, která není jeho součástí) a za druhé tento podíl musí být převáděn spolu s jednotkou.

Uvedené pravidlo podle navrhované právní úpravy se bude posuzovat podle okamžiku, kdy dospěje povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi.

K bodu 23 (§ 1189 odst. 1)

Navrhuje se přesněji souhrnně vymežit správu domu a pozemku, kterou je oprávněna a povinna provádět osoba odpovědná za správu domu a pozemku.

Proto se navrhuje výslovně uvést činnosti jako je oprava a údržba společných částí. Za údržbu lze považovat soubor činností, které mají zajistit zachování provozuschopného stavu stavby nebo zařízení. Podle § 3 stavebního zákona se údržbou stavby rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Za opravu pak lze v praxi považovat technologický postup či soubor úkonů, jimiž se opotřebovaná nebo jinak poškozená věc vrátí do původního, resp. použitelného stavu. Oprava může spočívat například ve výměně poškozených součástí, v přidání nových součástí nebo v obnovení správného uspořádání součástí.

Opravu a údržbu je však třeba odlišit od změn společných částí. Změnami společných částí jsou nástavba, kterou se stavba zvyšuje, přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, a stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

Tyto činnosti se dotýkají i výlučně užívaných společných částí, pokud je to v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek.

Vzhledem k tomu, že některé společné části se mohou nacházet uvnitř bytu (v některých případech nosné konstrukce), nebo je může mít některý vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání jako balkony, lodžie, terasy apod., je vhodné ve speciálních ustanoveních upravit i některé kompetence vlastníků jednotek vztahující se právě ke společným částem uvnitř bytu a ke společným částem vyhrazeným k výlučnému užívání.

Tyto kompetence řeší zejména § 1175 odst. 2, kde je stanovena povinnost vlastníka jednotky provádět údržbu a drobné opravy společných částí uvnitř bytu i společných částí, které má vyhrazeny ve výlučném užívání. Přitom z podstaty z návrhu vyplývá, že vlastník má i tuto údržbu a drobné opravy vykonávat způsobem, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Pravidlo § 1175 odst. 2 představuje *lex specialis* k navrhovanému § 1208 písm. e) bod 2 (ten se ve vztahu k údržbě společných částí omezuje pouze na ty společné části, které jsou vně bytu a nejsou ve výlučném užívání některého z vlastníků jednotek a k opravám společných částí vně bytu a nikoli drobným opravám společných částí uvnitř bytu a společných částí vyhrazených ve výlučném užívání).

Podrobnější úprava postupů při rozhodování o společných částech je pak upravena v § 1169 a 1208. Ustanovení § 1169 upravuje možnost změn prohlášení, které se dotýkají společných částí, a to buď pouze rozhodnutím vlastníků jednotek, nebo v případě, že se změna dotkne práv a povinností konkrétního vlastníka, pak s jeho písemným souhlasem, pokud se takové změny promítnou do prohlášení. Ustanovení § 1208 stanoví kompetenci shromáždění vlastníků jednotek k rozhodování o opravách a údržbě společných částí a o stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem, pokud stanovy neurčí něco jiného. Ve vztahu k údržbě společných částí půjde jen o ty společné části, které nejsou uvnitř bytu ani ve výlučném užívání některého z vlastníků jednotek. Pokud jde o opravy, ty se týkají všech společných částí, ale pouze v případě, že nejde o drobné opravy společných částí uvnitř bytu nebo společných částí, které má vlastník jednotky ve výlučném užívání. Není-li stanovami určeno něco jiného, je v působnosti statutárního orgánu rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč

v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech (§ 13 odst. 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.).

K bodu 25 (§ 1191 až 1193)

K § 1191

V odstavci 1 se stanoví, že pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí mohou být do doby vzniku společenství vlastníků obsažena v prohlášení nebo ve stanovách. V případě, že společenství vlastníků nevzniklo a pravidla nejsou obsažena v prohlášení, ale ve stanovách, bude se řídit správa domu a pozemku pravidly obsaženými ve stanovách. Změna pravidel obsažených ve stanovách bude podléhat úpravě § 1201, zatímco pravidla obsažená v prohlášení se budou měnit postupem podle § 1169 odst. 2.

Dále je upraveno rozhodování vlastníků jednotek v domě, kde nevzniklo společenství vlastníků. V reakci na zrušení § 1202, 1203 a 1193 a současného zachování principu, že většinový vlastník je povinen (do ztráty majority) být správcem domu a pozemku, se navrhuje formulovat pravidlo, které by mělo zamezit přehlasování menšinových vlastníků vlastníkem většinovým. Má-li mít význam, že některá zásadní rozhodnutí (ta, která jsou po vzniku společenství vlastníků v působnosti shromáždění – srov. § 1208) může činit správce pouze se souhlasem zbylých vlastníků, je nezbytné formulovat pravidlo, které umožní zohlednit vůli zbylých vlastníků. To by se nestalo, pokud by platilo běžné pravidlo § 1206, podle kterého jsou rozhodnutí přijímána prostou většinou přítomných vlastníků jednotek. Rozhodnutí by v takovém případě činil opět samotný správce – většinový vlastník. Z tohoto důvodu se navrhuje hlasování podle hlav. Na druhou stranu se jeví žádoucí, aby bylo zohledněno i vlastnické uspořádání domu. Zavádí se proto i hlasování podle podílů, čímž se chce předejít stavu, kdy by menšinoví vlastníci mohli zneužívat svého postavení vůči vlastníku většinovému. S ohledem na uvedené se navrhuje kombinace hlasování podle hlav i hlasů, aby byly dostatečně zohledněny zájmy všech osob. Nutno poznamenat, že před vznikem společenství vlastníků jsou všichni vlastníci oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně (§ 1192). Tato skutečnost vychází z koncepce, že před vznikem společenství vlastníků se vychází z principu spoluvlastnického.

K § 1192

Stávající odstavce 1 a 2 se navrhuje zrušit jednak z důvodu systematických změn (stávající odstavec 1 se navrhuje přesunout s nezbytnými modifikacemi do § 1193) a jednak pro výkladové problémy, které v praxi působí.

Navrhované změny § 1192 (zrušení stávajícího odstavce 2 a formulace nového pravidla) a v souvislosti se změnou § 1191 odst. 2 reagují na stávající výkladové problémy ohledně kompetencí správce, jeho postavení, způsobu jeho jednání a zavazování ostatních vlastníků jednotek atd. Předně není zřejmé, zda správci náleží správa, jak je vymezena v § 1189, nebo může činit pouze to, co je nutné k zachování spravovaného majetku (§ 1192 odst. 2 stávajícího znění). Dále je například nejasná provazba mezi stávajícím § 1191 a § 1192 odst. 2. Napříště se navrhuje postavit najisto, že s výjimkou otázek, o kterých po vzniku společenství vlastníků rozhoduje shromáždění (srov. § 1208), rozhoduje před vznikem společenství vlastníků správce sám (aniž by potřeboval souhlas ostatních vlastníků jednotek). Svým jednáním ve vztahu k třetím osobám správce opravňuje i zavazuje všechny vlastníky jednotek. Pokud se však k nějaké věci požaduje po vzniku společenství vlastníků souhlas shromáždění, musí správce získat souhlas požadované většiny vlastníků jednotek i před vznikem právnické osoby, jinak zaváže pouze sám sebe.

