**STRUČNÁ ÚVODNÍ INFORMACE PRO ČLENY SMBD :**

**DVĚ NOVELY ZÁKONA O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH**

**a OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU z letošního roku 2020:**

**- NOVELY ZOK A OZ – 2020 -**

Vážení členové,

Parlament ČR přijal v průběhu února a března letošního roku dva rozsáhlé „novelizační“ zákony, jimiž dochází k významným novelizacím jednak zákona o obchodních korporacích, jednak občanského zákoníku.

Uvedenými dvěma „novelizačními“ zákony dochází k výrazným změnám a doplněním současné právní úpravy, a k těmto výrazným a v některých případech zásadním a koncepčním změnám dochází také v právní úpravě družstev, a také ve zvláštní právní úpravě bytového družstva a nájmu družstevního bytu a bytového spoluvlastnictví (SVJ).

**V průběhu legislativní tvorby a posléze v průběhu projednání, schválení a data účinnosti každého z obou novelizačních zákonů, došlo k tomu, že**

**- zákon č. 33/2020 Sb., - rozsáhlá novelizace zákona o obchodních korporacích** *(dotýkající se především společných a obecných ustanovení o obchodních korporací a dále jednotlivých právních forem obchodních společností, v menší míře však zvláštních ustanovení o družstvu, a pouze ve třech ustanoveních také občanského zákoníku)* -**nabude účinnosti až dnem 1. ledna 2021** *(v jednom ustanovení dokonce až 1.7. 2021),*

- avšak následný **zákon č. 163/2020 Sb. obsahuje rozsáhlou a stěžejní novelizaci ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví** (dotýkající se cca dvou třetin všech dosavadních ustanovení o bytovém spoluvlastnictví) **a** k němuž byla až v Poslanecké sněmovně PČR připojena **současně výrazná a zásadní novela ustanovení zákona o obchodních korporacích týkající se výlučně právní úpravy družstva, a také zvláštní úpravy bytového družstva a nájmu družstevního bytu, nabývá účinnosti již 1. července 2020.**

**Nyní uvádíme vstupní rámcovou informaci k novelizaci zákona o obchodních korporacích**

**(dále též jen ve zkratce „ZOK“) a k novelizaci občanského zákoníku (dále též jen ve zkratce „OZ“),**

**v členění na**

**1. Vstupní rámcovou informaci pro členská bytová družstva o obou novelizacích ZOK**  (v zákoně č. 33/2020 Sb., s účinností až od 1.1. 2021, a v zákoně č. 163/2020 Sb., s účinností již od 1.7. 2020 a

**2.** **Vstupní rámcovou** **informaci pro členská SVJ o novelizaci OZ** (v zákoně č. 163/2020 Sb., s účinností již od 1.7. 2020.

**I.**

**VSTUPNÍ RÁMCOVÁ INFORMACE PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA**

**O DVOJÍ POSTUPNÉ NOVELIZACI ZÁKONA O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH**

**(se zaměřením na družstva a v jejich rámci na bytová družstva)**

**1.1.**  **Zákon č. 33/2020 Sb**., ze dne 13.února 2020 Sb., **kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích**, ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, **s účinností od 1. ledna 2021;**

**tzv. „Velká“ novela zákona o obchodních korporacích**“.

Tímto zákonem dochází s účinností až od 1. ledna 2021 (s výjimkou nabytí účinnosti části osmé -změna zákona o základních registrech, která nabude účinnosti později, a to až dnem 1. července 2021) k velmi rozsáhlé novelizaci zákona o obchodních korporacích, **kdy se mění celkem 323 paragrafů, ruší se 11 paragrafů a vkládá se 5 nových paragrafů a navíc se dotýká také tří paragrafů občanského zákoníku, jmenovitě**

**§205 –** uchování dokumentů likvidátorem právnické osoby po dobu 10 let,

**§ 524** týká se cenných papírů,

a nově byl vložen **§ 158a** o uchovávání zápisů z jednání nejvyššího orgánu právnických osob, včetně příloh občanského zákoníku (dva z nich se novelizují, jeden z nich je nově do OZ vložen). (Tyto dílčí změny v občanském zákoníku se dotýkají všech druhů právnických osob, tedy také družstev a společenství vlastníků jednotek).

**Novelizovaná ustanovení ZOK** podle zákona **č. 33/2020 Sb.**

- značná část novelizovaných ustanovení **se týká zpřesnění jednak společných a obecných ustanovení ZOK (Hlava I. - § 1 až § 94 ZOK), z nichž se řada ustanovení** (pokud se z povahy věci vztahují také na družstva) **použije také pro družstva**, avšak jen v případě, že není jiná zvláštní úprava stanovena přímo v ustanoveních o družstvu, nebo v ustanoveních o bytovém družstvu, anebo o sociálním družstvu, anebo pokud jejich použití v družstvu z povahy věci přichází vůbec v úvahu;

- dále jsou v této novele provedena **různá zpřesnění a dílčí věcné změny v právní úpravě jednotlivých právních forem obchodních společností (což se družstev vůbec netýká);**

-pouze **v menším rozsahu** jsou tímto zákonem **novelizována ustanovení ZOK přímo v rámci souboru ustanovení o družstvech.**

