



NEJČASTĚJŠÍ DOTAZY Díl IX.

Vážení statutární zástupci společenství vlastníků a družstev,

tento, v pořadí již devátý díl „Nejčastějších dotazů“, věnuji novele občanského zákoníku, oddílu o bytovém spoluvlastnictví (§1158-1222), která nabývá účinnosti od 1. 7. 2020. Novela byla provedena zákonem č. 163/2020 Sb. (dále jen „novela“).

V rychlosti se vrátím k tématu **Konec funkčního období orgánů SV v době mimořádného opatření** z minulého dílu dotazů. Očekávaný zákon, který upravuje rozhodování SV v době mimořádných opatření, prodloužení a obnovení funkčního období členů volených orgánů SV, možnost povolání náhradníků a rovněž odklad termínu pro schválení účetní závěrky za rok 2019 byl schválen a ve sbírce zákonů byl publikován pod číslem 191/2020 Sb. Přijetí tohoto zákona je důležité zejména pro ta SV, u kterých skončilo funkční období jejich statutárního orgánu v době mimořádných opatření. Termín pro schválení účetní závěrky za rok 2019 (řádný termín je do 30. 6. 2020) zákon posouvá do 3 měsíců od skončení mimořádného opatření, kterým se zakazuje shromažďování osob, nejpozději do konce roku.

Přechod pohledávek SV na příspěvcích na správu a na úhradách za služby

Dle novely při převodu jednotky přecházejí na jejího nabyvatele dluhy převodce vůči SV vzniklé z důvodu neplacení příspěvků na správu a provoz domu a pozemku a rovněž nákladů na služby, a to včetně záloh n. Zároveň je převodce vůči SV ručitelem za tyto dluhy. Převodce je při převodu povinen nabyvateli předložit potvrzení SV o bezdlužnosti, ev. o dlužích, které má vůči SV. Doposud nebyl zákon v tomto jednoznačný. K přechodu dluhů nedojde jen v případě, že v potvrzení SV nejsou žádné dluhy uvedeny nebo SV potvrzení žadateli bez zbytečného odkladu vůbec nevydá. Členům SV, pro které vykonáváme správu, potvrzení o bezdlužnosti vydává naše ekonomické oddělení. Jedná se o službu nad rámec správního poplatku poskytovanou na žádost konkrétního člena společenství. Poplatek dle platného ceníku správce je vybírán od žadatele oproti vydávanému potvrzení.

Zrušení předkupního práva spoluvlastníků jednotek

Předkupní právo spoluvlastníků jednotek novela upravuje tak, že od 1. 7. 2020 v zásadě platí jen pro spoluvlastníky, kteří nabydou spoluvlastnický podíl děděním, a navíc pouze po omezenou dobu 6 měsíců od vzniku spoluvlastnictví. Toto je z pohledu praxe jedna z nejvýznamnějších a dlouho očekávaných změn. Týká se zejména vlastníků garážových stání vymezených v jedné nebytové jednotce – hromadné garáži. Ti doposud při prodeji garážového stání měli povinnost přednostně stání nabídnout ke koupi všem ostatním spoluvlastníkům hromadné garáže. To v praxi činilo velké potíže a vlastníkům garážových stání komplikovalo prodej garážového stání spolu s jednotkou v jedné budově.

Změna poměru pro náklady na správu a provoz pouze změnou prohlášení vlastníka

Novela posiluje pravidlo, že vlastníci přispívají na správu domu a pozemku v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Odlišná úprava je možná pouze formou změny prohlášení vlastníka, např. z důvodu výlučného užívání některých společných částí domu pouze některými vlastníky. Podle přechodných ustanovení novely ta SV, která mají zvláštní ujednání o poměru podílení se na nákladech na společné části domu zakotveno ve svých stanovách, nemusí prohlášení vlastníka měnit. Ke dni účinnosti novely je příslušné ustanovení stanov považováno za součást prohlášení vlastníka.

Náhradní shromáždění X dílčí schůze

Novela zavádí možnost, aby SV konalo náhradní shromáždění v případě, že řádně svolané shromáždění není usnášeníschopné. Náhradní shromáždění musí mít stejný program jako shromáždění původní, musí být svolané do 15 – ti dnů od předchozího shromáždění a musí se konat do 6 – ti týdnů od původního shromáždění. Náhradní shromáždění je usnášeníschopné, pokud jsou přítomni vlastníci, kteří mají alespoň 40% všech hlasů. Náhradní shromáždění, však mohou SV konat pouze v případě, že mají toto upraveno ve svých stanovách. SV, která mají problém s usnášeníschopností svých shromáždění a mají za to, že by pro ně bylo náhradní shromáždění řešením, lze změnu stanov doporučit a rádi jim s přípravou změny pomůžeme. 40 % hlasů pro účast na náhradním shromáždění je dáno zákonem a nelze toto upravit jinak.

SV i nadále nemohou konat shromáždění formou dílčích schůzí, (tj. schůzí po vchodech, patrech, blocích apod.) ani formou schůzí delegátů (tj. volených zástupců skupin vlastníků).

Pořizování výpisů, opisů a kopií

Právo vlastníka nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dalších dokladů SV doplňuje novela výslovně o právo pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie.

Stavební úpravy uvnitř jednotky

Novela zavádí výslovnou povinnost vlastníka oznámit SV stavební úpravu uvnitř svého bytu, a to dopředu. Dále upravuje povinnost vlastníka umožnit SV ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. Předem je dále vlastník povinen oznámit SV podnikání, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě, pokud nepůjde o činnost na dobu přechodnou. Povinnost oznámení se týká i jiných činností trvalejšího rázu, např. poskytování ubytování v bytě prostřednictvím Airbnb, což je internetová služba zprostředkující pronájem ubytování především turistům, kteří užívají byt jen několik dnů. V takto pronajímaných bytech dochází ke střídání lidí, kteří zpravidla neberou ohledy na sousedy, způsobují větší hluk a nepořádek.

Nucený prodej jednotky

Doposud bylo možné podat návrh soudu, aby nařídil prodej jednotky vlastníka, který podstatně omezuje nebo znemožňuje práva ostatních vlastníků porušováním své povinnosti, pouze v případě, že vlastníkově bylo plnění povinnosti uloženo pravomocným rozhodnutím soudu. Návrh mohlo podat SV nebo dotčený vlastník. Z důvodu nutnosti předchozího rozhodnutí soudu se v praxi toto ustanovení téměř nevyužívalo. Novela proces tzv. nuceného prodeje jednotky vlastníka, který neplní své povinnosti a závažným způsobem tak zasahuje do práv ostatních vlastníků jednotek, zjednodušuje. K podání návrhu je nově oprávněno pouze SV a musí mu přecházet řádně doručená písemná výstraha vlastníkově s výzvou k plnění povinností a s upozorněním na možnost podání žaloby. S podáním žaloby musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek.

Určení prvních členů statutárního orgánu

Určení členů statutárního orgánu je v občanském zákoníku uvedeno, jako podstatná náležitost stanov SV. Novela k tomuto ustanovení doplňuje, že SV, která jsou již zapsaná v rejstříku společenství vlastníků, mohou tento údaj ze svých stanov vypustit.

V Brně dne 13. května 2020
Zpracovala: Mgr. Světlana Oplatková

Všechny předchozí díly jsou k dispozici na našich internetových stránkách www.novydomovsbd.cz nebo na požádání na právním oddělení.