**Občanský zákoník**

**ZÁKON č. 89/2012 Sb.**

**OBČANSKÝ ZÁKONÍK**

**k 1. 7. 2020**

**VE ZNĚNÍ ZÁKONA Č. 163/2020 Sb. ÚČINNÉHO OD 1. 7. 2020**

S VYZNAČENÝMI ZMĚNAMI

|  |
| --- |
| **UPOZORNĚNÍ!: Vyznačené změny nabývají účinnosti 1. 7. 2020.** |

Zpracováno dne 28. dubna 2020

z informačního zdroje [www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz) a důvodových zpráv k návrhům zákona č. 163/2020 Sb.

Mgr. Tereza Komárková, legislativně-právní oddělení SČMBD

*© Svaz českých a moravských bytových družstev*

*Tento metodický materiál je určen členům SČMBD pro jejich potřeby. Jiné užití tohoto vzoru, zejména jeho poskytnutí dalším osobám, není dovoleno.*

**změněno s účinností od**

zákonem č. [460/2016 Sb.](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqge3f6nbwga) 30.12.2016

zákonem č. [460/2016 Sb.](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqge3f6nbwga) 28.2.2017

zákonem č. [460/2016 Sb.](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqge3f6nbwga) 1.1.2018

zákonem č. [303/2017 Sb.](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqge3v6mzqgm) 1.1.2018

zákonem č. [111/2018 Sb.](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqge4f6mjrge) 1.7.2018

zákonem č. [171/2018 Sb.](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqge4f6mjxge) 1.12.2018

zákonem č. [163/2020 Sb.](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqgiyf6mjwgm) 1.7.2020

**89/2012 Sb.**

**ZÁKON**

**ze dne 3. února 2012**

**občanský zákoník**

**§ 1-§ 1120**

**VYNECHÁNO – nebyly novelou dotčeny**

**Část třetí**

**Absolutní majetková práva (§ 976-1720)**

**Hlava II**

**Věcná práva (§ 979-1474)**

**Díl 4**

**Spoluvlastnictví (§ 1115-1239)**

**Oddíl 2**

***Spoluvlastnický podíl (§ 1121-1125)***

**§ 1121**

**[Vlastnictví podílu]**

Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.

**§ 1122**

**[Velikost podílu]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci. |
| (2) | Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak; takové ujednání musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu. |
| (3) | Má se za to, že podíly jsou stejné. |

**§ 1123**

**[Nakládání s podílem]**

Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.

**§ 1124**

**[Předkupní právo]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj ~~Převádí-li se spoluvlastnický~~ podíl  ~~na nemovité věci~~, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé ~~jde o převod osobě blízké~~. Neujednají-li si ~~Nedohodnou-li se~~ spoluvlastníci  ~~o výkonu předkupního práva~~, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. |
| (2) | Předkupní právo mají spoluvlastníci ~~Odstavec 1 se použije~~ i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva. |

**§ 1125**

**[Vzdání se předkupního práva]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Vzniklo-li spoluvlastnictví k zemědělskému závodu pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu předkupní právo ~~Spoluvlastník~~; předkupní právo se vztahuje i na dědický podíl. Neujednají-li si spoluvlastníci nebo spoludědicové, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně ~~může vzdát předkupního práva~~ podle velikosti podílů ~~§ 1124 s účinky pro své právní nástupce~~. |
| (2) | Převádí-li spoluvlastník svůj podíl osobě, která by byla jeho dědicem podle ustanovení ~~Jde-li~~ o zákonné posloupnosti dědiců ~~nemovitou věc zapsanou do veřejného seznamu~~, nebo jinému spoluvlastníku, odstavec 1 ~~vzdání~~ se nepoužije. To platí i v případě, že se spoluvlastník předkupního práva v písemné formě vzdal ~~se do něj zapíše~~. |

Poznámka: Vládní návrh obsahoval zvláštní § 1188a zavádějící výjimku z předkupního práva pro spoluvlastnické podíly na nemovité věci, která funkčně souvisí s převáděnou jednotkou. V průběhu legislativního procesu byla přijata obecná úprava předkupního práva, které se uplatní pouze v zákonem uvedených případech.

**Oddíl 2 - 4**

***§ 1126-1157***

**VYNECHÁNO – nebyly novelou dotčeny**

**Oddíl 5**

***Bytové spoluvlastnictví (§ 1158-1222)***

**Pododdíl 1**

**Obecná ustanovení (§ 1158-1162)**

**§ 1158**

**[Vlastnictví jednotek]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty. |
| (2) | Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů. |

**§ 1159**

**[Byt a podíl na společných částech domu]**

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

**Společné části**

**(§ 1160-1162)**

**§ 1160**

**[Společné části nemovité věci]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. |
| (2) | Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. |

**§ 1161**

**[Velikost podílů]**

Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

**§ 1162**

**[Změna určení velkosti podílů]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Jsou-li podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stejné, má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé. |
| (2) | Nedojde-li na návrh vlastníka jednotky ke změně prohlášení (§ 1169), změní prohlášení soud. |

**Pododdíl 2**

**Vznik jednotky (§ 1163-1169)**

**§ 1163**

**Výstavba**

Zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.