**V průběhu druhého pololetí letošního roku budeme věnovat potřebnou pozornost také této „velké“ novele ZOK, tak aby po 1. lednu 2021 jsme všichni společně věděli, která ustanovení ZOK způsobí dnem 1. ledna 2021 pozbytí účinnosti příslušné úpravy ve stávajících stanovách bytových družstev (dále jen „BD“), a proto bude nezbytné od tohoto data postupovat v těchto záležitostech podle novelizovaných ustanovení ZOK a také připravíme metodiku pro případné změny stanov.**

**Zákon dává dostatečně dlouhou lhůtu (1 rok) k přizpůsobení stávajících stanov donucujícím ustanovením ZOK, ve znění, které nabude účinnosti dnem 1.1. 2021, tj. přizpůsobení stanov je nutné provést nejpozději do 31.12.2021.**

**1.1.1. Pouze příkladmo lze poukázat na novelizaci v některých důležitějších záležitostech ( § 1 - § 94,** především však § 1 - § 69) **společná a obecná ustanovení o obchodních korporacích**, pokud se **týkají také družstev: zejména např.:**

- **některá ustanovení o orgánech obchodní korporace**, o odstoupení z funkce, o pravidlech o střetu zájmů, atd.. Dochází k řadě změn v celém souboru ustanovení o orgánech obchodní korporace, o smlouvě o výkonu funkce a v dalších záležitostech týkajících se volených orgánů a jejich členů. Pokud jde o družstvo, znamená novela, že nově podle novelizovaného § 46 odst. ZOK se stanoví povinnost, aby v případě, kdy je členem voleného orgánu družstva právnická osoba,  **bez zbytečného odkladu po svém zvolení zmocnila, jako svého zástupce pro v**ýkon funkce člena voleného orgánu družstva, jedinou fyzickou osobu, která splňuje zákonné požadavky a předpoklady pro výkon dané funkce. Pokud by tak neučinila, a nebyla tato fyzická osoba zapsána v obchodním rejstříku do tří měsíců od vzniku funkce právnické osoby ve voleném orgánu družstva, **zanikla by t**éto právnické osobě – členovi voleného orgánu družstva, **tato její funkce**, do které byla zvolena

**Zrušuje se § 61 odst. 3 ZOK, podle něhož mzda i jiné plnění zaměstnanci, který je současně i členem statutárního orgánu společnosti, nebo osobě jemu blízké, lze poskytnout pouze se souhlasem orgánu, který schvaluje smlouvu o výkonu funkce. Toto ustanovení působilo i v družstvech potíže, a je tedy od 1.1. 2021 zcela bez náhrady zrušeno.** 

**1.1.2. V samotných ustanovení o družstvu**  se novelizují ustanovení např. v těchto záležitostech: (k jejichž podstatě se budeme vracet v našich dalších informacích)

- **způsoby zániku členství, dále některé případy obnovení členství v případě zrušení konkursu** (§ 610, § 627 a § 628),

-**některé záležitosti týkající se členské schůze družstva a záležitostí s tím související,** včetně rozhodování per rollam (jde o novelizaci ve většině ustanovení od § 654 až § 661, včetně zpřístupnění účetní závěrky před konáním členské schůze (§ 707),

- **zákaz konkurence člena představenstva** ( §710 a § 711)

**- zákaz konkurence člena kontrolní komise** (§ 722).

**Přímo ve zvláštních ustanoveních o bytovém družstvu** **nedošlo touto novelou k žádným změnám.**

**Bude ale potřebné,** aby v případech, kdy bude k 1.1. 2021 členem voleného orgánu družstva právnická osoba, aby tato právnická osoba –člen voleného orgánu družstva - již ve lhůtě do 3 měsíců od 1.1. 2021, tedy do 31.3. 2021 zmocnila fyzickou osobu k zastupování při výkonu funkce ve voleném orgánu družstva (podle novelizovaného § 46 odst. 3 ZOK, rovněž účinného od 1.1. 2021), a aby došlo k zápisu této fyzické osoby do obchodního rejstříku, jinak by funkce právnické osoby, jako člena voleného orgánu družstva, po uplynutí této 3 měsíční lhůty- tedy po 31.3. 2021, zanikla.

**1.2.** **Zákon č. 163/2020 Sb.** kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb.,, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony **s účinností od 1.července 2020**.

Tímto zákonem mělo původně dojít, a také dochází, a to již s účinností od 1.července 2020, - jako „ČÁST PRVNÍ“ k velmi rozsáhlé novelizaci celého souboru ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví (včetně významných změn v záležitostech správy domu a pozemku a SVJ).

