

Důvodová zpráva

Obecná část

a) Zhodnocení platného právního stavu, včetně zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen

Základem právní úpravy bytového spoluvlastnictví je od roku 2014 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), který obsahuje v ustanoveních § 1158 až § 1222 úpravu bytového spoluvlastnictví jako jeden ze zvláštních typů spoluvlastnického práva.

Úprava obsažená v občanském zákoníku nahradila úpravu obsaženou v zákoně 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.

K provedení občanského zákoníku bylo přijato nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, kde je obsažena úprava způsobu výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce (na rozdíl od zákona o vlastnictví bytů není v občanském zákoníku tato záležitost řešena), výčet společných částí nemovité věci (v návaznosti na obecné vymezení společných částí v § 1160) a podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku (v návaznosti na obecné vymezení správy domu a pozemku v § 1189).

V souvislosti se zrušením zákona o vlastnictví bytů byl dále přijat zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů. Tato právní úprava byla přijata proto, že občanský zákoník neupravuje speciální problematiku bytových družstev, která prováděla výstavbu s finanční a úvěrovou pomocí státu, která byla předmětem úpravy v zákoně o vlastnictví bytů, a to především vzhledem k časově omezenému působení těchto transformačních ustanovení o bezúplatných převezech těchto družstevních bytů, která prováděla výstavbu s finanční a úvěrovou pomocí státu před rokem 1992. Zákon č. 311/2013 Sb. tedy řeší záležitosti převodů vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům z vlastnictví některých bytových družstev (vzniklých do 1. ledna 1992) do vlastnictví oprávněných členů v případě, kdy členovi uvedeného bytového družstva vznikne právo na převod jednotky nebo skupinového rodinného domu do vlastnictví až po dni nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. Daná právní úprava se netýká družstev vzniklých po 1. lednu 1992, tedy zejména družstev vzniklých privatizací.

Ačkoli již od roku 2014 platí nová právní úprava, některá specifika z dřívějšího období přetrvávají dodnes. V důsledku nového pojetí a konstrukce jednotky jako nemovité věci zahrnující nejen byt nebo nebytový prostor jako prostorově vymezenou část budovy, ale i podíl na společných částech a případně i podíl na pozemku, vznikla otázka řešení přechodu původně vymezených jednotek do nového právního prostředí. Tento přechod byl vyřešen tak, že na základě úpravy obsažené v ustanovení § 3063 občanského zákoníku zůstaly existovat původní jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů co do vymezení předmětu vlastnictví a spoluvlastnictví podle dřívější právní úpravy. Po 1. 1. 2014 tak existují dva odlišné druhy

jednotek, a to jednotky v pojetí podle § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů a jednotky podle § 1159 občanského zákoníku.

Otázka správy společných částí byla ponechána v kompetenci osoby odpovědné za správu domu a pozemku, změnil se však zásadně způsob vzniku společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“) a některé další vztahy, které vznikly zejména v důsledku nové úpravy vzniku společenství vlastníků a rovněž v důsledku podřízení této právnické osoby spolkové úpravě tam, kde není přijata úprava zvláštní.

V souvislosti s připravovanou novelizací tak bylo nutné řešit zejména níže uvedené okruhy problémů vyplývajících ze stávající úpravy bytového spoluvlastnictví.

Je třeba poukázat zejména na otázky spojené s právní úpravou prohlášení vlastníka, kdy úprava, podle které se v prohlášení uvádějí náležitosti stanov, vyvolává otázky, zda v souvislosti s přijetím prohlášení lze společenství vlastníků i zapsat do veřejného rejstříku nebo pouze založit, a rovněž na otázku, zda následná změna stanov po vzniku společenství vlastníků jako právnické osoby je i změnou prohlášení.

Diskutovanou je rovněž komplikovanost postupu při změně prohlášení, neboť souhlas většiny hlasů vlastníků jednotek nutný k účinnosti dohody o změně prohlášení a povinnost dalšího projednání změny prohlášení na shromáždění se nejeví jako nezbytné.

Dalšími nejasnostmi je zatížena oblast úpravy práv a povinností vlastníka jednotky, a to zejména ve vztahu k možnostem oprav a údržby nejen uvnitř jeho bytu, ale i pokud jde o společné části. Zbytečně složitá je i úprava oznamovací povinnosti vlastníka.

Zásadní otázky vyvolává rovněž úprava příspěvku na správu domu a pozemku, a to zejména pokud jde o určení poměru výše příspěvků a poté stanovení konkrétní povinnosti přispívat na správu domu a pozemku.

Spory a diskuse dále vyvolává úprava přechodu pohledávek a dluhů v případě převodu jednotky. Jednak není zřejmé, v jaké výši přecházejí dluhy na nabyvatele, a dále je sporné, zda se ustanovení o přechodu dluhů vztahuje rovněž na platby za plnění spojená s užíváním bytu.

Nedostatečně propracovaná se jeví rovněž část právní úpravy týkající se správy společných částí před vznikem společenství vlastníků jako právnické osoby. Rovněž i samotný vznik společenství vlastníků je řešen výkladově rozporupnými ustanoveními. K tomu lze dodat, že ke dni 9. dubna 2018 bylo v rejstříku společenství vlastníků zapsáno 65 981 společenství vlastníků, přičemž 9 953 společenství vlastníků bylo do rejstříku společenství vlastníků zapsáno prvozápisem po 1. lednu 2014, tedy poté, co občanský zákoník nabyl účinnosti.

Vzhledem ke složitosti úpravy nuceného prodeje jednotky vlastníka, který neplní své povinnosti, není tento institut v praxi téměř využíván. Vůči vlastníkům, kteří neplní své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek, tak v podstatě neexistuje účinné řešení vzniklé situace.

Aktuální komplikace v praxi pak přináší i znovuzavedení předkupního práva, a to zejména v případech, kdy je ve spoluvlastnictví jednotka, ve které jsou vymezena garážová stání.

Další zpřesnění vyžaduje i úprava přezkoumání rozhodnutí shromáždění soudem tak, aby byl vyjasněn vztah k obecné úpravě spoluvlastnictví a k obecné úpravě přezkoumání rozhodnutí orgánu spolku, jež by přicházela v úvahu na základě přiměřené aplikace podle § 1221.

b) Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy, včetně dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen

Návrh vychází z obecných zásad soukromého práva a ústavního pořádku ČR a není v rozporu s koncepcí občanského zákoníku jako celku. Navrhovaná novela si neklade za cíl měnit koncepci přijatou novým občanským zákoníkem, ale spíše odstranit některé jeho nedostatky, které vyplynuly z aplikační praxe a zlepšit jeho srozumitelnost a aplikovatelnost pro adresáty daných právních norem.

Základ diskusí při přípravě novely tvořila stávající úprava prohlášení a jeho změn, dále pak správa domu a pozemku před vznikem společenství vlastníků, vznik společenství vlastníků a jeho kompetence ve vztahu ke kompetencím jednotlivých vlastníků, posílení možností pro vynucení povinností vlastníků jednotek, kteří je porušují, vyřešení otázky předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na jednotkách zahrnujících nebytový prostor, přezkoumání rozhodnutí shromáždění a některé další dílčí náměty na změny a zpřesnění právní úpravy.

V rámci úpravy prohlášení byla řešena otázka funkce prohlášení a významu úpravy stanov jako součásti prohlášení. Zde se stal východiskem přístup, podle kterého prohlášení sleduje existenci bytového spoluvlastnictví, ale pouze v těch věcech, které se týkají jeho předmětu a poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jako základního práva vlastníka jednotky. V této souvislosti je navrhováno přistoupit i ke zjednodušení procesu přijímání změn prohlášení, který je v současné době třístupňový, když se předpokládá dohoda dotčených vlastníků, k její účinnosti je třeba písemný souhlas stanovené většiny hlasů vlastníků jednotek a celý proces je završen usnesením shromáždění ke změně prohlášení.

V případě právní úpravy správy domu a pozemku před vznikem společenství vlastníků a po jeho vzniku se návrh drží koncepce, kdy se před vznikem společenství vlastníků vychází z principu spoluvlastnického a po vzniku společenství vlastníků z principu korporátního.

