

Mgr. Alena Chaloupková

advokátka

v seznamu advokátů ČAK zapsána pod č. 9219

sídlo: K Merfánům 47, 318 00, Plzeň

č. účtu: 4923920217/0100

tel: 737/344 097

Komerční banka a.s., pobočka Plzeň

tel: 377382264

IČ: 66250153

e-mail: a.chaloupkova@volny.cz

Značka: 190001/Chal

V Plzni dne 14.11.2013

Bytové spoluvlastnictví od 01.01.2014

1) Pojem

Problematika bytového spoluvlastnictví je upravena v novém občanském zákoníku (dále jen NOZ) v § 1158 a násl. Občanský zákoník se od 01.01.2014 snaží ještě více zdůraznit spoluvlastnický princip v bytovém spoluvlastnictví, tedy tu skutečnost, že bytové spoluvlastnictví je podílovým spoluvlastnictvím svého druhu. Tomuto nasvědčuje i zařazení úpravy bytového spoluvlastnictví v části, která se týká absolutních majetkových práv, přesněji do hlavy II - Věcná práva, resp. jejich zařazení za díl 4 – Spoluvlastnictví, tedy přesněji v dílu 5, který tak navazuje na spoluvlastnictví (myšleno dnešní terminologií podílové spoluvlastnictví).

Bytové spoluvlastnictví **může vzniknout pouze v nemovité věci**, a to tehdy pokud je součástí takovéto nemovité věci dům s alespoň dvěma byty. Na tomto místě je potřeba zdůraznit, že od 01.01.2014 nemovitou věcí je:

- pozemek,
- stavba pouze za určitých zcela výjimečných situací
- a dále tzv. právo stavby.

Bytové spoluvlastnictví tedy může vzniknout buď v domě:

- který je samostatnou věcí (tato situace může nastat pouze tehdy, pokud dům není ve vlastnictví stejného subjektu, jako je pozemek, na kterém dům stojí),
- který je součástí pozemku anebo
- v tzv. právu stavby.

Právo stavby je pojem, který zcela nově zavádí NOZ, jedná se o věc nemovitou, je upraveno v § 1240 a násl. NOZ a postihuje situaci, kdy osoba stavebníka není totožná s osobou vlastníka pozemku, jinými slovy řečeno, jedná se o jakési oprávnění vystavět na předmětném pozemku stavbu, která není dle NOZ nemovitou věcí.

Jak jsem již uvedla, právní úprava je obsažena v § 1158 NOZ, nicméně je třeba si všimnout, že subsidiárně se na předmětnou problematiku vztahují **i ustanovení § 1221 o spolcích**, a to ve vztahu k právnické osobě společenství vlastníků a dále i ustanovení **§ 1170 o tzv. společnostech** (nyní dle současné terminologie smlouvy o sdružení), a to zejména ve vztahu ke smlouvě o výtavbě.

Samostatný zákon č. 311/2013 Sb. řeší nadále od 01.01.2014 postup při převodu bytů z **družstev na své členy**. Na rozdíl od současné právní úpravy není tedy otázka bytového práva upravena v uceleném jednom předpisu, ale odlišuje se družstevní úprava od úpravy obecné.

Nutné také dodat, že tato část NOZ předpokládá vydání prováděcích předpisů, které by detailně vymezovaly ve formě nařízení vlády vymezení společných částí domu. Tento prováděcí předpis dosud nebyl vydán, nachází se ve fázi projednání v Legislativní radě vlády.

Nutno také uvést, že již od 01.01.2014 **nebudou žádné vzorové stanovy** ve formě obecně závazného předpisu.

Úprava bytového spoluvlastnictví sice počítá pouze s **pojmem byt**, nicméně § 1158 NOZ za **byt považuje také nebytový prostor**. Jedná se tedy o zákonnou zkratku, kdy pojem byt je rovnocenný pojmu nebytový prostor, soubor bytů nebo soubor nebytových prostorů.

