

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

Plánovaná novela občanského zákoníku má zjednodušit a zpřesnit právní úpravu bytového spoluvlastnictví

V Poslanecké sněmovně leží novela občanského zákoníku z pera Ministerstva pro místní rozvoj, která si klade za cíl zjednodušit a zpřesnit některé problematické otázky bytového spoluvlastnictví, které vyvstaly s novým občanským zákoníkem. Pokud by novela byla přijata ve stávajícím znění, vyřešil by se rovněž palčivý problém předkupního práva u garážových stání. Co všechno by novela měla upravovat?

Zrušení předkupního práva u garážových stání

Jednou z nejdůležitějších změn, které by měla novela přinést, je upuštění od předkupního práva při převodu parkovacího stání. V čem spočívá současný problém? Garáže jsou obvykle prohlášením vlastníka vymezeny jako jediná jednotka, kdy jednotlivá parkovací stání jsou převáděna jako spoluvlastnický podíl na této jednotce. Znovuzavedením předkupního práva pro spoluvlastníky v roce 2018 tak došlo k paradoxní situaci, kdy vlastník při převodu jednotky (např. bytu) nemohl spolu s tímto bytem převést parkovací stání novému nabyvateli, aniž by získal „souhlas“ od všech ostatních spoluvlastníků jednotky – garáží. Tato situace samozřejmě omezuje i developery při prodeji nových bytů, kdy současná zákonná úprava brání obchodnímu záměru nabízet parkovací stání k co nejvíce bytům a takto je zatráktivnit pro zájemce. V praxi jsme se setkali s mnoha více či méně zdařilými pokusy, jak toto ustanovení obejít, od sepětí některých bytů s konkrétním parkovacím stáním až po smluvní vzdání se předkupního práva ve smlouvě o koupi. Komplexní řešení této problematiky v zákoně je tedy více než žádoucí.

ŠETINA KOMENDOVÁ
— & partners —

Výslovná úprava přechodu dluhů převodce vůči správci na nabyvatele

Stávající právní úprava přináší výkladové problémy vedoucí k nejistotě, zda dluhy na příspěvcích na správu a zálohách na „služby“ přecházejí s převodem jednotky na nového nabyvatele anebo zda zůstávají na původním vlastníku jednotky. Novela tuto situaci řeší a výslovně zakotvuje, že při převodu vlastnického práva k jednotce přechází tyto dluhy spolu s jednotkou na nového nabyvatele. Podmínkou je, že nabyvatel měl a mohl tyto dluhy zjistit. Ještě větší důležitosti se tak nyní dostane potvrzení správce domu a pozemku o „bezdlužnosti“, které má napříště sloužit právě jako doklad o existenci takových dluhů. Je tedy v zájmu nabyvatele bezpodmínečně trvat na vystavení takového potvrzení. Jak však výslovně uvádí důvodová zpráva: „Potvrzení (...) 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.“

S touto problematikou souvisí také nucený prodej jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, kdy tento institut v novele doznal také dílčích změn a byl podstatně zjednodušen.

Prohlášení vlastníka již nově nebude obsahovat stanovy

Podle důvodové zprávy „*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.*“ Návrh si tak klade za cíl odstranit výkladové potíže související se spojením těchto dvou dokumentů do jedné listiny, tak jak se dělalo dříve.

Založení společenství vlastníků jediným vlastníkem všech jednotek

Novela výslovně zavádí možnost založení společenství vlastníků jediným vlastníkem všech jednotek (typicky půjde o developera). Pokud bude při založení společenství vlastníků („SVJ“) vlastníků jednotek více, novela počítá se dvěma způsoby založení společenství vlastníků, podobně jako je tomu v případě spolku. A to buď na ustavující schůzi anebo i bez schůze v případě jednomyslné dohody na obsahu stanov. Mění se také dlouholeté pravidlo, podle nějž pokud nebylo SVJ založeno dříve, založí je vlastníci jednotek v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Nově bude zapotřebí, aby alespoň čtyři jednotky byly ve vlastnictví čtyř různých vlastníků. Smyslem navrhovaného pravidla je tak stanovit nejvyšší možný počet vlastníků (tj. nejzazší okamžik), při němž bude třeba přijmout stanovy a založit SVJ.

Zjednodušení změn prohlášení vlastníka

Podle současné právní úpravy lze změnit prohlášení vlastníka v případě, že již vzniklo SVJ v některých případech jen za pomoci trojstupňového schvalování, což je velmi komplikovaný postup, který v praxi přináší obtíže. Nově by se tak měl zjednodušit proces přijímání změn a to tak, že se bude důsledněji rozlišovat, co se kterého konkrétního vlastníka dotýká.

Správa domu a pozemku

Novela zavádí možnost konání náhradního shromáždění vlastníků, zpřesňuje ustanovení o rozhodování soudu při přezkoumávání rozhodnutí shromáždění vlastníků a současně stanoví podpůrné užití ustanovení o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy podle právní úpravy spolku.

Doufejme tedy, že novela občanského zákoníku projde celým zákonodárným procesem bez zásadních změn. Účinnost této novely se očekává někdy v roce 2020. Zároveň rovněž netrpělivě čekáme na novelu stavebního zákona, která by urychlila výstavbu nových bytů a zjednodušila správní procesy.



Mgr. Sandra Martinková,
advokátka

[Šetina, Komendová & Partners s.r.o., advokátní kancelář](#)

612 00 Brno

Tel.: +420 725 036 259

e-mail: pavla.komendova@akskp.cz

Zdroje:

- Sněmovní tisk 411/0, vládní návrh zákona novela občanského zákoníku. Poslanecká sněmovna. K dispozici >>> [zde](#).
- Novela občanského zákoníku prošla prvním čtením v PSP ČR. Ministerstvo pro místní rozvoj, tisková zpráva k dispozici >>> [zde](#).
- Informace o projednávané novele občanského zákoníku v oblasti bytového spoluvlastnictví. JUDr. Pavla Schödelbauerová, Zdroj: Verlag Dashöfer. SVJ Aktuálně. K dispozici >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Kdy kupní smlouva na nemovitost neobstojí před katastrem: pozor nejen na kupní cenu](#)
- [Elektronické hlasování v SVJ: Brzdí zákonodárce digitalizaci záměrně?](#)
- [Právní aspekty terapie psychedeliky](#)
- [Význam sportovních pravidel při posuzování odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy](#)
- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulační priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)