

Nejvýraznější legislativní změny pro společenství vlastníků (SVJ) od 1.7.2020

vloženo 02.07.2020

Zrušení předkupního práva

Mezi nejpodstatnější změnu považují zrušení zákonného předkupního práva v případě prodeje spoluvlastnického podílu (ocenění SVJ, kde je např. garážové stání vymezeno jako nebytová jednotka ve spoluvlastnictví). Dospěla-li však povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi do 30.6.2020, trvá předkupní právo předkupníka i po 1.7.2020.

Změna ve stanovení příspěvku na správu domu a pozemku

Jako další výraznou změnu považují změnu ve stanovení příspěvku na správu domu a pozemku, a to tak, že příspěvek na správu a domu a pozemku se stanoví výhradně v souladu se zákonem ve znění platném od 1.7.2020, případně odlišně, a to na základě ujednání v prohlášení vlastníka. **Ke stávajícím ujednáním ohledně příspěvku ve stanovách, která jsou v souladu se zněním § 1180 NOZ do 30.6.2020 se nepřihlíží!**

Ujednání § 1180 NOZ do 30.6.2020: Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

Pokud máte ve stanovách ujednán příspěvek na správu domu a pozemku s ohledem na výhradní užívání společných prostor některým z vlastníků (v souladu s původním zněním § 1180) a toto ujednání není součástí prohlášení vlastníka, od 1.7.2020 se nepoužije! Pokud byste po 1.7.2020 chtěli příspěvek na správu domu a pozemku stanovit s ohledem na výhradní užívání některé společné části některých vlastníků jednotek, je potřeba provést změnu prohlášení, přičemž se změnou musí souhlasit všichni dotčení vlastníci v podobě dohody těchto vlastníků. Tato dohoda musí být následně schválena nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Naopak ujednání ohledně stanovení příspěvku ve stanovách, která jsou odchylná od § 1180 NOZ ve znění do 30.6.2020, se stávají součástí prohlášení vlastníka jednotek a je potřeba stávající prohlášení vlastníka dát neprodleně do souladu se skutečným stavem (neprovádí se změna prohlášení schvalováním dotčených vlastníků, ale statutární orgán vyhotoví prohlášení vlastníka v aktuálním znění a prohlášení založí na katastr nemovitostí a do sbírky listin na příslušném rejstříkovém soudě).

Změna stanov všech SVJ již bez notáře

Od 1.7.2020 se pro změnu stanov SVJ (bez ohledu na to, zda se jedná o „staré“ SVJ podle 72/1992 Sb., nebo o „nové“ SVJ podle NOZ) již jednoznačně **nevyžaduje** forma veřejné listiny (notářského zápisu), a to v souladu s § 1200 odst. 5) NOZ.

Pokud však stanovy vyžadují pro jejich změnu formu notářského zápisu, pak mají stanovy přednost před zákonem.

Pro zájemce máme připraveny vzorové stanovy za částku 1000 Kč pro SVJ, které u nás provozuje webové stránky, nebo 2000 Kč pro ostatní SVJ, v případě zájmu nás kontaktujte na info@webdomu.cz

Možnost konání náhradního shromáždění s účastí 40 % všech hlasů

Novela zavádí možnost konání náhradního shromáždění v případě, že původní shromáždění nebylo usnášení schopné. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Náhradní shromáždění se může konat nejdříve po 15-ti dnech od původně konaného shromáždění a musí mít stejný program, jako původně svolané shromáždění. **Náhradní shromáždění je přípustné pouze v případě, že to připouští stanovy!**

Nově již jednoznačně přechází na nového vlastníka také dluh na službách

§ 1186 odst. 2 NOZ doznal od 1.7.2020 změny ohledně jednoznačného vymezení, že s převodem jednotky přechází na nabyvatele jednotky vedle příspěvku na správu domu a pozemku také dluhy na službách (zálohy či již vyúčtované náklady), pokud o nich nabyvatel věděl, nebo mohl-li je zjistit. Převodce zůstává nadále ručitelem za dluhy. Dosud bylo nutno vycházet pouze z judikatury, zda zálohy na služby a případné nedoplatky přecházejí či nikoliv.

Nově je také možné se souhlasem převodce vydat potvrzení o dlužích či potvrzení o bezdlužnosti přímo nabyvateli. Otázka je však, zda zákonodárce nabyvatelem myslel také pouhého zájemce o koupi jednotky, protože nabyvateli je již takovéto potvrzení ex post zcela k ničemu.

ZMĚNA PROHLÁŠENÍ

Novela zjednodušuje v některých ohledech proces změny prohlášení vlastníka budovy, a navíc odebrává shromáždění vlastníků pravomoc o změně prohlášení rozhodovat (a to i v případě, když je tato pravomoc svěřena shromáždění stanovami).

Shromáždění již také např. nerozhoduje o výši záloh na poskytované služby nebo o textu smlouvy se správcem (pokud není tato pravomoc svěřena usnesením nebo stanovami právě shromáždění, což bude zřejmě převážná většina, takže pokud tuto pravomoc nechcete dopřát shromáždění, pak je potřeba změnit stanovy).