K § 1193

Ustanovení stanoví způsob určení prvního a dalších správců v domě, kde nevzniklo společenství vlastníků. Základním pravidlem je, že první správce je určen v prohlášení. Nový správce se volí postupem podle § 1191 odst. 2. Je stanovena podmínka, že odvolat lze správce jen se současným zvolením správce nového, jelikož v domě musí být neustále osoba, která bude zajišťovat jeho správu. Pouhé odvolání správce, aniž by byl zvolen nový správce, by mohlo obývání domu velmi komplikovat (nebyl by zde nikdo, kdo by vyřešil například opravu nefunkčního výtahu, dodávky tepla, vody atd.).

Dále se stanoví, že pokud existuje v bytovém domě většinový vlastník, je tento vždy správcem ze zákona. Tímto se zdůrazňuje vlastnické uspořádání vztahů v bytovém domě. Jedná se o projev odpovědnosti většinového vlastníka za řádné fungování domu. Právě většinový vlastník by byl nikoli řádným fungováním domu nejvíce dotčen – jeho podíl na společných částech je největší. Dále se určuje postup pro případ, kdy většinový vlastník ztratí většinu – vlastníci jednotek mohou, ale nemusí zvolit jiného správce. Do doby zvolení nového správce vykonává správu původní většinový vlastník (srov. navrhovaný odstavec 2).

Ačkoliv podle předloženého návrhu bude společenství vlastníků vznikat povinně vždy, když půjde o dům s pěti jednotkami, ve kterém jsou čtyři vlastníci, resp. do kterého by měl přibýt pátý vlastník (§ 1198), je třeba počítat se situacemi, kdy bude rozdělen dům, ve kterém je méně než pět jednotek, a tudíž zde nemusí vzniknout povinně společenství vlastníků, a bude zde existovat pouze správce, a dále se situacemi, kdy bude v bytovém domě sice více než pět jednotek, ale nejvýše čtyři vlastníci a většinový správce ztratí většinu, přičemž v tomto případě rovněž nebudou naplněny podmínky pro povinný vznik společenství vlastníků. Při zvolení nového správce nejsou vlastníci jednotek zákonem nijak omezeni (při odvolání správce však vždy musí zvolit nového správce).

S ohledem na skutečnost, že většinový vlastník je ze zákona správcem, nemohou jej podle stávající úpravy ostatní vlastníci odvolat (dokud mu neklesne podíl na společných částech), a to ani v případě, že bude porušovat své povinnosti (nebude vykonávat správu řádně). Právě na tyto situace (nejen však na ně) reaguje navrhovaný odstavec 3, který upravuje postup, jakým je možné správce (většinového vlastníka) nahradit novým správcem. Vyžaduje se zásah soudu, který z důležitého důvodu správce (většinového vlastníka) na návrh některého vlastníka jednotky odvolá a jmenuje nového. Tento postup může využít i samotný většinový vlastník, pokud bude mít důležitý důvod pro to, aby byl z postavení správce odvolán – například nebude schopen správu (ze zdravotních důvodů atp.) vykonávat.

Druhá věta odstavce 3 upravuje postup, jakým se soudem jmenovaný správce může ze svého postavení vyvázat. S ohledem na skutečnost, že je takový správce ustaven soudem, nemůže ze své vůle jednostranně správu vypovědět. Po vzoru úpravy likvidace (srov. § 191 odst. 3 *in fine*) se proto stanoví, že soudem jmenovaný správce se musí s žádostí o své odvolání obrátit na soud. Současně musí prokázat, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby správcem setrval (takovým případem budou například dlouhodobé zdravotní problémy). Obdobně jako u správce, který je většinovým vlastníkem, může některý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby odvolal správce, kterého jmenoval, a jmenoval správce nového.

Poslední věta odstavce 3 míří na situace, kdy je namísto většinového vlastníka jmenován soudem jiný správce a současně většinovému vlastníku klesne podíl na společných částech pod jednu polovinu (ztratí většinu). Za standardních okolností by ostatní vlastníci jednotek mohli zvolit nového správce (srov. § 1193 odst. 2). V popsané situaci však bude správu vykonávat soudem jmenovaný správce, který by měl být, pokud by mu měla být správa odejmuta, soudem odvolán. S ohledem na uvedené se formuluje speciální pravidlo, podle kterého vlastníci jednotek v takovém případě zvolí nového správce. Okamžikem

zvolení nového správce pozbývá soudem jmenovaný správce (který figuruje namísto většinového vlastníka) postavení správce.

K bodu 26 a 27 (§ 1195 odst. 2 a 4)

Navržené ustanovení § 1195 odst. 2 řeší přechod práv a povinností ze závazků spojených se správou domu a pozemku vzniklých před vznikem společenství vlastníků, z nichž jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně. K přechodu na společenství vlastníků dochází přímo ze zákona ke dni vzniku společenství vlastníků. Stanoví se oznamovací povinnosti společenství vlastníků vůči věřitelům a dlužníkům. Zároveň se s ohledem na zachování právní jistoty věřitelů stanoví, že vlastníci jednotek za splnění dluhů, která na společenství vlastníků přešly, ručí i nadále společně a nerozdílně. Věřitel však může vyslovit souhlas s tím, aby vlastníci jednotek za tyto dluhy ručili v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech (tj. dle § 1194 odst. 2).

Dále se na základě požadavku praxe navrhuje v § 1195 odst. 4 zakotvit výjimku, jejímž cílem je usnadnit financování úvěrů právnických osob. V úpravě účinné do roku 2014 nebyla otázka převzetí dluhu společenstvím vlastníků výslovně řešena. Část praxe dovozovala, že takové převzetí nespadá do omezené způsobilosti společenství vlastníků a je tak neplatné pro rozpor se zákonem. Nový občanský zákoník tento nedostatek odstranil, když zákaz výslovně zavedl. V praxi však převažuje požadavek na zavedení výjimky vylučující z něj dluhy z úvěrů právnických osob a jejich zajištění, pokud jsou tyto úvěry družstvy čerpány za účelem opravy, údržby nebo stavební úpravy domu.

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

K bodu 28 (§ 1197)

Do § 1197 se promítá změna provedená v § 1195 odst. 4. Napříště je možné, aby vybrané dluhy mohlo společenství vlastníků převzít – srov. blíže odůvodnění k § 1195.

K bodu 29 a 30 (§ 1198 odst. 1 a 2)

V návaznosti na přetrvávající výkladové problémy se navrhuje pravidla upravená v § 1198 zpřesnit a postavit najisto, kdy nejpozději jsou vlastníci jednotek povinni založit společenství vlastníků. Dle navrhované úpravy by neměla za standardního chodu věcí nastat situace, že v bytovém spoluvlastnictví bez vzniku právnické osoby budou vystupovat více než 4 vlastníci.

Smyslem navrhovaného pravidla je tedy stanovit nejvyšší možný počet vlastníků, při němž bude třeba přijmout stanovy, a to počtem 4 vlastníků (výjimečně bude možné, aby se stanovy přijímaly při vyšším počtu vlastníků jednotek – například při vypořádání spoluvlastnictví, viz dále).

V druhém odstavci je slovem „další“ vlastník myšlen zpravidla vlastník pátý. Smyslem pravidla je zabránit tomu, aby v důsledku převodu další jednotky nastala situace, kdy by v domě s alespoň 5 jednotkami bylo 5 vlastníků jednotek, aniž by existovalo společenství vlastníků. Termín „další“ je současně použit z důvodu výjimečných situací, při nichž se může v bytovém spoluvlastnictví ocitnout více osob než 4, aniž bylo (z objektivních důvodů) možno společenství vlastníků založit dříve. To je typický případ, když je vypořádáváno spoluvlastnictví. Výsledkem vypořádání spoluvlastnictví může být stav, kdy je v bytovém spoluvlastnictví více než 5 jednotek ve vlastnictví více než 4 vlastníků. V takové situaci je nezbytné založit společenství vlastníků před převodem jednotky dalšímu vlastníku.