**Současně však byla** formou poslaneckého návrhu přiřazena **i „ČÁST DRUHÁ“ -**

**poměrně zásadní další novela ZOK, která se dotýká pouze právní úpravy družstev v ZOK, včetně zvláštních ustanovení o bytovém družstvu, a zejména zásadním způsobem mění dosavadní pojetí právní úpravy nájmu družstevního bytu jeho podřízením – až na dvě výjimky – právní úpravě (komerčního) nájmu v  občanském zákoníku (OZ), a to vše již s účinností již od 1. července letošního roku**

**Na rozdíl od předchozí „velké“ novely ZOK (zákon č. 33/2020 Sb.), která se nijak významně nedotýká právní úpravy družstev a vůbec se netýká zvláštních ustanovení ZOK o bytovém družstvu a nájmu družstevního bytu, tato „druhá“ novela, včleněná do novely OZ, jako - Část druhá -, nyní zcela naopak se zaměřuje výlučně na právní úpravu družstva, včetně zvláštní úpravy bytového družstva a na právní úpravu nájmu družstevního bytu.**

Přitom jde o zásadní novelizaci v právní úpravě družstev a zvláště též bytových družstev a nájmu družstevního bytu, v některých záležitostech až koncepční povahy, přičemž však v této podobě v zákoně č. 163/2020 Sb. neprošla běžným legislativním procesem, tedy projednáním v Legislativní radě vlády a ve vládě ČR, a byla formou poslaneckého návrhu nekoncepčně včleněna do návrhu novely OZ, která se týká právní úpravy bytového spoluvlastnictví. Jde o znění podle poslaneckého návrhu, přičemž představuje některé zásadní změny až koncepční povahy. Pokud jde pojetí právní úpravy družstevního bytu, je postavena na východisku, že se nájem družstevního bytu nadále bude řídit obecnou právní úpravou „komerčního“ nájmu v OZ (až na dvě výjimky, týkající se oprav a údržby v bytě a postupu při stavebních úpravách bytu a domu).

Se změnou v  **pojetí právní úpravy nájmu družstevního bytu, bezprostředně souvisí zrušení § 2240 OZ** ( a také § 2241 OZ), podle něhož nájem družstevního bytu měl být upraven zvláštním zákonem, a nikoliv podřízen ustanovením o nájmu bytu v OZ, který je nájmem „komerčním“, a tedy ziskovým.

**Tato novela ZOK se dotýká dalších cca čtyřicetipěti paragrafů ZOK** (oproti první „velké“ letošní novele ZOK)**, a to jednak v ustanoveních o družstvu obecně, dále ve zvláštních ustanoveních o bytovém družstvu a nájmu družstevního bytu**, a také v ustanovení o hospodaření sociálního družstva. **Některé z těchto změn a doplnění jsou pro družstva obecně a pro bytová družstva zvláště - zásadní věcné povahy).**

**Zásadní změny koncepční povahy lze spatřovat především:**

**-v nové možnosti zakládat družstvo i bez konání ustavující schůze**

**- v podstatě podřízení právní úpravy nájmu družstevního bytu ustanovením občanského zákoníku o nájmu bytu**

**V této úvodní rámcové informaci pouze poukazujeme na podstatu věcných změn a doplnění v právní úpravě družstva obecně a bytového družstva zvláště podle novely ZOK v zákoně č. 163/2020 Sb.,  Část druhá:**

**- V obecných ustanoveních ZOK**  dochází p**ouze k jediné změně, a to v § 9,** která se vztahuje k zápisu založeného družstva do obchodního rejstříku (takže existujících družstev se toto ustanovení netýká, použije se však v případě, že bude po 1.7. 2020 zakládáno nové družstvo. )

**- Všechny ostatní změny v této novele – ČÁSTI DRUHÉ - se týkají konkrétních ustanovení ZOK upravujících právní poměry družstev a také nájmu družstevního bytu v rámci zvláštních ustanovení o bytovém družstvu**

*Ve všech novelizovaných ustanovení ZOK o družstvu, bytovém družstvu a nájmu družstevního bytu podle této novely v části druhé,* ***jde o novelizaci či doplnění jiných paragrafů, než v rozsáhlé předchozí novele ZOK v zákoně č. 33/2020 Sb****.*

*Tím* ***vznikla situace, že některá ustanovení ZOK, včetně některých ustanovení o družstvu jsou novelizována zákonem č. 33/2020 Sb. až s účinností až od 1.ledna 2021,* avšak podstatná novelizace ustanovení ZOK o družstvu, bytovém družstvu a nájmu družstevního bytu v následném zákoně č. 163/2020 Sb., nabývá účinnosti již od 1.července 2020.**

**U této novely nejsou uvedena žádná přechodná ustanovení, která by ukládala do určité lhůty přizpůsobit stanovy družstev této novelizaci ZOK.** Je však zřejmé, že **každé družstvo obecně, a také každé bytové družstvo, je povinno již od 1.7. postupovat v souladu s touto novelizací, účinnou od 1. července 2020, pokud jsou novelizována ustanovení závazné povahy, od nichž se nelze ani ve stanovách odchýlit. Současně bude pravděpodobně potřebné v těchto záležitostech přizpůsobit stávající stanovy družstev novelizované právní úpravě.**

***Pro tuto úvodní informaci a pouze pro základní orientaci poukazujeme prozatím zejména na dále uvedená***

**A. novelizovaná ustanovení ZOK o družstvu obecně** (tedy v rámci právní úpravy družstva v ZOK, která se vztahuje na všechny typy družstev i v případě BD, pokud není ve zvláštních ustanoveních ZOK o bytovém družstvu upraveno jinak):

**- Drobnější zpřesnění, která jsou spíše jen formální a zpřesňující povahy** (zpřesněním zákonné dikce), jsou provedena touto novelou (s účinností od 1.7. 2020)

**- Drobnější úpravy a zpřesnění, která jsou též drobnými dílčími změnami věcné povahy,** které je **potřebné dodržovat v praxi BD již od 1.7. 2020:**