**§ 1164**

**Zápis do veřejného seznamu**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. |
| (2) | Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne i v případě, že si to ujednají spoluvlastníci při oddělení ze spoluvlastnictví nebo při jeho zrušení a vypořádání, nebo že si to ujednají manželé při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění. Ustanovení o prohlášení se na tato ujednání použijí přiměřeně. |

**§ 1165**

**Rozhodnutí soudu**

Jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.

**Prohlášení**

**(§ 1166-1169)**

**§ 1166**

**[Rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám]**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (1) | Při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám se uvedou alespoň   |  |  | | --- | --- | | a) | údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území, | | b) | údaje o jednotce, zejména   |  |  | | --- | --- | | 1. | pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání, | | 2. | určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, | | 3. | velikost podílů na společných částech, | | | c) | jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich. | |
| (2) | ~~Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“). Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.~~  ~~( 3)~~K prohlášení se přiloží půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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. Vyvstávají 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.

**§ 1167**

**[Zápis vlastnického práva k jednotkám]**

Dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba.

**§ 1168**

**Odstranění vady prohlášení**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Vymezuje-li prohlášení jednotku neurčitým nebo nesprávným způsobem a neodstraní-li je původce prohlášení bez zbytečného odkladu poté, co ho na vadu upozornila osoba, která na tom má právní zájem, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením. Nedojde-li k tomu, rozhodne o odstranění vady soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem. |
| (2) | Určí-li prohlášení neurčitě nebo nesprávně podíl vlastníka jednotky na společných částech, nepřihlíží se k tomu. |

**§ 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 ~~lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem~~ 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, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek. |
| (2) | Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech ~~se vyžaduje dohoda dotčených~~ 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 ~~změně jejich práv~~ a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena ~~povinností uzavřená~~ v prohlášení ~~písemné formě~~. | |
| (3) | Pro přezkoumání rozhodnutí o změně ~~Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v~~ prohlášení se ustanovení § 1209 použije přiměřeně~~, a to i když nejsou stranami dohody~~. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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 (dotčeni 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.

**Pododdíl 3**

**Výstavba domu s jednotkami (§ 1170-1174)**

**§ 1170**

**Smlouva o výstavbě**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek. Pro práva a povinnosti stran platí přiměřeně ustanovení tohoto zákona o společnosti. |
| (2) | Ve smlouvě strany ujednají alespoň   |  |  | | --- | --- | | a) | údaje stanovené jako náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, | | b) | způsob úhrady nákladů výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací, a | | c) | velikost spoluvlastnických podílů k domu, a má-li být dům součástí pozemku, velikost spoluvlastnických podílů k pozemku, na dobu, než výstavbou vznikne první jednotka; spoluvlastnické podíly se určí ve velikosti odpovídající velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech ~~, a~~ | | ~~d)~~ | ~~má-li výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami, náležitosti stanov společenství vlastníků, pokud již nebylo založeno~~. | |
| (3) | Smlouva vyžaduje písemnou formu. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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.

**§ 1171**

**[Ujednání o velikosti spoluvlastnických podílů]**

Je-li smlouva o výstavbě uzavřena v době, kdy je dům již rozestavěn, ale byty ještě rozestavěny nejsou, ujednají si strany velikost spoluvlastnických podílů k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti spoluvlastnických podílů budoucích vlastníků jednotek na společných částech.

**§ 1172**

**[Vymezení jednotek]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Má-li jednotka vzniknout nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu a nejsou-li v domě jednotky dosud vymezeny, ujednají strany ve smlouvě i vymezení jednotek v domě a vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva převede na zájemce o nabytí nové jednotky spoluvlastnický podíl k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu jako vlastníka jednotky na společných částech. |
| (2) | Má-li vzniknout nová jednotka nebo má-li být dosavadní jednotka změněna nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v domě, kde jsou jednotky již vymezeny, ujednají strany ve smlouvě i změny velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky  ~~a jejich převody~~ tak, aby odpovídaly nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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).

**§ 1173**

**[Důsledky odchylky od určení jednotek]**

Neobsahuje-li smlouva o výstavbě výslovné ujednání o odchylkách od určení jednotek, považuje se výstavba za řádnou, pokud je odchylka jen nepatrná a dotčený spoluvlastník ji měl a mohl rozumně očekávat. Nedohodnou-li se strany, rozhodne soud, jak se důsledky odchylky od určení jednotek vypořádají.

**§ 1174**

**[Podílové spoluvlastnictví do vzniku jednotek]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Vznikne-li výstavbou dům, zůstanou strany až do vzniku jednotky podílovými spoluvlastníky nemovité věci. |
| (2) | Vznikem jednotky se podílové spoluvlastnictví nemovité věci mění v bytové spoluvlastnictví. |

**Pododdíl 4**

**Práva a povinnosti vlastníka jednotky (§ 1175-1188)**

**§ 1175**

**[Výlučná dispozice]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. |
| (2) | Vlastník jednotky spravuje ~~udržuje~~ svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však ~~to platí i~~ o společné části uvnitř bytu a společné části ~~společných částech~~, které slouží vlastníku ~~má vlastník~~ jednotky k výlučnému ~~vyhrazeny ve výlučném~~ užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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 neudržuje 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 části, 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.