Zákon stejně jako dnes počítá s pojmem **jednotka**, pod kterou zahrnuje jak byt, tak, jak již bylo shora uvedeno, i nebytový prostor či jejich soubory, nicméně musí se vždy jednat o prostorově oddělenou část domu a s ní související podíl na společných částech nemovité věci, které jsou spojené a neoddělitelné. Nutno tedy říct, že pod pojmem jednotka je třeba rozumět **dvě složky, a to byt a podíl na společných částech buď stavby, nebo i pozemku**. Z pohledu právního se bude tedy jednat o jediný předmět vlastnictví, to je odlišné oproti stávající právní úpravě. Jednotka je považována za **věc nemovitou**, pro účely jakéhokoliv nakládání s ní je tedy nezbytná forma písemného právního úkonu s omezením dokonce na jednu listinu (podpisy na smlouvě ohledně jednotky musí být na téže listině), tak jak je upraveno v § 560 a § 561 NOZ. Definice nemovité věci je pak upravena v § 498 NOZ.

2) Přechodná ustanovení

Na úvod je ještě třeba nutně zmínit § 3063 NOZ, který upravuje **přechodná ustanovení**. Z tohoto ustanovení jednoznačně vyplývá, že od 01.01.2014 bude **dvojitý právní režim bytů** a dvojitý nahlížení na ně.

První režim bude upravovat **nové jednotky**, které se již budou chovat a jejich právní úprava bude obsažena v NOZ. Druhý režim se bude týkat bytů, resp. **jednotek v domě s byty a nebytovými prostory, k nimž bylo vlastnické právo nabyto přede dnem 01.01.2014**. Takovéto byty, převod těchto bytů i právní vztahy k nim se budou řídit současnou právní úpravou zákona o bytech č. 72/1994 Sb.. Od 01.01.2014 tedy bude existovat dvojitý režim nakládání s byty, práv a povinností apod. k bytům se vztahující.

Katastrální zákon na tuto dvojitost reaguje tím, že bude ve výpisu z katastru nemovitostí vždy uvedeno, zda se jedná o byt podle nového občanského zákoníku či o byt podle zákona o bytech č. 72/1994 Sb.. K tomuto ustanovení přijala výkladová komise působící při Ministerstvu spravedlnosti stanovisko, že i identifikace předmětu převodu bude v případě režimu zákona č. 72/1994 Sb. shodná jako dosud, smlouvy o převezech bytů budou tedy i nadále, v případě že se jedná o byt podle zákona č. 72/1994 Sb., muset obsahovat náležitosti podle tohoto zákona.

3) Další pojmy

Společné části domu jsou ty části nemovité věci, které slouží vlastníkům jednotek společně. Zákon jasně říká, které jsou vždy společnými částmi, a to vždy pozemek, na kterém byl dům zřízen nebo věcné právo, které vlastníkům jednotek zakládá pozemek užívat či držet. Dále pak společnou částí jsou stavební části pro zachování domu, hlavní konstrukce, zařízení sloužící i jinému vlastníků jednotky k užívání bytu. Jak jsem již sdělila, vymezení společných částí domu bude předmětem prováděcího předpisu.

Zákon vychází z toho, že společné všem se preferuje. Na to navazuje i navržené znění nařízení vlády, které za společné všem považuje i např. balkony, topení, okna apod.

Podíly na společných částech se budou upravovat primárně v dokumentu vymezujícím byty, přičemž se nemusí vždy vycházet z poměru velikosti podlahových ploch bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Je tedy možné určit podíly na společných částech i ve stejné výši bez ohledu na podlahové plochy bytů. NOZ v § 1162 pak vychází zpravidla ze skutečnosti, že pokud došlo ke změně okolností v tak podstatném rozsahu, že se jeví určení podílu ve stejné výši jako nespravedlivé, aby se domáhal u soudu změny takového poměru. Domoci změny se může takovýto vlastník buď změnou prohlášení (prohlášení vlastníka), anebo dokonce soudním rozhodnutím, bude se však jednat o zcela ojedinělé situace, kdy nebylo možné změny okolností předvídat.

4) Vznik jednotky

Jednotka může **vzniknout buď výstavbou** v souladu s § 1164 NOZ, a to v okamžiku, kdy dojde k takovému stupni rozestavěnosti, že již navenek je uzavřen dům obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt a nebo NP je taktéž vymezen již obvodovými stěnami.

