

## Odůvodnění

### I. OBECNÁ ČÁST

#### Úvodem:

**Předkládaný návrh nařízení vlády je návrhem prováděcího právního předpisu k ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) o bytovém spoluvlastnictví (§ 1158 až § 1222 NOZ).**

Prováděcí právní předpis má podle zmocňovacího ustanovení v § 1222 NOZ

- a) závazným způsobem stanovit způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce a dále podrobností o činnostech týkajících se správy domu a pozemku,
- b) stanovit formou zákonné domněnky, o kterých částech nemovité věci (pozemku s domem, nebo domu bez pozemku) se má za to, že jsou společné.

Kromě toho má prováděcí právní předpis upravit některé záležitosti dělby působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) tím, že některé záležitosti s ohledem na výši nákladů vynakládaných SVJ vyloučí z působnosti shromáždění vlastníků jednotek, čímž by tyto záležitosti náležely do působnosti statutárního orgánu SVJ (s ohledem na působnost statutárního orgánu, všeobecně vymezenou v § 163 NOZ).

V tomto směru má prováděcí právní předpis upravit

- a) podle § 1208 písm. f) bod 7 NOZ výši nákladů, při jejichž převýšení rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společné části shromáždění vlastníků jednotek; ustanovení nařízení vlády se nepoužije, pokud stanovy SVJ určí něco jiného,
- b) stanovit podle § 1208 písm. g) bod 2 hodnotu (výši pořizovací ceny) movitých věcí, při jejímž převýšení uděluje předchozí souhlas k nabytí, zcizení nebo zatížení, anebo k jinému nakládání s nimi shromáždění vlastníků jednotek; ustanovení nařízení vlády se nepoužije, pokud stanovy SVJ určí něco jiného.

Vzhledem k tomu, že ze znění uvedených zmocňovacích ustanovení NOZ nevyplývá výslovné zmocnění pro vládu, je návrh nařízení vlády předkládán jako nařízení vlády podle čl. 78 Ústavy.

Předmětem navrhovaného nařízení vlády je právní úprava uvedených čtyř okruhů záležitostí týkajících se právní úpravy bytového spoluvlastnictví, s předpokládaným dnem nabytí účinnosti k 1. lednu 2014, resp. ke shodnému dni, ke kterému nabude účinnost NOZ.

## **1.1. Stanovení způsobu výpočtu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru v jednotce**

Výpočet podlahové plochy bytu či nebytového prostoru měl podle dosavadní právní úpravy vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů – dále jen „ZoVB“) význam jako jediné kritérium pro určení velikosti podílů vlastníků jednotek na společných částech domu a na pozemku, a tím také na velikost hlasu vlastníka jednotky při hlasování na shromáždění vlastníků jednotek. V úpravě bytového spoluvlastnictví v NOZ tento význam zůstává buď jako jedno z několika kritérií pro určení velikosti podílů vlastníků jednotek na společných částech, nebo jako výlučné kritérium pro tento účel, podle rozhodnutí původce prohlášení na základě § 1161 NOZ (totéž platí pro účastníky smlouvy o výstavbě, dohodu podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se vznikem jednotky, nebo pro jiná právní jednání vedoucí ke vzniku jednotek podle NOZ). Velikost podlahové plochy bytu či nebytového prostoru bude mít také vliv na určení poměru velikosti příspěvků jednotlivých vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, nebude-li podle § 1180 NOZ určeno (např. původcem prohlášení) jinak.

## **1.2. Stanovení, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné**

V NOZ se ohledně společných částí v § 1160 odst. 1 stanoví:

*„(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně“.* Pojem společné části nově zahrnuje jako společné části domu také spoluvlastnické podíly na pozemku.