**§ 1176**

**[Pravidla pro správu domu]**

Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a ~~pro~~užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

**§ 1177**

**[Oznamovací povinnost]**

~~( 1) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.~~

~~( 2)~~ 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 ~~změny v počtu~~ osob, které budou mít ~~mají~~ v bytě domácnost  ~~a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce~~. To platí i  ~~tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě;~~ v  ~~takovém~~ případě změny těchto údajů ~~oznámí i jméno a adresu této osoby~~.

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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.

**§ 1178**

**[Údaje o vlastnících jednotek]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Osoba odpovědná za správu domu vede seznam vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, v rozsahu stanoveném v § 1177. |
| (2) | Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a bydliště ~~adresu~~ kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání ~~nájemce v domě~~. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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. § 1221).

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.

**§ 1179**

**[Hospodaření osoby odpovědné za správu domu]**

Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie.

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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.

**§ 1180**

**[Příspěvek na správu domu a pozemku]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Vlastník jednotky ~~Nebylo-li jinak určeno,~~ přispívá  ~~vlastník jednotky~~ na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím ~~ve výši odpovídající~~ jeho podílu na společných částech ~~. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání~~, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména ~~stanoví~~ se  ~~výše příspěvku i se~~ zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné ~~této~~části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. |
| (2) | Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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).

**§ 1181**

**[Zálohy na plnění spojená s užíváním bytu]**

~~( 1)~~ Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala ~~, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období~~.

~~( 2) Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1.~~

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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.

**§ 1182**

**[Stavební úpravy bytu]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu. |
| (2) | Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ~~do bytu přístup pro~~ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu. |
| (3) | Vlastník jednotky ~~pokud byl k tomu~~ předem oznámí osobě odpovědné ~~vyzván osobou odpovědnou~~ za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou. |

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 návětí). 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).

**§ 1183**

**[Změny domu nebo pozemku]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. |
| (2) | Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 1, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“), a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: V ustanovení § 1183 odst. 2 se zavádí legislativní zkratka „společenství vlastníků“ pro společenství vlastníků jednotek.

**§ 1184**

**[Nařízený prodej jednotky]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Na návrh osoby odpovědné za správu domu  ~~nebo dotčeného vlastníka jednotky~~ může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti ~~povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu~~ způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ~~práva~~ 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 většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka podle odstavce 1. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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 vlastníkovi 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 nařídit 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. Vlastníkova 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 vlastníkovi, 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.

*\*)* Schválené znění neobsahuje kombinované hlasování při hlasování o prodeji jednotky. Z důvodové zprávy pozměňovacího návrhu poslankyně Červíčkové: Navrhuje se, aby k podání návrhu na nucený prodej jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, postačil souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek. Kombinace hlasování podle „hlasů“ a „hlav“ se jeví jako nadbytečná a nedůvodně zatěžující bytová spoluvlastnictví. Hlasování podle „hlasů“ není nezbytné, protože není třeba chránit vlastníky s vyšším podílem hlasovacích práv. O tom, že vlastník jednotky porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek, by měla být přesvědčena většina všech vlastníků. Porušování povinností ze strany určitého vlastníka bude mít stejný dopad na ostatní vlastníky bez ohledu na to, zda konkrétní vlastník má vyšší podíl na společných částech (tj. větší byt a zpravidla vyšší hlasovací sílu) nebo nižší podíl na společných částech (tj. menší byt a zpravidla nižší hlasovací sílu). Podání návrhu na nucený prodej jednotky by tak měla podporovat nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek. Hlasování podle hlav současně představuje dostatečnou záruku, která zamezí, aby se institut nuceného prodeje stal nástrojem zneužití ze strany vlastníků s vyšším podílem hlasovacích práv. Vlastník jednotky, který porušuje své povinnosti, bude mít sistováno hlasovací právo (jeho „hlava“ se nebude započítávat).

**§ 1185**

**Spoluvlastnictví jednotky**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, ledaže to bylo vyloučeno. |
| (2) | Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. |

**Zvláštní ustanovení o převodu jednotky**

**(§ 1186-1188)**

**§ 1186**

**[Nabyvatel jednotky]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu. |
| (2) | Při ~~ke dni účinnosti~~ 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 ~~vypořádat~~. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu. |
| (3 ~~2~~) | Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy podle odstavce 2 ~~související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky~~, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu ~~nejsou~~. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto ~~Za~~ dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby ~~které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě~~ odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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 užívání 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.

**§ 1187**

**[Předkupní právo k jednotce]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti. |
| (2) | Je-li nájemcem právnická osoba, ustanovení odstavce 1 se nepoužije. |

**§ 1188**

**[Jednotka ve vlastnictví právnické osoby]**

~~( 1)~~ Vznikne-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví právnické osoby a je-li nájemcem člen nebo společník této právnické osoby, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, lze vlastnické právo k jednotce převést jen na něho. To platí i v případě, že se na pořízení nemovité věci podílel právní předchůdce společníka nebo člena.