Na druhou stranu v situaci, kdy v bytovém spoluvlastnictví budou pouze 4 vlastníci, tito si mohou jednotky mezi sebou libovolně převádět, a blokace podle odstavce 2 se neuplatní, protože by se v bytovém spoluvlastnictví „neobjevil“ další, tj. pátý vlastník. Stejně tak může kterýkoli z těchto vlastníků převést svou jednotku na třetí osobu za předpokladu, že on sám žádnou jinou jednotku v bytovém spoluvlastnictví nevlastní (původní „čtvrtý“ vlastník je nahrazen novým „čtvrtým“ vlastníkem).

K bodu 31 až 35 (§ 1200 odst. 1 až 4)

V odstavci 1 se navrhuje dvě změny. Předně se navrhuje umožnit založení a vznik společenství vlastníků s jediným vlastníkem všech jednotek. Touto změnou se reaguje na požadavky praxe, kdy developer usiluje o okamžitý vznik právnické osoby. Tato změna je v souladu s koncepcí občanského zákoníku, který staví na co nejdřívějším vzniku společenství vlastníků jako právnické osoby (srov. § 1198). Změna navazuje na § 211 odst. 1 a představuje pravidlo známé z úpravy kapitálových obchodních společností (srov. § 11 odst. 1 zákona o obchodních korporacích).

Pokud bude při založení právnické osoby vlastníků jednotek více, navrhuje se stanovit dva způsoby založení společenství vlastníků, podobně jako je tomu v případě spolku (srov. § 218 až 224). Stejně jako v případě založení spolku se předpokládá založení na ustavující schůzi. Spolková úprava ustavující schůze se ostatně použije přiměřeně (§ 1221). Ustavující schůze společenství vlastníků však nevolí první členy orgánů, to zůstává povinnou náležitostí stanov. Zakládá-li se společenství vlastníků na ustavující schůzi, je k přijetí stanov třeba většina hlasů všech vlastníků jednotek. Společenství vlastníků je však možno založit i bez konání ustavující schůze, shodnou-li se všichni vlastníci jednotek na obsahu stanov. Pravidlo je nutno číst v návaznosti na § 1198 odst. 1, tj. v bytovém domě by měly být zpravidla pouze 4 osoby (výjimkou budou například případy rozdělení spoluvlastnictví).

Tato změna reflektuje skutečnost, že občanský zákoník zavádí při splnění zákonných podmínek povinnost založit a nechat vzniknout právnickou osobu v podobě společenství vlastníků; porušení této povinnosti je sankcionováno nemožností převádět vlastnické právo k jednotkám (§ 1198) a vlastníci jednotek navíc zůstávají za dluhy solidárně odpovědní (§ 1127 a 1191). Za stávající úpravy může vlastník jediné jednotky znemožnit splnění zákonem předepsané povinnosti vzniku společenství vlastníků a zabránit tak převádění vlastnického práva k jednotkám. Vlastníci často nemají nástroj, jak svoji zákonnou povinnost splnit. Sankce v podobě blokace převodu jednotek nemusí navíc dopadat na ty osoby, které fakticky znemožňují společenství vlastníků založit, neboť ti vůbec nemusejí mít v úmyslu jednotku převádět, nýbrž může dopadat na ty vlastníky jednotek, kteří o založení společenství vlastníků usilují.

Na druhou stranu je nezbytné chránit vlastníka jednotky, který byl při hlasování o stanovách přehlasován. Takový vlastník má možnost obrátit se v prekluzivní lhůtě (§ 1209

odst. 1) na soud, aby rozhodl podle § 1209. Tímto odkazem se staví rovněž najisto, že úprava § 1209 se použije i v situaci, kdy nevzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba.

V odstavci 2 písm. c) se vypouštějí slova „, jakož i způsob jejich uplatňování“ pro nadbytečnost. Tato formulace se při stanovení práv a povinností členů korporace standardně neužívá [srov. např. § 218 písm. c) nebo § 553 písm. h) zákona o obchodních korporacích]. Předpokládá se, že u členských práv a povinností, u kterých je to s ohledem na jejich povahu třeba, stanovy upraví i způsob jejich uplatňování.

Dále se v odstavci 2 zrušuje písm. g). Pravidla pro tvorbu rozpočtu se v praxi ve stanovách společenství vyskytují samostatně jen zřídka a obvykle jsou obsažena v pravidlech pro správu domu a pozemku. To platí i pro další náležitosti obsažené v písm. g).

Úprava obsažená v navrhovaném odstavci 3 navazuje na odstavec 2 písm. e). Význam údaje podle odstavce 2 písm. e), tj. údaj o prvních členech statutárního orgánu, se vyčerpává po zápisu společenství vlastníků do veřejného rejstříku. Po vzoru úpravy kapitálových obchodních společností (srov. § 146 odst. 3 a § 250 odst. 4 zákona o obchodních korporacích) se proto i v úpravě společenství vlastníků navrhuje umožnit vypuštění tohoto údaje ze stanov po vzniku společenství vlastníků. S ohledem na ryze formální charakter změny stanov se navrhuje umožnit, aby o takové změně stanov mohl rozhodovat statutární orgán. Smyslem věty druhé v odstavci 3 je vyloučit nezbytnost pořízení notářského zápisu o příslušném rozhodnutí.

Navrhovanou změnou odstavce 4 se promítá změna koncepce založení společenství vlastníků, jak ji předvídá navrhovaná úprava odstavce 1. Napříště se společenství vlastníků zakládá přijetím stanov na ustavující schůzi, nebo shodnou-li se všichni vlastníci jednotek na obsahu stanov. I nadále se stanoví požadavek veřejné listiny – notářského zápisu. V případě přijetí stanov na ustavující schůzi však nepůjde o notářský zápis o právním jednání, nýbrž o notářský zápis o rozhodnutí orgánu. Shodnou-li se na obsahu stanov všichni vlastníci jednotek, půjde o notářský zápis o právním jednání. Výjimka se stanoví pro případ, kdy bude společenství vlastníků zakládat jediný vlastník všech jednotek. V takovém případě se notářský zápis nevyžaduje. Tato právní úprava vychází ze stávajícího znění, dle kterého se notářský zápis nevyžaduje, zakládá-li se společenství vlastníků prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Navrhovaná právní úprava toto nepřebírá, a to mimo jiné z důvodu, že společenství vlastníků již nově nebude možné založit v prohlášení, ale v souvislosti s tím se zachovává výjimka pro případy, kdy bude společenství vlastníků zakládat jediný vlastník všech jednotek. Předpokládá se totiž, že k založení společenství vlastníků jediným vlastníkem bude zpravidla docházet ve stejné době jako k rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám prohlášením vlastníka této nemovité věci.

K bodu 36 (§ 1201)

Promítá se změna přístupu k založení společenství vlastníků, kdy stanovy jsou napříště vždy přijímány jako samostatný dokument, tj. nikoli jako součást obsahu prohlášení či smlouvy o výstavbě (srov. rovněž navrhovanou změnu § 1166 odst. 2 a § 1170 odst. 2). Již *de lege lata* je možné změnit stanovy společenství vlastníků před vznikem právnické osoby, pokud jsou přijaty jako samostatný dokument. S ohledem na navrhovanou změnu tak ztrácí stávající znění § 1201 význam a bylo by napříště obsoletní. Navrhované znění napříště řeší způsob změny stanov před vznikem společenství vlastníků. Ke změně stanov před vznikem společenství vlastníků se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet. Úprava navazuje i na § 1200 odst. 1, který pro přijetí stanov na ustavující schůzi požaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek.