Pokud se týká vzniku společenství vlastníků jednotek, východiskem se stal původně sledovaný cíl (proklamovaný i v důvodové zprávě k občanskému zákoníku), aby společenství vlastníků vznikalo co nejdříve, a to nejen s ohledem na kontinuitu s předchozí právní úpravou, ale i vzhledem k solidárnímu postavení vlastníků jednotek před vznikem společenství vlastníků a jednoduššímu postupu při řízeních ve věcech správy domu a pozemku.

I přes navrženou změnu, podle které by byl zachován vznik společenství vlastníků po převodu čtvrté jednotky, se ukázalo jako nezbytné vyjasnit postavení společenství vlastníků jako non subjektu, do doby, než je ustaveno jako právnická osoba (v době, kdy funguje na principu spoluvlastnickém). Pokud se bude jednat o domy, které mají počet jednotek menší než 5 nebo jsou ve vlastnictví 4 vlastníků, není upraven povinný vznik společenství vlastníků, a je třeba řešit správu takových domů. Proto byla navržena podrobnější úprava týkající se správy domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků tak, aby byly pokud možno odstraněny pochybnosti týkající se použití ustanovení o podílovém spoluvlastnictví v době, kdy není v domě ustavena právnická osoba.

Rovněž byla navržena změna úpravy přechodu dluhů a pohledávek vlastníka při převodu jednotky. Platná právní úprava vyvolává pochybnosti, zda samo potvrzení o dlužích vydané společenstvím vlastníků může být právním titulem pro přechod těchto dluhů, a které dluhy tedy vlastně přecházejí. Proto je navrženo jednoznačnější znění tak, aby bylo zřejmé, že dluhy na nabyvatele přecházejí, a podmínky pro tento přechod.

Dále byly posuzovány kompetence shromáždění a jeho rozhodovací činnost, zejména ve vztahu k těm rozhodovacím činnostem, které se dotýkají předmětu vlastnictví a spoluvlastnictví

a jsou tedy současně i změnou prohlášení, jelikož i tato úprava vyvolává v současné době řadu otázek.

Platná právní úprava totiž prolongovala i předchozí nedostatky obsažené zejména v § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů spočívající v tom, že do kompetence shromáždění svěřila rozhodování o předmětu vlastnictví a spoluvlastnictví a jeho změnách. Tyto kompetence se navrhuje z rozhodování společenství vlastníků vypustit a ponechat je k rozhodování v rámci změny prohlášení, neboť se týkají změn předmětu vlastnictví a spoluvlastnictví.

Zpřesnění se dále navrhuje v oblasti práv a povinností vlastníka jednotky, zejména při provádění údržby bytu, dále se zjednodušuje oznamovací povinnost vlastníka jednotky, a především se mění postup při prodeji jednotky vlastníka, který neplní své povinnosti vůči společenství vlastníků.

V neposlední řadě se navrhuje řešit i otázku předkupního práva, zejména ve vztahu k těm jednotkám zahrnujícím nebytový prostor, které jsou ve spoluvlastnictví a v nichž bývají často vymezena garážová stání, která obvykle souvisí i s vlastnictvím jiné jednotky v rámci bytového spoluvlastnictví. Úprava předkupního práva obsažená v občanském zákoníku v podstatě znemožňuje prodej spoluvlastnického podílu na jednotce, která zahrnuje garážová stání užívaná z titulu podílového spoluvlastnictví, spolu s další jednotkou v rámci jediného převodu. Obdobně je nezbytné řešit i problematiku případného předkupního práva k pozemku, který není součástí budovy rozdělené na jednotky, jakož i u funkčně souvisejících pozemků.

Aby nebyl blokován převod jednotek z titulu nesplaceného úvěru, je navrhováno, že společenství vlastníků, které vzniklo po převodu jednotek z vlastnictví právnické osoby podle § 1188 do vlastnictví jeho členů, může převzít, přistoupit nebo jinak zajistit dluh z úvěru poskytnutého této právnické osobě, jehož účelem byla oprava, údržba nebo stavební úprava domu, pokud s tím souhlasí všichni jeho členové.

Platná právní úprava nemá žádný vliv na zákaz diskriminace ani vazbu na vztah rovnosti mužů a žen.

c) Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku

Základním východiskem při tvorbě návrhu novely občanského zákoníku bylo na jedné straně zachovat základní rámeček právní úpravy nastavený s účinností od 1. 1. 2014, a tedy neprovádět změny právní úpravy tam, kde nečiní výkladové problémy.

Návrh novely občanského zákoníku se však ukázal jako nezbytný s ohledem na skutečnost, že právní úprava problematiky bytového spoluvlastnictví, která se každodenně dotýká velkého počtu vlastníků jednotek a společenství vlastníků, je značně komplikovaná a na řadě míst vyvolává v praxi i v teorii rozsáhlé diskuze a výkladové otázky, které nemají jednoznačné řešení, a to i s ohledem na vzájemné vztahy a provázanosti mezi jednotlivými ustanoveními předmětné právní úpravy.

Ke komplikovanosti uvedené problematiky dále přispívají nejen nové vymezení předmětu vlastnického a spoluvlastnického práva a změny při vzniku společenství vlastníků, ale i to, že pro právní úpravu společenství vlastníků se na rozdíl od úpravy předchozí použijí podpůrně ustanovení o spolku a právnických osobách obecně, a pro postavení vlastníků jednotek platí podpůrně ustanovení o podílovém spoluvlastnictví.

Z výše uvedených důvodů, na základě četných diskusí a dotazů z praxe, ale i teorie bylo přistoupeno k rozboru jednotlivých ustanovení oddílu týkajícího se bytového spoluvlastnictví, a to i ve vazbě na spoluvlastnictví podílové, jehož použití není pro bytové spoluvlastnictví vyloučeno, na rozdíl od úpravy předchozí. Pozornost byla věnována rozboru ustanovení

týkajících se správy domu a pozemku před vznikem společenství vlastníků, otázce vzniku společenství vlastníků a související právní úpravě týkající se této specifické právnické osoby či otázkám práv a povinností vlastníků jednotek.

Zevrubný rozbor problematických ustanovení prokázal, že řešení jejich adekvátní aplikace není možné překlenout výkladem a ani není vhodné čekat na příslušnou judikaturu a je tedy nutné přistoupit ke změnám blíže popsáním v bodu b) a ve zvláštní části této důvodové zprávy.

d) Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Navrhovaný právní předpis je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

Navrhovaný zákon respektuje vlastnické právo a jeho zákonnou ochranu, jakož i jeho ochranu před zneužitím.

Jak plyne z čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, každý má právo vlastnit majetek.

Ústavní ochrana vlastnického práva primárně staví na zákazu vylučování či diskriminace jakéhokoliv jednotlivce v jeho právu na vlastnictví a na povinnosti státu do práva jednotlivce na vlastnictví nezasahovat mimo ústavně a zákonně povolené limity. Jak plyne z Listiny základních práv a svobod i z občanského zákoníku, všichni vlastníci jsou si tedy ve svých právech rovni.

Na druhou stranu vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

Vznik a existence povinné právnické osoby vznikající za účelem správy společného majetku byla posuzována Ústavním soudem v nálezu Pl. ÚS 51/2000, kde bylo shledáno, že vzhledem k tomu, že vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem, není v rozporu s Ústavou chráněným vlastnickým právem takové omezení vlastnických práv, které vede k zajištění správy domu jako celku povinnou právnickou osobou.

Konkrétní příklady uplatnění obecných zásad jsou následující:

Při přípravě návrhu na úpravu prohlášení vlastníka jednotky byly respektovány principy ochrany vlastnického práva, neboť prohlášení v záležitostech týkajících se bezprostředně vlastníka jednotky, lze měnit pouze s jeho souhlasem.