~~( 2) Vyžaduje-li jiný právní předpis k platnosti převodu stanovení hodnoty převáděného majetku na základě posudku znalce jmenovaného soudem, jeho ustanovení se nepoužijí.~~

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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.

**Pododdíl 5**

**Správa domu a pozemku (§ 1189-1216)**

**§ 1189**

**[Předmět správy domu a pozemku]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. |
| (2) | Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: Navrhuje se přesněji souhrnně vymezit 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 uživatelnost. 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.).

**§ 1190**

**[Společenství vlastníků]**

Osobou odpovědnou za správu domu  ~~a pozemku~~ je společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.

**Správa bez vzniku společenství vlastníků**

**(§ 1191-1193)**

**§ 1191**

**[Přiměřené použití pravidel]**

|  |  |
| --- | --- |
| (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 ~~a pro~~rozhodování v záležitostech ~~ve věcech~~ správy domu a pozemku se  ~~přiměřeně~~ použijí obdobně ustanovení tohoto zákona o shromáždění. Vlastníky jednotek svolává správce. K přijetí ~~shromáždění; k~~ rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků ~~svolá vlastníky~~ jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší; ustanovení § 1209 není dotčeno ~~správce~~. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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 oprávnění a zavázáni společně a nerozdílně (§ 1192). Tato skutečnost vychází z koncepce, že před vznikem společenství vlastníků se vychází z principu spoluvlastnického.

**§ 1192**

**[Správce]**

|  |  |
| --- | --- |
| ~~(1)~~ | ~~Má-li některý vlastník jednotky na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem. Není-li takový vlastník jednotky, zvolí vlastníci jednotek správce většinou hlasů. Na návrh některého vlastníka jednotky soud správce odvolá a jmenuje nového správce, pokud je pro to důležitý důvod~~  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. |
| ~~(2)~~ | ~~Správce může samostatně činit, co je nutné k zachování spravovaného majetku; pokud je určeno něco jiného, nepřihlíží se k tomu. To neplatí pro rozhodování o záležitostech, které podle tohoto zákona náleží do působnosti shromážděn~~ |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: Stávající odstavce 1 a 2 se navrhují 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.

**§ 1193**

**[Dům, kde je méně než pět jednotek]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | První správce je určen v prohlášení. Při volbě nového správce se postupuje podle § 1191 odst. 2. Správce lze odvolat pouze ~~Jedná-li~~ 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 ~~dům~~, který ~~kde~~ je vždy správcem. Přestane-li být správce většinovým vlastníkem, mohou vlastníci ~~méně než pět~~ 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  ~~převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek~~ většinovým vlastníkem, zvolí vlastníci ~~nepřihlíží se při rozhodování vlastníků~~ jednotek bez zbytečného odkladu nového ~~k hlasům~~ správce. Okamžikem zvolení nového správce přestává být soudem jmenovaný správce správcem. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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.

**Společenství vlastníků**

**(§ 1194-1205)**

**§ 1194**

**[Podstata a účel společenství vlastníků]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. |
| (2) | Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. |

**§ 1195**

**[Nabývání majetku]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. |
| (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. |
| (3) | K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. |
| (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. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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.

**§ 1196**

**[Právní jednání s třetími osobami]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. |
| (2) | Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv. |

**§ 1197**

**[Spolupráce s jiným společenstvím vlastníků]**

Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu, ledaže se jedná o případ uvedený v § 1195 odst. 4.

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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.

**§ 1198**

**[Povinný vznik společenství]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři ~~tři~~ jsou ve vlastnictví čtyř ~~tří~~ různých vlastníků ~~, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce~~. |
| (2) | Do veřejného seznamu se nezapíše vlastnické právo k  ~~další převedené~~ jednotce převáděné dalšímu vlastníku, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků.  ~~To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.~~ |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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 typicky 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).

**§ 1199**

**[Povinný souhlas všech vlastníků jednotek]**

Je-li v domě méně než pět jednotek, může být společenství vlastníků založeno, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek.

**§ 1200**

**Založení společenství vlastníků**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Společenství vlastníků se založí schválením stanov; ~~stanov. Nebylo-li~~ společenství vlastníků může založit i jediný vlastník všech jednotek. Ke ~~založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, vyžaduje se ke~~ schválení stanov se vyžaduje jejich přijetí na ustavující schůzi většinou hlasů všech ~~souhlas~~ vlastníků jednotek, nebo shoda všech vlastníků jednotek na jejich obsahu; ustanovení § 1209 není dotčeno. |
| (2) | Stanovy obsahují alespoň   |  |  | | --- | --- | | a) | název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo, | | b) | sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě, | | c) | členská práva a povinnosti vlastníků jednotek,  ~~jakož i způsob jejich uplatňování,~~ | | d) | určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení, | | e) | určení prvních členů statutárního orgánu, | | f) | pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí. | | ~~g)~~ | ~~pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.~~ | |
| (3) | Údaj podle odstavce 2 písm. e) lze po vzniku společenství vlastníků ze stanov vypustit; stanovy mohou svěřit toto rozhodnutí do působnosti statutárního orgánu. Toto rozhodnutí se nepovažuje za rozhodnutí o změně stanov. |
| (4) | Rozhodnutí ustavující schůze o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou, která obsahuje schválený text stanov. Zakládá-li se společenství vlastníků přijetím stanov ~~zakládá-li~~ všemi ~~pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými~~ vlastníky jednotek,~~.( 3) Stanovy~~ vyžadují stanovy formu veřejné listiny. Zakládá-li společenství vlastníků jediný vlastník všech jednotek ~~To neplatí~~, stanovy formu veřejné listiny nevyžadují. |
| (5) | Při změně stanov se forma veřejné listiny nevyžaduje ~~společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě~~. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: V odstavci 1 se navrhují 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 sankciováno 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 zabrání 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 zřídkavě 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.