Ustanovení je nutno interpretovat v návaznosti na § 1198, tj. zpravidla by při rozhodování o změnách stanov neměly být více než 4 osoby (srov. blíže odůvodnění k § 1198).

K bodu 37 (§ 1202 a 1203)

Dosavadní úprava činila výkladové obtíže ve vztahu k § 1198. Ačkoli bylo i v důvodové zprávě k návrhu občanského zákoníku uvedeno, že „[i] do budoucna se navrhuje zachovat pojetí, že v domě s pěti a více jednotkami musí být k správě domu založeno společenství vlastníků. Jeho úpravě se věnují následující ustanovení. Jim předchází návrh úpravy správy bez vzniku společenství vlastníků, protože tato právní pravidla se uplatní obecně ve všech případech bytového spoluvlastnictví, tedy i v těch, kdy má být společenství vlastníků založeno, ale založeno nebylo nebo sice bylo založeno, ale nevzniklo.“, tak že tomu tak ve všech případech není, dokládá úprava § 1202 a 1203 a důvodová zpráva k nim.

K § 1202 a 1203 pak bylo v důvodové zprávě uvedeno: „Navržená ustanovení řeší přechodné období mezi rozdělením domu na dům s jednotkami a stavem, kdy většinu jednotek v domě získají noví vlastníci. V praxi dochází k tomu, že developer po dokončení domu prodá jen malou část bytů a současně se vyváže ze správy domu. Tomu se snaží navržená úprava zabránit a po vzoru řady zahraničních úprav spojuje odpovědnost za správu domu s osobou, která rozhodla o rozdělení domu na jednotky po dobu, co tato osoba má většinu hlasů.“.

Je zřejmé, že tyto požadavky jsou ve vzájemném nesouladu, a bylo třeba řešit výkladem, že společenství vlastníků, pokud nebude připuštěna možnost vzniku právnické osoby o jednom členu, bude v převážné většině případů vznikat, až když podíl většinového vlastníka klesne pod jednu polovinu. Pouze ve výjimečných případech, kdy v domě nebude většinový vlastník, se uplatní vznik v okamžiku po převodu čtvrté jednotky podle § 1198.

Ačkoli se vztah mezi § 1198 a 1202 a 1203 podařilo překlenout výkladem, přijatý výklad je v přímém rozporu s přístupem občanského zákoníku ke vzniku společenství vlastníků. Občanský zákoník na jednu stranu staví na povinnosti vzniku společenství vlastníků a na druhou stranu jeho vzniku brání. Současně usiluje o co nejdřívější vznik společenství vlastníků jednotek. Co nejdřívější založení a vznik právnické osoby motivuje i řadou nástrojů – blokace převodů jednotek (§ 1189) či solidární odpovědnost vlastníků jednotek (§ 1127). Vzhledem k tomu, že je zájem na tom, aby společenství vlastníků jako osoba odpovědná za správu nemovité věci vznikalo co nejdříve, což se dále posiluje připuštěním vzniku společenství vlastníků o jediném členu (srov. § 1200 odst. 1), navrhuje se zrušit § 1202 a 1203 a ponechat povinný vznik společenství vlastníků pouze na základě a v souladu s § 1198. Připuštění vzniku společenství vlastníků o jediném členu a zachování § 1202 a 1203 by ostatně nebylo výkladově udržitelné.

Tam, kde v současné době existuje většinový vlastník, bude postupováno podle přechodných ustanovení přijatých k § 1202 a 1203 (bod 2 a 3).

K bodu 38 (§ 1206 odst. 3)

Navrhované doplnění cílí na připuštění vzniku společenství vlastníků o jediném členu (srov. § 1200 odst. 1). Tato změna navazuje na § 211 odst. 1 a představuje pravidlo známé z úpravy kapitálových obchodních společností (srov. § 12 odst. 1 zákona o obchodních korporacích). V případě jednočlenného společenství vlastníků se nekoná shromáždění, ale příslušné rozhodování činí jediný vlastník. Působnost shromáždění vykonává jediný vlastník bez ohledu na to, zda společenství vlastníků s jedním vlastníkem je důsledkem založení společenství vlastníků tímto jedním vlastníkem, nebo důsledkem koncentrace všech jednotek v ruce tohoto jediného vlastníka.

K bodu 39 (§ 1207 odst. 3)

Nová úprava umožňuje, aby vlastníci, kteří mají více než $\frac{1}{4}$ hlasů (nejméně však 2), měli možnost ovlivnit obsah projednávaných věcí na shromáždění. Statutární orgán má tak za povinnost před rozesláním pozvánky zařadit návrh na pořad, avšak za předpokladu, že vlastníci navrhli současně i znění usnesení nebo zařazení bodu odůvodnili.

K bodu 40 až 46 [§ 1208 písm. b), c), d), e), g) a h)]

K § 1208 písm. b), (stávající)

Navrhuje se vypustit rozhodování o změně prohlášení z působnosti shromáždění s ohledem na speciální úpravu v § 1169, která řeší komplexně způsoby změny prohlášení. Podle stávající právní úpravy je změna prohlášení obsažená jak v § 1169, tak i v § 1208 písm. b) a § 1208 písm. f) bodu 2 až 6, což je z hlediska rozhodování o změnách prohlášení matoucí.

K § 1208 písm. d), [nově písm. c)]

V § 1208 písm. d), [nově písm. c)] se předně sjednocuje terminologie užívaná v Oddílu 5 Bytové spoluvlastnictví („správa domu a pozemku“). Ustanovení se dále zpřesňuje o schvalování rozpočtu.

K § 1208 písm. e), [nově písm. d)]

Zákon č. 67/2013 Sb. ponechává řešení většiny záležitostí týkajících se služeb na rozhodování společenství vlastníků, družstva nebo na ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě, že k rozhodnutí nebo ujednání nedojde, pak nabízí náhradní postup. Jediný případ, kdy zákon č. 67/2013 Sb. neurčuje náhradní postup, je určení druhu poskytovaných služeb. Z toho důvodu nadále zůstává v návrhu nové znění § 1208 odst. 1 písm. d), ve kterém je stanoveno, že do působnosti shromáždění náleží schvalování druhu poskytovaných služeb. O druhu poskytovaných služeb by měli mít možnost rozhodovat prostřednictvím nejvyššího orgánu společenství vlastníků všichni vlastníci jednotek. Dále je navrženo ponechat v rozhodovací působnosti shromáždění rovněž určení způsobu rozúčtování nákladů na služby, tj. cen služeb, což je další zásadní otázka týkající se poskytovaných služeb. Do působnosti shromáždění již naopak nebude náležet přímo ze zákona rozhodování o výši záloh. To však nevylučuje, aby rozhodování o této záležitosti bylo svěřeno do působnosti shromáždění ujednáním stanov nebo aby si shromáždění samo vyhradilo rozhodování v této věci [srov. § 1208 odst. 1 písm. h), (nově označené)]. Pokud se tak nestane, bude o výši záloh rozhodovat statutární orgán. Rozhodování statutárního orgánu se nabízí jako vhodnější řešení především z praktického hlediska, kdy výbor (předseda) bude schopný reagovat pružněji například na potřebu úpravy výše záloh v souvislosti se změnami cen vody, tepla nebo plynu a nebude třeba svolávat shromáždění jen z důvodu úpravy záloh na některé služby. V případě nečinnosti shromáždění, resp. statutárního orgánu, tj. absence rozhodnutí předpokládaných zákonem, se bude společenství vlastníků řídit náhradním postupem stanoveným přímo zákonem č. 67/2013 Sb.