Ochrana vlastnického práva je respektována i při nuceném prodeji jednotky v případě, kdy vlastník porušuje svoje povinnosti. Především musí vlastník obdržet výstrahu vzhledem ke svému jednání a výzvu, aby se porušování povinností zdržel a následky porušování povinností odstranil včetně upozornění na možný prodej jednotky. Návrh k soudu na tzv. sankční prodej jednotky musí schválit nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek. V této věci dosud neexistuje judikatura Ústavního soudu, lze však poukázat na obdobné případy zrušení podílového spoluvlastnictví týkající se např. způsobu jeho zrušení na základě soudního rozhodnutí. Z ústavněprávního hlediska je toto zákonné ustanovení ústavně konformní a zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nepředstavuje bez dalšího zásah do práva na ochranu vlastnictví (k tomu srov. usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 16. dubna 2003, sp. zn. IV. ÚS 756/02). Obdobně pak také nepříznivý výsledek sporu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nepředstavuje bez dalšího porušení článku 11 odst. 4 Listiny

základních práv a svobod (k tomu srov. usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 30. července 2001, sp. zn. IV. ÚS 739/2000).

Při přechodu dluhů na nabyvatele jednotky je respektována zásada dobré víry nabyvatele.

Správa bez vzniku společenství vlastníků respektuje princip majority (správcem je obvykle majoritní vlastník) uplatňovaný i v podílovém spoluvlastnictví.

Při úpravě práv a povinností vlastníka jednotky týkajících se zákazu ohrožení, poškození a změn společných částí se uplatní zásady prevence, aktivního přístupu k ochraně svých práv, a zásada, že neznalost práv neomlouvá.

e) Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie

Navrhovaná právní úprava neimplementuje právo Evropské unie a je plně slučitelná s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie i s obecnými právními zásadami práva Evropské unie.

Problematika bytového spoluvlastnictví není komplexně řešena mezinárodním právem ani právem Evropské unie, nicméně právo vlastnit majetek, resp. ochrana majetku je součástí práva EU.

Smlouva o fungování Evropské unie ve svém článku 345 (bývalý článek 295 Smlouvy ES) uvádí, že: „Smlouvy se nijak nedotýkají úpravy vlastnictví uplatňované v členských státech.“.

Ochranu vlastnickému právu na úrovni práva Evropské unie propůjčuje především Listina základních práv EU ve svém článku 17:

Článek 17

Právo na vlastnictví

1. Každý má právo vlastnit zákonně nabytý majetek, užívat jej, svobodně s ním nakládat a odkazovat jej. Nikdo nesmí být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu, v případech a za podmínek, které stanoví zákon, a při poskytnutí spravedlivé náhrady v přiměřené lhůtě. Užívání majetku může rovněž být upraveno zákonem v míře nezbytné z hlediska obecného zájmu.

Tento článek vychází z čl. 1 Protokolu 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen „Úmluva“) a výslovně zmiňuje právo vlastnit, tedy vlastnické právo.

Soudní dvůr EU poprvé judikoval k právu vlastnit majetek ve věci Hauer (rozsudek 44/79 ze dne 13. 12. 1979). Soudní dvůr EU konstatoval, že vlastnické právo není absolutní, a že musí být zohledněna jeho funkce ve společnosti (viz dále také případy Nold, Booker Aquaculture nebo Alliance for Natural Health). I když právo Unie obsahuje v čl. 17 Listiny základních práv EU vlastní úpravu ochrany vlastnického práva, čl. 1 Protokolu 1 k Úmluvě tvoří součást práva Unie a je pro členské státy EU závazný – v případech aplikace a interpretace práva Unie jsou členské státy vázány základními pravidly Smluv, ustanoveními Listiny základních práv EU a obecnými zásadami práva Unie, které tvoří „základní práva zaručená Evropskou úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod a vyplývající z ústavních tradic společných členským státům“ (viz čl. 6 odst. 3 SEU). Při aplikaci práva Unie musí členské státy zároveň dbát na dodržování lidských práv a základních svobod vyplývajících z Úmluvy, včetně judikatury Evropského soudu pro lidská práva (dále jen „ESLP“) viz např. Matthews v. Spojené

království. Členské státy EU jsou tak v oblasti ochrany lidských práv při aplikaci práva EU vázány jak judikaturou Soudního dvora EU, tak judikaturou ESLP.

Ani čl. 1 Protokolu 1 k Úmluvě, ani čl. 17 Listiny základních práv EU nezaručují jednotlivcům právo na získání majetku, ale právo na ochranu již existujícího vlastnického práva. Rovněž nezaručují právo každého jednotlivce na minimální množství majetku. Obě ustanovení poskytují srovnatelnou ochranu, co do smyslu a rozsahu, práva jednotlivce na pokojné užívání majetku.

f) Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Navrhovaná právní úprava není v rozporu s obecně uznávanými zásadami mezinárodního práva, s mezinárodními smlouvami, včetně mezinárodních smluv o lidských právech a základních svobodách, zvláště pak s Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod a jejími protokoly, jakož i s judikaturou ESLP.

Návrh zákona je plně slučitelný s Úmluvou o ochraně základních lidských práv a svobod, včetně všech jejích dodatkových protokolů (č. 209/1992 Sb. m. s.). Zejména byla posuzována slučitelnost s čl. 14 týkajícím se zákazu diskriminace.

Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod v čl. 1 – Ochrana majetku uvádí, že „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.“. I s tímto článkem je návrh plně v souladu.

V čl. 17 Všeobecné deklarace lidských práv je uvedeno, že „Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými a nikdo nesmí být svévolně zbaven svého majetku.“. Návrh je s tímto článkem plně v souladu.

g) Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopady na životní prostředí

Nepředpokládá se přímý finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty a na podnikatelské prostředí České republiky.

Předpokládaná úprava nuceného soudního prodeje jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek, by se mohlo projevit ve zvýšeném nápadu soudních případů projednávaných před obecnými soudy; nicméně nikoliv zásadně, naopak předložená právní úprava by měla předcházet případným soudním sporům. Navíc náklady na zahájení a průběh soudního řízení, které bude zprvu hradit společenství vlastníků, se mu po úspěšném ukončení řízení navrátí.

Stejně tak by se pozitivně měly projevit i další navrhované změny jako je například vyjmutí spoluvlastnického podílu na jednotce zahrnující nebytový prostor za stanovených předpokladů z předkupního práva, přechod pohledávek a dluhů při převodu vlastnictví jednotky, možnost převzetí úvěru, jehož účelem byla oprava, údržba nebo stavební úprava domu společenstvím vlastníků, a další zpřesňující změny.

V souvislosti se založením společenství vlastníků a přijetím stanov na ustavující schůzi se zachovává požadavek veřejné listiny – notářského zápisu. Nepůjde již však o notářský zápis o právním jednání, nýbrž o notářský zápis o rozhodnutí orgánu. Pokud ovšem bude společenství vlastníků zakládat jediný vlastník všech jednotek, půjde o notářský zápis o právním jednání. V důsledku toho, že ve většině případů půjde o notářský zápis o rozhodnutí orgánu a nikoli o právním jednání, bude ve výsledku odměna notáře při založení společenství vlastníků a změně stanov nižší. Namísto 4 000 Kč (položka A sazebníku notářského tarifu) bude odměna pouze 3 000 Kč (položka B bod 2 sazebníku notářského tarifu).

Žádné další hospodářské či sociální dopady navrhovaná právní úprava nevyvolá. Měla by však příznivěji působit na vztahy při výkonu správy domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví a na větší vědomí právní jistoty jednotlivých vlastníků jednotek.

Navrhovaná právní úprava nezakládá nerovnost mezi muži a ženami a nemá specifický dopad na osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny a nemá dopad na životní prostředí.

h) Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů

Vzhledem k nezbytnosti disponovat osobními údaji o jednotlivých vlastnících, bude společenství vlastníků podléhat úpravě obsažené v nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), které od 25. května 2018 představuje právní rámec ochrany osobních údajů platný na celém území Evropské unie.

Společenství vlastníků v roli správce bude odpovídat za dodržování povinností kladených obecným nařízením. Zcela zásadní je dodržování zásad zpracování, jejichž dodržování zároveň musí být správce schopen doložit. Právním důvodem pro zpracování osobních údajů bude ustanovení § 1177 a 1178 v navrhovaném znění.

