

Změny pro družstva a SVJ v souvislosti s novelou NOZ, novelou ZOK a směrnicí 2012/24/EU o energetické účinnosti

dne **1.7.2020** vstoupila v účinnost novela Občanského zákoníku (detailněji na str. 3 - 6), Zákona o obchodních korporacích a zároveň bude od 25.10.2020 implementována směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti, která mimo jiné zavádí povinnost dálkového odečtu tepla a teplé vody a častější vyúčtování nákladů na služby/informaci o nákladech a spotřebách, a to ve čtvrtletním, potažmo měsíčním intervalu.

Přehled změn pro **společenství vlastníků "SVJ"**:

od 1.7.2020:

- zrušení časově neomezeného **předkupního práva spoluvlastníků** jednotky,
- prohlášení vlastníka a zjednodušení podmínek jeho změny,
- změna versus přizpůsobení stanov, veřejná listina (notářský zápis),
- **přechod dluhů** (na správu domu, ale také záloh na služby),
- ohlašovací povinnost vlastníka jednotky se stavebními úpravami uvnitř bytu a možnost kontroly ze strany SVJ,
- povinnost předchozího ohlášení podnikání vlastníkem jednotky (vč. pronájmu přes Airbnb, Booking apod.)
- zjednodušení postupu při prodeji jednotky "nepřizpůsobivého vlastníka",
- změna ve stanovení příspěvku na správu domu a pozemku,
- možnost konání **náhradního** shromáždění a jeho usnášéníschopnost,
- možnost pořizování kopií dokumentů SVJ vlastníkem jednotky,
- možnost převzetí dluhu z úvěru společenstvím,
- přezkoumání rozhodnutí shromáždění soudem,
- povinnost hlásit v bytě osoby, kterým je poskytnut byt i k jiným účelům než k zajištění bytové potřeby (krátkodobý pronájem), a to pro účely rozdělení nákladů na zajišťované služby,
- změny v souvislosti se vznikem SVJ, SVJ o 1 vlastníkově,
- kdy má přednost zákon a kdy stanovy.

od 25.10.2020:

- povinnost dálkového odečtu teplé vody (TUV) a tepla,
- povinnost instalace měřičů (teplo, TUV) s dálkovým odečtem
- zrušení/změna v měrných ukazatelích tepla, chlazení a teplé vody,
- rozšíření povinnosti opatřit PENB i pro budovy kde SVJ nevzniklo,
- změna v povinnosti SVJ předkládat PENB vlastníkům jednotek,
- nové termíny a četnost informací o spotřebě a nákladech pro konečné uživatele (čtvrtletně, od r. 2022 měsíčně),
- nové informační povinnosti obsažené ve vyúčtování,
- zpřístupnění a doručení vyúčtování konečným uživatelům, další změny

od 1.1.2021:

- povinnost uchovávat po celou dobu existence zápisy z jednání nejvyššího orgánu společnosti (shromáždění) společně s přílohami.

Pro bytová družstva dojde k úpravám či změnám zejména v těchto bodech:

- upravuje se založení družstva na ustavující schůzi, ale také možnost založení družstva bez nutnosti konání ustavující schůze,
- povinnost umístit pozvánku na informační desce družstva,
- zavedení možnosti zaslání pozvánky na schůzi pouze elektronicky,
- snížení 100 % souhlasu všech členů při změně podmínek (stanov), za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a podmínek upravujících nájem bytu,
- zavedení povinnosti notářského zápisu s přijetím rozhodnutím dle předchozího bodu,
- povinnost upravit běžnou údržbu a drobné opravy stanovami a dále stanovit podmínky a okolnosti, za nichž lze stavebně upravovat družstevní byt a dům,
- možnost rozdělení 1/3 vytvořeného zisku, v případě, že to stanov dovolují,
- povinnost hlásit v bytě osoby, kterým je poskytnut byt i k jiným účelům než k zajištění bytové potřeby (krátkodobý pronájem), a to pro účely rozdělení nákladů na zajišťované služby,
- kdy má přednost zákon a kdy stanov.

