

## NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU SE MÁ ZÁSADNĚ DOTKNOUT BYTOVÉHO (SPOLU)VLASTNICTVÍ

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR předložilo do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR k projednání návrh novely zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Novela**“), prostřednictvím které má dojít zejména k novelizaci ustanovení občanského zákoníku („**OZ**“) týkajících se bytového (spolu)vlastnictví.

Dle důvodové zprávy Novela cílí především na úpravu těch ustanovení OZ, která se v praxi ukázala být nejen výkladově problematická, ale i prakticky nerealizovatelná. Novela tak například:

- zjednodušuje procesy přijímání změn prohlášení
- upravuje, že stanovy mají být nově přijímány jako samostatný dokument, tj. nikoliv jako součást obsahu prohlášení či smlouvy o výstavbě.
- zpřesňuje rozsah práv vlastníka jednotky – vlastník má mít právo a povinnost spravovat svůj byt, a to v rozsahu, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. V případě společných částí uvnitř bytu a dále i společných částí, které má vyhrazeny ve výlučném užívání (např. balkony, lodžie a terasy), vlastník jednotky provádí a hradí pouze jejich údržbu a drobné opravy.
- zpřesňuje rozsah oznamovací povinnosti vlastníka vůči osobě odpovědné za správu domu - dosud byl vlastník povinen oznámit správci skutečnost, že se stal vlastníkem, včetně své adresy. Nyní má sdělovat také své bydliště. Ve stejném rozsahu má sdělovat jméno a bydliště osoby, které případně přenechal svůj byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou (typicky nájem).
- lhůty pro splatnosti vyúčtování bude stanovovat pouze zákon č. 67/2013 Sb. - lhůty pro vyúčtování a úhradu plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu mají být upraveny nově pouze zákonem č. 67/2013 Sb. Finanční vyrovnání se tak má provést nejpozději do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období.
- zpřesňuje oprávnění vlastníka k nahlížení do dokumentů osoby odpovědné za správu domu - vlastník jednotky má mít právo na pořízení výpisů, opisů a kopií na své náklady. Jde o reakci na častý problém, kdy se vlastník nemůže domoci vydání kopií prokazujících či vyvracejících správnost hospodaření osoby odpovědné za správu domu, a to ani na své náklady, pokud uvedené oprávnění neplyne přímo ze stanov.
- zavádí povinnost vlastníka jednotky oznámit jakékoliv zamýšlené stavební úpravy uvnitř bytu - za stavební úpravy se v tomto smyslu považují i takové činnosti, u kterých stavební zákon nevyžaduje ani ohlášení.
- zjednodušuje nucený prodej jednotek - stávající úprava nuceného prodeje jednotky vlastníka je

## NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

velmi těžkopádná a zdlouhavá, tudíž prakticky nepoužitelná. Novela navrhuje její značné zjednodušení. Napříště má docházet k nucenému prodeji jednotky za splnění následujících podmínek: (i) písemná výstraha správce domu vlastníkovi s přiměřenou lhůtou k odstranění závadného stavu, (ii) podání návrhu musí odsouhlasit vlastníci jednotek většinou všech hlasů a většinou všech vlastníků jednotek, (iii) musí být splněny materiální znaky nežádoucího jednání vlastníka jednotky.

- upřesňuje, že dluhy na příspěvcích na správu domu přecházejí s převodem jednotky – upřesňuje se, kdy na nabyvatele jednotky přecházejí dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku, dluhy na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a dluhy na zálohách na uvedená plnění (nikoliv však již zaplacené a dosud nevyúčtované zálohy na plnění spojená s užíváním bytu).
- navrhuje zavedení výjimek z předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovité věci pro některé případy v bytovém spoluvlastnictví - navrhovaná úprava reaguje např. na problémy, které s sebou přineslo znovuzavedení předkupního práva zejména v bytových domech, ve kterých jsou garážová stání součástí zvláštní nebytové jednotky.
- zpřesňuje vymezení správy domu a pozemku, kterou je oprávněna a povinna provádět osoba odpovědná za správu domu a pozemku.
- navrhuje zavedení institutu tzv. náhradního shromáždění, jehož usnášeníschopnost je limitována přítomností vlastníků jednotek, kteří mají minimálně 40 % všech hlasů.
- navrhuje vypuštění zákazu ujednání smluvní pokuty v případě nájmu bytu – výše sjednané smluvní pokuty nesmí v souhrnu s jistotou překročit trojnásobek měsíčního nájemného.

Dále se Novela dotýká např. správcovství domu, kde nevzniklo společenství vlastníků, řeší otázku převzetí, resp. přistoupení zákonem specifikovaných dluhů společenstvím vlastníků. Stejně tak Novela řeší výkladový problém, kdy nejpozději jsou vlastníci jednotek povinni založit společenství vlastníků.

Oblastí, které mají být Novelou řešeny je samozřejmě podstatně více, včetně úpravy založení a vzniku společenství vlastníků s jediným vlastníkem všech jednotek, jako i úpravy nejvyššího možného počtu vlastníků, při němž bude třeba přijmout stanovy.

Novelu čeká čtení v rámci Poslanecké sněmovny. S ohledem na velice široký rozsah navrhovaných změn lze ovšem očekávat, že návrh Novelu projde řadou změn. O legislativním vývoji Novelu Vás budeme průběžně informovat.

V případě dotazů Vám budeme rádi k dispozici.

## NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

**bpv** BRAUN PARTNERS s.r.o.

Palác Myslbek

Ovocný trh 8

CZ-110 00 Praha 1

Tel.: (+420) 224 490 000

Fax: (+420) 224 490 033

[www.bpv-bp.com](http://www.bpv-bp.com)

[info@bpv-bp.com](mailto:info@bpv-bp.com)

Tento materiál slouží pouze jako všeobecná informace o aktuálních tématech, nejedná se o poradenství. Nezhledňují se v něm žádné zvláštní okolnosti, finanční situace či zvláštní požadavky adresátů. Jeho adresáti by si proto měli vždy vyžádat příslušné profesionální služby k uvedeným informacím. I přes pečlivé sestavení tohoto materiálu nemůže společnost bpv Braun Partners s.r.o., její partneři, spolupracovníci či spolupracující advokáti a daňoví poradci zaručit přesnost a úplnost informací zde obsažených a nepřebírá jakoukoliv odpovědnost za konání nebo zdržení se konání na základě informací obsažených v tomto materiálu.