Společenství vlastníků bude zpracovávat v zákoně uvedené osobní údaje členů společenství vlastníků v nezbytně nutném rozsahu pro naplnění účelu správy domu a souvisejících činností.

Ochrana soukromí a osobních údajů bude zajištěna dodržováním následujících zásad:

1. Zpracování osobních údajů členů společenství vlastníků je nařízeno zákonem (zákonné oprávnění).

2. Je jasně vymezen sledovaný záměr – účel zpracování údajů (blíže viz zvláštní část důvodové zprávy).

3. Všechny způsoby a formy, rozsah zpracování a doba uchování údajů bude společenství vlastníků povinno nastavit tak, aby byly přiměřené účelu zpracování.

4. Správce i zpracovatel osobních údajů musí osobní údaje patřičně zabezpečit a chránit organizačními a technickými opatřeními – v míře odpovídající rizikovosti zpracování.

5. Po naplnění účelu zpracování je dána povinnost osobní údaje zlikvidovat.

i) Zhodnocení korupčních rizik

Navrhovaná právní úprava nezakládá korupční rizika.

j) Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu

Navrhovaná právní úprava se žádným způsobem nedotýká bezpečnosti nebo obrany státu.

Zvláštní část

K čl. I

K bodu 1 a 2 [§ 1166 odst. 1 písm. c) a § 1166 odst. 2]

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].

K těmto základním údajům se navrhuje do prohlášení doplnit i poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku připadající na jednotku, neboť ten určuje rozsah základní povinnosti každého vlastníka jednotky přispívat na správu domu a pozemku. Vzhledem k významu určení poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku se navrhuje, aby určení tohoto poměru bylo vždy povinnou náležitostí prohlášení.

Základní úprava poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku je a zůstane i nadále obsažena v § 1180, které je dispozitivním ustanovením (srov. § 1 odst. 2). Poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku tak lze v prohlášení upravit i odchylně od úpravy obsažené v § 1180. Následná změna poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku bude vždy změnou prohlášení.

Dále 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. Vystávají 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.

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.

K bodu 3 (§ 1169)

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 předmětu vlastnictví, nebo

i jakékoliv 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 a vymezují se případy, ve kterých se vyžaduje jen souhlas shromáždění.

Měla-li by se změna prohlášení bezprostředně dotýkat práv a povinností některého vlastníka jednotky, 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). Změnou, která se bezprostředně dotýká vlastníka, je například změna účelu užívání společné části ve výlučném užívání, úplné či částečné sloučení jednotek (dotčení budou ti, 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 požaduje souhlas shromáždění přijatý většinou všech hlasů (prohlášení může podmínky schválení zpřísnit – např. požadovat kvalifikovanou většinu). Pokud se však změna bezprostředně dotýká všech vlastníků jednotek, souhlas shromáždění 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.

Případy, kdy nejsou vlastníci jednotek bezprostředně dotčeni, jsou taxativně vypočteny v navrhovaném odstavci 2. 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 návrhem 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.

Navrhovaná úprava odstavce 4 vyjasňuje, jakým způsobem se mění prohlášení, nevzniklo-li společenství vlastníků jako právnická osoba. Systém je naprosto shodný jako po vzniku právnické osoby, vlastníci jednotek však *stricto sensu* netvoří orgán právnické osoby (tj. shromáždění). Vlastníci tak budou rozhodovat jako „sbor vlastníků“ či „shromáždění vlastníků“, aniž by tvořili orgán. Většiny pro schválení změny, aby změna prohlášení mohla nabýt účinnosti, jsou však stejné – buď je třeba souhlasu většiny všech vlastníků jednotek, nebo takové většiny, kterou stanoví prohlášení. Navrhovaný odstavec 4 představuje *lex specialis* k navrhovanému pravidlu § 1191 odst. 2, které obecně stanoví, jaké většiny je třeba pro přijetí rozhodnutí vlastníků jednotek před vznikem společenství vlastníků.

K bodu 4 [§ 1170 odst. 2 písm. b), c) a d)]

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.

K bodu 5 (§ 1172 odst. 2)

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).

K bodu 6 (§ 1175 odst. 2)

Zpřesňuje se rozsah práv vlastníka jednotky, který má právo a povinnost udržovat a opravovat 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, a rovněž se rozšiřuje jeho právo a povinnost udržovat stejným způsobem i společné části uvnitř bytu (např. nosné zdi, sloupy a pilíře, rozvody ústředního topení, radiátory apod.), a dále i společné části, které má vyhrazeny ve výlučném užívání, jako jsou balkony, lodžie a terasy. V těchto případech se vlastník jednotky neobrací na osobu odpovědnou za správu domu a pozemku. Ustanovení opravňuje vlastníka jednotky k údržbě příslušných společných částí, osoba odpovědná za správu domu a pozemku tyto společné části neudržuje. Předmětné pravidlo představuje *lex specialis* k navrhovanému § 1208 odst. 1 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). Na druhou stranu vlastník jednotky není oprávněn tyto společné části opravovat, oprava veškerých společných částí (včetně těch, které jsou uvnitř bytu nebo těch, které jsou ve výlučném užívání některého z vlastníků jednotek) je v působnosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Vlastník jednotky tak není například oprávněn vyměnit topení či vyměnit dlažbu na balkóně.

K bodu 7 a 11 (§ 1176, § 1179 věta první, § 1183 odst. 1 věta první, § 1186 odst. 2 věta první, § 1190 věta druhá a § 1220 odst. 1 a 2)

Sjednocuje se terminologie užívaná v Oddílu 5 Bytové spoluvlastnictví („správa domu a pozemku“).

K bodu 8 (§ 1177)

Navržená právní úprava 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 přenechal případně svůj byt do užívání. Oznamovací povinnost je dána i pro případné změny v těchto údajích.

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 díkí „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, 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.

Zatímco úprava v zákoně 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., 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.

Ostatní úpravy textu představují jeho zjednodušení a zpřesnění.

K bodu 9 a 10 (§ 1178 odst. 1 a 2)

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 a dále s terminologií užívanou v Oddílu 5 Bytové spoluvlastnictví.

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.

K bodu 12 (§1179)

Navržená právní úprava rozšiřuje oprávnění vlastníka k nahlížení do dokumentů osoby odpovědné za správu domu a pozemku, také i o možnost pořízení jejich výpisů, opisů a kopií. 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.

K bodu 13 a 14 (§ 1180 odst. 1 a 2)

Príspevek na správu domu a pozemku predstavuje finanční účasť 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 zřejmě pouze z důvodu porušení dobrých mravů. Taková situace jistě není žádoucí.

Návrh nové úpravy stanoví, že vlastník jednotky má přispívat „na správu domu a pozemku“ ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, přičemž se současně zohlední i výlučně užívané společné části. Vzhledem k tomu, že ustanovení § 1180 je dispozitivní, je možné poměr výše příspěvků v prohlášení (§ 1166) stanovit i jiným způsobem, který reflektuje specifika správy konkrétní nemovité věci.

Stávající § 1180 odst. 2, který upravuje další část příspěvku, se navrhuje zrušit, neboť přinesl v praxi spíše výkladové obtíže. Bylo diskutováno, zda jde o ustanovení kogentní nebo dispozitivní, což nebylo dosud vyjasněno. Část veřejnosti tak začala podle tohoto ustanovení postupovat bez dalšího, a to ode dne účinnosti občanského zákoníku, část veřejnosti přijala k tomuto postupu rozhodnutí shromáždění, avšak schválené pouze většinovým hlasováním, a část veřejnosti je názoru, že k postupu podle odstavce 2 je třeba souhlas všech vlastníků jednotek, neboť jde o zásah do jednoho ze základních práv vlastníka.