K § 1208 písm. e), (novému) bodům 2, 3, 4, 5 a 6 (stávajícím)

Tyto body se navrhuje z § 1208 vypustit, neboť se jedná o změnu údajů uvedených v prohlášení, které budou podléhat zvláštnímu režimu schvalování změn prohlášení a jsou možné pouze se souhlasem vlastníka jednotky, jichž se změna dotýká (§ 1169).

K § 1208 písm. e) bodu 2 (novému)

Předně se zpřesňuje, že shromáždění rozhoduje i o údržbě společných částí. Pravidlo je nezbytné vykládat v návaznosti na úpravu § 1175 odst. 2, který zavazuje vlastníka jednotky provádět údržbu a drobné opravy společných částí uvnitř bytu, a dále i společných částí, které má vyhrazeny ve výlučném užívání jako jsou balkony, lodžie a terasy. V těchto speciálních případech se vlastník jednotky neobrací na osobu odpovědnou za správu domu a pozemku. Pravidlo § 1175 odst. 2 představuje *lex specialis* k navrhovanému § 1208 písm. e) bodu 2, toto ustanovení se tak ve vztahu k údržbě společných částí omezuje pouze na ty společné části, které jsou vně bytu a nejsou ve výlučném užívání některého z vlastníků jednotek, a k opravám společných částí vně bytu a nikoli drobným opravám společných částí uvnitř bytu a společných částí vyhrazených ve výlučném užívání.

Jiné než drobné opravy společných částí (včetně těch, které jsou uvnitř bytu a těch, které má některý z vlastníků vyhrazeny ve výlučném užívání) jsou v působnosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku. V závislosti na úpravě ve stanovách rozhoduje o příslušných opravách (po vzniku právnické osoby) buď shromáždění, nebo statutární orgán (výbor nebo předseda). Není-li stanovami určeno něco jiného, je v působnosti statutárního orgánu rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku. Tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech (§ 13 odst. 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Vlastník jednotky není oprávněn sám bez souhlasu osoby odpovědné za správu domu a pozemku provádět jiné než drobné opravy společných částí, které se nacházejí uvnitř bytu nebo které má vyhrazeny k výlučnému užívání (např. není oprávněn vyměnit topení).

V případě stavebních úprav se rozlišuje mezi stavebními úpravami společných částí, které vyžadují změnu prohlášení, a těmi, které změnu prohlášení nevyžadují. Pokud jde o stavební úpravu, která vyžaduje změnu prohlášení (například spojení dvou jednotek v jednu, které vyžaduje odstranění některých nosných zdí atp.), postupuje se výhradně podle § 1169. Jde-li však o stavební úpravu, která nevyžaduje změnu prohlášení (například odstranění zdi, která je společnou částí, avšak není vymezena v prohlášení), půjde o režim § 1208 písm. e) bod 2. Zda bude o takové stavební úpravě rozhodovat shromáždění, nebo statutární orgán, bude záviset na úpravě ve stanovách, resp. na naplnění limitu uvedeného v nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Vlastník jednotky sám není bez příslušného souhlasu oprávněn činit stavební úpravy společných částí (a to ani těch, které jsou uvnitř bytu nebo těch, které má vyhrazeny ve výlučném užívání).

K § 1208 písm. g)

Navrhované zjednodušení textu a úprava kompetencí shromáždění vychází z praktických zkušeností při rozhodování na shromáždění vlastníků. Zásadní je výběr osoby, která bude vykonávat fakticky správu domu a pozemku a její změna. Toto rozhodování by mělo zůstat v kompetenci shromáždění. Na druhé straně konkrétní parametry smlouvy o správě, její obsah a další náležitosti včetně ceny, podléhají častějším změnám v závislosti na fungování trhu. Proto se navrhuje tyto konkrétní požadavky vypustit, přičemž shromáždění si toto rozhodování může vyhradit ve stanovách nebo ad hoc. Tím bude dosaženo operativnějšího jednání při zachování možnosti výhrady rozhodnutí.

K bodu 47 a 48 (§ 1209)

Navrhovaná změna reaguje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016, ve kterém Nejvyšší soud dovodil, že podle stávajícího znění odstavce 1 se lze dovolávat pouze neplatnosti rozhodnutí shromáždění. Odchylně od závěru Nejvyššího soudu se napříště výslovně stanoví, že přehlasovaný vlastník jednotky může

navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitostech týkající se správy domu a pozemku, a zároveň se doplňuje odstavec 2, který stanoví, že soud na základě návrhu uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Odstavec 2 dále stanoví demonstrativní výčet způsobu, jakým může soud rozhodnout, přičemž nejde o vyslovení či nevyslovení neplatnosti rozhodnutí. Zdůrazňuje se tak, že předmětné ustanovení představuje úpravu obdobnou § 1139 obecné úpravy spoluvlastnictví, který se neomezuje pouze na prohlášení rozhodnutí za neplatné. Předmětné ustanovení představuje úpravu speciální vůči § 1139 a vylučuje v příslušném rozsahu obecnou úpravu spoluvlastnictví.

V souvislosti s navrhovanou změnou se rovněž navrhuje vyjasnit vztah § 1209 k úpravě dovolání se neplatnosti orgánu spolku (§ 258 a násl.). Proto se navrhuje v § 1221 odst. 1 výslovně stanovit, že na rozhodování v rámci společenství vlastníků se přiměřeně použijí ustanovení právní úpravy spolku o neplatnosti rozhodnutí orgánu (§ 258 a násl.) a o následcích rozporu rozhodnutí s dobrými mravy (§ 245).

Napadne-li vlastník jednotky rozhodnutí orgánu společenství vlastníků u soudu, půjde v případě návrhu na určení neplatnosti takového rozhodnutí o návrh podle § 258 a násl. a v ostatních případech, s výjimkou postupu podle § 245, o návrh podle § 1209.

K bodu 49 a 50 (§ 1210)

Navržená úprava zavádí nový institut tzv. náhradního shromáždění. Jeho usnášeníschopnost je pak limitována přítomností vlastníků jednotek, kteří mají minimálně 40 % všech hlasů. Konání náhradního shromáždění bude možné pouze v případě, připustí-li to stanovy. Navržená úprava tak má být nápomocná řešení nežádoucích (leč v praxi četných) stavů, kdy se shromáždění není schopno sejít, přesto však je potřeba o nezbytných otázkách fungování společenství rozhodnout.

K bodu 51 až 53 (§ 1211 odst. 1 až 3)

Navrhovaný § 1211 odst. 1 v podstatě přebírá dosavadní pravidlo § 1210. K rozhodování mimo zasedání bude i nadále možné přistoupit v případě, kdy shromáždění nebylo usnášeníschopné a dále i v jiných případech, připustí-li to stanovy.

Nově se navrhuje úprava rozhodování mimo zasedání v případě, kdy zákon pro toto rozhodnutí vyžaduje formu veřejné listiny. V případech, kdy je nezbytné osvědčení přijetí rozhodnutí shromáždění veřejnou listinou, nepostačuje zachování formy veřejné listiny u návrhu rozhodnutí, ale je třeba vyhotovit druhý notářský zápis osvědčující proces rozhodování *per rollam*. Uvedené je součástí novely zákona o obchodních korporacích a notářského řádu a notářského tarifu – aby bylo možno uskutečnit rozhodování *per rollam* o rozhodnutí, které se standardně osvědčuje notářským zápisem, bude třeba dvou notářských zápisů, ale za cenu jednoho.

