

NOVELA BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ A NĚKTERÝCH SOUVISEJÍCÍCH INSTITUTŮ OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

S účinností ke dni **1. 7. 2020** byla přijata novela občanského zákoníku, která zásadně upravuje chod **bytového spoluvlastnictví** a také nově umožňuje sjednání smluvní pokuty v nájemní smlouvě.

Přehled novinek ve srovnání se stávající právní úpravou:

OBLASTI ZMĚN	ROZDÍLY	ÚPRAVA DO 30. 6. 2020	ÚPRAVA OD 1. 7. 2020
Založení SVJ stanovami a změna stanov	1) Pro přijetí stanov bude stačit pouze většina hlasů všech vlastníků.	Společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) se zakládá schválením stanov (případně v souvislosti s prohlášením o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám nebo s ujednáním ve smlouvě o výstavbě). Ke schválení stanov se vyžaduje souhlas vlastníků všech jednotek .	Při zakládání SVJ schválením stanov se bude vyžadovat pouze většina hlasů všech vlastníků jednotek nebo shoda všech vlastníků jednotek na jejich obsahu.
	2) K přijetí stanov nebude vždy potřeba notářský zápis.	Stanovy vyžadují formu notářského zápisu . Pouze v případě, že se SVJ zakládá v souvislosti s prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednaným ve smlouvě o výstavbě, stanovy nevyžadují formu notářského zápisu	Notářský zápis se bude muset vyhotovovat pouze v případě: 1) založení SVJ schválením a přijetím stanov na ustavující schůzi (kdy se jedná o rozhodnutí orgánu); nebo 2) pokud se na obsahu stanov shodnou všichni vlastníci jednotek (kdy se jedná o právní jednání). V případě, že SVJ bude zakládat jediný vlastník, nebudou muset mít stanovy formu notářského zápisu .
	3) SVJ půjde založit pouze jediným výlučným vlastníkem, a to i bez nutnosti vyhledat notáře.	Zákon dosud takový postup neumožňoval.	Založit SVJ bude nově moci i pouze jediný vlastník všech jednotek (tj. developer bude moci založit SVJ ještě před rozprodejem bytů). Jak je uvedeno výše, v takovém případě nebudou muset mít stanovy formu notářského zápisu .

	4) Změna stanov nebude vyžadovat notářský zápis.	Podmínky pro změnu stanov vychází z toho, jakým způsobem bylo SVJ založeno – pokud bylo SVJ založeno přijetím stanov formou notářského zápisu, je i pro změnu stanov potřeba dodržet formu notářského zápisu.	Při změně stanov se forma notářského zápisu v žádném případě nebude vyžadovat .
Změna prohlášení vlastníků jednotek	1) Nebude nutný dvoufázový postup (dohoda + souhlasy vlastníků).	Ke změně prohlášení vlastníků/vlastníka (kterým lze rozdělit vlastnické právo k nemovité věci na vlastnictví jednotek) se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek uzavřená v písemné podobě. Změna následně nabývá účinnosti, pokud s ní v písemné podobě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, případně s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení.	Ke změně prohlášení vlastníků/vlastníka postačí písemný souhlas každého vlastníka jednotky, kterého se změna prohlášení dotkne . K účinnosti změny prohlášení se bude vyžadovat souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek , ledaže se změna dotkne práv a povinností všech vlastníků jednotek.
	2) V určitých případech postačí pouze souhlas většiny hlasů všech vlastníků.	Zákon dosud takový postup neumožňoval.	Samotný souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek nově ke změně prohlášení postačí, týká-li se změna: 1) společných částí , při změně se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky; 2) účelu užívání bytu na základě žádosti vlastníka bytu; 3) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí , jsou-li určena v prohlášení.

<p>Opravy a údržba</p>	<p>Ohledně společných částí domu, které užívá výhradně vlastník bytu, bude vlastník bytu povinen pouze k provádění a hrazení drobných oprav a údržby</p>	<p>Vlastník jednotky v případě bytového spoluvlastnictví (tj. nejen v případě existence SVJ, ale i v případě jakéhokoli spoluvlastnictví nemovité věci založeného vlastnictvím jednotek tak, že jsou v domě alespoň 2 jednotky, které vlastní alespoň 2 osoby) udržuje svůj byt a stejně tak společné části uvnitř svého bytu a společné části, které slouží pouze k jeho výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.</p>	<p>Vlastník jednotky bude mít nadále povinnost udržovat svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.</p> <p>Vlastník jednotky bude provádět a hradit pouze drobné opravy a údržbu u společných částí uvnitř svého bytu a u společných částí, které slouží pouze k jeho výlučnému užívání.</p>
<p>Nové oznamovací povinnosti vlastníka bytu</p>	<p>Zavádí se nové oznamovací povinnosti.</p>	<p>Zákon dosud takové povinnosti nestanovil.</p>	<p>Vlastník jednotky oznámí osobě odpovědné za správu domu plánované stavební úpravy uvnitř bytu.</p> <p>Vlastník jednotky oznámí osobě odpovědné za správu domu provozování podnikání či jiné činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou (např. airbnb).</p> <p>V obou případech se však jedná pouze o povinnost aktivity předem ohlásit, není ze zákona potřeba k nim mít souhlas. Např. chod airbnb tedy touto povinností zásadně narušen nebude.</p>
<p>Příspěvky na správu domu a pozemku</p>	<p>Nově nelze změnu poměrů výše příspěvků provést jinak než změnou prohlášení.</p>	<p>Poměr výše příspěvků na správu stanovený zákonem lze upravit změnou stanov, změnou prohlášení či změnou smlouvy o výstavbě.</p>	<p>Poměr výše příspěvků na správu stanovený zákonem bude možné upravit pouze změnou prohlášení.</p>