Vzhledem k výše uvedenému je navrženo vrátit se k základnímu uspořádání poměru výše příspěvků odvozeného od podílu na společných částech s přihlédnutím k výlučně užívaným společným částem tak, jak tomu bylo i v zákoně o vlastnictví bytů, tedy ponechat ustanovení § 1180 odst. 1 (s určitou modifikací) a odstavec 2 zrušit s tím, že v prohlášení může být stanoven jiný poměr výše příspěvků, případně podrobnější členění příspěvku, pokud tak rozhodne původce prohlášení nebo pokud se dohodnou vlastníci jednotek na změně prohlášení. Pokud k jinému rozhodnutí nedojde, bude v prohlášení uvedeno pravidlo podle § 1180.

Je třeba vycházet z toho, že účelem a smyslem příspěvku na správu domu a pozemku je pokrýt běžnou potřebu během roku a současně kumulovat finanční prostředky na opravy, modernizace a rekonstrukce, které vyvstanou v budoucnu, nicméně na jejichž vzniku se užíváním podílí každý vlastník jednotky v průběhu času. Z tohoto pohledu se jeví jako účelnější upravit v § 1180 pouze povinnost vlastníka přispívat na správu domu a pozemku podle velikosti podílu na společných částech a umožnit jeho jinou úpravu v prohlášení.

Navrhovaným ustanovením bude jednoznačně upraven poměr výše příspěvků, nikoli jeho samotná výše. O celkové výši příspěvku pak bude rozhodovat shromáždění prostou většinou [§ 1208 odst. 1 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 bezprostředně dotýká vlastníka jednotky.

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 úprava obsažená v § 1214 v této části vypuštěna.

Podíl na společných částech byl zvolen jako výchozí pro určení poměru výše příspěvků z důvodu, že jde o objektivní hledisko, které se jeví jako věcně správné a universální pro případy, kdy nejsou známy poměry v konkrétním domě.

K bodu 15 a 16 (§ 1181 odst. 1 a 2)

Problematika plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu (tj. služeb) je upravena zákonem 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.

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. Tento zákon 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.

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 účtovacího období; nedoplatky či přeplatky záloh jsou tak splatné nejpozději do osmi měsíců od skončení účtovacího 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.

K bodu 17 a 18 (§ 1182 odst. 1 a 2)

Vlastník jednotky je povinen oznámit zamýšlené stavební úpravy uvnitř bytu, pokud lze předpokládat, že tyto úpravy mohou mít dopad na společné části. 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 povinen umožnit během stavebních úprav přístup do bytu za účelem kontroly, zda nepoškozují, nemění nebo neohrožují společné části. To však je možné požadovat pouze na základě předchozí výzvy osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Osobě odpovědné za správu domu a pozemku však nesvědčí neomezené právo přístupu do bytu vlastníka, ale pouze v případě stavebních úprav bytu (viz návěti). Dané pravidlo je dále rozvedeno v § 7 písm. d) nař. vlády č. 366/2013 Sb.

Osoba odpovědná za správu domu je kromě kontroly na místě rovněž oprávněna požadovat i ověření (např. stavební dokumentací, je-li vyžadována stavebními předpisy), zda stavební úpravy nemohou ohrozit, poškodit nebo změnit společné části, např. předložením stavební dokumentace, pokud se vyžaduje [srov. § 7 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím].

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).

K bodu 19 (§ 1184)

Stávající úprava nuceného prodeje jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek, je velmi těžkopádná a zdoluhavá. 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, 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 práva 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 vlastníku poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů, aby mohl zanechat vadného jednání a případně odstranil jeho důsledky.

Dále musí s podáním návrhu souhlasit shromáždění, a to nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek. Nebude se hlasovat podle hlasů (podílů), nýbrž podle hlav. Tímto se chce zamezit, aby se institut nuceného prodeje stal nástrojem zneužití ze strany vlastníků s vyšším podílem hlasovacích práv. O tom, že vlastníka jednotky porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek, by měla být přesvědčena většina všech vlastníků.

A konečně musí být splněny materiální znaky nežádoucího jednání vlastníka jednotky, tj. vlastníka jednotky musí porušovat své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva 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 vlastníka jednotky ještě v průběhu řízení zanechal porušování povinností 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 vlastníka 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. Vlastníková 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, vlastníka neporušoval své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek), nebrání to procesně legitimovaným osobám k podání nové žaloby proti témuž vlastníku, 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 s podáním návrhu musí souhlasit většina všech vlastníků jednotek.

K bodu 20 až 22 (§ 1186 odst. 1 až 3)

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.

Navrhuje se proto jednoznačně stanovit, že na nabyvatele přecházejí dluhy (nikoliv však dosud nevyúčtované zálohy na plnění spojená s užíváním bytu) převodce vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku ze zákona. Potvrzení osoby odpovědné za správu domu a pozemku se však zachovává.

Z obecného pravidla, že dluhy přechází *ex lege*, se navrhuje formulovat 2 výjimky.

První výjimku představují situace, kdy nabyvateli bude předáno, tj. doloženo převodcem, potvrzení osoby odpovědné za správu domu a pozemku, ze kterého vyplývá, že převodce dluhy nemá (nebo má v určité výši), avšak ve skutečnosti tomu je jinak (převodce dluhy má, nebo je má vyšší, než je uvedeno v potvrzení). Bude-li nabyvatel jednat v dobré víře v takové potvrzení, dluhy, které nebudou uvedeny v potvrzení, na něj nepřejdou (tj. nepřejdou na něj buď vůbec, nebo přejdou v nižším rozsahu, který bude uveden v potvrzení). 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, jelikož nebude v dobré víře.

Druhá výjimka se uplatní tehdy, pokud osoba odpovědná za správu domu a pozemku žádné potvrzení převodci nevydá, ač o to byla převodcem požádána. Tímto se motivuje osoba odpovědná za správu domu a pozemku potvrzení vydat. Ne ve všech takových případech však dluhy na nabyvatele nepřejdou. Nabyvatel musí být i zde v dobré víře. Pokud by tedy nabyvatel o existenci dluhů věděl, přešly by na něj, přestože nebylo vydáno žádné potvrzení.

Na druhou stranu dluhy na nabyvatele přejdou v situaci, kdy osoba odpovědná za správu domu a pozemku vydá převodci potvrzení, ale převodce je nepředá nabyvateli (je třeba chránit i osobu odpovědnou za správu domu a pozemku). Nabyvatel se však bude moci vůči převodci dovolávat náhrady škody z titulu, že převodce potvrzení nabyvateli nepředal. Dluhy na nabyvatele přejdou i tehdy, pokud převodce o vydání potvrzení nepožádá. Pokud dluhy nepřejdou na nabyvatele, tak nedochází k jejich zániku a jsou nadále vymáhány po původním vlastníkově (tj. převodci).

K bodu 23 (§ 1188 odst. 2)

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 o obchodních korporacích ani jiného soukromoprávního předpisu.

K bodu 24 (§ 1188a)

Navrhuje se zakotvit výjimku z předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovité věci pro některé případy v bytovém spoluvlastnictví.

V písm. a) se nově formulovaná výjimka uplatní za současného splnění dvou podmínek – za prvé musí jít o spoluvlastnický podíl na jednotce, která zahrnuje nebytový prostor a za druhé tento podíl musí být jako příslušenství převáděn spolu s další jednotkou.

Podmínky rozsah výjimky omezují – uplatní se pouze v situaci, kdy půjde o spoluvlastnictví nebytové jednotky. Typicky půjde o situace, kdy vlastník bytové jednotky (věci hlavní) vlastní i spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce, ve které má garážové stání (věc vedlejší – příslušenství). Na druhou stranu se úprava neuplatní v případech, kdy je ve spoluvlastnictví věc hlavní.