Z důvodu sjednocení terminologie dochází v odstavci 3 k nahrazení slova „usnesení“ slovem „rozhodnutí“.

K bodu 54 (§ 1212)

Na § 1211 odst. 2 navazuje v případě, že je vyžadována přísnější forma osvědčení rozhodnutí shromáždění veřejnou listinou, nově zakotvená povinnost vlastníka svůj podpis na vyjádření úředně ověřit.

K bodu 55 (§ 1214)

Stávající § 1214 věta druhá je matoucí, neboť je zařazeno do části rozhodování mimo shromáždění, přičemž není žádný důvod, aby o změně poměru výše příspěvků a o změně

velikosti podílů na společných částech rozhodovali všichni vlastníci jednotek pouze v případě rozhodování *per rollam* (mimo shromáždění) a při rozhodování na shromáždění tomu bylo jinak. V případě rozhodování o změně podílu na společných částech a změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku se jedná o změnu prohlášení, která je upravena v § 1169, takže stávající úprava se stává duplicitní. Proto se navrhuje § 1214 v této části zrušit.

Pokud jde o stávající větu první, ta se napříště zpřesňuje. Ustanovení reaguje na některé specifické situace, ve kterých se rozhoduje podle hlav; většina se počítá z celkového počtu všech vlastníků jednotek.

K bodu 56 (§ 1215 odst. 2)

Předně se sjednocuje terminologie užívaná v Oddílu 5 Bytové spoluvlastnictví („pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí“ – srov. odůvodnění k § 1200). Dále se ustanovení uvádí do souladu s § 1198, který stanoví nejzazší okamžik, kdy je nezbytné, aby bylo založeno a vzniklo společenství vlastníků. Společenství vlastníků je možné dobrovolně zrušit pouze tehdy, nejsou-li splněny podmínky § 1198, tj. buď je v domě méně než 5 jednotek nebo je sice v domě více než 5 jednotek, ale méně než 5 vlastníků.

K bodu 57 a 58 (§ 1217 odst. 1 a 2, § 1218 odst. 1 a § 1219)

Ustanovení jsou terminologicky upravena, aby odpovídala terminologii užívané v Oddílu 5 Bytové spoluvlastnictví.

K bodu 59 (§ 1221)

Navržená úprava souvisí s novým zněním § 1209 a 1210. K tomu blíže v bodě 47, 48, 49 a 50.

K bodu 60 až 62 (§ 2239 a 2254)

Dle stávající právní úpravy se nepřihlíží k ujednáním smlouvy o nájmu bytu ukládajícím nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu. Předmětné ustanovení má sloužit k ochraně nájemce. Zároveň je však třeba si uvědomit, že toto omezení smluvní autonomie může v závislosti na okolnostech případu představovat nezanedbatelný limitující faktor v přístupu k nájemnímu bydlení.

Jedinou možností, jakou si může pronajímatel v současnosti zajistit splnění povinností vyplývajících z nájmu, je sjednání jistoty podle ustanovení § 2254. Nedisponuje-li však zájemce o nájem dostatkem likvidních prostředků ke složení jistoty v odpovídající výši, může mu být přístup k nájmu odepřen, eventuálně mohou být rizika spojená s nájmem pronajímatelem promítnuta do zvýšeného nájemného. Institut jistoty nadto plní především uhrazovací funkci, potlačena je u něj funkce preventivní. Jistota rovněž předpokládá skutečnou škodu (dluh), jejíž existenci a výši je třeba prokazovat. Tento právní stav nenabízí dostatečné motivační prostředky k předcházení porušování smluvních povinností vyplývajících z nájmu bytu a i v případě jeho výskytu vytváří zvýšený potenciál pro vznik sporu o výši hodnoty porušené povinnosti.

Za této situace se jeví jako smysluplné alespoň v omezeném rozsahu připustit také možnost sjednání smluvní pokuty i ve vztazích týkajících se nájmu bytu. Ujednání smluvní pokuty může přispět k lepšímu fungování smluvního vztahu, jelikož hrozba smluvní pokuty bude více motivovat nájemce, aby plnil své povinnosti. Zároveň bude i v těchto případech

plnit funkci paušalizované náhrady škody, čímž se bude předcházet nákladům spojeným s vyčíslením hodnoty porušené povinnosti a sporům o její výši.

V tomto ohledu je rovněž zapotřebí zmínit, že i v nájemních vztazích může existovat řada povinností, na jejichž plnění panuje oprávněný zájem smluvních stran, může se však často jednat o povinnosti, jejichž porušení bezprostředně nepůsobí žádnou uplatnitelnou škodu nebo škodu obtížně vyčíslitelnou. Plnění těchto povinností je přitom za stávajícího stavu obtížně prosaditelné.

Uplatnitelnost jistoty je rovněž fakticky limitovaná i v některých specifických případech (např. u družstevního nájmu, kde se spíše předpokládá, že budou pohledávky vůči členu družstva započteny při zániku jeho účasti proti jeho pohledávce na vyplacení vypořádacího podílu). Bez významu není ani okolnost, že jistota předpokládá nezbytnost, aby pronajímatel disponoval pro případ skončení nájmu dostatečnou likviditou k jejímu vrácení včetně přirostlých úroků.

Za optimální nelze považovat stávající stav ani z hlediska státní sociální politiky. Složení jistoty lze totiž považovat za odůvodněný náklad na bydlení, který při splnění zákonných podmínek může odůvodňovat poskytnutí mimořádné okamžité pomoci podle zákona o pomoci v hmotné nouzi. Pokud by k jistotě jako v současnosti jedinému nástroji zajištění plnění povinností nájemce bytu existovala alternativa bez nutnosti takový náklad vynaložit, mohlo by to mít pozitivní vliv i na výdaje státního rozpočtu.

V první řadě se proto navrhuje vypustit zákaz ujednání smluvní pokuty v případně nájmu bytu z ustanovení § 2239 o zakázaných ujednáních. V druhé řadě se navrhuje omezit sjednání smluvní pokuty podobně jako sjednání jistoty. Napříště si pronajímatel a nájemce budou moci pro zajištění či utvrzení povinností vyplývajících z nájmu ujednat jak peněžitou jistotu, tak smluvní pokutu. Sjednaná jistota ani vzniklé právo na zaplacení smluvní pokuty však nesmí ve svém souhrnu převýšit trojnásobek měsíčního nájemného.

Smluvním stranám je tedy dáno několik možností, jak instituty jistoty a smluvní pokuty v rámci nájmu bytu využít. Mohou si například sjednat pouze jistotu, a to až do výše trojnásobku měsíčního nájemného, nebo si mohou ujednat jen smluvní pokuty, jejichž celková výše za celou dobu trvání nájmu nesmí překročit výši trojnásobku měsíčního nájemného. Smluvní strany si ovšem mohou ujednat současně poskytnutí peněžité jistoty a smluvní pokutu. Kombinace obou těchto nástrojů bude možná. V tomto případě však souhrn ujednané jistoty a smluvních pokut nesmí překročit výši trojnásobku měsíčního nájemného. Jistotu a smluvní pokutu lze tedy kombinovat například tak, že si smluvní strany ujednají jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného a zbývající výše dvojnásobku měsíčního nájemného bude tvořit limit pro smluvní pokuty, na něž může pronajímateli za celou dobu trvání nájmu vůči nájemci vzniknout právo.