Pozměňovacím návrhem poslance Poura byl do vládního návrhu doplněn odst. 5), který upravuje formu změny stanov. Z důvodové zprávy: Vládní návrh novely občanského zákoníku setrvává na koncepci různých požadavků pro přijetí stanov, když stanovy přijaté na ustavující schůzi vyžadují formu veřejné listiny, na rozdíl od situace, kdy jsou stanovy přijaty a společenství založeno jediným vlastníkem (obvykle developerskou společností).

Dle ustanovení § 564 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „Zákon“) vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě. Pro změnu stanov založených formou veřejné listiny bude tedy třeba opět dodržet formu veřejné listiny, v případě, kdy bylo společenství založeno jediným vlastníkem se zdá, že změna stanov takového společenství formu veřejné listiny vyžadovat nebude, přitom nelze předpokládat, že by se tyto dvě formy společenství od sebe ve své další existenci jakkoli odlišovaly.

V minulosti byly záležitosti společenství vlastníků jednotek upraveny zákonem č. 74/1992 Sb., o vlastnictví bytů. Dle znění §9 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů byla do 30.12.2001 pro změnu stanov vyžadována forma veřejné listiny (notářského zápisu), od 31.12.2001 bylo od tohoto požadavku upuštěno.

Přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku byla stávající i nově vzniklá společenství vystavena právní nejistotě o tom, zda pro změnu jejich stanov je vyžadována forma veřejné listiny či nikoli. Různá byla i rozhodnutí rejstříkových soudů, když soudy spadající do působnosti Vrchního soudu v Praze pro změnu stanov dosavadních společenství vlastníků jednotek formu veřejné listiny nevyžadovaly, a to dle usnesení Vrchního soudu v Praze spis. zn. 7 Cmo 229/2015, zatímco soudy spadající do působnosti Vrchního soudu v Olomouci pro změnu stanov formu veřejné listiny vyžadovaly, a to dle usnesení Vrchního soudu v Olomoucí spis. zn. 8 Cmo 278/2015. Nakonec soudci vrchních soudů dospěli na společné gremiální poradě konané ve dnech 8. – 10. června 2016 ke společnému závěru, že rozhodnutí o změně stanov společenství vlastníků jednotek vzniklých do 31.12.2013 (tedy na základě zákona o vlastnictví bytů) nemusí mít formu veřejné listiny, což se odrazilo v usnesení Vrchního soudu v Olomouci spis. zn. 8 Cmo 202/2016.

V současné chvíli je tedy tato otázka řešena a vykládána tak, že

a) pro změnu stanov společenství vlastníků jednotek vzniklých do 31.12.2013 dle zákona o vlastnictví bytů se forma veřejné listiny nevyžaduje, zde je však třeba podotknout, že je tak proto, že soudci vrchních soudů dospěli k závěru, že úprava obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb. se nedotýká společenství vlastníků vzniklých za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb, což vzhledem k převažujícímu počtu společenství vzniklých na základě zákona o vlastnictví bytů není ideální stav,

b) pro změnu stanov společenství vlastníků jednotek vzniklých schválením stanov po 1.1.2014 (dle navrhované novely rozhodnutím ustanovující schůze o přijetí stanov) se forma veřejné listiny vyžaduje,

c) pro změnu stanov společenství vlastníků jednotek založených jediným vlastníkem po 1.1.2014 se forma veřejné listiny patrně nevyžaduje (předkladateli však není známo rozhodnutí soudu, které by tuto otázku řešilo a ve výše uvedeném usnesení Vrchního soudu v Olomouci spis. zn. 8 Cmo 202/2016 k rozdělení režimu společenství uvedených pod písmenem b) a c) nedochází).

Výše uvedená nerovnost mezi společenstvími je dle předkladatele tohoto pozměňujícího návrhu nedůvodná. Zároveň je třeba poukázat na skutečnost, že svolat schůzi shromáždění společenství vlastníků jednotek, zejména v domech, kde je několik desítek jednotek, a většinou tedy i vlastníků, je velice obtížné. Sladit takový termín rovněž s úředními hodinami notářů je potom mnohem obtížnější, navíc v některých regionech jsou notáři velice vytížení a získat u nich termín v rozumné době je nesnadné.

