

Novela občanského zákoníku od 1.7.2020

Novela občanského zákoníku 2020, která nabývá účinnosti, ve znění Sbírky zákonů pod číslem **163/2020 Sb.**, dnem 1.7.2020 se dotýká i bytového spoluvlastnictví, a tudíž i „života v rámci společenství vlastníků jednotek“.

Co přináší:

- **Zrušení předkupního práva**

Pro převodní smlouvy uzavřené po 1.7.2020 již neexistuje povinnost spoluvlastníka nabídnout svůj spoluvlastnický podíl ostatním spoluvlastníkům. Toto zrušení je praktické zejména pro spoluvlastníky velkých jednotek, v rámci kterých se nacházela garážová stání, sklepní kóje. (pozor však na smlouvy uzavřené před 1.7.2020. Tam povinnost předkupní stále trvá)

- **Změna prohlášení vlastníka §1169**

Odpadá dohoda dotčených vlastníků jednotek, jak tomu bylo doposud a nahrazuje se písemným souhlasem vlastníka/vlastníků, jehož/jejichž práv a povinností se změna dotkne.

Písemné souhlasy nemusí být na jedné listině - aby však změna prohlášení byla účinná, bude nutno v další fázi získat souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek (to nebude platit, pokud se změna bude dotýkat všech vlastníků.)

- **Změna týkající se shromáždění vlastníků jednotek §1210**

Základní skutečnosti ohledně shromáždění vlastníků jednotek zůstávají i po novele tak, jak tomu bylo doposud. Tedy způsob svolání, průběh zasedání, zápis.

Z působnosti shromáždění však novela vylučuje rozhodování o výši záloh na služby. Rozhodování o výši záloh od 1. 7. 2020 náleží statutárnímu orgánu SVJ, tedy výboru či předsedovi. To neplatí, bude-li tato záležitost stanovami nadále svěřena shromáždění, či si ji shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Do působnosti shromáždění již nespadá ani schvalování smlouvy s osobou zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku (tzv. přenesená správa). Shromáždění tedy i nadále bude rozhodovat o osobě tohoto správce, nikoli však již o textu smlouvy s ním uzavírané.

Novela zavádí institut **náhradního shromáždění**. Pro možnost jeho využívání však bude třeba změnit stanovy SVJ po 1. 7. 2020.

- **Údržba společných částí domu §1175**

Novela zřetelněji odlišuje společné části, které slouží výlučnému užívání vlastníka jednotky (balkon, lodžie, terasa), či které se nacházejí uvnitř jednotky vlastníka (nosné zdi, topení), od typicky společných částí, které jsou přístupné volně každému vlastníkovi jednotek v domě (chodby, vstupní dveře, výtah).

Údržba těchto volně přístupných společných prostor spočívá výhradně na SVJ, údržba částí sloužících výlučnému užívání toho kterého vlastníka jednotky spočívá na vlastníku jednotky.

- **Vedení seznamu vlastníků jednotek §1177, §1178**

Novela zakotvuje povinnost společenství vést seznam vlastníků jednotek, kdy u každého vlastníka musí uvést: jméno, příjmení a bydliště.

Rovněž tak ale SVJ má povinnost vést v tomto seznamu osob i ty, kterým vlastník jednotky přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a též osoby mající ve vlastnickově bytě domácnost.

- **Stavební úpravy bytu §1182**

Novelizované znění nově zakotvuje povinnost vlastníka jednotky před zahájením stavebních prací oznámit osobě odpovědné za správu domu – tj. společenství vlastníků zamýšlenou stavební úpravu.

Zákonná oprava nyní tedy již nerozeznává, zda je či není pro takovou stavební úpravu třeba stavební povolení nebo ohláška. **Před zahájením každé stavební úpravy, byt by nenarušovala společné části, má tedy vlastník jednotky oznamovací povinnost**

- **Podnikání v jednotce §1182 odst.3**

Nové znění svěřuje vlastníkovi jednotky povinnost oznámit osobě odpovědné za správu domu, tedy společenství, podnikání či jinou činnost prováděnou v jednotce, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě. Takové oznámení je vlastník jednotky povinen učinit před zahájením podnikání či jiné činnosti.

Toto ustanovení lze vztáhnout i na krátkodobé pronájmy.

- **Nucený prodej jednotky § 1184**

S výše uvedenou změnou lze ještě upozornit a ustanovení týkající se úpravy nuceného prodeje jednotky

Návrh soudu bude nově moci podat pouze SVJ.

Za zmínku snad ještě stojí zakotvení možnost pořizování kopií dokumentů SVJ vlastníkem jednotky při 3. realizování jeho práva nahlížet do účetních knih a dokladů. Přestože toto již se stalo většinou zavedenou praxí, předchozí právní úprava toto výslovně nezakotvovala.

Plné znění k pročtení například na:

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-163>