§ 562 odst. 2 (informační deska se zpřístupní členům družstva i prostřednictvím internetových stránek, pokud tak určí stanovy (tj. spolu s jejím zřízením v sídle družstva),

- § 566 odst. 1 a nově zařazené odst. 3 a 4 (pokud stanovy umožňují zvýšení základního členského vkladu doplatky členů, rozhoduje o tom členská schůze, přičemž se stanoví požadavky na obsah tohoto usnesení a na jeho schválení a podle nově vloženého § 567a nastanou účinky tohoto zvýšení dnem zápisu do obchodního rejstříku;

- § 567b až § 571b – mění a doplňují se ustanovení o postupu při snížení základního členského vkladu;

- § 573 odst. 3 – doplňuje se tak, aby bylo jednoznačné, že před vložením nepeněžitého vkladu schválí členská schůze nejen, že bude vložen nepeněžitý vklad, nýbrž také, že členská schůze schválí částku jeho ocenění a částku, která se započítává na členský vklad (přičemž se takto postupuje , kromě případu založení družstva –nově- bez ustavující schůze podle nového § 561a;

§ 577 odst. 2 – odstraňuje se chybná a nesrozumitelná úprava tak, aby bylo zřejmé, že písemná přihláška za člena družstva musí obsahovat také vymezení „členského vkladu“ (namísto dosud nesprávně uvedeného „družstevního podílu“); doplňuje se na konec odst. 3 působnost členské schůze o přijetí člena do družstva, pokud má být vnesen nepeněžitý vklad ;

§ 582 (nahlížení do seznamu členů a pořizování výpisů z údajů seznamu členů) se zpřesňuje a doplňuje tak, aby ustanovení odpovídalo sledovaným záměrům a současně ochraně osobních údajů

§ 603 odst. 1 (prodloužení lhůty pro dědice družstevního podílu na 3 měsíce, aby vypověděl svou účast v družstvu, nechce-li být členem družstva – to se však netýká BD);

**Věcné změny zásadní povahy se týkají např. zejména těchto ustanovení ZOK o družstvech:**

- postup při založení družstva a záležitosti s tím spojené **(§ 555 – § 561**);

- **zcela nová možnost založit družstvo bez ustavující schůze** **(§ 561a**);

- pokud plní působnost členské schůze shromáždění delegátů zcela nebo zčásti, vždy se zpřístupní informační deska členům družstva i prostřednictvím internetových stránek **(nově vložený odst. 3 v § 562);**

- zvýšení a snížení základního členského vkladu **(§ 566 – 571b);**

- přijetí do družstva při vnesení nepeněžitého vkladu – o přijetí v tomto případě vždy rozhoduje členská schůze **(§ 577 odst. 3);**

- doplňuje se možnost, aby stanovy určily nižší počet zastoupených členů na členské schůzi jedním zmocněncem (zákon určuje limit jedné třetiny všech členů družstva), a dále doplněním nového odstavce 3 je zakotvena možnost určit ve stanovách družstva, že člen může být na členské schůzi zastoupen pouze jiným členem družstva **(§ 635 odst. 2 a nově doplněný odst. 3)**;

- doplňuje se možnost (pokud s tím člen souhlasí), zasílat pozvánku na členskou schůzi pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů ( **§ 636 nový odst. 3);**

- některé novelizace v ustanoveních o shromáždění delegátů**, (§ 677 nový odst.5, § 683 nový odst. 3 , § 688 odst. 2, § 693- nový odst. 2 a 3);**

**-** doplňuje se výslovně stanovená povinnost představenstva družstva zpřístupnit alespoň 15 dnů přede dnem konání členské schůze účetní závěrku **( nový odst. 2 v § 707);**

**-** změny týkající se zákazu konkurence člena představenstva **(§ 710 a zrušení § 711)** a týkající se zákazu konkurence člena kontrolní komise ((**§ 722 odst.1);**

**Přímo ve zvláštních ustanoveních o bytovém družstvu v ZOK**

**dochází ke změnám, z nichž jsou některé sice jen zpřesňující, avšak některé jsou zcela zásadní povahy, což se týká také právní úpravy nájmu družstevního bytu** (vše s účinností již od 1.7. 2020)**:**

**§ 731 odst. 2 –** nový požadavek kvalifikované většiny hlasů pro změnu úpravy náležitostí stanov BD uvedených v § 731  odst. 1 písm. a), tedy pro změnu ustanovení stanov o podmínkách, za kterých vznikne členovi BD právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu;

**§ 732 (navazuje na § 731 odst.2)**  umožňuje členovi, jehož souhlas se vyžaduje podle § 731 odst. 2, aby tento souhlas projevil písemně nebo jiným vhodným způsobem určeným ve stanovách a doručil jej nejpozději do 7 dnů ode dne konání členské schůze (dosavadní znění § 732 o zvýšení základného členského vkladu doplatkem člena v BD se zrušuje, takže se použijí novelizovaná ustanovení § 566, § 567 a nový § 567a);