Navrhovaná úprava reaguje na problémy, které s sebou přineslo znovuzavedení předkupního práva zejména v bytových domech, ve kterých jsou garážová stání součástí zvláštní nebytové jednotky. V takové nebytové jednotce má garážové stání zpravidla vyšší počet vlastníků jednotek, tj. garážová jednotka je ve spoluvlastnictví vyššího počtu vlastníků a realizace předkupního práva je fakticky nemožná. Navíc prodej bytové jednotky bez podílu na garážové jednotce negativně ovlivňuje i hodnotu bytové jednotky. Smyslem navrhované právní úpravy je zajistit vyloučení narušení funkčního spojení jednotky a spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce, ve které má vlastník jednotky garážové stání. Ačkoliv nelze vyloučit využití této úpravy i na jiné případy, vždy se bude jednat pouze o prodej podílu na nebytové jednotce, a vždy bude muset být tento prodej svázán s prodejem jiné jednotky.

V písm. b) nově formulovaná výjimka se rovněž uplatní za současného splnění dvou podmínek – musí jít o spoluvlastnický podíl na nemovité věci, která je příslušenstvím nemovité věci rozdělené na jednotky (zpravidla na funkčně souvisejícím pozemku, ve výjimečných případech pozemku ležícím pod budovou rozdělenou na jednotky, která není jeho součástí) a za druhé tento podíl musí být převáděn spolu s jednotkou.

K bodu 25 (§ 1189 odst. 1)

Navrhuje se přesněji souhrnně vymežit 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 užitelnost. 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 udržovat společné části uvnitř bytu i společné části, které má vyhrazeny ve výlučném užívání. Přitom z návrhu vyplývá, že vlastník má i tuto údržbu vykonávat způsobem, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Pravidlo § 1175 odst. 2 představuje *lex specialis* k navrhovanému § 1208 odst. 1 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).

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 shromáždění, 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. 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.).

K bodu 26 (§ 1191 až 1193)

K § 1191

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. 3.

Navrhovaný odstavec 2 a stejně tak § 1192 reaguje 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), nebo 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 (srov. § 1192). 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.

K § 1192

Stávající odstavce 1 a 2 se navrhuje 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 stejně tak změny § 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.

K § 1193

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 majoritní vlastník, je tento vždy správcem ze zákona. Tímto se zdůrazňuje vlastnické uspořádání vztahů v bytovém domě. Jedná se o projev odpovědnosti majoritního vlastníka za řádné fungování domu. Právě majoritní vlastník by byl nikoli řádným fungováním domu nejvíce dotčen – jeho podíl na společných částech je největší. Dále se určuje postup pro případ, kdy majoritní vlastník ztratí majoritu –

vlastníci jednotek mohou, ale nemusí zvolit jiného správce. Do doby zvolení nového správce vykonává správu původní majoritní 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 majoritní správce ztratí majoritu, 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 majoritní vlastník je ze zákona správcem, nemohou jej 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 (majoritního vlastníka) nahradit novým správcem. Vyžaduje se zásah soudu, který z důležitého důvodu správce (majoritního vlastníka) na návrh některého vlastníka jednotky odvolá a jmenuje nového. Tento postup může využít i samotný majoritní 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).

Poslední věta odstavce 3 míří na situace, kdy je namísto majoritního vlastníka jmenován soudem jiný správce a současně majoritnímu vlastníku klesne podíl na společných částech pod jednu polovinu (ztratí majoritu). 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 zvolí nového správce. Okamžikem zvolení nového správce pozbývá postavení správce soudem jmenovaný správce (který figuruje namísto majoritního vlastníka).

K bodu 27 a 28 (§ 1195 odst. 2 a 4)

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.

Na základě požadavku praxe se 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 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, 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.

K bodu 29 (§ 1197)

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.

K bodu 30 a 31 (§ 1198 odst. 1 a 2)

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. To je typický 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).

K bodu 32 až 36 (§ 1200 odst. 1 až 4)

V odstavci 1 se navrhuje 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, že ke schválení stanov postačí souhlas většiny hlasů vlastníků jednotek. 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). Stejně jako v případě založení družstva či 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.

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 sankcionováno 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 zabránit 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. 4) 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“. V podrobnostech k tomu blíže v bodě 48.

Dále se v odstavci 2 zrušuje písm. g). Pravidla pro tvorbu rozpočtu se v praxi ve stanovách společenství vyskytují samostatně jen zřídka 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. I nadále se stanoví požadavek veřejné listiny – notářského zápisu. Nepůjde však o notářský zápis o právním jednání, nýbrž o notářský zápis o rozhodnutí orgánu. Pokud však bude společenství vlastníků zakládat jediná osoba, půjde o notářský zápis o právním jednání.

K bodu 37 (§ 1201)

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).

K bodu 38 (§ 1202 a 1203)

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 majoritního vlastníka klesne pod jednu polovinu. Pouze ve výjimečných případech, kdy v domě nebude majoritní 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 nejdřívejší vznik společenství vlastníků jednotek. Co nejdřívejší 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 majoritní vlastník, bude postupováno podle přechodných ustanovení přijatých k § 1202 a 1203 (bod 4 a 5).

K bodu 39 (§ 1206 odst. 3)

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.

K bodu 40 (§ 1207 odst. 3)

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.

K bodu 41 až 47 [§ 1208 písm. b), c), d), e), g) a h)]

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 obsažena 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)]

V případě služeb spojených s bydlením lze odkázat na odůvodnění k § 1181, ve kterém je obsaženo i odůvodnění změny provedené ve stávajícím písmenu d).

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 udržovat společné části uvnitř bytu, a dále společné části, 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 odst. 1 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.

Jiná situace je v případě oprav a stavebních úprav. Veškeré 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 jakkoli opravovat společné části (není oprávněn vyměnit topení či dlažbu na balkóně atd.)

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 zboření některých nosných zdí atp.), postupuje se výhradně podle § 1169. Jde-li však o stavební úpravu, která nevyžaduje změnu prohlášení (například zboření zdi, která je společnou částí, avšak není vymezena v prohlášení), půjde o režim § 1208 odst. 1 písm. e) bod 2. Zda bude o takové stavební úpravě rozhodovat shromáždění, nebo statutární 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 bodu 48 (§ 1208 odst. 2)

Navrhuje se sjednocení formy změny stanov. Vkládá se nový odstavec 2, který navazuje na navrhované znění § 1200 odst. 4, jež při založení společenství vlastníků, ať už rozhodnutím ustavující schůze o přijetí stanov, nebo přijetím stanov jediným zakladatelem, vždy vyžaduje formu veřejné listiny (notářského zápisu).

Vzhledem potřebám praxe a při respektování významu notářského zápisu je vhodné, aby formu veřejné listiny měly stanovy při zakládání společenství vlastníků. Pro změny však již forma veřejné listiny není třeba, neboť v daném případě se jedná o specifickou formu spoluvlastnictví, ve které si spoluvlastníci upravují vnitřní poměry hospodaření se společnou věcí samostatně na základě rozhodování většiny.

Z tohoto pravidla však stanoví odstavec 2 výjimku, podle které v případě, kdy rozhodnutím shromáždění má dojít ke změně té části stanov, která upravuje členská práva a povinnosti podle § 1200 odst. 2 písm. c), je veřejná listina vyžadována, a to s hledem na význam, který tato členská práva a povinnosti pro jednotlivé vlastníky jednotek mohou mít.

S ohledem na sjednocení podmínek pro všechna společenství vlastníků bez ohledu na způsob jejich založení bude tedy napříště platit, že rozhodnutí shromáždění o změně stanov se osvědčuje veřejnou listinou pouze v případě, že dojde ke změně v členských právech a povinnostech. Toto ustanovení se použije i pro změnu členských práv a povinností u těch společenství vlastníků, která doposud nepřijímala stanovy či rozhodnutí o jejich změnách ve formě veřejné listiny. Společenství vlastníků, která v současné době nemají stanovy ve formě veřejné listiny, však nemusí k jejich přijetí v této formě přistoupit po dni nabytí účinnosti tohoto zákona v žádné stanovené lhůtě. Formu veřejné listiny bude vyžadovat až první rozhodnutí shromáždění o změně stanov týkající se členských práv a povinností vlastníků jednotek po dni nabytí účinnosti tohoto zákona bez ohledu na to, kdy k této změně stanov dojde, a samozřejmě všechna následující rozhodnutí o změně stanov v této záležitosti.

Pro úplnost lze uvést, že § 1208 odst. 2 je *lex specialis* vůči § 564 části věty před středníkem.