Dluhy při převodu vlastnického práva k jednotce	1) Jsou přesně specifikovány dluhy, které na nabyvatele mohou přejít.	Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku jsou s jednotkou spojeny, popřípadě že takové dluhy nejsou. Všechny dluhy související se správou domu a pozemku přecházejí na nabyvatele. Dluhy, které mohou na nabyvatele takto přejít, jsou vymezeny velmi široce právě jako „ dluhy související se správou domu a pozemku “.	Dluhy, které na nabyvatele mohou přejít, jsou specifikovány podrobněji jako dluhy prodávajícího vůči osobě odpovědné za správu domu: 1) na příspěvcích na správu domu; a 2) na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu ; a 3) na zálohách na tato plnění.
	2) Zavádí se vyvratitelná domněnka ohledně vědomosti o dluzích.	Taková domněnka nebyla dosud stanovena.	Na nabyvatele jednotky nově přejdou jen ty konkrétní dluhy z kategorií uvedených v předchozím bodě, které nabyvatel měl a mohl zjistit a zároveň se bude mít za to, že nabyvatel nemohl dluhy zjistit , pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ačkoli o něj byla požádána. Tzn. že na nabyvatele přejdou pouze ty dluhy z kategorií dle předchozího bodu, které budou uvedeny v potvrzení od správce domu; dluhy neúvedené v potvrzení správce domu na nabyvatele přejdou pouze pokud se prokáže, že o nich nabyvatel věděl .
Nucený prodej jednotky vlastníka	1) Rozšiřuje se okruh povinností, jejichž porušení může vést k nucenému prodeji.	Nařídít nucený prodej jednotky je možné pouze jako následek závažného porušení povinnosti uložené vykonatelným rozhodnutím soudu .	Nařídít nucený prodej jednotky bude možné jako následek závažného porušení jakékoli povinnosti (zákonné, smluvní či uložené soudem). K nucenému prodeji bude tedy možné přikročit např. zřejmě i v případě, že provozováním airbnb bude docházet k porušování povinností vlastníka (např. nedodržování pořádku v domě), pokud to bude podstatně omezovat ostatní vlastníky jednotek.

	2) Zužuje se okruh osob oprávněných podat návrh k soudu.	Soud může nařídit prodej jednotky vlastníka na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka .	Soud bude smět nařídit prodej jednotky vlastníka pouze na návrh osoby odpovědné za správu domu (nikoli na návrh dotčeného vlastníka).
	3) Bude potřeba vlastníkovi jednotky nejdříve zaslat písemnou výstrahu.	Taková podmínka nebyla dosud stanovena.	Před podáním návrhu na soud na nařízení prodeje jednotky vlastníka bude potřeba vlastníkovi zaslat písemnou výstrahu. Až pokud ani písemná výstraha nepomůže, bude možné návrh na soud podat.
	4) Povinný souhlas většiny všech vlastníků.	Taková podmínka nebyla dosud stanovena.	S podáním návrhu bude muset souhlasit většina všech vlastníků jednotek.
Nová možnost sjednání smluvní pokuty při nájmu	Nově bude možné platně sjednat smluvní pokutu při nájmu nemovitosti.	Zákon dosud takovou možnost vylučoval.	Nově bude možné platně v nájemní smlouvě na nemovitost sjednat povinnost nájemce zaplatit v případě porušení jeho povinností pronajímateli smluvní pokutu. Součet všech smluvních pokut vzniklých za dobu nájmu a jistoty nebude smět přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. Je však otázka, zda tuto novou možnost vzhledem k zákonnému limitu budou pronajímatelé využívat. Při stanovení smluvní pokuty namísto jistoty nemá pronajímatel zaručeno, že nájemce bude mít prostředky na zaplacení smluvní pokuty. Na druhou stranu, při výběru jistoty platí povinnost pronajímatele tuto nájemci na konci vztahu vrátit s úroky. Lze tak doporučit kombinaci – např. jistota ve výši jednoho nájemného a smluvní pokuta ve výši dvou nájmů.



Na závěr pro úplnost upozorňujeme, že vedle předmětné novely občanského zákoníku byla přijata i novela zákona o obchodních korporacích dotýkající se fungování bytových družstev (např. se zjednodušuje proces přijímání stanov nebo ulevuje některým družstvům od povinnosti mít internetové stránky).

Předmětná novela občanského zákoníku dále upravuje i pravidla zákonného předkupního práva spoluvlastníků. O podrobnostech změn předkupního práva jsme Vás již informovali v samostatném příspěvku na našem blogu <https://bit.ly/2YKVpYd>

V případě zájmu o podrobnosti se na nás neváhejte obrátit.

Havelková & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.