K čl. II (přechodná ustanovení)

K bodu 1 (k § 1180)

Navrhovaným zněním ustanovení § 1180 se vyjasňuje, že určit poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku připadající na jednotlivé jednotky odchylně od § 1180 je možné pouze v prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám.

Přechodné ustanovení se vztahuje na situace, kdy si dle stávající právní úpravy vlastníci jednotek stanovili poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku odchylně od účinného dispozitivního ustanovení § 1180 ve stanovách. Toto ujednání stanov se ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona považuje za součást prohlášení. V souladu s § 1220 vyhotoví osoba

odpovědná za správu domu a pozemku úplné znění prohlášení a založí je do sbírky listin katastru nemovitostí a do sbírky listin veřejného rejstříku, je-li osobou odpovědnou za správu domu společenství vlastníků.

K bodu 2 a 3 (k § 1202 a 1203)

Jelikož se zrušují ustanovení § 1202 a 1203, nebude již napříště docházet k odkladu vzniku založeného společenství vlastníků v případě, kdy má některý zakladatel společenství vlastníků většinu hlasů a je tak obligatorně správcem domu a pozemku. K založení a vzniku společenství vlastníků tak bude vždy docházet nejpozději při splnění podmínek v § 1198. V souvislosti se zrušením těchto ustanovení je však třeba upravit situaci v těch případech, kdy v době před nabytím účinnosti navrhovaného zákona je postupováno podle § 1202, tedy kdy je v domě vlastník jednotky s většinou hlasů, který je zároveň správcem.

Aby okamžikem nabytí účinnosti tohoto zákona nevznikla podle § 1198 vlastníkům jednotek povinnost zapsat společenství vlastníků do veřejného rejstříku, ponechává se vlastníkům jednotek s ohledem na jejich legitimní očekávání možnost dále zajišťovat správu domu a pozemku prostřednictvím vlastníka jednotky s většinou hlasů, který se v souladu s § 1202 ve znění přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona stal správcem. Při správě bez vzniku společenství vlastníků se bude postupovat podle § 1191 až 1193. Zároveň se však stanoví zvláštní pravidla pro přijímání rozhodnutí shromáždění, aby byla zajištěna ochrana vlastníků jednotek. Povinnost zapsat společenství vlastníků do veřejného rejstříku vznikne až ve chvíli, kdy vlastník jednotky s většinou hlasů tuto většinu ztratí. Vlastníci jednotek však mohou k zápisu společenství vlastníků do rejstříku dobrovolně přistoupit i dříve.

K části druhé

K čl. III

K bodu 1 až 4 a 6 (§ 562, 636 a 688)

Navrhovaná úprava reaguje na stávající úpravu, která umožňuje družstvu svolat členskou schůzi vždy pouze prostřednictvím jeho internetových stránek. Ustanovení tak fakticky ukládá družstvu povinnost zřídit internetové stránky. Takovýto požadavek se jeví (zejm. v případě tzv. malého družstva) jako nedůvodně přísný a je ze strany bytových družstev, ale i ze strany odborné veřejnosti kritizován (viz např. Čáp, Z. in Lasák, J., Pokorná, J., Čáp, Z., Doležil, T. a kol. Zákon o obchodních korporacích: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 2569). Navrhovaná změna má za cíl umožnit družstvu svolání členské schůze prostřednictvím informační desky. Povinnost zpřístupnit informační desku i prostřednictvím internetových stránek by měla být ze zákona stanovena jen velkým družstvům, v nichž působnost členské schůze vykonává shromáždění delegátů. U nich se navrhuje zajištění informovanosti členů také tímto způsobem ponechat (resp. explicitně vztáhnout na zpřístupnění informační desky). To je odůvodněno skutečností, že ve velkých družstvech nemusejí mít členové vždy snadný přístup k běžné úřední desce. I nadále se přitom předpokládá současné zachování klasické informační desky (zvláště s ohledem na členy družstva, kteří nemají přístup k internetu). Zároveň se nevylučuje možnost podmínit přístup k některým informacím zpřístupněným na internetových stránkách, které mají být určeny pouze členům družstva, například zadáním přístupového hesla (tato otázka má být dále postavena najisto související novelou zákona o obchodních korporacích – sněmovní tisk 207, změna navržená v § 7 odst. 5).

Vypuštěním právní fikce doručení pozvánky jejím uveřejněním se posiluje ochrana členů družstva. Ostatně již *de lege lata* musí být pozvánka na členskou schůzi vždy členovi

družstva odeslána. Pokud jde o doručování pozvánky, je možno vyjít z ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu. Nejvyšší soud ve vztahu ke společnosti s ručením omezeným dovodil, že: „[o]deslala-li společnost pozvánku na valnou hromadu doporučeným dopisem společníkům na jejich poslední známou adresu, byl termín a program valné hromady účastníkům oznámen ve smyslu § 129 odst. 1 obch. zák. i tehdy, nebyla-li zásilka doručena adresátu z příčin, jež nespočívají na straně společnosti.“ Dále srov. například i rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. září 2009, sp. zn. 29 Odo 634/2005, či ze dne 22. dubna 2009, sp. zn. 29 Cdo 3469/2008. Závěry těchto rozhodnutí jsou použitelné i na doručování pozvánky na členskou schůzi družstva. Fikce doručení pozvánky na členskou schůzi navíc nebyla stanovena ani v obchodním zákoníku (srov. *a contrario* § 239 ObchZ).

Zároveň se po vzoru zákona o přeměnách obchodních společností a družstev (srov. § 78 odst. 2) navrhuje výslovně umožnit nahrazení zaslání pozvánek poštou elektronickým doručováním. Bude-li s tím člen družstva souhlasit, může mu být pozvánka místo listovní zásilkou zasílána elektronicky. Souhlas člena družstva může být projevem jakýmkoli způsobem, ze kterého bude zřejmé, že se jedná o jím upřednostňovaný způsob doručování. Zároveň není rozhodné, zda iniciátorem tohoto souhlasu bude sám člen, nebo zda bude v tomto smyslu osloven družstvem. Stejná úprava se navrhuje i pro delegáty, koná-li se shromáždění delegátů.

K bodu 5 (§ 683)

Navrhovaná změna staví najisto, že o změně stanov podle § 731 odst. 1 písm. a) a stejně tak například o zvýšení základního členského vkladu může rozhodovat shromáždění delegátů.

Dále se staví najisto, že rozhodování o změně stanov podle § 731 odst. 1 písm. a) je rozhodováním o otázce, která se přímo dotýká oprávněných zájmů těch členů, kteří plní podmínky pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, ale dosud je nesplnili (členové, kterým se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky). Tito členové mají právo účastnit se shromáždění delegátů, které bude o této změně stanov jednat, za tímto účelem musí být obesláni písemnou pozvánkou zaslou jim na adresu bydliště nebo sídla uvedenou v seznamu členů (popřípadě elektronicky, pokud s tím souhlasili) a konečně mají právo se k této záležitosti na shromáždění delegátů vyjádřit. Tito členové mohou na shromáždění delegátů vyslovit s touto změnou stanov souhlas a tento souhlas bude mít váhu souhlasu podle § 731 odst. 2. Udělení souhlasu člena družstva se změnou stanov musí být ověřeno (musí být zaznamenáno ve veřejné listině osvědčující průběh shromáždění delegátů).