od 25.10.2020:

- povinnost dálkového odečtu teplé vody a tepla,
- povinnost instalace měřičů (teplo, teplá voda) s dálkovým odečtem,
- zrušení/změna v měrných ukazatelích tepla, chlazení a teplé vody,
- nové termíny a četnost informací o spotřebě a nákladech pro konečné uživatele (čtvrtletně, od r. 2022 měsíčně),
- nové informační povinnosti obsažené ve vyúčtování,
- zpřístupnění a doručení vyúčtování konečným uživatelům, další změny

od 1.1.2021:

- povinnost zápisu fyzické osoby do obchodního rejstříku – zástupce právnické osoby, která vykonává funkci ve voleném orgánu,
- povinnost zpřístupnit závěrku alespoň 15 dní před konáním členské schůze, která ji schvaluje, v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce (*např. na webových stránkách*),
- zákaz konkurence člena představenstva (nesmí být společníkem ve společnosti s **neomezeným** ručením nebo být ovládající osobou jiné osoby se stejným či obdobným předmětem podnikání),
- povinnost uchovávat po celou dobu existence zápisy z jednání nejvyššího orgánu společnosti (členská schůze) společně s přílohami,
- povinnost přizpůsobit stanov do 31.12.2021.

NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU Č. 163/2020 Sb. účinná od 1.7.2020 – PŘEHLED OKRUHŮ VE VZTAHU K SVJ

1. Povinnosti vlastníka jednotky

Novela v § 1175 zpřesňuje rozsah práv vlastníka jednotky, pokud jde o **správu a údržbu bytu**. Zásadní je vymezení, v jakém rozsahu je vlastník oprávněn zasahovat do společných částí, které se nacházejí uvnitř bytu. Vlastník provádí pouze údržbu a drobné opravy, k větším zásahům do společných částí, které se nacházejí uvnitř bytu, oprávněn není. Vlastník jednotky tak není například oprávněn vyměnit topení.

Pokud jde o stavební úpravy v bytě, musí nově vlastník **předem oznámit stavební úpravu uvnitř svého bytu** bez ohledu na to, zda tato stavební úprava ovlivní společné části, které se uvnitř bytu nacházejí. Pro ověření, zda při stavebních pracích nedochází k ohrožení, poškození, nebo změně společných částí, má osoba odpovědná za správu domu a pozemku právo po předchozí **výzvě** do bytu vstoupit. Nově také vlastník musí předem **oznámit podnikání** nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě. Tyto povinnosti jsou uvedeny v § 1182.

Stanovy upravit tak, aby povinnosti ve stanovách nebyly v rozporu se zákonem.

2. Příspěvek na správu domu a pozemku

Vlastník přispívá na správu domu a pozemku v poměru svého spoluvlastnického podílu. Novela § 1180 vyjasnila, že odlišný způsob určení výše příspěvku může být stanoven výhradně **v prohlášení vlastníka**, nepostačí prosté usnesení shromáždění, nebo odlišná úprava ve stanovách. Shromáždění nadále rozhoduje o celkové výši příspěvků, ovšem poměr je dán prohlášením vlastníka.

Vzhledem k nejasnostem, které po dobu účinnosti občanského zákoníku ohledně § 1180 vznikly, obsahuje novela **přechodné ustanovení čl. II odst. 1**. Pokud se do 30. 6. 2020 vlastníci odchýlili ve věci určení poměrů příspěvku na správu domu a pozemku ve stanovách, považuje se toto určení za součást prohlášení. Podle důvodové zprávy se předpokládá, že změna bude založena do sbírky listin katastru nemovitostí a do sbírky listin veřejného rejstříku.

Poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku je určen v prohlášení vlastníka. O výši příspěvku rozhoduje shromáždění.

