

25. 10. 2016

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

Staronová novelizace NOZ

Řadě kolegů specializujících se na soukromé právo zcela jistě neuteklo, že takřka již celý rok nazpět byl Poslanecké sněmovně rozeslán vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, a další související zákony (veden jako sněmovní tisk 642) (dále jen „Návrh 2015“), který v současné době míří do 3. čtení.



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
KŘÍŽ A PARTNEŘI

Byť se již pár měsíců po účinnosti občanského zákoníku objevovaly hlasy po nezbytné změně celé řady institutů a v návaznosti na to docházelo k diskuzím o „velkých“ a následně jen „malých“, resp. „technických“ novelách, předkladatelé Návrhu 2015 se zaměřili jen na některé z dotčených aspektů. V jeho rámci je tak navrhována úprava předpokladů pro zaměstnávání osob starších 15 let, je prodlužována doba takzvaného přezkumu svéprávnosti, je upřesňováno, kdy lze provést pitvu zemřelého, dochází ke zrušení požadavku na sepsání plné moci ve formě veřejné listiny v případech, kdy ve formě veřejné listiny musí být dokument samotný (jde tedy o snižování formálních požadavků podobným způsobem, jak již obdobně vyvodil Nejvyšší soud), vyjasňuje se problematika nenabývání obchodního podílu druhým z manželů, usnadňuje se pořizování závěti osobám nevidomým a osobám se smyslovým postižením, zavádí se evidence svěřeneckých fondů a snižuje se peněžitá jistota skládaná při zahájení nájemního bydlení.

Značně pestré mozaice měněných ustanovení pak nepomáhají ani jednotlivé pozměňovací návrhy dotýkající se vedle dalšího problematiky výživného, rodičovské odpovědnosti, ústavní výchovy, dočasného ubytování u spotřebitelů či pobočných spolků.

Za jeden z nejvýznamnějších aspektů je však dle mého názoru možno považovat návrat zákonného předkupního práva u spoluvlastníků navrhovaný ústavně právním výborem, tedy institut, který je předmětem již několikaletých bouřlivých diskuzí. Ty jsou ostatně docela pochopitelné, jelikož na jedné straně zde pro ponechání stávajícího stavu (tedy absence předkupního práva) stojí právo volně nakládat se svým majetkem a zamezení zbytečných obstrukcí a prodlev spojených se zcizováním spoluvlastnických podílů, kdy povinný vlastník musí nejdříve nabídnout svůj podíl ostatním, na straně druhé pak zájem na zcelování vlastnictví a ochrana samotných „zůstávajících“ vlastníků před možnou spekulantskou činností vlastníka zcizujícího (která v praxi může spočívat v převodu podílu na třetí osoby, které budou následně účelově snižovat hodnotu celé nemovitosti).

Byť je Návrh 2015 v současné době stále projednáván Poslaneckou sněmovnou, skutečnost, na kterou bych tímto příspěvkem chtěl upozornit je koncem září předložený návrh skupiny poslanců (vedený jako sněmovní tisk 920) taktéž novelizující občanský zákoník a taktéž se dotýkající předkupního práva (dále jen „**Návrh 2016**“).

Jak shora uvedený pozměňovací návrh ústavního výboru k Návrhu 2015, tak i příslušná část Návrhu 2016 **zcela shodně** navrhuje nové znění ustanovení § 1124 a to tak, že „(1) *Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.* (2) *Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.*“ Nedotčené nezůstalo ani navazující ustanovení § 1125, dnes upravující spoluvlastnictví k zemědělskému závodu, přičemž nově navrhované znění stanoví, že „*spoluvlastník se může vzdát předkupního práva podle § 1124 s účinky pro své právní nástupce. Jde-li o nemovitou věc zapsanou do veřejného seznamu, vzdání se předkupního práva se do něj zapíše.*“

Jak je z textace předmětných ustanovení patrné, jedná se ve vztahu k nemovitým věcem o úpravu obdobnou ustanovení § 140 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, a přijetím kteréhokoliv návrhu by tak došlo k „obnovení“ stavu před rekodifikační vlnou a kterýkoliv spoluvlastník zcizující svůj podíl by se musel, neuplatnila by se zákonná výjimka, obrátit prvotně na ostatní spoluvlastníky. Jako vhodné se jeví zmínit, že podobně jako dřívější úprava neupravují explicitně problematiku úplatnosti převodů ani samotné návrhy, nicméně je možné dovodit, že poplatně judikatorním závěrům k před-rekodifikační úpravě se dané předkupní právo dotkne pouze převodů úplatných.

Byť uvedená totožnost obou návrhů může vyvolávat otázky, jsem přesvědčen, že samotné předložení těchto návrhů k nejvýznamnějšímu kodexu civilního práva je svým způsobem důkazem o posunu potřeby úpravy spoluvlastnického práva a pokud Návrh 2015 i Návrh 2016 neprojdou legislativním procesem úspěšně (případně projdou zcela pozměněné a problematikou spoluvlastnictví nijak nedotčené), mám za to, že předmětné návrhy nejsou posledním pokusem o obnovu zákonného předkupního práva do podoby před rokem 2014.

Pro kompletnost ve vztahu k Návrhu 2016 je pak nutné uvést, že samozřejmě nemíří pouze na uvedené zákonné předkupní právo, nýbrž si dává za cíl úpravu dalších oblastí a to zejména ve spojitosti s bytovou problematikou.

Návrh 2016 tak v předložené podobě ve vztahu k bytovým jednotkám a společenstvím vlastníků jednotek dále navrhuje zjednodušení způsobu schvalování změn prohlášení ve smyslu ustanovení § 1166 a 1169 (tj. prohlášení jakožto jednoho z možných způsobů rozdělení dosavadní nemovité věci (pozemku s domem na něm postaveným) na jednotlivé jednotky), explicitní stanovení o přechodu dluhů souvisejících se správou domu a pozemku na nabyvatele jednotky a zjednodušení schvalování stanov společenství vlastníků, k němuž bude postačovat souhlas prosté většiny vlastníků jednotek. Ve vztahu k bytovým družstvům pak jde o návrh ustanovení, která by měla usnadnit financování jejich úvěrů, potažmo umožnit, aby společenství vlastníků jednotek (vzniklé po převodu bytů z družstevního do osobního vlastnictví) mohlo převzít zákonem stanovené dluhy, dále umožnění družstvu informovat o konání členské schůze jednotlivé členy nejen na internetových stránkách nýbrž i prostřednictvím tzv. informační desky (v praxi evidentně nástěnky), a úprava hlasovacích práv členů družstva, kteří ještě nemají uzavřenou nájemní smlouvu, o náležitostech stanov týkajících se právě podmínek, za kterých právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vznikne.

Výsledné podoby Návrhu 2015 i Návrhu 2016 budou samozřejmě známy až po jejich projití celým legislativním procesem, přičemž samozřejmě nelze vyloučit, že shora uvedené změny občanského zákoníku nebudou nakonec Parlamentem České republiky schváleny, v každém případě jde o jasné indicie, že v blízké době můžeme určitou změnu občanského zákoníku velmi pravděpodobně očekávat.



Mgr. Ing. Martin Jurník,
advokátní koncipient

[Advokátní kancelář Kříž a partneři s.r.o.](#)

Rybná 9
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 819 334

Fax: +420 224 819 343

e-mail: info@ak-kp.cz



© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamacce vad stavby](#)
- [Konec „severných ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)