Další možností vzniku jednotky je **zápis do katastru nemovitostí**, a to v souvislosti s tzv. prohlášením vlastníka, zúžením společného jmění manželů anebo vypořádáním podílového spoluvlastnictví. Zde bych ještě chtěla připomenout, že pojem „katastr nemovitostí“ nový občanský zákoník nepoužívá, nahrazuje je pojmem „veřejný seznam“.

Posledním způsobem vzniku jednotky je **rozhodnutím soudu** podle § 1165 NOZ, a to v situaci buď oddělením ze spoluvlastnictví, zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví anebo zúžením společného jmění manželů nebo vypořádáním společného jmění manželů.

Prohlášení vlastníka, nyní terminologicky jen prohlášení, je upraveno v § 1166 NOZ, který jednoznačně upravuje náležitosti. Podstatné je, že má-li rozdělením domu vzniknout alespoň 5 jednotek, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví 3 různých vlastníků, resp. toto vlastnictví se předpokládá, musí být součástí prohlášení vlastníka i návrh stanov. Obsahové náležitosti prohlášení vlastníka se zjednodušují, nicméně ve své podstatě zůstávají obdobné jako dosud. § 1167 v souvislosti s prohlášením vlastníka upravuje ochranu dobré víry třetí osoby, která nabyla právo k jednotce.

§ 1168 NOZ pak upravuje možnosti soudního odstranění vad prohlášení vlastníka. Toto ustanovení podle mého názoru nebude nikterak časté, nicméně postup při změně prohlášení vlastníka je upraven v § 1169 NOZ, který sice umožňuje, aby vlastníci jednotek prohlášení změnili, musí se tak stát vždy s předchozím souhlasem osoby oprávněné z jiného věcného práva s jednotkami či domy související. Jinak řečeno, pokud budou v domě např. jednotky, které jsou zastaveny ve prospěch banky, jakákoliv změna prohlášení vlastníka bude vyžadovat vždy souhlas takového peněžního ústavu.

Změnu prohlášení vlastníka bude možné provést pouze dohodou dotčených vlastníků jednotek, musí být uzavřena v písemné podobě a účinnosti nabývá tehdy, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popř. kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.

§ 1170 a násl. NOZ upravuje postup při **výstavbě domu** s jednotkami. **Smlouva o výstavbě** musí mít písemnou formu a strany se v ní dohodnou, že se budou podílet společně na výstavbě, dokončení nebo změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek. Výslovně zákon odkazuje na ustanovení o tzv. společnosti (smlouvě o sdružení dle dnešní terminologie) upravené v § 2716 NOZ.

Obsahové náležitosti smlouvy o výstavbě jsou upraveny v § 1170 odst. 2, přičemž opět upozorňují, že za situace, že má vzniknout dům s alespoň 5 jednotkami, musí být obsaženy ve smlouvě o výstavbě stanovy společenství vlastníků. Speciální ustanovení se týkají situace, kdy je smlouva o výstavbě uzavírána v době rozestavěnosti domu a v situaci, kdy se jedná o nástavbu, přístavbu nebo stavební úpravu, oboje v § 1171 a § 1172 NOZ. Zákon také výslovně upravuje v § 1173 NOZ situaci, kdy smlouva o výstavbě nepočítá s určitými rozměrovými odchylkami od určení jednotek, pak je možné, aby odchylky činily tolik, kolik lze rozumě očekávat, v případě sporu by rozhodoval soud. Zákon také vychází ze situace, kdy výstavbou vznikne nejdříve dům a pak teprve následně jednotky, do doby vzniku a vymezení jednotek jsou všechny strany smlouvy o výstavbě podílovými spoluvlastníky domu.

5) Práva a povinnosti vlastníků jednotek

Práva a povinnosti vlastníků jednotek jsou upraveny v § 1175 NOZ, přičemž je zdůrazněno právo spravovat, užívat, upravovat byt a společně s ním i společné části domu. Naopak povinností vlastníka je udržovat byt v nezávadném stavu a podílet se na udržování dobrého vzhledu domu a společných částí. Vlastník jednotky má naopak právo na vyúčtování služeb a, na identifikaci, tedy sdělení jména a adresy, kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě, povinností toto sdělit je vázán správce.