Ze stanov by měla být vypuštěna ustanovení, podle kterého o změně poměru výše příspěvku rozhoduje shromáždění změnou stanov (čl. 10 odst. 6 stanov zpracovaných Svazem). Je třeba zkontrolovat, zda stanovy a prohlášení vlastníka neobsahují různé způsoby určení příspěvku.

3. Vypořádání příspěvků při převodu jednotky a přechod dluhů

Dosavadní znění neurčovalo jasně, zda má při převodu jednotky osoba odpovědná za správu domu a pozemku povinnost vypořádat zálohy na služby. Novelou je výslovně doplněno, že osoba odpovědná za správu domu a pozemku **nemá povinnost vypořádat** ani příspěvky na správu domu, ani **zálohy na plnění spojená s užíváním bytu**. Dále byla v odst. 2 a 3 § 1186 zpřesněna úprava o přechodu dluhů vůči osobě odpovědné za správu domu na nabyvatele jednotky.

Dluhy na nabyvatele jednotky přechází v případě, že je nabyvatel měl a mohl zjistit. Pro přechod dluhů je zásadní vydání **potvrzení**, vydané osobou odpovědnou za správu domu. V potvrzení se uvede, jaké má převodce vůči osobě odpovědné za správu domu dluhy. Dluhy **nepřechází** v případě, že v potvrzení nejsou uvedeny, nebo pokud osoba odpovědná za správu domu potvrzení nevydá.

Pokud vlastník požádá o potvrzení o dlužích pro účely převodu jednotky, je nutné ho bez zbytečného odkladu zpracovat. Na nabyvatele přechází ze zákona pouze dluhy uvedené v potvrzení.

4. Změna prohlášení vlastníka

Prohlášení vlastníka je základním dokumentem bytového domu. Pravidla pro určení poměru příspěvků na správu domu a pozemku obsažená v prohlášení se uplatní i po vzniku společenství vlastníků.

Prohlášení vlastníka je možné **měnit**. Před účinností novely byly ke změně prohlášení vlastníka nutné tři kroky – písemné prohlášení dotčených vlastníků, písemný souhlas vlastníků s nadpoloviční vahou hlasu (pokud prohlášení nebo zákon nevyžadoval vyšší kvorum) a schválení shromážděním vlastníků. Novela má změny prohlášení **zjednodušit**, o změně prohlášení už nerozhoduje shromáždění vlastníků (rozhodování o změně prohlášení bylo vypuštěno z § 1208, který vymezuje působnost shromáždění). Pokud se změna týká práv a povinností všech vlastníků, postačí písemné prohlášení všech vlastníků.

Podmínka souhlasu vlastníka, jehož práva a povinnosti se mají měnit, vedly v praxi k názorům, že téměř každá změna prohlášení vyžaduje souhlas všech. Proto odstavec 2 § 1169 určuje, kdy ke schválení změny prohlášení vlastníka postačí **většina hlasů všech vlastníků jednotek**.

I v případě změny prohlášení vlastníka má vlastník, který se změnami nesouhlasil, právo přijaté změny **napadnout u soudu podle § 1209**.

5. Správa domu před vznikem společenství

I v domech, kde dosud nevzniklo společenství vlastníků, se vlastníci podílejí na správě domu a pozemku. Pro rozhodování ve věcech správy se použijí ustanovení o shromáždění. Novela však přináší **zprísnění hlasování**. Od 1. 7. 2020 se k přijetí rozhodnutí vyžaduje souhlas **většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek**. Cílem této úpravy je ochránit menšinové vlastníky. Přehlasovaný vlastník má právo přijaté rozhodnutí napadnout u soudu podle **§ 1209**.

Toto zprísněné hlasování se **neuplatí v domech**, které byly domy vystavěny bytovými družstvy s úvěrovou pomocí státu. Zvláštní zákon **č. 311/2013** určuje, že pro rozhodování ve věcech správy domu a pozemku se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.

Pokud v domě dosud nevzniklo společenství vlastníků, je třeba ověřit, zda se pro hlasování na shromáždění neuplatní zprísněná hlasovací kvora.