V § 1160 odst. 2 NOZ se pak demonstrativním výčtem (obdobně jako v ZoVB) uvádějí společné části, které jsou vždy společnými částmi takto:

*„(2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“*

Jde obdobně jako v ZoVB pouze o rámcové vymezení, z hledem k tomu, že s ohledem na různorodost domů nelze společné části v zákoně vymezit tak, aby postihovaly tyto různorodé stavební dispozice. Zákonodárce však nově dospěl současně k závěru, že je potřebné bližší vymezení v podzákoném právním předpise, který napomůže praxi při vymezování společných částí a přispěje tak k odstranění či ke zmenšení některých dosavadních problémů, kdy podobná podzákoná norma chyběla, a ani ve vzorových stanovách SVJ (tvořících přílohu nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.) nebylo bližší vymezení společných částí uvedeno.

**Pro vymezení společných částí domu a pozemku budou mít ustanovení navrhovaného nařízení vlády povahu vyvratitelné právní domněnky.** Bude-li v prohlášení, jímž se nemovitá věc podle ustanovení o bytovém spoluvlastnictví v NOZ rozděluje na jednotky

(nebo ve smlouvě o výstavbě domu s jednotkami, resp. v dohodě podílových spoluvlastníků či rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemovité věci se vznikem jednotky či v obdobné dohodě manželů majících nemovitou věc ve společném jmění) upraveno vymezení společných částí jinak než v nařízení vlády, avšak nikoliv rozporu se zákonnou úpravou společných částí (v obecném vymezení v § 1160 NOZ), použije se pro úpravu vztahů mezi spoluvlastníky nemovité věci (vlastníky jednotek) úprava v prohlášení (či v jiném právním jednání vedoucím ke vzniku jednotek.)

Přednost při vymezení společných částí tedy bude mít úprava v prohlášení.

Nařízení vlády se použije v těch případech, kdy prohlášení nevymezí komplexně společné části, resp. jejich vymezení nebude dostatečně určité. Nařízení vlády by se použilo pro vymezení společných částí také v případě, že by jejich vymezení zcela nebo zčásti bylo v rozporu s obecně stanovenými principy pro vymezení společných částí v § 1160 NOZ.

### **1.3. Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku**

Záležitosti správy domu a pozemku byly v ZoVB upraveny jen velmi rámcově, což platilo také pro vymezení činností správy domu a pozemku.

Proto byl součástí právní úpravy vlastnictví bytů podle ZoVB také prováděcí právní předpis, jmenovitě nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb., jehož přílohu tvořily vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek (dále jen „VS SVJ“). Mimo jiné, VS SVJ podrobně upravily správu domu a další činnosti s ní spojené, jako předmět činnosti SVJ.

NOZ upravuje oproti ZoVB podstatně komplexněji postavení a působnost jednotlivých orgánů SVJ a práva a povinnosti vlastníků jednotek obecně, či jako členů SVJ. Víceméně podobně však NOZ upravuje pouze rámcově záležitosti správy domu a pozemku, přičemž podrobnosti jsou svěřeny prováděcímu právnímu předpisu.

Právní úprava bytového spoluvlastnictví v NOZ je důslednější při úpravě záležitostí, které jsou povinnými náležitostmi stanov zejména při úpravě působnosti jednotlivých orgánů SVJ; celkově je pojata tak, že není nezbytné vydávat vzorové stanovy SVJ. Proto také zmocnění k vydání prováděcího právního předpisu k úpravě bytového spoluvlastnictví v § 1222 NOZ má zásadně odlišný legislativní cíl oproti zmocnění k vydání vzorových stanov v ZoVB. Není např. potřebné blíže upravovat působnost jednotlivých orgánů SVJ při zajišťování správy domu a pozemku.