Vlastník jednotky má samozřejmě také jiná práva, která přiznává zákon vlastníkům jiných nemovitých věcí či vlastníkům obecně, a to v § 1042 a násl. občanského zákoníku.

Naproti tomu vlastník jednotky **má tedy tyto povinnosti:**

- jednak obecné povinnosti upravené v § 1013 a násl. občanského zákoníku, např. povinnost zajistit nebo zabránit imisím apod..
- dále pak povinnost udržovat byt v nezávadném stavu a stejně tak i udržovat dobrý vzhled domu a pečovat o společné části – jedná se o § 1175 odst. 2 NOZ.
- řídit se pravidly pro správu a užívání společných částí, pokud s těmito pravidly byl seznámen - § 1176 NOZ.
- oznamovací povinnost upravená v § 1177 NOZ vztahující se na identifikaci vlastníka, počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to vůči správci nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, že je vlastníkem. Jakékoliv změny je pak povinen nahlásit do 1 měsíce. Změny se však musí týkat situace, kdy osoby pobývají v bytě alespoň po dobu 3 měsíců.
- povinnost platební, a to ve vztahu k příspěvkům na správu a zálohám na služby, tj. upraveno v § 1180 a § 1181 NOZ. K tomu je třeba uvést, že vlastník přispívá na správu domu ve výši odpovídající podílu na společných částech, poměr dle současného znění

zákonu o bytech je tedy zachován, pokud nebude určeno vlastníky jinak. Je tedy možné upravit si odchýlný způsob podílení se na správě domu stejně jako dosud. Odměna správce, nebude-li upraveno jinak, bude ve výši stejné na každou jednotku. Zálohy na služby se odvozují podle zákona o bytech, nebude-li ze strany společenství vlastníků rozhodnuto jinak, správce je povinen tyto zálohy vyúčtovat do 4 měsíců od skočení zúčtovacího období. Nedoplatek či přeplatek je pak splatný do 3 měsíců od uplynutí předchozí lhůty, tedy do 31.07. daného následujícího kalendářního roku.

- strpět kontrolu dle § 1182 NOZ
- zdržet se všeho co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiným změnám domu, a to podle § 1183 NOZ.
- dle § 1184 je možné v případě porušování povinností uložených mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek na návrh správce **nařídít prodej jednotky**. Toto ustanovení sice nebude nijak frekventované, protože bude postihovat situace se zvláště vysokou intenzitou porušování povinností, nicméně na rozdíl od současné právní úpravy se jedná o určitý posun v možnostech správce. Předpokládá se, že nařízení vlády, které bude stanovovat společné části domu, bude upravovat i podrobnější pravidla a povinnosti vlastníků.

Nový občanský zákoník upravuje speciálně též pravidla v případě **převodu jednotky**, a to v § 1186 a násl.. Toto ustanovení totiž upravuje povinnosti převodce doložit nabyvateli potvrzení o dlužích související se správou domu a pozemku a související se službami. Toto ustanovení vzbuzuje určité výkladové nejasnosti, zda nabyvatel odpovídá za veškeré dluhy, či pouze za dluhy uvedené v prohlášení či za dluhy, které teprve vzniknou např. tím, že dojde k vyúčtování služeb. Výkladová komise působící při Ministerstvu spravedlnosti se na jednotném závěru neshodla, není žádné společné stanovisko. Někteří dovozují, že odpovědnost je za veškeré dluhy a tyto také přecházejí, jiní toto nedovozují. V každém případě je vhodné ve smlouvě kupní či jiné upravit jasná pravidla jak ve vztahu k přeplatkům a nedoplatkům bude postupováno. Je vhodné, aby tato úprava byla doplněna např. určitou částí kupní ceny chovající se jako zádržné.

V § 1186 je dále upraveno, že při převodu vlastnického práva nedochází k povinnosti vypořádat příspěvky na správu domu. V tomto směru se současná filozofie nijak nemění.