6. Založení společenství vlastníků

Společenství vlastníků je ze zákona osobou odpovědnou za správu domu a pozemku. Společenství musí být založeno v domech, který má alespoň pět jednotek a čtyři z nich jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků¹. Pokud v takovém domě společenství nevzniklo, nezapisuje katastr nemovitostí změny vlastnického práva. Vlastníci tak nemohou do vzniku společenství se svými byty disponovat.

Společenství vlastníků se zakládá **schválením stanov**. Novela **§ 1200** dává možnost založit společenství buď na ustavující schůzi, nebo bez ustavující schůze. Pokud se koná **ustavující schůze**, schvalují se stanovy většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Přehlasovaný vlastník má právo se obrátit na soud podle § 1209. Při založení společenství **bez ustavující schůze** se na znění stanov musí shodnout všichni vlastníci jednotek. V obou případech se pro založení společenství vyžaduje přítomnost **notáře**.

Společenství vlastníků může také založit **jediný vlastník** všech jednotek. V takovém případě se osvědčení notářem nevyžaduje. Stanovy jsou samostatným dokumentem, nejsou součástí prohlášení vlastníka nebo smlouvy o výstavbě.

¹ Pro bytové domy vystavěné bytovými družstvy s úvěrovou pomocí státu jsou podmínky pro založení společenství určeny v § 24 zákona č. 311/2013 Sb.

Mezi náležitosti stanov již nepatří [pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství](#), pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek. Tato pravidla mají být určena v prohlášení vlastníka.

Společenství [vzniká zápisem do rejstříku společenství](#). Po zápisu společenství je možné ze stanov vypustit údaj o prvních členech statutárního orgánu. Pokud to stanovy umožní, může o této změně rozhodnout statutární orgán společenství (výbor nebo předseda společenství).

Po účinnosti nového občanského zákoníku nebylo jisté, zda musí změny stanov osvědčovat notář. Protichůdné názory publikovaly i Vrchní soudy. Novelou bylo vyjasněno, že [pro změnu stanov se osvědčení notářem nevyžaduje](#). Výjimkou jsou případy, kdy je povinnost osvědčení změny stanov notářem uvedena přímo ve stanovách.

Novinkou je možnost, aby společenství vlastníků [převzalo úvěr](#), který byl poskytnut na opravu, údržbu nebo stavební úpravu domu. Podmínkou je písemný souhlas všech členů společenství. Podpis musí být úředně ověřen.

Společenství lze založit třemi způsoby: schválením stanov na ustavující schůzi, dohodou všech vlastníků na znění stanov, nebo přijetím stanov jediným vlastníkem všech jednotek.

7. Shromáždění

Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění. Novela přinesla změny v [působnosti](#) shromáždění, uvedené v **§ 1208** občanského zákoníku.

Shromáždění vlastníka již nerozhoduje o [změnách prohlášení vlastníka, ani o záležitostech, které jsou obsahem prohlášení](#). Shromáždění již nemá pravomoc rozhodovat o:

- změně účelu užívání domu nebo bytu,
- změně podlahové plochy bytu,
- úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- změně podílu na společných částech,
- změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky.

Shromáždění také neschvaluje [celkovou výši záloh](#) na úhradu služeb. Výše záloh se zpravidla odvíjí od počtu osob, které mají v bytě domácnost. Schvalování shromážděním tak neumožňovalo operativně měnit výše záloh podle požadavků vlastníka. Shromáždění ze zákona nadále nemusí schvalovat [celou smlouvu o správě](#), pravomoc rozhodovat o osobě správce je zachována. Zároveň platí, že shromáždění si může k rozhodování [vyhradit](#) i záležitosti, které mu ze zákona nepřísluší. Pokud tedy stanovy určují, že shromáždění o některé z výše uvedených záležitostí rozhoduje, bude o nich rozhodovat i nadále.