**733 odst. 1** – (pouze zpřesnění v odkazu na § 572 odst.1, pokud jde o smlouvu o dalším členském vkladu);

**§ 734 odst. 1 -**  v úvodní větě se zpřesňuje ustanovení tak, aby bylo jednoznačné, že důvody pro vyloučení člena z BD, který je nájemcem družstevního bytu, jsou dalšími (zvláštními) důvody pro vyloučení, kromě důvodů společných pro všechny typy družstev v § 614 ZOK; *(pozn.: jinak také BD je povinno postupovat při vylučování člena z BD podle obecných ustanovení o družstvu v § 614 až § 622 ZOK, z nichž § 618 , § 620 odst. 1 písm. b) a § 621 byly dílčím způsobem zpřesněny touto novelou);*

**§ 736** – doplněním nového odst. 3, se výslovně odkazuje na použití také § 601 odst. 1, podle něhož převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou (s převedeným) družstevním podílem spojeny;

**§ 741, včetně nadpisu nad označením § 741, představuje stěžejní a zásadní změnu, jíž se v podstatě podřizuje nájem družstevního bytu obecnému nájmu bytu v občanském zákoníku** (spolu se zrušením § 2240 a § 2241 OZ**), a to až na výjimku** podle nově vloženého odst. 2 v § 744 ZOK, který stanoví, že  **stanovy BD určí rozsah běžné údržby a drobných oprav** souvisejících s užíváním družstevního bytu **a okolnosti, za nichž lze stavebně upravovat družstevní byt a dům.**

§ 750 – další výrazná změna pro BD, podle které, **připustí-li to o stanovy BD, může BD rozdělovat část svého zisku a jiných vlastních zdrojů (nejvýše 33%) mezi své členy**, při dodržení podmínek uvedených v tomto ustanovení; ustanovení § 35 ZOK o možnostech vyplácení zálohy na podíl na zisku se pro BD nepoužije.

**V této novele nejsou uvedena žádná přechodná ustanovení, která by ukládala lhůtu pro přizpůsobení stanov** družstva (a tedy také stanov bytového družstva).

**To však neznamená, že by ohledně účinnosti dosavadních stanov, zůstalo vše „při starém“.** Je nepochybné, že ta ustanovení stanov družstva, která by po 1.7. 2020 letošního roku v rozporu s donucujícími ustanovením této novely, pak taková ustanovení stanov nelze od 1.7. letošního roku použít.

Kromě toho, pokud tato novela poskytuje nové možnosti pro úpravu některých záležitostí ve stanovách, které dosud upraveny být nemohly – např. v bytovém družstvu rozdělování části zisku mezi členy v bytovém družstvu, anebo v souvislostech s podřízením nájmu družstevního bytu v podstatě ustanovením OZ o nájmu bytu určení rozsahu běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním družstevního bytu a okolností, za nichž lze stavebně upravovat družstevní byt a dům, budou bytová družstva uvažovat o změnách a doplnění svých **stanov**. Kromě toho by bylo vhodné projít v každém BD celé stanovy BD a posoudit, která ustanovení již nelze použít ode dne 1.7. 2020, pro rozpor s donucujícími ustanovením ZOK ve znění novely provedené zákonem č. 163/2020 Sb. s účinností od 1.7. 2020. , a je tedy nezbytné postupovat podle novelizovaných ustanovení v této novele.

V těchto záležitostech budeme také (v případné spolupráci s ostatními družstevními svazy) neprodleně vzájemně konzultovat, u kterých (typických a běžně se vyskytujících) ustanovení stanov bytového družstva (jednak povinných náležitostí, jednak těch, která se dále  běžně ve stanovách vyskytují), dojde k situaci, že po 1.7. 2020 (po nabytí účinnosti novely ZOK č. 163/2020 Sb.-část druhá novely) pozbudou taková ustanovení stanov BD účinnosti, a dále která novelizovaná ustanovení ZOK je nezbytné od 1.7. 2020 naopak v praxi družstev podle novely používat, ať jsou či nejsou náležitostí stanov.

**II.**

**ÚVODNÍ RÁMCOVÁ INFORMACE**

**PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

**O NOVELIZACI PRÁVNÍ ÚPRAVY BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ**

**V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU**

***Jde o zákon č. 163/2020 Sb., který byl vydán v březnu letošního roku a nabývá účinnosti dnem 1.7. 2020.***

Jde o novelu občanského zákoníku, jako ČÁST PRVNÍ v této novele OZ, *(ke které byla v Poslanecké sněmovně přidána jako část druhá také novelizace ZOK v ustanoveních o družstvu a bytovém družstvu).*

Novelizaci právní úpravy bytového spoluvlastnictví v OZ podle tohoto zákona lze (pouze s malou nadsázkou) charakterizovat jako téměř přepracování dosavadní právní úpravy bytového spoluvlastnictví v OZ po rekodifikaci. Nasvědčuje tomu nejen rozsah věcných změn a doplnění v této právní úpravě, nýbrž také hledisko kvantitativní. Z celkového počtu 64 paragrafů ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví, se novelizace v zákoně č. 163/2020 Sb. týká celkem cca čtyřiceti paragrafů, a dále jsou stanoveny tři zvláštní body přechodných ustanovení k této novelizaci ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví.

**V rámci této novely OZ se také ( mimo novelizaci ustanovení o bytovém spoluvlastnictví)** - do ustanovení OZ o podílovém spoluvlastnictví **v podstatě navrací právní úprava předkupního** **práva, jaká byla uvedena v ustanoveních OZ o podílovém spoluvlastnictví při rekodifikaci soukromého práva** (a byla od 1.1. 2014 do 31.12. 201, byla změněna novelou OZ, provedenou zákonem č. 460/2016 Sb.- u předkupního práva s účinností od 1.1. 2018).