Nájemce bytu má **předkupní právo k jednotce** při prvním převodu, pokud došlo k rozdělení práva k domu nebo k pozemku za situace, kdy existují nájemní vztahy. Vzhledem k tomu, že nový občanský zákoník velmi značně omezil předkupní práva, jedná se o jedno z mála předkupních práv, které v NOZ zůstaly. Je však omezen časovou lhůtou 6-ti měsíců od účinnosti nabídky. Toto ustanovení se navíc vztahuje pouze na nájemce - fyzické osoby.

Pokud jednotka vzniká v domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví právnické osoby a je-li nájemcem člen nebo společník této právnické osoby, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, je možné převádět pouze na tohoto člena. Toto ustanovení má důsledek pouze pro družstevní byty.

6) Správa domu a pozemku

Správa domu a pozemku je upravena v § 1189 a násl. NOZ a vztahují se na ni obecná ustanovení v § 1140 a násl. o správě cizí věci.

V zásadě lze rozlišovat **správu bez vzniku společenství vlastníků** a **správu se vznikem společenství vlastníků**. Velmi se posiluje úloha správce, který zejména v situaci, kdy nenastal vznik společenství vlastníků, vykonává povinnosti a práva související se správou.

- a) Dle § 1191 NOZ je správcem nadpoloviční vlastník jednotek, pokud nevzniklo společenství. Ani tento nadpoloviční vlastník však nemá správu jistou, neboť soud může takového správce odvolat a jmenovat nového. Správce má činit takové úkony, které jsou nutné k zachování spravovaného majetku, nikoliv však takové úkony, o nichž musí rozhodovat na úrovni společenství vlastníků shromáždění. Pokud se jedná o dům, kde je méně než 5 jednotek, nepřihlíží se při rozhodování k hlasům správce převyšujícím součet hlasů ostatních vlastníků.
- b) Při vzniku společenství vlastníků se musí postupovat obecně podle ustanovení § 1194 a § 1221 o spolcích. Společenství vlastníků je majetkově autonomní, jeho účelem je ale pouze správa společných částí, tedy správa domu a pozemku.

Ad b) **Společenství vlastníků** nesmí podnikat a nesmí se ani na podnikání podílet. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, tedy přechází s přechodem či převodem vlastnického práva k jednotce. Společenství vlastníků má svůj vlastní majetek a členové společenství však za dluhy ručí podle velikosti svého podílu na společných částech.

Majetková autonomie společenství vlastníků je však omezena pouze správou domu a pozemku. V ostatním se k právnímu jednání nepřihlíží.

Zajímavé je ustanovení, ze kterého vyplývá, že vzniknou-li vlastníkům jednotek **práva vadou jednotky**, společenství **zastupuje** při uplatňování těchto práv. Toto ustanovení je velmi problematické, neboť není zřejmé, zda zastupuje společenství vlastníků i v případě, že dojde k vadě při opravách apod. u jednotky.

Společenství vlastníků mají omezenou možnost sdružovat se, a to v § 1197 NOZ.

Vznik společenství

Společenství vlastníků na rozdíl od současné právní úpravy, kdy vzniká ze zákona při naplnění předpokladu, od 01.01.2014 se již bude zakládat. § 1198 NOZ určuje podmínky, v jakém případě společenství vlastníků založeno být musí a kdy naopak být pouze může.

Společenství vlastníků **musí být založeno** tehdy, pokud je v domě alespoň 5 jednotek a 3 z nich jsou ve vlastnictví 3 různých vlastníků. Do katastru nemovitostí není možné zapsat vlastnické právo k dle výkladové komise páté jednotky, pokud nebude společenství vlastníků jednotek již zapsáno do veřejného rejstříku. Pokud je v domě méně než 5 jednotek, společenství vlastníků být založeno může, ale nemusí, musí však souhlasit s jeho založením všichni vlastníci.

Společenství vlastníků jednotek nemůže být založeno tehdy, pokud jsou v domě méně než 2 jednotky.

