

5. 9. 2005

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Nová úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor

Vláda 31.8.2005 přijala nový návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor, který jí předložil ministr pro místní rozvoj, Radko Martínek. Zákon má posílit ochranu vlastníků bytů, zjednodušit a zpřehlednit dosavadní právní úpravu, obsahuje také komplexnější úpravu správy domu a pozemku. Nahradit má 11 let platný zákon, ve kterém podle ministerstva i přes četné novely zůstala nedořešena řada zásadních nedostatků. Ty by měl navrhovaný zákon, který by měl začít platit by měl od 1. března 2006, odstranit.

Co je cílem nové úpravy?

V návaznosti na zkušenosti stávající úpravy s využitím osvědčených institutů jednodušším a transparentnějším způsobem upravit vztahy vznikající v rámci existence spoluvlastnictví budovy a s tím spojeného vlastnictví jednotky.

Základní body nové úpravy

- Nově a přesněji je vymezen předmět vlastnictví spočívající ve vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu.
- Jedná se o zvláštní spoluvlastnictví - zahrnuje vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru a s ním neoddělitelně spjaté podílové spoluvlastnictví na společných částech domu
- Přesněji byly vymezeny pojmy, které dosud byly předmětem sporných názorů, např. místnost, společné části domu, zastavěný pozemek, související pozemek atd.
- **Vymezení společných částí domu** - nově se zavádějí vymezené společné části domu, což jsou prostory (balkony, lodžie, sklepní koje, které jsou ve výlučném užívání vlastníků jednotek, ale ne v jejich vlastnictví, v návaznosti je řešena otázka ekonomického podílu výlučných uživatelů na opravách a údržbě těchto prostor)
- **Práva k pozemkům** - zastavěný pozemek je samostatný předmět vlastnictví, sdílí však osud jednotky. Další samostatný předmět je související pozemek. Pokud je zmíněn v prohlášení pak se převádí spolu s převáděnou jednotkou podíl, který je uveden v prohlášení a který nemusí korespondovat s velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
- Prohlášení vlastníka budovy - je jednodušší, vychází z principu, že prohlášení se nezapisuje do katastru nemovitostí. Zapisují se pouze zapisované údaje dle katastrálních předpisů (týkající se budovy a pozemku), proto prohlášení již neobsahuje pravidla pro přispívání na společné části domu ani podrobnosti týkající se správce (tyto údaje budou nadále ve stanovách společenství a tam, kde společenství nebude založeno, budou nedílnou součástí prohlášení).
- Nově je upraven způsob odstranění chybných údajů prohlášení, který směřuje k možnosti napravit bez zpochybnění platnosti prohlášení případné chyby ve vymezení jednotek, podlahové

plochy, společných částí domu apod.

Vznik společenství

- Pokud má vzniknout společenství, je vždy zakládáno a to zakladatelskou listinou nebo zakladatelskou smlouvou, která zahrnuje též stanovы společenství.
- Společenství se zakládá v domě, který má pět a více jednotek a jsou v něm dva různí vlastníci.
- V případě bytových družstev se sjednocuje a zjednodušuje stávající úprava a povinnost založit společenství je v případě, kdy podíl jakéhokoliv družstva na společných částech domu klesne pod $\frac{1}{4}$.
- Výsledkem tohoto procesu bude **odstranění problémů s existujícími nefungujícími společenstvími**.
- **Majetek společenství** – společenství i podle současné úpravy má majetek, je vhodné aby mělo i příjmy. Společenství má omezenou způsobilost k právním úkonům, a proto má omezené i příjmy. Dosud nebylo zřejmé, co je příjmem společenství a co je příjmem vlastníků jednotek. Nová úprava toto jednoznačně stanoví včetně daňových dopadů.
- **Rozhodování společenství** - nově upraveno. Přímo v zákoně dosud bylo upraveno ve stanovách, které byly přílohou nařízení vlády. Transparentněji je upraveno rozhodování kvalifikovanou většinou nebo souhlas všech. Nově je zaveden způsob rozhodování; pokud se změna dotýká jen některých vlastníků jednotek stačí pouze jejich souhlas.

Přínosy nové úpravy

- Zjednodušení a zpřesnění procesu převodů jednotek do vlastnictví, přesnější a jednodušší úprava prohlášení včetně možnosti jeho opravy, jednodušší a transparentnější rozhodování společenství vlastníků jednotek
- **Pro vlastníky jednotek** – úprava jejich práv a povinností přímo v zákoně a ne ve stanovách jako dosud. Možnost účinněji postihnout vlastníka jednotky, který neplní své povinnosti. Přesnější přehled o finančních tocích.
- **Pro společenství vlastníků jednotek** - podrobnější úprava orgánů společenství, jejich volby, fungování a skončení funkce. Podrobnější a přesnější úprava rozhodování společenství vlastníků jednotek. Jednoznačně vymezené příjmy společenství včetně daňových dopadů.
- **Pro družstva** - zjednodušení správy provozu a oprav společných částí domu přijetím jednotné úpravy vzniku společenství vlastníků jednotek.

Zdroj: MMR ČR