Tato současná novelizace předkupního práva má pozitivní význam také v záležitostech předkupního práva ve sféře bytového spoluvlastnictví, pokud je jednotka ve spoluvlastnictví dvou nebo více spoluvlastníků - zejména např. nebytová jednotka s garážovými stáními. V podstatě se tím odstraní problémy za situace, kdy jeden ze spoluvlastníků této nebytové jednotky hodlá převést svůj spoluvlastnický podíl na této nebytové jednotce např. s garážovým stáním, spolu se svojí převáděnou bytovou jednotkou na nového nabyvatele. Ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví se touto změnou zamezí problémům, které po 1.1. 2018 vznikaly při převodu bytových jednotek v případě, že vlastník bytové jednotky logicky chtěl převádět také svůj spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce (např. halové garáži s vyznačeními stáními, pokud byla vymezena jako jednotka), kde měl garážové stání. Nadále již nevznikne povinnost nabídnout spoluvlastnický podíl na této nebytové jednotce ke koupi ostatním jejím spoluvlastníkům. S návratem ke dříve platné úpravě tato povinnost odpadá.

**K samotné novelizaci právní úpravy bytového spoluvlastnictví** **(§§ 1158 - § 1221 OZ)**

Novela výrazně a v řadě záležitostí také ku prospěchu věci mění a doplňuje právní úpravu bytového spoluvlastnictví již od jeho vzniku, včetně pojetí prohlášení, na jehož základě vznikne bytové spoluvlastnictví vkladem do katastru nemovitostí.

- Dále se jednoznačněji upravují záležitosti, které jsou povinnými náležitostmi prohlášení a  současně, jaké náležitosti již nelze upravovat ve stanovách, nýbrž pouze v prohlášení;

- podstatně srozumitelněji a jednodušeji se upravuje rozhodování o změnách prohlášení v těch náležitostech, které se dotýkají práv a povinností vlastníka jednotky spojených s vlastnictví jednotky, pokud dotčený vlastník jednotky se změnou souhlasil;

- napravují se chyby či nejasnosti uvedené dosud v působnosti shromáždění,

- upřesňuje se postup pro případy, kdy přehlasovaný člen nesouhlasí s usnesením shromáždění, včetně případného návrhu na předběžné opatření, jímž se zabrání postupovat podle rozhodnutí shromáždění do doby než soud rozhodne,

- vyjasňuje se způsob, jakým lze schvalovat změny v poměru výše příspěvků placených jednotlivými vlastníky jednotek (což činilo v praxi dosud řadu potíží a sporů),

- zpřesňuje se ustanovení o přechodu dluhů převodce na nabyvatele při převodu vlastnického práva k jednotce,

- vhodnějším způsobem se upravuje správa bez vzniku SVJ,

a řada dalších změn a doplnění v právní úpravě bytového spoluvlastnictví v OZ.

**K výrazným změnám alespoň pro základní orientaci jen rámcově uvádíme**, na kterou *navážeme v příštích dnech bližšími informacemi pro praxi v SVJ:*

**Prohlášení - § 1166:**

Prohlášení (dále též v této informaci „prohlášení vlastníka“) nabývá poněkud jiné a účelnější pojetí či funkci v tom smyslu, že při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo bude obsahovat pouze takové náležitosti, které se týkají předmětu bytového spoluvlastnictví a případně také poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku, avšak u poměru výše příspěvků nepůjde o povinnou náležitost prohlášení; poměr výše příspěvků určuje dispozitivně přímo zákon v § 1180, a pouze v případě, že se v konkrétním SVJ chtějí vlastníci jednotek odchýlit od zákonem stanoveného poměru výše příspěvků, nebude to nově možné ve stanovách SVJ, nýbrž jedině v prohlášení, pokud by měl být tento poměr učen odchylně od dispozitivního ustanovení v § 1180 OZ.

Prohlášení vlastníka již nebude obsahovat ani náležitosti stanov v případech dosud stanovených v § 1166 odst. 2, tento odstavec 2 se zrušuje v souvislostech se změnou přístupu k založení SVJ, kdy stanovy budou přijímány jako samostatný dokument.

V prohlášení již také nebudou jako povinná náležitost určeny záležitosti správy domu a pozemku, které jsou celkově soustředěny a systematicky upraveny odděleně od ustanovení o povinných náležitostech prohlášení vlastníka.

**Zjednodušení změny prohlášení vlastníka § 1169**

Jde o zjednodušení ve dvou směrech:

- V případě změny prohlášení, které se dotýká práv a povinností vlastníka jednotky, se odstraňuje dosavadní „třístupňový“ souhlas s těmito změnami, a nadále se bude vyžadovat, pokud s takovou změnou písemně souhlasí dotčený vlastník (či několik vlastníků, pokud je jich dotčeno několik), pouze souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, pro nabytí účinnosti těchto změn prohlášení. Pokud by se dotkla změna práv a povinností všech vlastníků jednotek, pak se vyžaduje pouze jejich písemný souhlas;

- v případě změn prohlášení výslovně uvedených v odst. 2 (jde o novelizovaný dosavadní odst. 3, přečíslovaný jako odst. 2), postačí pouze souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek jde o případy, kdy se změnou společných částí nemění velikost podílu jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech (pokud nejde o společné části ve výlučném užívání vlastníka jednotky), dále o změnu účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, a také jde-li o změnu pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, pokud v konkrétním případě jsou tato pravidla určena v prohlášení (takový stav může existovat především u správy domu a pozemku bez vzniku SVJ, kde nemůže být tato náležitost uvedena ve stanovách, protože stanovy v tomto případě neexistují).