Změna prohlášení se nově (bez ohledu na úpravu ve stanovách) provede:

Souhlasem většiny hlasů všech vlastníků jednotek, pokud se jedná o:

- Změnu společných částí bez dopadu do velikosti spoluvlastnických podílů či do výlučně užívaných částí (např. přístavba výtahu – nedojde ke změně spoluvlastnických podílů)
 - Změnu účelu užívání bytu na základě **žádosti jeho vlastníka** (např. změna bydlení na ubytování)
 - Změnu pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení (od 1.7.2020 již nejsou pravidla pro správu součástí prohlášení, neboť již patří pouze do stanov)
- Pokud nejde o výše uvedené případy, pak se změna prohlášení provede

- Písemným souhlasem těch vlastníků jednotek, **jejichž** práva a povinnosti budou změnou prohlášení dotčena (podpisy musí být dle § 7 katastrálního zákona ověřeny)

1. jsou-li dotčena práva a povinnosti nikoliv všech vlastníků jednotek, je potřeba, aby změnu prohlášení dále odsouhlasila většina hlasů všech vlastníků jednotek (nově vlastníků, nikoliv shromáždění jako dosud, přičemž tento souhlas lze udělit při příležitosti konaného shromáždění (§ 1221 „Stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.“). *Např.: 1 vlastník si na úkor jiného vlastníka zvětší velikost bytu.*
2. jsou-li dotčena práva a povinnosti všech vlastníků jednotek (tím pádem jsou všichni vlastníci účastníci dohody), další odsouhlasení většinou hlasů všech vlastníků jednotek se již neprovádí, neboť je nadbytečné. *Např.: vestavba půdního bytu nebo zvětšení bytu vlastníka na úrok společných prostor.*

- Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejích práv a povinností změna dotkne (např. banky jako zástavního věřitele)

Proces změny prohlášení vlastníka jednotky platí pro prohlášení vlastníka vyhotoveného podle NOZ, tak i podle již zrušeného zákona o vlastnictví bytů.

Povinnost vyhotovit úplné znění prohlášení a povinnost založit prohlášení do katastru nemovitostí a do sbírky listin u rejstříkového soudu

§ 1220 NOZ:

(1) Změní-li se prohlášení, vyhotoví jeho úplné znění osoba odpovědná za správu domu a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu; to platí i v případě, že jsou náležitosti prohlášení obsaženy ve smlouvě o výstavbě.

(2) Je-li osoba odpovědná za správu domu zapsána do veřejného rejstříku, založí bez zbytečného odkladu prohlášení v úplném znění i do sbírky listin u orgánu, který vede veřejný rejstřík.

Nové ohlašovací povinnosti všech příjemců služeb

Od 1.7.2020 jsou podle zákona č. 67/2013 Sb., Zákona o službách, osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb kromě

- nájemce bytu a oso, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo
- vlastníka jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osob, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo
- **nově také osob, u nichž lze mít za to, že mohou užívat byt, je-li užíván k jinému účelu než k zajištění bytových potřeb (např. ubytování) po dobu v souhrnu přesahující 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období (poznámka – jedná se o souhrnný údaj všech osob za kalendářní rok, tj. časový limit není stanoven pro každou konkrétní jednu osobu).**

Změnu v počtu osob rozhodných pro rozúčtování je nutno oznámit **písemně a bez zbytečného odkladu**. V opačném případě se jedná o porušení povinnosti s nepeněžitým plněním se sankcí 50 Kč za každý den prodlení.

Nové ohlašovací povinnosti vlastníků jednotek

- **Ohlášení stavebních úprav uvnitř bytu**

Od 1.7.2020 je pro vlastníky zavedena ohlašovací povinnost stavebních úprav uvnitř bytu. Vlastník jednotky musí stavební úpravy osobě odpovědné za správu domu a pozemku ohlásit předem.

- **Ohlášení podnikání nebo jiné činnosti v bytě (např. ubytování)**

Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě (například ubytování přes Airbnb, Booking apod.), která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.

Poznámka: pokud má vlastník záměr dlouhodobě nabízet jednotku k ubytování, nejedná se o splnění podmínky přechodné doby, přestože je v bytě konkrétní ubytovaný pouze krátkodobě.

- **Ohlášení nabytí jednotky**

Nově mají vlastníci jednotek povinnost oznámit osobě odpovědné za správu domu a pozemku, že se staly vlastníkem jednotky bez zbytečného odkladu (dosud do 30 dnů ode dne, kdy se dozvěděly, že se staly vlastníky jednotky). V oznámení uvedou své jméno, bydliště.

- **Ohlášení přenechání bytu do užívání jiné osobě a vedení seznamu těchto osob ze strany SVJ**

Pokud vlastník přenechá byt k užívání jiné osobě na dobu nikoliv přechodnou (krátkodobé ubytování), pak také oznámí bez zbytečného odkladu jméno a bydliště těchto osob a uvede počet osob, které budou mít v bytě domácnost. Bez zbytečného odkladu musí také oznámit veškeré změny. Dosud bylo na oznámení 30 dní a ohlašovaly se pouze osoby, které měly v bytě domácnost a měly v bytě bydlet v souhrnu alespoň 3 měsíce v kalendářním roce.

Osoba odpovědná za správu domu a pozemku pak vede kromě seznamu vlastníků jednotek také seznam osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání – jméno a bydliště.