Ze všech výše uvedených důvodů se navrhuje, aby pro změnu stanov nebyla forma veřejné listiny vyžadována pro žádný z výše uvedených typů společenství vlastníků jednotek.

**§ 1201**

**[Neúčinné změny stanov]**

Ke změně ~~Bylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nepřihlíží se k změnám~~ stanov  ~~provedeným~~ před vznikem společenství vlastníků se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet.

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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).

**§ 1202**

*zrušen*

*~~Většinový zakladatel jako správce]( 1) Dokud má některý zakladatel společenství vlastníků většinu hlasů, je správcem domu a pozemku. Pro tento účel se na strany smlouvy o výstavbě hledí jako na jednu osobu.( 2) Na správu se použijí pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se obdobně použijí ustanovení o shromáždění. K rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce; při rozhodování se nepřihlíží k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek.~~*

**§ 1203**

*zrušen*

*~~Návrh na zápis společenství] Ztratí-li správce většinu hlasů, podá nejpozději do šedesáti dnů jako statutární orgán společenství vlastníků návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a nejpozději do devadesáti dnů svolá shromáždění. Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoli vlastník jednotky.~~*

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.:  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).

**§ 1204**

**Vznik společenství vlastníků**

Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.

**§ 1205**

**Orgány společenství vlastníků**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Zřídí-li stanovy další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu. |
| (2) | Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. |

**Shromáždění**

**(§ 1206-1210)**

**§ 1206**

**[Počet hlasů podle velikosti podílu]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. |
| (2) | Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. |
| (3) | Působnost shromáždění vykonává ve společenství vlastníků s jediným vlastníkem tento vlastník. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.:  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 rukou tohoto jediného vlastníka.

**§ 1207**

**[Shromáždění k zasedání]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. |
| (2) | Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. |
| (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. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.:  Nová úprava umožňuje, aby vlastníci, kteří mají více než ¼ 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.

**§ 1208**

**[Působnost shromáždění]**

Do působnosti shromáždění patří

|  |  |
| --- | --- |
| a) | změna stanov, |
| b ~~c~~) | ~~změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,~~  volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, |
| c ~~d~~) | schválení rozpočtu účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, |
| d ~~e~~) | schválení druhu služeb a  ~~výše záloh na jejich úhradu, jakož i~~ způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, |
| e ~~f~~) | rozhodování   |  |  | | --- | --- | | 1. | o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, | | 2. | o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného. | | ~~3~~ | ~~o změně podlahové plochy bytu,~~ | | ~~4.~~ | ~~o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,~~ | | ~~5.~~ | ~~o změně podílu na společných částech,~~ | | ~~6.~~ | ~~o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky~~ | | ~~7.~~ | ~~opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného.~~ | |
| f ~~g~~) | udělování předchozího souhlasu   |  |  | | --- | --- | | 1. | k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, | | 2. | k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného, | | 3. | k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, | | 4. | k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, | | |
| g ~~h~~) | určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a ~~i~~ rozhodnutí o její změně, ~~jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,~~ | |
| h ~~i~~) | rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. | |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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 statuární 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.

**§ 1209**

**[Přehlasovaný vlastník jednotky]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky  ~~nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky,~~ navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. |
| (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. |
| (3) | Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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 záležitostí 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.

**~~Rozhodnutí mimo zasedání~~**

**§ 1210**

**Náhradní shromáždění**

|  |  |
| --- | --- |
| ~~(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..~~ |
| ~~(2)~~ | ~~V jiných případech lze navrhnout přijetí rozhodnutí mimo zasedání, pokud to připustí stanovy~~ |

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

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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 nápomocna řešení nežádoucích (leč v praxi četných) stavů, kdy se shromáždění není schopno sejít, přesto však je potřeba o nezbytných otázkách fungování společenství rozhodnout.

**Rozhodnutí mimo zasedání**

**(§ 1211-1214)**

**§ 1211**

**[Náležitosti návrhu]**

|  |  |
| --- | --- |
| (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. |
| (3) | Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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“.

**§ 1212**

**[Platnost hlasování]**

K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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.

**§ 1213**

**[Oznámení výsledku hlasování]**

Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

**§ 1214**

**[Většina k rozhodnutí]**

Většina ~~Rozhodnutí~~ se počítá z celkového počtu ~~přijímá většinou~~ hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví ~~stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech~~, že ~~vyžaduje~~ se počítá z celkového počtu ~~souhlas všech~~ vlastníků jednotek.

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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.

**Zrušení společenství vlastníků**

**(§ 1215-1216)**

**§ 1215**

**[Zrušení společenství vlastníků]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. |
| (2) | Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí ~~pro příspěvky na ni~~. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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.