Shromáždění svolává statutární orgán tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění také v případě, že ho k tomu vyzvou vlastníci, kteří mají alespoň ¼ všech hlasů. Tito vlastníci mohou nově požadovat [zařazení konkrétního bodu](#) na pořad jednání.

Přehlasovaný vlastník se může obrátit na [soud](#), aby o záležitosti, o které rozhodovalo shromáždění, rozhodl. Novela přináší soudům více možností, jak rozhodnout. Nově zařazený odstavec 2 **§ 1209** dává soudu možnost usnesení nejen zrušit, ale i zcela nahradit.

Řada společenství vlastníků se potýká s neochotou vlastníků účastnit se shromáždění. Pokud se na shromáždění nedostaví vlastníci, kteří mají alespoň polovinu hlasů, dává občanský zákoník statutárnímu orgánu možnost provést hlasování mimo zasedání (per rollam). Nově občanský zákoník v **§ 1210** navíc umožňuje konat [náhradní shromáždění](#), které je usnášeníschopné při účasti vlastníků, kteří mají alespoň 40 % hlasů. Náhradní shromáždění lze svolat, pouze pokud to umožňují [stanovy](#).

Ze stanov by měla být vypuštěna pravomoc rozhodovat o náležitostech prohlášení vlastníka. Je na uvážení společenství, zda rozhodování o celkové výši záloh a o obsahu smlouvy se správcem ponechá ujednáním ve stanovách v pravomoci shromáždění.

K možnosti svolávat náhradní shromáždění je nutná úprava stanov.

8. Nucený prodej jednotky

Možnost nařídit prodej jednotky vlastníka, který podstatným způsobem porušuje své povinnosti, byl zakotven již v zákoně o vlastnictví bytů. Dosavadní úprava však byla velmi komplikovaná, bylo nutné absolvovat dvě soudní řízení – v jednom soud potvrdil, že vlastník své povinnosti neplní a teprve pokud ani poté nedošlo k nápravě, bylo možné podat k soudu návrh na prodej jednotky.

Z tohoto důvodu novela celý proces v § 1184 zjednodušuje. K podání návrhu na prodej jednotky postačí, aby byla vlastníkovi jednotky doručena **výstraha**, ve které bude na porušování povinnosti upozorněn. Pokud ve lhůtě uvedené ve výstraze, která nesmí být kratší než 30 dnů, vlastník nezačne své povinnosti plnit, může osoba odpovědná za správu domu podat soudu návrh k prodeji jednotky.

S podáním návrhu musí souhlasit **většina vlastníků jednotek**. V tomto případě má každý vlastník stejnou váhu hlasu. Hlas vlastníka, jehož jednotka má být prodána, se do hlasovacího kvora nezapočítává.

Změna v procesu nuceného prodeje jednotky nevyžaduje úpravu stanov.

9. Předkupní právo

Od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2020 platilo obecné pravidlo, že spoluvlastníci mají při převodu podílu na nemovité věci předkupní právo.

Pokud jde o bytové domy, uplatňovalo se předkupní právo v situaci, kdy v domě existuje samostatně vymezená jednotka, kterou mají vlastníci jednotek ve spoluvlastnictví. Typickým příkladem jsou hromadné garáže, kdy je v katastru nemovitostí samostatně vymezená jednotka, ve které mají jednotliví vlastníci vymezena svá parkovací stání. V případě, kdy vlastník prodával bytovou jednotku a zároveň podíl na garážové jednotce, měl před převodem podílu na společné garážové jednotce povinnost tento podíl nabídnout ostatním spoluvlastníkům za stejných podmínek, na jakých se domluvil se zájemcem.

Novelou bylo **předkupní právo omezeno** na případy, kdy spoluvlastnictví vzniklo děděním, nebo jinou skutečností, kterou vlastníci nemohli ovlivnit. Vlastník jednotky tedy už nemusí před prodejem podílu na jednotce, která je ve spoluvlastnictví, nabízet tento podíl ostatním spoluvlastníkům.

Úprava předkupního práva nevyžaduje úpravu stanov.

V Olomouci 27.8.2020