**Vedení seznamu členů SVJ . § 1178**

Zavádí se výslovně povinnost osoby odpovědné za správu domu a pozemku (ať jde o správu bez vzniku SVJ, anebo o správu se vznikem SVJ) vést seznam vlastníků jednotek a také osob, kterým vlastník jednotky přenechal byt k užívání , a to s údaji stanovenými v novelizovaném § 1177.

**Poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku - § 1180**

Jde o dispozitivní právní úpravu poměru výše příspěvků jednotlivých vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, od které se lze odchýlit nadále jedině v prohlášení, nikoliv ve stanovách SVJ. Základní dispozitivní princip vychází z poměru výše příspěvků jednotlivých vlastníků jednotek podle poměru odpovídajícímu podílu vlastníka jednotky na společných částech, u příspěvků určených na odměňování osoby, která dům spravuje, a na podobné náklady vlastní správní činnosti, na každou jednotku stejně.

**Práva a povinnosti vlastníka jednotky:**

**– v několika ustanoveních, kde jsou tato práva a povinnosti stanoveny, se jejich právní úprava zpřesňuje,**

**-včetně např. při oznamování stavebních úprav v bytě (§ 1182),**

**- ale také u některých dalších práv a povinností vlastníka jednotky, např. povinnost oznámit osobě odpovědné za správu domu a pozemku podnikání nebo jinou činnost v bytě. která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou – § 1182 nový odst. 3).**

**Nucený prodej jednotky- § 1184**

Celý proces tohoto zcela výjimečného sankčního opatření vůči vlastníkovi jednotky se zjednodušuje a upravuje srozumitelnějším způsobem.

**Úprava přechodu dluhů při převodu vlastnického práva k jednotce na nabyvatele jednotky - § 1186**

Účelem novelizace má být odstranění dosavadních výkladových problémů ohledně přechodu dluhů vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku, za podmínek v tomto ustanovení stanovených. Přitom za dluhy vůči osobě odpovědné za správu domu, které přešly na nabyvatele, ručí převodce. V novele se stanoví také vyvratitelná právní domněnka ohledně situace, že nabyvatel nemohl dluhy znát (nový odst. 3 v § 1186).

**Správa domu a pozemku - § 1189 až § 1193**

**Výrazně se zpřesňují a zpřehledňují ustanovení o správě domu a pozemku bez vzniku SVJ - § 1191 - § 1193.**

**Společenství vlastníků jednotek - § 1194 až § 1216**

Jde o rozsáhlé změny a doplnění, se záměrem předcházet výkladovým problémům a řešit vhodným způsobem některé problémy, které dosud řešeny v zákoně nebyly nebo nebyly řešeny zcela odpovídajícím způsobem např.

jde o § 1195 (přechod práv a povinností ze závazků spojených se správou domu a pozemku vzniklých před vznikem SVJ),

dále se zakotvuje výjimka ze zákazu převzetí dluhu společenstvím vlastníků jednotek pro případy, kdy vzniklo SVJ po převodu jednotek z vlastnictví právnické osoby podle § 1188 do vlastnictví členů; pro takový případ se vylučují z tohoto zákazu dluhy z úvěrů právnický osob a jejich zajištění, pokud jsou tyto úvěry čerpány za účelem opravy, údržby nebo stavební úpravy domu,

**Kdy nejpozději musí dojít k založení SVJ - § 1198**

Nebylo-li SVJ založeno již dříve, jsou povinni je založit vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek ve vlastnictví, **z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků,**

**Způsob založení společenství vlastníků jednotek - § 1200**

Nová právní úprava výslovně umožňuje **založení SVJ i jen jediným vlastníkem všech jednotek.** SVJ se vždy zakládá schválením stanov.

Pokud jde o založení SVJ více vlastníky jednotek, zákon nově umožňuje dva způsoby založení SVJ, resp, dva způsoby přijetí stanov SVJ, jejichž přijetím dojde k založení SVJ. Stanovy mohou být přijaty na ustavující schůzi SVJ nebo mimo tuto schůzi. Jsou-li stanovy přijímány na ustanovující schůzi, postačí k jejich přijetí většina hlasů všech vlastníků, a rozhodnutí ustavující schůze o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou (notářským zápisem), která obsahuje schválený text stanov.

Jsou-li stanovy přijímány, a SVJ tím zakládáno mimo ustavující schůzi, pak se vyžaduje shoda všech vlastníků jednotek na jejich obsahu a stanovy vyžadují formu veřejné listiny (notářského zápisu).