**§ 1216**

**[Přechod práv a povinností]**

Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

**Pododdíl 6**

**Zrušení bytového spoluvlastnictví (§ 1217-1219)**

**§ 1217**

**[Změna v podílové spoluvlastnictví]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Dohodnou-li se vlastníci jednotek o přeměně bytového spoluvlastnictví ~~vlastnictví~~ v podílové spoluvlastnictví nemovité věci, změní se bytové vlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu. Má se za to, že se velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka rovná velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech. |
| (2) | Jsou-li všechny jednotky v domě ve společném jmění a dohodnou-li se manželé o přeměně bytového spoluvlastnictví ~~vlastnictví~~ na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění, změní se bytové spoluvlastnictví ~~vlastnictví~~ ve vlastnictví nemovité věci ve společném jmění zápisem do veřejného seznamu. |
| (3) | Dohoda podle odstavců 1 a 2 vyžaduje písemnou formu. |

**§ 1218**

**[Právo jediného vlastníka]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové spoluvlastnictví ~~vlastnictví~~ zanikne zápisem do veřejného seznamu. |
| (2) | Prohlášení vyžaduje písemnou formu. |

**§ 1219**

**[Souhlas osoby oprávněné z věcného práva]**

Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví ~~vlastnictví~~ souhlas osoby oprávněné z věcného práva udělený v písemné formě.

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: Ustanovení jsou terminologicky upravena, aby odpovídala terminologii užívané v Oddílu 5 Bytové spoluvlastnictví.

**Pododdíl 7**

**Společná ustanovení (§ 1220-1222)**

**§ 1220**

**[Úplné znění prohlášení]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Změní-li se prohlášení, vyhotoví jeho úplné znění osoba odpovědná za správu domu a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu; to platí i v případě, že jsou náležitosti prohlášení obsaženy ve smlouvě o výstavbě. |
| (2) | Je-li osoba odpovědná za správu domu zapsána do veřejného rejstříku, založí bez zbytečného odkladu prohlášení v úplném znění i do sbírky listin u orgánu, který vede veřejný rejstřík. |

**§ 1221**

**[Použití ustanovení o spolku]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Nevyplývá-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  ~~ani o náhradní členské schůzi~~. |
| (2) | Stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: Navržená úprava souvisí s novým zněním § 1209 a 1210.

**§ 1221-§ 2238**

**VYNECHÁNO – nebyly novelou dotčeny**

**Část čtvrtá**

**Relativní majetková práva (§ 1721-3014)**

**Hlava II**

**Závazky z právních jednání (§ 2055-2893)**

**Díl 2**

**Přenechání věci k užití jinému (§ 2189-2400)**

**Oddíl 3**

***Nájem (§ 2201-2331)***

**Pododdíl 2**

**Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu (§ 2235-2301)**

**Základní ustanovení**

**(§ 2235-2241)**

**§ 2235**

**[Neúčinnost ujednání zkracujících nájemcova práva]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu. |
| (2) | Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu. |

**§ 2236**

**[Definice bytu]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. |
| (2) | Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. |
| (3) | Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně. |

**§ 2237**

**[Písemná forma]**

Smlouva vyžaduje písemnou formu; pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.

**§ 2238**

**[Užívání bytu v dobré víře]**

Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.

**§ 2239**

**Zakázaná ujednání**

Nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost  ~~zaplatit pronajímateli smluvní pokutu~~,  ~~ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost,~~ která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

**§ 2240**

*zrušen*

*~~Zvláštní ustanovení o nájmu družstevního bytu~~*

*~~Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek stanovených jiným zákonem, popřípadě upravených ve stanovách bytového družstva. Totéž platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele.~~*

**§ 2241**

*zrušen*

*~~Jedná-li se o byt, který je ve vlastnictví právnické osoby, obývaný z důvodu členství členem nebo společníkem této právnické osoby, upravují práva a povinnosti stran především stanovy nebo společenská smlouva.~~*

Zrušení § 2240 a § 2240 bylo do zákona č. 163/2020 Sb. vloženo pozměňovacím návrhem poslankyně Červíčkové. Důvodová zpráva odkazuje na důvodovou zprávu ke sněmovnímu tisku č. 207, která uvádí: Pokud jde o regulaci nájmu družstevního bytu, odkazuje stávající úprava v občanském zákoníku na použitelnost zvláštního zákona, kterým je zákon o obchodních korporacích, a na stanovy bytového družstva. Na druhou stranu zákon o obchodních korporacích odkazuje zpět na užití občanského zákoníku (srov. § 741 ZOK) a vedle toho předpokládá (stejně jako občanský zákoník), že stanovy bytového družstva určí podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a rovněž stanoví podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu; uvedené je povinnou náležitostí stanov (srov. § 731 ZOK). Stávající úprava nájmu družstevního bytu je tak výkladově velmi obtížná a vzájemné odkazy matoucí.

Napříště se proto navrhuje předmětné pravidlo v občanském zákoníku zrušit bez náhrady a ponechat v platnosti ustanovení § 741 ZOK, které stanoví hierarchii norem a pravidel upravujících nájem družstevního bytu. Předkládanými změnami zákona o obchodních korporacích a občanského zákoníku se postaví najisto, že na skutečnosti týkající se nájmu družstevního bytu, které nejsou upraveny zákonem o obchodních korporacích, se aplikuje obecná úprava nájmu v občanském zákoníku. Stanovy bytového družstva se mohou od úpravy v zákoně o obchodních korporacích a v občanském zákoníku odchýlit, avšak pouze tehdy, pokud to povaha konkrétních ustanovení dovoluje, tj. nejde-li o kogentní ustanovení.

