

Činnost advokáta v oblasti absolutních majetkových práv

JUDr. Marek Novotný
advokát

Praha, 07. června 2023

Aktuální legislativní změny

- zejména Zákon č. 163/2020 Sb., novela zákona občanského zákoníku a dalších předpisů – účinnost 1. 7. 2020

§ 1124 a 1125

- **§ 1124**
- (1) Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.
- (2) Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.
- **§ 1125**
- (1) Vzniklo-li spoluvlastnictví k zemědělskému závodu pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu předkupní právo; předkupní právo se vztahuje i na dědický podíl. Neujednají-li si spoluvlastníci nebo spoludědicové, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.
- (2) Převádí-li spoluvlastník svůj podíl osobě, která by byla jeho dědicem podle ustanovení o zákonné posloupnosti dědiců, nebo jinému spoluvlastníku, odstavec 1 se nepoužije. To platí i v případě, že se spoluvlastník předkupního práva v písemné formě vzdal.

§ 1166

V § 1166 se odst. 2 (o správě) zrušuje (dosavadní odst. 3 se označuje jako odst. 2)

DZ:

- Prohlášení bude aktuálním dokladem o stavu nemovité věci rozdělené na jednotky po celou dobu trvání bytového spoluvlastnictví.
- V souvislosti s náležitostmi prohlášení 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).
- 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.
- 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 (srov. odůvodnění k § 1191 odst. 1).

§ 1169

- **Změna prohlášení**
- (1) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje **písemný souhlas vlastníka** jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka **zatížena**, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne. Pro **účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek**, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek. - *tedy když nejde o případ v odst. 2*
- (2) Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, **týká-li se změna společných částí, při které se nemění velikost podílu** na společných částech, **nejde-li** o části ve **vylučném užívání** vlastníka jednotky,
- **účelu užívání bytu** na základě žádosti jeho vlastníka, nebo
- **pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.**
- (3) Pro přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení se ustanovení **§ 1209** použije přiměřeně.

§ 1175

V § 1175 odstavec 2 zní:

„(2) Vlastník jednotky spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy.“.

§ 1175

- § 1175
- (1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- (2) Vlastník jednotky spravuje ~~udržuje~~ svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; ~~jde-li však to platí i~~ o společné části uvnitř bytu a společné části společných částech, které slouží vlastníku ~~má vlastník jednotky k výlučnému vyhrazeny ve výlučném užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy~~

§ 1175

- DZ:
- Osoba odpovědná za správu domu a pozemku tyto společné části neudrží a neprovádí jejich drobné opravy. Předmětné pravidlo představuje *lex specialis* k navrhovanému § 1208 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, a k opravám společných částí vně bytu a nikoli drobným opravám společných částí uvnitř bytu a společných částí vyhrazených ve výlučném užívání).
- Na druhou stranu vlastník jednotky není oprávněn provádět jiné než drobné opravy těchto společných částí, jelikož všechny další opravy veškerých společných částí nad rámec oprav drobných (včetně těch, které jsou uvnitř bytu nebo těch, které jsou ve výlučném užívání některého z vlastníků jednotek) jsou v působnosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Vlastník jednotky tak není například oprávněn vyměnit topení.

§ 1177

Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu a pozemku (dále jen „osoba odpovědná za správu domu“) své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, ~~a počet změny v počtu osob, které budou mít mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce.~~ To platí i tehdy, ~~přenechal-li~~ vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v ~~takovém~~ případě změny těchto údajů oznámí i jméno a adresu této osoby.

§ 1178

- (1) Osoba odpovědná za správu domu vede seznam vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, v rozsahu stanoveném v § 1177.
- (2) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a bydliště ~~adresu~~ kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání ~~nájemce v domě~~.

§ 1179

Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie.

§ 1180

- (1) Vlastník jednotky ~~Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky~~ na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím ~~ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech . Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné této části, která slouží jen některému vlastníku.~~
- (2) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

§ 1181

~~• (1)~~

- ~~• Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala , zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. (2) Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1.~~

§ 1182

- (1) Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu.
- (2) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu.
- (3) Vlastník jednotky pokud byl k tomu předem oznámí osobě odpovědné vyzván osobou odpovědnou za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.

§ 1184

- (1) Na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.
- (2) Ve výstraze podle odstavce 1 se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.
- (3) S podáním návrhu podle odstavce 1 musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka podle odstavce 1.

§ 1186

- V § 1186 odst. 1 se za slovo „povinnost“ vkládá slovo „vypořádat“ a slova „ke dni účinnosti převodu vypořádat“ se nahrazují slovy „a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu“.
- V § 1186 odstavec 2 zní:
- „(2) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohli-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.“.
- V § 1186 se doplňuje odstavec 3, který zní:
- (3) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy podle odstavce 2, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána.“.

§ 1186

- (1) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu.
- (2) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku **a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách** na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.
- (3) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy podle odstavce 2, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána.