K bodu 49 (§ 1209)

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 postupem podle odstavce 1 se lze dovolávat nejen neplatnosti rozhodnutí shromáždění, ale rovněž rozhodnutí soudu, že rozhodnutí shromáždění nemá vůči vlastníku jednotky právní účinky. Dále pak přehlasovaní vlastníci, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, mohou také navrhnout soudu, aby rozhodnutí shromáždění změnil tak, že uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. 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 a vylučuje v příslušném rozsahu obecnou úpravu spoluvlastnictví.

Navrhované změny rovněž vyjasňují vztah § 1209 k úpravě dovolání se neplatnosti orgánu spolku (§ 258 a násl.), jež by přicházela v úvahu na základě přiměřené aplikace podle § 1221. Navrhovaná úprava § 1209 je speciální ve vztahu k úpravě § 258 a násl., aplikace příslušných ustanovení o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku tedy nepřichází v úvahu.

Po vzoru úpravy spolku se výslovně stanoví, v jakých případech soud rozhodnutí shromáždění nezruší a stanoví se rovněž subjektivní i objektivní prekluzivní lhůta, ve které je třeba se obrátit na soud s některým z návrhů podle odstavce 1.

S ohledem na právní jistotu se navrhuje, aby stejně jako v úpravě obchodních korporací byl rozpor s dobrými mravy důvodem pro zrušení rozhodnutí, nikoli důvodem zdánlivosti rozhodnutí. Navrhuje se dále, aby soud rozhodnutí nezrušil, je-li v rozporu s dobrými mravy, aniž to mělo závažné právní následky a je-li to v zájmu společenství vlastníků nebo vlastníků jednotek před vznikem společenství vlastníků, hodném právní ochrany.

Konečně se po vzoru úpravy obchodních korporací stanoví, v jakých případech je možno napadat rozhodnutí jiných orgánů společenství vlastníků; tato možnost se omezuje pouze na případy, kdy orgány společenství vlastníků rozhodují v působnosti shromáždění. Například může jít o situaci, kdy stanovy v souladu se stávajícím § 1208 písm. f) bod 7 [navrhovaný § 1208 odst. 1 písm. e) bod 2] určí vyšší částku nákladů, při níž je dána působnost shromáždění schvalovat opravy nebo stavební úpravy společné části, tj. odchýlí se od prováděcího právního předpisu a omezí působnost shromáždění ve prospěch statutárního orgánu. K tomu je však třeba dodat, že půjde jen o rozhodnutí v působnosti shromáždění, kterou lze v souladu se zákonem přenést stanovami na jiný orgán společenství vlastníků. Pokud by stanovy přenesly na jiný orgán působnost, kterou na jiný orgán v souladu se zákonem převést nelze, bylo by případné rozhodnutí tohoto jiného orgánu v rámci dané působnosti nicotné. Výslovně se pak stanoví, že návrh proti rozhodnutí jiného orgánu společenství vlastníků v působnosti shromáždění může podat každý vlastník jednotky.

K bodu 50, 51 (§ 1210)

Navržená úprava zavádí nový institut tzv. náhradního shromáždění. Jeho usnášeníschopnost je pak limitována přítomností vlastníků jednotek, kteří mají minimálně 40 % všech hlasů. 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.

K bodu 52 až 54 (§ 1211 odst. 1 až 3)

Dosavadní pravidlo § 1210 upravovalo rozhodování mimo zasedání s tím, že k němu bylo možno přistoupit v případě, kdy shromáždění nebylo usnášeníschopné. V jiných případech to bylo možné jen, připustily-li to stanovy.

Nově se však vyžaduje, aby použití tohoto institutu bylo připuštěno stanovami bez ohledu na to, v jakých otázkách. 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“.

K bodu 55 (§ 1212)

Na § 1211 odst. 2 navazuje v případě, že je vyžadována přísnější forma osvědčení rozhodnutí shromáždění veřejnou listinou, nově zakotvená povinnost vlastníka svůj podpis úředně ověřit.

K bodu 56 (§ 1214)

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 (srov. § 1184). Dále se stanoví, že pro rozhodování *per rollam* není možno ve stanovách upravit speciální kvorum pro přijetí usnesení (odchylně od kvora pro přijetí rozhodnutí na shromáždění). Obdobnou úpravu je možno nalézt v úpravě kapitálových společností a družstva (srov. § 176 odst. 2, § 419 odst. 3 a § 654 odst. 3 zákona o obchodních korporacích).

K bodu 57 (§ 1215 odst. 2)

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.

K bodu 58 a 59 (§ 1217 odst. 1 a 2, § 1218 odst. 1 a § 1219)

Ustanovení jsou terminologicky upravena, aby odpovídala terminologii užívané v Oddílu 5 Bytové spoluvlastnictví.

K bodu 60 (§ 1221)

Navržená úprava souvisí s novým zněním § 1210. K tomu blíže v bodě 51.

K čl. II (přechodná ustanovení)

K bodu 1 až 3 (k § 1180)

Navrhovaným zněním ustanovení § 1166 odst. 1 písm. c) 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. Poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku se navíc napříště stává obligatorní náležitostí prohlášení. V přechodném ustanovení se proto vlastníkům jednotek stanoví povinnost učinit údaj o poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku součástí prohlášení, a to do dvou let ode dne, kdy zákon nabude účinnosti. K přijetí této jednorázové změny prohlášení postačí souhlas dvou třetin hlasů všech vlastníků jednotek, přestože jinak je pro změnu prohlášení požadován souhlas všech vlastníků jednotek, jichž se změna dotkne; v případě změny poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jsou zpravidla dotčeni všichni vlastníci jednotek. Požadavek souhlasu alespoň dvou třetin hlasů všech vlastníků jednotek se stanoví, aby bylo zařazení úpravy poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku do prohlášení možné i v případě bytových spoluvlastnictví s větším počtem vlastníků (při zřizování bytového spoluvlastnictví tento problém nevzniká, jelikož o podobě prohlášení zpravidla rozhoduje malé množství osob, často jediná osoba). Na druhou stranu se tato většina jeví dostatečně reprezentativní a představuje vůli kvalifikovaného počtu vlastníků jednotek; omezuje celkový počet dotčených vlastníků, kteří případně s poměrem nesouhlasí. Představuje tak vyvážené řešení – zachovává realizovatelnost změny při snaze minimalizovat počet nesouhlasících dotčených. V případě, že vlastníci jednotek poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku neučiní součástí prohlášení ve výše uvedené lhůtě, bude se za součást prohlášení považovat poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 v navrhovaném znění. Do prohlášení tak bude převzat zákonem určený poměr výše příspěvků. Osoba odpovědná za správu domu následně pouze vyhotoví úplné znění prohlášení a založí jej do sbírky listin katastru nemovitostí (§ 1221).

Z tohoto obecného pravidla jsou dále stanoveny dvě výjimky.

V případě, že vlastníci jednotek vycházeli z toho, že § 1180 je dispozitivní a při stanovení poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku přede dnem nabytí účinnosti navrhovaného zákona se odchýlili od § 1180 v současném znění, ať už tak učinili změnou stanov či jiným způsobem, a tento poměr výše příspěvků přijali alespoň dvěma třetinami hlasů všech vlastníků jednotek, bude se takto určený poměr výše příspěvků považovat ode dne účinnosti navrhovaného zákona za součást prohlášení. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku pouze vyhotoví úplné znění prohlášení a založí jej do sbírky listin katastru nemovitostí. Vlastníkům jednotek se zde neposkytuje možnost poměr výše příspěvků změnit sníženým kvorem alespoň dvou třetin všech hlasů vlastníků jednotek do dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Důvodem je skutečnost, že vlastníci jednotek již poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku alespoň dvěma třetinami hlasů všech vlastníků přijali a tento se

nyní stává součástí prohlášení, přičemž smyslem nižšího kvora je pouze usnadnit vlastníkům jednotek učinit poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku součástí prohlášení.