**Zrušuje se právní úprava o majoritním vlastníku jednotky jako správci při založeném, avšak nevzniklém SVJ - § 1202 a § 1203**

Dosavadní úprava řešila období mezi rozdělením domu na dům s jednotkami ve vlastnictví a stavem, kdy ztratí majoritu většinový vlastník jednotek. Tato úprava činila výkladové potíže především také ve vztahu k § 1198.

**Doplnění určité záležitosti na pořad jednání shromáždění na žádost vlastníků jednotek – s minimálním počtem hlasů uvedeným v zákoně - § 1207 odst. 3**

Jde o potřebné doplnění této možnosti, která v dosavadní právní úpravě chyběla

**Výrazné zpřesnění působnosti shromáždění - § 1208**.

Dosavadní vymezení této působnosti bylo v některých záležitostech upraveno zavádějícím způsobem, který způsoboval výkladové problémy. Proto se v novele ustanovení o působnosti shromáždění zpřesňuje tak, aby se předcházelo výkladovým problémům.

**Zpřesnění soudní ochrany vlastníka jednoty vůči rozhodnutí shromáždění- § 1209**

Jde o zpřesnění v tom smyslu, že tato soudní ochrana se týká rozhodnutí shromáždění pouze v záležitostech týkajících se správy domu a pozemku, spolu s doplněním v jakém smyslu může soud o této záležitosti rozhodnout.

**Náhradní shromáždění - § 1210**

Zcela nově se zavádí možnost konání náhradního shromáždění za podmínek v tomto ustanovení stanovených .

**Rozhodování mimo zasedání (shromáždění) - § 1211 až § 1214**

Tato ustanovení se celkově zpřesňují; také se vypouští jednoměsíční lhůta (počítaná ode dne na který bylo svoláno původně shromáždění, které se však nesešlo)., v případech, kdy má být rozhodováno mimo zasedání z důvodu, že se původně svolané shromáždění nesešlo.

**Důležitá jsou také přechodná ustanovení k této novele!**

**- Pokud se vlastníci jednotek odchýlili ujednáním ve stanovách o poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku od § 1180 ve znění přede dnem nabytí účinnosti této novely, považuje se toto ujednání ve stanovách ode dne nabytí účinnosti této novely za součást prohlášení – (**není tedy třeba se přizpůsobit novele tím, že by se tyto odchylky nyní musely schvalovat formou doplnění prohlášení vlastníka, a nadále se toto dosavadní ustanovení stanov v konkrétním SVJ bude považovat za součást prohlášení (tím se reaguje na novelizované znění § 1180 odst. 1).

- **Pokud někde existoval stav podle § 1202** (zakladatel SVJ – tj. majoritní vlastník jednotek byl přede dnem nabytí účinnosti této novely správcem domu podle nyní zrušeného § 1202 a § 1203 **vykonává ode dne nabytí účinnosti této novely správu domu a pozemku podle § 1191 až § 1193**  (správa domu a pozemku bez vzniku SVJ) **v novelizovaném znění podle této novely**. Shromáždění je však způsobilé jednat a usnášet se při splnění požadavků v bodu 2. přechodných ustanovení, věta druhá. V bodě 3. těchto přechodných ustanovení se současně stanoví lhůta, ve které nejpozději se musí podat návrh na zápis SVJ do veřejného rejstříku v těchto případech (do rejstříku společenství), poté, co tento majoritní vlastník ztratí většinu hlasů.

**Závěrem**

Již bylo uvedeno, že není výslovně uloženo do určité lhůty přizpůsobit stanovy SV J novele ustanovení o bytovém spoluvlastnictví v tomto zákoně č. 163/2020 Sb. Platí však, že ta ustanovení stanov SVJ, která by byla v rozporu s donucujícími ustanoveními OZ ve znění podle této novely s účinností od 1.7. 2020, pak nelze takové ustanovení stanov použít, a musí být postupováno v souladu s novelizovaným zněním právní úpravy bytového spoluvlastnictví v OZ podle zákona č.163/2020 Sb.- Část první.

**Poznámky :**

**1) Vedle této novely OZ, se také dílčím způsobem opět novelizuje § 24 zákona č. 311/2013 Sb. (převody některých jednotek z vlastnictví některých bytových družstev)**

**2) Zrušuje se zvláštní ustanovení § 2240 OZ o nájmu družstevního bytu, a také § 2241 OZ, § 2240 se týká nájmu družstevního bytu, jak je o tom podána informace shora pro bytová družstva o novelizaci ZOK v rámci tohoto zákona č. 163/2020 Sb. . Část druhá, a s tím souvisejícím zrušením těchto ustanovení OZ, čímž se nájem družstevního bytu, až na malé výjimky podřizuje právní úpravě nájmu bytu v občanském zákoníku.**

**3) Jistota a smluvní pokuta - § 2254 OZ**

Za účinnosti stávající právní úpravy nebylo možné zakotvit v nájemní smlouvě ujednání o smluvní pokutě. S účinností novely to však bude možné. Zrušují se ustanovení § 2239 a zavádí se možnost smluvní pokuty v § 2254.

Smluvní pokutou lze zajistit splnění jakékoliv povinnosti vyplývající z nájmu. Souhrn výše ujednané smluvní pokuty a peněžité jistoty, kterou poskytuje nájemce pronajímateli, však nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného

**Zpracovali: JUDr. František Lébl, JUDr. Jiří Čáp**

**6.5. 2020**