Společenství vlastníků **se zakládá schválením stanov** ve formě veřejné listiny, jinak řečeno, je nezbytný notářský zápis, pokud společenství **nebylo založeno prohlášením o rozdělení práva k domu (prohlášení vlastníka)**. Náležitosti stanov jsou obsaženy v § 1200 odst. 2 NOZ a kromě určení prvních členů statutárního orgánu se zcela shodují s požadavky zákona o bytech.

Já bych se chtěla pozastavit nad náležitostí stanov – určení **orgánů společenství** vlastníků. Podle NOZ totiž orgán již nemusí být nazýván výborem anebo pověřeným vlastníkem. Terminologii si mohou členové společenství vlastníků zvolit jakkoliv, ve stanovách však musí být upraveno **funkční období**, přičemž toto funkční období musí být vždy na dobu určitou. Nelze tedy upravit volbu např. výboru či představenstva a jinak nazvaného statutárního orgánu na dobu neurčitou.

Podstatné je také to, že od 01.01.2014 již nebude možné, aby stanovy byly měněny jinak, než notářským zápisem, a to ani v situaci, kdy současné znění stanov tuto možnost připouští.

Na tomto místě bych se dále ráda zastavila nad **přechodnými ustanoveními** nového občanského zákoníku, a to zejména § 3041, který upravuje obecně přechod na nový občanský zákoník u právnických osob.

Právní povaha právnických osob se řídí ode dne nabytí účinnosti již NOZ. Stanovy musí být upraveny do 3 let, tedy do konce roku 2017 tak, aby neodporovaly donucujícím ustanovením zákona. Dosud není zřejmé v čem současné znění stanov, která zpravidla vychází ze vzorových stanov, skutečně odporují donucujícím ustanovením NOZ. Z tohoto důvodu bych preferovala, aby po dohodě s rejstříkovými soudy byl teprve proces změny stanov zahájen. Rejstříkové soudy by měly nejdříve, v případě že nedojde ke změně stanov, vyzvat příslušnou právnickou osobu k nápravě, a teprve následně může nastat sankce v podobě zrušení takovéto právnické osoby.

Statutárním orgánem společenství vlastníků může být výbor, může jím být pověřený vlastník, který je nově nazýván předsedou společenství vlastníků. Stanovy samozřejmě mohou určit další orgány např. kontrolní. Jedinou podmínkou nezbytnou pro možnost zvolení do orgánu společenství vlastníků je plná svéprávnost a bezúhonnost ve smyslu živnostenského zákona. Statutární orgán již nemusí být vlastníkem. Pokud však tato povinnost je upravena ve stanovách, bylo by nutné stanovy nejdříve změnit.

Všichni vlastníci jednotek, stejně jako dosud, tvoří **shromáždění**. Počet hlasů nezbytných pro hlasování se odvozuje od podílu na společných částech. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti většiny vlastníků jednotek, přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny přítomných. Stanovy mohou vyžadovat větší kvalifikovanou většinu. Zákon vychází vždy pouze z nadpoloviční většiny přítomných s výjimkou zákona o službách č. 67/2013 Sb., který vyžaduje kvalifikovanou většinu. O zákonu o službách budu hovořit níže.

Působnost shromáždění je upravena v § 1208 NOZ a zahrnuje:

a) Právo rozhodnout o

- a. změna stanov,
- b. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

- d. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f. další rozhodování
 - i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - iii. o změně podlahové plochy bytu,
 - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. o změně podílu na společných částech,
 - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- g. udělování předchozího souhlasu**
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,**
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,**
- h. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku,
- i. rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí, změně stanov, změně prohlášení, schvalování účetní závěrky a otázek hospodaření

Svolávání shromáždění je upraveno v § 1207 NOZ. Úprava je obdobná jako dosud s tou výjimkou, že k pozvánce **musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání anebo alespoň upozornění, kde se s nimi kdokoliv může seznámit.** Shromáždění svolává statutární orgán, tak aby se konalo alespoň jedenkrát do roka, a může tak učinit i z podnětu vlastníků, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Pokud nevyhoví tomuto počtu vlastníků, tak mohou shromáždění svolat sami.