S ohledem na skutečnost, že ani u jiných právnických osob není přípustné, aby se stanovy této právnické osoby odchýlily od kogentní úpravy nájmu v občanském zákoníku, navrhuje se zrušit i ustanovení § 2241. Uvedená změna však nevylučuje, aby stanovy této právnické osoby obsahovaly úpravu práv a povinností (s přihlédnutím ke smluvní autonomii), pokud bude v souladu s úpravou nájmu v občanském zákoníku.

**Odevzdání bytu**

**(§ 2242-2245)**

**§ 2242**

**[Zpřístupnění bytu nájemci]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Není-li ujednána doba, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání, zpřístupní pronajímatel nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu. |
| (2) | Pronajímatel se může s nájemcem dohodnout, že k obývání bude předán byt, který není způsobilý k obývání. Takové ujednání je platné, jen jsou-li zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy bytu, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav. |

**§ 2243**

**[Způsobilost bytu k nastěhování]**

Byt je způsobilý k nastěhování a obývání, odpovídá-li ujednáním ve smlouvě, a není-li nic ujednáno, je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisících.

**§ 2244**

**[Nezpůsobilost bytu k nastěhování]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Není-li v ujednanou dobu byt způsobilý k nastěhování a obývání nebo je-li byt ve stavu, který neodpovídá sdělení pronajímatele, má nájemce právo odmítnout se nastěhovat. Nastěhuje-li se, má právo požadovat na pronajímateli splnění smlouvy; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, jeho právo zaniká. |
| (2) | Znal-li nájemce stav bytu již při uzavření smlouvy, ustanovení odstavce 1 se nepoužije. To platí i v případě, že nájemce stav bytu při uzavření smlouvy neznal, protože si jej neprohlédl, ačkoli pronajímatel včas a řádně vyzval nájemce k prohlídce. |

**§ 2245**

**[Nájemné po dobu trvání vady]**

Využije-li nájemce právo nenastěhovat se do bytu, není povinen platit nájemné po dobu, co vada trvá. Nastěhuje-li se, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel vadu neodstraní; to platí i v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisícího s užíváním bytu.

**Nájemné a jiné platby**

**(§ 2246-2254)**

**§ 2246**

**[Výše a periodicita nájemného]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc. |
| (2) | Neujednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. |

**§ 2247**

**[Služby spojené s užíváním bytu]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Strany si ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel; schází-li takové ujednání, použije se ustanovení odstavce 2. |
| (2) | Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. |
| (3) | Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis. |
| (4) | Strany si ujednají způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, není-li stanoven jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Způsob rozúčtování musí být určen před poskytováním služby. |

**§ 2248**

**[Každoroční zvyšování nájemného]**

Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.

**§ 2249**

**[Obvyklé nájemné]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží. |
| (2) | Prováděcí právní předpis stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. |
| (3) | Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu. |
| (4) | Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odstavců 1 až 3 obdobně. |

**§ 2250**

**[Stavební úpravy]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce. |
| (2) | Nedojde-li k dohodě podle odstavce 1, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů; má se za to, že náklady byly vynaloženy účelně. K návrhu, který neobsahuje výši nájemného nebo nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží. |

**§ 2251**

**[Splatnost nájemného]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel; o těchto zálohách a nákladech platí § 2253 obdobně. |
| (2) | Pronajímatel nesmí požadovat po nájemci jiná plnění než uvedená v odstavci 1, ať již ve formě vkladu nebo jinak, ani platbu nájemného později datovaným šekem nebo jiným obdobným způsobem. |

**§ 2252**

**[Právo nahlédnout do vyúčtování nákladů]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Požádá-li o to nájemce, umožní mu pronajímatel zpravidla nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů. |
| (2) | Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné k témuž dni; není-li ujednána jiná doba, jsou splatné do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1. |

**§ 2253**

**[Notářská úschova nájemného]**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Nedohodnou-li se strany o dlužném nájemném, nelze nájem vypovědět pro nezaplacení nájemného, uloží-li nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele. |
| (2) | Domáhá-li se nájemce plnění ze smlouvy a pronajímatel odmítá plnit s námitkou nezaplacení nájemného, uloží nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele. |

**§ 2254**

**Jistota a smluvní pokuta**

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí  ~~být~~ jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout ~~vyšší než~~ trojnásobek měsíčního nájemného. |
| (2) | Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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.

**§ 2255-§ 3081**

**VYNECHÁNO – nebyly novelou dotčeny**

# Čl. II

## Přechodná ustanovení

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Jestliže se vlastníci jednotek odchýlili ujednáním stanov upravujícím poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku od [§ 1180](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqgezf6obzfzygmmjrhaya) 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](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqgezf6obzfzygmmjsgaza) 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](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqgezf6obzfzygmmjrheyq) až [1193](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqgezf6obzfzygmmjrhezq) 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](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqgezf6obzfzygmmjsgaza) zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, ztratí většinu hlasů. |
| 4. | Dospěla-li povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, trvá předkupní právo předkupníka i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona. |

Důvodová zpráva k 163/2020 Sb.: 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.