§ 1188

• ~~(1)~~

Vznikne-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví právnické osoby a je-li nájemcem člen nebo společník této právnické osoby, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, lze vlastnické právo k jednotce převést jen na něho. To platí i v případě, že se na pořízení nemovité věci podílel právní předchůdce společníka nebo člena. ~~(2) Vyžaduje-li jiný právní předpis k platnosti převodu stanovení hodnoty převáděného majetku na základě posudku znalce jmenovaného soudem, jeho ustanovení se nepoužijí.~~

§ 1189

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- (2) Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

§ 1191 - 1192

- **Správa bez vzniku společenství vlastníků**

- § 1191

- (1) Nevzniklo-li společenství vlastníků, použijí se na správu pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí určená v prohlášení; bylo-li založeno společenství vlastníků a nejsou-li v prohlášení určena tato pravidla, použijí se na správu pravidla obsažená ve stanovách.

- (2) Pro rozhodování v záležitostech správy domu a pozemku se použijí obdobně ustanovení tohoto zákona o shromáždění. Vlastníky jednotek svolává správce. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší; ustanovení § 1209 není dotčeno.

- § 1192

- Z právních jednání správce jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně; jde-li však o právní jednání v záležitosti, která je v působnosti shromáždění, jsou oprávněni a zavázáni, pouze pokud je k němu dán souhlas podle § 1191 odst. 2.

§ 1193

- § 1193
- (1) První správce je určen v prohlášení. Při volbě nového správce se postupuje podle § 1191 odst. 2. Správce lze odvolat pouze se současným zvolením nového správce.
- (2) Má-li některý vlastník jednotky při vzniku jednotek podíl na společných částech větší než poloviční, jde o většinového vlastníka, který je vždy správcem. Přestane-li být správce většinovým vlastníkem, mohou vlastníci jednotek zvolit nového správce.
- (3) Je-li pro to důležitý důvod, soud na návrh některého vlastníka jednotky správce, který je většinovým vlastníkem, odvolá a jmenuje nového správce; to platí i v případě soudem jmenovaného správce. Soudem jmenovaný správce může navrhnout soudu, aby jej odvolal, prokáže-li, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby správcem setrval. Přestane-li být soudem odvolaný správce většinovým vlastníkem, zvolí vlastníci jednotek bez zbytečného odkladu nového správce. Okamžikem zvolení nového správce přestává být soudem jmenovaný správce správcem.“

§ 1195

- § 1195
- (1) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (2) **Práva a povinnosti ze závazků spojených se správou domu a pozemku vzniklých před vznikem společenství vlastníků, z nichž jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně, přechází dnem vzniku společenství vlastníků na společenství vlastníků.** Společenství vlastníků oznámí bez zbytečného odkladu po svém vzniku všem věřitelům a dlužníkům, kteří jsou oprávněni a zavázáni z těchto pohledávek a dluhů, že došlo ke vzniku společenství vlastníků. Vlastníci jednotek ručí za splnění dluhu společně a nerozdílně, ledaže věřitel bez zbytečného odkladu vyslovil souhlas s tím, aby vlastníci jednotek ručili podle § 1194 odst. 2.
- (3) K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- (4) Společenství vlastníků, které vzniklo po převodu jednotek z vlastnictví právnické osoby podle § 1188 do vlastnictví je ho členů, **může dluh z úvěru poskytnutého této právnické osobě na opravu, údržbu nebo stavební úpravu domu, převzít, přistoupit k němu nebo jej zajistit, pokud s tím souhlasí všichni jeho členové; souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Je-li pro to důležitý důvod a lze-li to po členu spravedlivě požadovat, může společenství vlastníků navrhnout soudu, aby prohlášení vůle člena, který nesouhlasil s převzetím, přistoupením nebo zajištěním takového dluhu, bylo nahrazeno soudním rozhodnutím.**
- § 1197 – zohledňuje

§ 1198

- (1) Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři ~~tři~~ jsou ve vlastnictví čtyř ~~tří~~ různých vlastníků, ~~nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.~~
- (2) Do veřejného seznamu se nezapíše vlastnické právo k ~~—další převedené—~~ jednotce převáděné dalšímu vlastníku, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. ~~To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.~~

§ 1200 odst. 1

(1) Společenství vlastníků se založí schválením stanov; ~~stanov. Nebylo-li~~ společenství vlastníků může založit i jediný vlastník všech jednotek. Ke ~~založení prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na~~ ~~vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě,~~ ~~vyžaduje se~~ schválení stanov se vyžaduje jejich přijetí na ustavující schůzi většinou hlasů všech ~~souhlas~~ vlastníků jednotek, nebo shoda všech vlastníků jednotek na jejich obsahu; ustanovení § 1209 není dotčeno.