V případě, že vlastníci jednotek buď schválili takový poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku, který odpovídá § 1180 v současném znění, nebo postupovali podle § 1180 v současném znění bez dalšího, aniž přijali jakékoli rozhodnutí (např. z důvodu, že ustanovení považovali za kogentní nebo nedokázali přijmout jinou úpravu poměrů dostatečným počtem hlasů), bude se ode dne účinnosti navrhovaného zákona poměr výše příspěvků podle § 1180 v současném znění považovat za součást prohlášení. I zde je smyslem právní fikce především usnadnit vlastníkům jednotek učinit poměr výše příspěvků součástí prohlášení. Ovšem v tomto případě se ještě poskytuje vlastníkům jednotek možnost za výše uvedených podmínek změnit poměr výše příspěvků dvěma třetinami všech hlasů vlastníků jednotek. Ze zkušeností z praxe vyplývá, že mnozí vlastníci jednotek se od § 1180 v současném znění neodchýlili z důvodu, že jej celé nebo jeho část považovali za kogentní; právní teorie ostatně není v názoru na povahu stávajícího znění ustanovení jednotná. I těmto vlastníkům jednotek je však žádoucí umožnit si změnit poměr výše příspěvků do dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nižším kvorem, než je jinak ke změně prohlášení třeba; jinak by byli oproti první skupině vlastníků jednotek nedůvodně znevýhodněni.

K bodu 4 (k § 1169 odst. 3)

Jelikož v souladu s návrhem bude napříště možné stanovit vyšší počet hlasů pro přijetí rozhodnutí shromáždění o změně prohlášení pouze v samotném prohlášení, je souvislosti s tím nutné zohlednit skutečnost, že je v současné době možné, aby společenství vlastníků upravilo požadavek vyššího počtu hlasů pro změnu prohlášení ve stanovách. Navrhované přechodné ustanovení umožní, aby se takové ujednání stanov stalo ex lege ke dni účinnosti navrhovaného zákona součástí prohlášení, pokud bylo toto ujednání stanov přijato alespoň počtem hlasů, který je třeba pro přijetí rozhodnutí shromáždění o změně prohlášení dle tohoto návrhu.

K bodu 5 a 6 (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.

K čl. III (změna zákona č. 311/2013 Sb.)

K bodu 1 (§24 odst. 3)

Navrhovanou změnou se promítá změna § 1200 odst. 1 občanského zákoníku. Ten doposud vyžadoval k založení společenství vlastníků v případech, kdy nebylo společenství vlastníků založeno již prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, souhlas všech vlastníků jednotek. Tato úprava však byla nemyslitelná v případě některých bytových družstev specifikovaných v zákoně č. 311/2013 Sb., neboť by pro vysoký počet členů družstev nebylo prakticky možné společenství vlastníků nikdy založit. Navíc se jedná o družstva, která jsou povinna provádět převody jednotek do vlastnictví členů družstva na základě podané výzvy. Aby nevznikaly výkladové problémy, vylučoval odstavec 3 použití druhé věty § 1200 odst. 1 občanského zákoníku. Přestože se rozvolňuje úprava v občanském zákoníku a nově bude k založení společenství vlastníků vyžadován pouze souhlas prosté většiny všech vlastníků, je stále vhodné zachovat speciální pravidlo platné pro bytová družstva podléhající zákonu č. 311/2013 Sb., jelikož i tento požadavek je pro tyto subjekty příliš přísný. U těchto subjektů by byl problém s usnášeníschopností ustavujícího shromáždění. Odstavec 3 obsahující pravidlo o usnášeníschopnosti a většině potřebné pro přijetí rozhodnutí představuje *lex specialis* k § 1200 odst. 1 druhá věta, část věty před středníkem občanského zákoníku. Pravidlo § 1200 odst. 1 druhá věta, část věty za středníkem občanského zákoníku se však použije i v případě subjektů podléhající zákonu č. 311/2013 Sb., tj. i v jejich případě se přehlasovaný vlastník může domáhat soudní ochrany postupem podle § 1209 občanského zákoníku.

K bodu 2 (24 odst. 5)

Navrhované ustanovení § 1192 občanského zákoníku na rozdíl od účinné právní úpravy staví najisto, zda a jak jsou vlastníci jednotek zavázáni z jednání správce jako osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Správce zásadně jedná sám a svým právním jednáním zavazuje vlastníky jednotek. Pokud však jde o záležitost, která je v případě existence společenství vlastníků v působnosti shromáždění (srov. § 1208), pak správce potřebuje k právnímu jednání souhlas vlastníků jednotek, jinak je správce z tohoto právního jednání zavázán sám. Co se týče solidární odpovědnosti vlastníků jednotek bez vzniku společenství vlastníků, navrhované ustanovení § 1192 pouze výslovně upravuje to, co se v současné době dovozuje výkladem. Již dle účinné právní úpravy se dovozuje, že pokud nevzniklo společenství vlastníků, pak jsou vlastníci jednotek z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni společně a nerozdílně, jelikož se použije § 1127 občanského zákoníku (uplatní se pouze před vznikem společenství vlastníků). Solidární odpovědnost vlastníků jednotek v případě, kdy nevzniklo společenství vlastníků, je také jednou ze skutečností, která nutí vlastníky jednotek k včasnému založení společenství vlastníků při splnění zákonem stanovených podmínek (vedle blokace převodu vlastnického práva dle § 1198 odst. 2 občanského zákoníku).

Uvedené pravidlo se neuplatní v případě subjektů podléhající zákonu č. 311/2013 Sb. o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 177/2018 Sb., tato úprava obsahuje speciální pravidlo (srov. § 24 odst. 5 věta první zákona č. 311/2013 Sb.). Z toho důvodu se do § 24 odst. 5 věta druhá doplňuje o slova „a 1192 část věty před středníkem“. Je tomu tak proto, že v daných případech je upraven tzv. odložený vznik společenství jako právní subjektivity. Z textace je dokonce zřejmé, že společenství zde nemůže vzniknout dříve, ani kdyby tak vlastníci chtěli.

K bodu 3 (§ 24 odst. 6)

Cílem navrhovaného ustanovení je odchýlit se od přiměřené aplikace navrhovaného § 1191 odst. 2 věta třetí, část věty před středníkem občanského zákoníku (srov. odstavec 1 první věta, část věty za středníkem) a zajistit, aby rozhodování bylo realizovatelné a současně aby se všichni vlastníci skutečně mohli podílet na rozhodování o společné věci a nerozhodoval jen majoritní vlastník. Proto se navrhuje kombinované hlasování podle hlasů i podle hlav, aby na jednu stranu byla zohledněna velikost podílu na společných částech a zároveň vůle všech vlastníků jednotek a vlastníci jednotek nemohli být přehlasováni majorit. Oproti úpravě v občanském zákoníku se příslušné většiny nepočítají ze všech vlastníků jednotek, nýbrž pouze z přítomných vlastníků. Současně se však normuje i pravidlo o usnášeníschopnosti. Úpravu v občanském zákoníku je třeba vyloučit, protože v opačném případě by hrozilo, že reálně nebude možné přijmout žádné usnesení. Subjekty podléhající zákonu č. 311/2013 Sb. jsou zpravidla družstva s vyšším počtem členů, zatímco pravidlo § 1191 odst. 2 druhé věty občanského zákoníku je vhodné pro ta bytová spoluvlastnictví, ve kterých je nízký počet vlastníků; s ohledem na úpravu § 1198 občanského zákoníku půjde zpravidla o bytová spoluvlastnictví nejvýše o čtyřech vlastnících. S ohledem na odstavec 1 se na druhou stranu § 1191 odst. 2 věta třetí, část věty za středníkem, použije přiměřeně, a proto se přehlasovaný vlastník může domáhat soudní ochrany postupem podle § 1209 občanského zákoníku.

K čl. IV (účinnost)

Účinnost je stanovena na 1. ledna 2020, a to v souladu s Plánem legislativních prací vlády na zbývající část roku 2018 a na potřebu dostatečné legisvakantní lhůty s ohledem na rozsah a obsah změn obsažených v návrhu.