### **1.4. Dělbá působnosti mezi shromážděním a statutárním orgánem SVJ ve vymezených záležitostech**

Zákonodárce svěřuje k úpravě v prováděcím právním předpisu také dělbu působnosti ve dvou výslovně stanovených záležitostech výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek v § 1208 NOZ v tom smyslu, že prováděcí právní předpis upraví finanční částky jednak při rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí, jednak při rozhodování o nabytí movité věci do vlastnictví SVJ, při jejím zcizení nebo zatížení. Při překročení takto stanovené

finanční částky bude v těchto záležitostech rozhodovat shromáždění, zatímco v ostatních přídech by rozhodoval statutární orgán SVJ. Přitom se ustanovení nařízení vlády použije pouze v případech, že neurčí stanovy SVJ jinak.

## II. ZVLÁŠTNÍ ČÁST

### K § 1 (Předmět úpravy)

Předmět úpravy návrhu nařízení vlády odpovídá věcnému rozsahu zákonného zmocňovacího ustanovení v § 1222 NOZ. V rámci předmětu úpravy pod písm. c) jsou zahrnována také ustanovení, jimiž se stanoví dělba působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem SVJ podle § 1208 písm. f) bod 7 a písm. g) bod 2 NOZ. Současně se zde výslovně stanoví, že to co je upraveno ve vztahu bytu, platí i pro nebytový prostor.

### K § 2

Vymezení rozhraní mezi bytem (nebo nebytovým prostorem) a společnými částmi domu (formou vymezení ohraničení bytu jako prostorově oddělené části domu podle § 1159 NOZ) je nezbytné pro účely stanovení způsobu výpočtu podlahové plochy bytu (nebo nebytového prostoru). Stanovení způsobu výpočtu podlahové plochy je předmětem úpravy v návrhu nařízení vlády na základě zmocnění v § 1222 NOZ.

Způsob výpočtu podlahové plochy se navrhuje jako shodný pro byt i nebytový prostor.

V ZoVB byl dosud vymezen byt jako *„místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“*.

Vzhledem k tomu, že se v § 2236 odst. 1 NOZ vymezuje pojem „byt“ pro účely nájmu, (*„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení“*) přičemž není v NOZ samostatně vymezován pojem byt pro účely právní úpravy bytového spoluvlastnictví, použije se vymezení bytu také pro byt v jednotce. Na to navazuje v návrhu nařízení vlády vymezení rozhraní bytu ve vztahu ke společným částem domu, potřebné pro vymezení podlahové plochy bytu. Pokud jde o vymezení pojmu místnost, je podle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, místnost vymezena tak, že místností je *„prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.“*

V předkládaném návrhu nařízení vlády se vychází při stanovení ohraničení bytu ve vztahu ke společným částem domu ze základního principu bytového spoluvlastnictví, podle něhož je byt (nebo nebytový prostor), zahrnutý v jednotce ve smyslu § 1159 NOZ, *„prostorově oddělenou částí domu“* (podle ZoVB se hovořilo o bytě nebo nebytovém prostoru jako o *„prostorově vymezené části budovy“*).

### **K § 3 (Způsob výpočtu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru v jednotce)**

Způsob výpočtu podlahové plochy má stanovit prováděcí právní předpis závaznými ustanoveními na základě zmocnění v § 1222 NOZ. Výměra podlahové plochy bytu je jedním z důležitých základů (kriterií) pro určení míry (velikosti) některých práv a povinností vlastníků jednotek a pro právní vztahy mezi vlastníky jednotek jako spoluvlastníky společných částí, i když z hlediska určování velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech jde v NOZ o poněkud menší význam než tomu bylo ve stávajícím ZoVB.

Oproti ZoVB sice již nebude podle NOZ velikost podlahové plochy bytu jediným kritériem pro uvedené účely (jak plyne především z § 1161 ve spojení s § 1180 a s § 1206 odst. 1 NOZ), přesto i nadále jedním z důležitých kritérií zůstává.