§ 1200 odst. 2

- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, ~~jakož i způsob jejich uplatňování;~~
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, ~~g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek~~

§ 1200 odst. 3

Údaj podle odstavce 2 písm Stanovy vyžadují formu veřejné listiny. e) lze po vzniku společenství vlastníků ze stanov rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě vypustit; stanovy mohou svěřit toto rozhodnutí do působnosti statutárního orgánu. Toto rozhodnutí To neplatí, zakládá-li se nepovažuje za rozhodnutí společenství prohlášením o změně stanov

§ 1201

- Ke změně ~~Bylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nepřihlíží se k změnám stanov ~~provedeným~~ před vznikem společenství vlastníků se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet.~~

§ 1202 - 1206

- § 1202 a 1203 se zrušují + přechodné ust.
- § 1206
- (1) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společnosti vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (2) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- **(3) Působnost shromáždění vykonává ve společnosti vlastníků s jediným vlastníkem tento vlastník.**

§ 1207

- (1) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- (2) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- **(3) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek podle odstavce 1, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.**

§ 1208

- V § 1208 se písmeno b) zrušuje.
- Dosavadní písmena c) až i) se označují jako písmena b) až h).
- V § 1208 písm. c) se za slovo „schválení“ vkládá slovo „rozpočtu,“, za slova „správě domu“ se vkládají slova „a pozemku“ a za slova „správu domu“ se vkládají slova „a pozemku“.
- V § 1208 písm. d) se slova „výše záloh na jejich úhradu, jakož i“ zrušují.
- V § 1208 písm. e) se body 2 až 6 zrušují.
- Dosavadní bod 7 se označuje jako bod 2.
- V § 1208 písm. e) bodě 2 se slova „stavební úpravě společné části“ nahrazují slovy „údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení“.
- V § 1208 písm. g) se slova „i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti“ nahrazují slovy „a rozhodnutí o její změně“.
- V § 1208 písm. h) se za slovo „určených“ vkládá slovo „zákonem,“.

§ 1208

- 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
- c) schválení rozpočtu účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků
- d) schválení druhu služeb a ~~výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky~~

§ 1208

e) ~~2. o opravě změně účelu užívání domu nebo údržbě bytu, 3. o změně podlahové plochy bytu, 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, 5. o změně podílu na společných částech, 6. o změně v určení společné části anebo sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,~~

~~g) jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, i~~

§ 1209

- § 1209
- (1) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- **(2) Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.**
- (3) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

§ 1210

- Nadpis nad označením § 1210 se zrušuje.
- § 1210 včetně nadpisu zní:
- „§ 1210
- **Náhradní shromáždění**
- Připouští-li stanovy konání náhradního shromáždění, je náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.“
- Nad označení § 1211 se vkládá nadpis, který zní: „**Rozhodování mimo zasedání**“.
- V § 1211 se vkládají nové odstavce 1 a 2, které znějí:
- „(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze navrhnout přijetí rozhodnutí mimo zasedání, pokud to připustí stanovy.
- (2) Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.“
- Dosavadní text se označuje jako odstavec 3.

§ 1210

- Náhradní [~~Návrh v písemné formě~~] (~~1~~) ~~Není-li svolané shromáždění~~
- Připouští-li stanovy konání náhradního shromáždění, je náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků, ~~může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.~~ (~~2~~) ~~V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů pokud to připustí stanovy~~

§ 1211

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze navrhnout přijetí rozhodnutí mimo zasedání, pokud to připustí stanovy.
- (2) Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.
- (3) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.

§ 1212

K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen

§ 1214

~~Většina Rozhodnutí se počítá z celkového počtu přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, že vyžaduje se počítá z celkového počtu souhlas všech vlastníků jednotek.~~

§ 1215

- (1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- (2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí ~~pro příspěvky na ni~~.

§ 1221

- (1) Nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů ani o, dílčích členských schůzích ~~ani o náhradní členské schůzi.~~
- (2) Stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění

§ 2254

§ 2254 „Jistota a smluvní pokuta“.

(1) Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, **nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.**

Přechodná ustanovení

- Čl. II
- **Přechodná ustanovení**
- 1. Jestliže se vlastníci jednotek odchýlili ujednáním stanov upravujícím poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku od § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, považuje se toto ujednání ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona za součást prohlášení.
- 2. Zakladatel společenství vlastníků, který byl přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona správcem domu a pozemku podle § 1202 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, vykonává ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona do vzniku společenství vlastníků správu domu a pozemku podle § 1191 až 1193 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Shromáždění je však způsobilé usnášet se za přítomnosti většiny všech vlastníků jednotek a přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů a k přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek a souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší.
- 3. Návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku se podá nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy zakladatel společenství vlastníků, který byl přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona správcem domu a pozemku podle § 1202 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, ztratí většinu hlasů.

Děkuji za pozornost!

JUDr. Marek Novotný

www.profnov.cz/info@profnov.cz