K bodu 7 (§ 731)

Navrhovaná změna má za cíl podřadit rozhodování o změnách stanov podle odstavce 1 písmena b) do režimu běžného rozhodování o změně stanov; ke změně tak napříště postačí prostá většina. Uvedený návrh zohledňuje, že při rozhodování o změnách stanov podle písmena b) nedochází k tak závažným zásahům do práv členů družstva, jako při rozhodování o změnách stanov podle písmena a), přičemž potřeba změn může být vynucena vnějšími vlivy (např. změna cen apod.).

Pokud jde o změny stanov podle odstavce 1 písmena a), navrhuje se stanovit požadavek souhlasu $\frac{3}{4}$ všech členů družstva a dále souhlas všech těch členů družstva, kteří aktuálně plní podmínky pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (a zatím je nesplnili). Na ochranu poslední jmenované skupiny členů ostatně uvedené pravidlo směřuje; uvedenou změnou se tak naplní smysl předmětného pravidla. Není přijatelné, aby stávajícím

členům družstva, kteří téměř všechny podmínky pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu splnili, mohla většina členů družstva (byť kvalifikovaná) bez jejich souhlasu vnutit změnu stanov v otázce podmínek vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu, která by znamenala faktickou nemožnost, nebo přinejmenším oddálení vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu. Tímto by došlo k zásahu do jejich práv a povinností a podrývání jejich právní jistoty. Podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, je nezbytné považovat za tak esenciální a významnou náležitost stanov, že nelze připustit, aby byla měněna nižším kvorem, než souhlasem $\frac{3}{4}$ všech členů družstva; navrhované řešení je však v souladu s principy družstevní demokracie.

K části třetí

K čl. IV

K bodu 1 (§ 24 odst. 3)

Navrhovanou změnou se promítá změna § 1200 odst. 1 občanského zákoníku. Ten doposud vyžadoval k založení společenství vlastníků v případech, kdy nebylo společenství vlastníků založeno již prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, souhlas všech vlastníků jednotek. Tato úprava však byla nemyslitelná v případě některých bytových družstev specifikovaných v zákoně č. 311/2013 Sb., neboť by pro vysoký počet členů družstev nebylo prakticky možné společenství vlastníků nikdy založit. Navíc se jedná o družstva, která jsou povinna provádět převody jednotek do vlastnictví členů družstva na základě podané výzvy. Aby nevznikaly výkladové problémy, vylučoval odstavec 3 použití druhé věty § 1200 odst. 1 občanského zákoníku. Přestože se rozvolňuje úprava v občanském zákoníku a nově bude k založení společenství vlastníků vyžadován pouze souhlas prosté většiny hlasů všech vlastníků, je stále vhodné zachovat speciální pravidlo platné pro bytová družstva podléhající zákonu č. 311/2013 Sb., jelikož i tento požadavek je pro tyto subjekty příliš přísný. U těchto subjektů by byl problém s usnášéníschopností ustavujícího shromáždění. Odstavec 3 obsahující pravidlo o usnášéníschopnosti a většině potřebné pro přijetí rozhodnutí představuje *lex specialis* k § 1200 odst. 1 druhá věta, část věty před středníkem občanského zákoníku. Pravidlo § 1200 odst. 1 druhá věta, část věty za středníkem občanského zákoníku se však použije i v případě subjektů podléhajících zákonu č. 311/2013 Sb., tj. i v jejich případě se přehlasovaný vlastník může domáhat soudní ochrany postupem podle § 1209 občanského zákoníku.

K bodu 2 (24 odst. 5)

Navrhované ustanovení § 1192 občanského zákoníku na rozdíl od účinné právní úpravy staví najisto, zda a jak jsou vlastníci jednotek zavázáni z jednání správce jako osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Správce zásadně jedná sám a svým právním jednáním zavazuje vlastníky jednotek. Pokud však jde o záležitost, která je v případě existence společenství vlastníků v působnosti shromáždění (srov. § 1208), pak správce potřebuje k právnímu jednání souhlas vlastníků jednotek, jinak je správce z tohoto právního jednání zavázán sám. Co se týče solidární odpovědnosti vlastníků jednotek bez vzniku společenství vlastníků, navrhované ustanovení § 1192 pouze výslovně upravuje to, co se v současné době dovozuje výkladem. Již dle účinné právní úpravy se dovozuje, že pokud nevzniklo společenství vlastníků, pak jsou vlastníci jednotek z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni společně a nerozdílně, jelikož se použije § 1127 občanského

zákoníku (uplatní se pouze před vznikem společenství vlastníků). Solidární odpovědnost vlastníků jednotek v případě, kdy nevzniklo společenství vlastníků, je také jednou ze skutečností, která nutí vlastníky jednotek k včasnému založení společenství vlastníků při splnění zákonem stanovených podmínek (vedle blokace převodu vlastnického práva dle § 1198 odst. 2 občanského zákoníku).

Uvedené pravidlo se neuplatní v případě subjektů podléhajících zákonu č. 311/2013 Sb. Tato úprava obsahuje speciální pravidlo (srov. § 24 odst. 5 věta první zákona č. 311/2013 Sb.). Z toho důvodu se do § 24 odst. 5 věta druhá doplňuje o slova „a 1192 část věty před středníkem“. Je tomu tak proto, že v daných případech je upraven tzv. odložený vznik společenství jako právnické osoby a po poměrně dlouhou dobu zde funguje pouze společenství vlastníků bez právní subjektivity. Z textace je dokonce zřejmé, že společenství zde nemůže vzniknout dříve, ani kdyby tak vlastníci chtěli.

K bodu 3 (§ 24 odst. 6)

Cílem navrhovaného ustanovení je odchýlit se od přiměřené aplikace navrhovaného § 1191 odst. 2 věta třetí, část věty před středníkem občanského zákoníku (srov. odstavce 1 první věta, část věty za středníkem) a zajistit, aby rozhodování bylo realizovatelné a současně aby se všichni vlastníci skutečně mohli podílet na rozhodování o společné věci a nerozhodoval jen většinový vlastník. Proto se navrhuje kombinované hlasování podle hlasů i podle hlav, aby na jednu stranu byla zohledněna velikost podílu na společných částech a zároveň vůle všech vlastníků jednotek a vlastníci jednotek nemohli být přehlasováni většinou. Oproti úpravě v občanském zákoníku se příslušné většiny nepočítají ze všech vlastníků jednotek, nýbrž pouze z přítomných vlastníků. Současně se však normuje i pravidlo o usnášeníschopnosti. Úpravu v občanském zákoníku je třeba vyloučit, protože v opačném případě by hrozilo, že reálně nebude možné přijmout žádné usnesení. Subjekty podléhající zákonu č. 311/2013 Sb. jsou zpravidla družstva s vyšším počtem členů, zatímco pravidlo § 1191 odst. 2 druhé věty občanského zákoníku je vhodné pro ta bytová spoluvlastnictví, ve kterých je nízký počet vlastníků; s ohledem na úpravu § 1198 občanského zákoníku půjde zpravidla o bytová spoluvlastnictví nejvýše o čtyřech vlastnících. S ohledem na odstavce 1 se na druhou stranu § 1191 odst. 2 věta třetí, část věty za středníkem, použije přiměřeně, a proto se přehlasovaný vlastník může domáhat soudní ochrany postupem podle § 1209 občanského zákoníku.

K části čtvrté

K čl. V

Účinnost je stanovena na 1. ledna 2020, a to v souladu s Plánem legislativních prací vlády na zbývajících část roku 2018 a na potřebu dostatečné legisvakanční lhůty s ohledem na rozsah a obsah změn obsažených v návrhu.

V Praze dne 4. února 2019

Předseda vlády:
Ing. Andrej Babiš v.r.

Ministryně pro místní rozvoj:
Ing. Klára Dostálová v.r.