Zákon upravuje v § 1209 NOZ, stejně jako dosud, možno **podání žaloby pro přehlasovaného vlastníka.** Podmínkou je důležitý důvod a vlastnictví jednotky. Navrhovatel může také žádat vydání předběžného opatření, na základě kterého bude dočasně zakázáno podle napadeného rozhodnutí jednat. Návrh musí být podán do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl. Obdobný postup je upraven i

pro situaci, kdy shromáždění vlastníků nerozhodlo o záležitosti, která mu byla předložena. Lhůta 3 měsíců má povahu lhůty prekluzivní a hmotně právní.

Nově zákon v § 1210 upravuje také **rozhodování mimo zasedání shromáždění vlastníků**, tedy **rozhodování per rollam**, a to pro situaci, kdy svolané shromáždění není způsobilé se usnášet. Návrh musí mít písemnou formu, musí být do 1 měsíce od dne svolání zasedání předložen vlastníkům a musí obsahovat návrh usnesení a podklady potřebné pro posouzení nebo údaj, kde a kdy je možné se k návrhu vyjádřit. Tato lhůta je 15 dní, pokud stanovy nebudou upravovat jinak. Hlasování pak probíhá tím způsobem, že se konkrétní vlastník vyjádří a uvede den, měsíc a rok podepsaní vyjádření, které musí být podepsáno vlastní rukou. Výsledek hlasování pak oznámí vlastníkům statutární orgán. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů, pokud stanovy nevyžadují většinu kvalifikovanou.

Společenství vlastníků **se zrušuje dnem zániku**. Ke zrušení může dojít buď zánikem všech vlastnických práv, nebo rozhodnutím soudu anebo v souladu se stanovami, neprovádí se likvidace. Práva a povinnosti přechází na vlastníky. **Bytové spoluvlastnictví může být také zrušeno**, a to v situacích, kdy se všechny jednotky sloučí v rukou jednoho vlastníka, kdy dojde k dohodě manželů či spoluvlastníků je však vždy nutný souhlas osoby oprávněné z věcného práva k platnosti takové dohody. Dohoda musí být uzavřena v písemné formě. Pokud dojde k změně prohlášení vlastníka či stanov, je potřeba vyhotovit úplné znění, a to osobou správce.

Jak je tedy patrné, podílové spoluvlastnictví bytů tedy bytové spoluvlastnictví a úprava společenství vlastníků jednotek a správy domu není nikterak podrobná a bude hodně záležet právě na pravidlech určených ve stanovách a na vůli jednotlivých stran.

K zákonu o službách č. 67/2013 Sb. bych chtěla uvést následující:

Vymezení a rozsah služeb

Službami jsou dle tohoto zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Rozsah poskytovaných služeb si pronajímatel a nájemce ujednájí v nájemní smlouvě.

Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše

Společenství vlastníků (dále jen SV) je v pozici poskytovatele služeb. SV má právo požadovat na vlastnících placení záloh na úhradu nákladů na služby. Výši záloh si buď ujednájí, nebo o ní rozhodne shromáždění. Nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí, určí SV příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

Nedojde-li k ujednání o zálohách na dodávku vody a odvádění odpadních vod, nebo není-li přijato rozhodnutí měsíční zálohy se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.

SV má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná

měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

Rozúčtování nákladů na služby

Způsob rozúčtování se určí rozhodnutím shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Nedojde-li k rozhodnutí, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují na základě ujednání všech vlastníků jednotek. Změna způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

Nedojde-li k ujednání, rozúčtují se náklady na teplo a teplou vodu podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje SV vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí vlastníku nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

SV ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

Finanční vyrovnání provedou SV a vlastník v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku.

Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek

Na základě písemné žádosti vlastníka je SV povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit pořízení kopie podkladů.

Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník SV služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů. Vyřízení uplatněných námitek musí být SV uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

Vlastník je povinen oznámit SV písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Pokuta a poplatek z prodlení

Jestliže kdokoliv nesplní svoji povinnost ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany. Dostane-li se kterákoliv ze stran do prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

Přechodná ustanovení

Těmito pravidly je nutné se řídit od 1.1.2014, vyúčtování a rozúčtování za rok 2013 se však provede podle současné právní úpravy účinné do 31.12.2013.

Mgr. Alena Chaloupková