Podle ustanovení o bytovém spoluvlastnictví v NOZ se vyžaduje určit v prohlášení (nebo v jiném právním jednání vedoucím podle ustanovení o bytovém spoluvlastnictví ke vzniku jednotek) velikost podlahové plochy jednotlivých bytů (nebytových prostorů). Jde o § 1166 odst. 3 NOZ (o přílohách prohlášení). Z hlediska výpočtu podílu na společných částech a velikosti hlasu vlastníka jednotky na shromáždění vlastníků jednotek lze sice v NOZ spatřovat poněkud nižší význam určení podlahové plochy oproti ZoVB, nic to však nemění na potřebě právně upravit způsob jejího výpočtu pro účely stanovené v NOZ.

Jmenovitě - podle § 1161 a § 1162 NOZ je velikost podlahové plochy bytu (nebytového prostoru) jedním z kritérií (popřípadě jediným kritériem) pro určení velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech. Podle § 1180 NOZ přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, nebylo-li jinak určeno (tj., nebylo-li jinak určeno především v prohlášení nebo ve stanovách SVJ).

Způsob výpočtu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru pro tyto účely dosud upravuje současný ZoVB /v § 2 písm. i) a písm. j)/.

NOZ však tuto úpravu nepřevzal a svěřil ji úpravě prováděcímu právnímu předpisu.

V návrhu nařízení vlády se vychází z výpočtu podlahové plochy bytu jako celku. Přitom ze způsobu stanovení podlahové plochy vyplývá, že se započítává plocha zastavěná nenosnými příčkami a zařizovacími předměty, dále případnými nosnými konstrukcemi umístěnými uvnitř bytu (stěny procházející bytem, sloupy, pilíře uvnitř bytu). Cílem je předejít problémům s přepočtem výměry podlahové plochy zejména v případě, že by došlo v bytě k odstranění nenosných příček či některých z nich. Při zrušení příček se nebude přihlížet k ploše podlahové plochy bytu vzniklé jejich odstraněním nebo naopak k ploše zastavěné nově pořízenými příčkami, které nezasahují do společných částí.

Totéž bude platit pro odstranění zabudovaných předmětů- zabudované konstrukce skříní ve zdech v bytě, apod., anebo naopak při jejich pořízení.

Způsob výpočtu podlahové plochy pro byt i nebytový prostor má být podle návrhu nařízení vlády shodný.

Samostatně se vymezuje podlahová plocha mezonetového bytu a také zvláštní způsob výpočtu podlahové plochy v případě bytu s galerií.

V případě tzv. mezonetu, tedy v případě jednotky umístěné ve dvou (nebo více) podlažích spojených schodištěm, se započítává dolní půdorysná plocha vnitřního schodišťového prostoru. V případě tzv. galerií (ať zasahuje či nezasahuje do dalšího podlaží), tedy v případě, že horní prostor je s dolním propojen (horní prostor je pak většinou opatřen zábradlím), se řeší způsob výpočtu podlahové plochy v takto propojených prostorách (případně podlažích). V zásadě se vychází z předpokladu, že půjde o podlahovou plochu bytu se započitatelnou podlahovou plochou galerie, pokud se pod i nad galerií bude nacházet alespoň pobytová místnost podle zvláštních předpisů (aktuálně § 10 odst. 5 písm. b) vyhlášky č. 268/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů – je třeba alespoň podchodné výšky 230 cm). V takovém případě se započte jednak celá podlahová plocha dolní místnosti (pokud má minimální podchodnou výšku alespoň 230 cm) a celá plocha horní místnosti (galerie) za týchž podmínek (bez plochy schodiště), a to i když horní plocha není zcela stavebně uzavřena. Pokud by byla podchodná výška nižší, nezapočítala by se plocha galerie, nýbrž pouze dolní místnosti.

Způsob výpočtu podlahové plochy podle návrhu nařízení vlády se použije výlučně pro účely stanovené v ustanoveních NOZ o bytovém spoluvlastnictví.

#### **K § 4 (Pozemek jako společná část nemovité věci )**

Pojem společné části nově zahrnuje jak společné části domu, tak spoluvlastnické podíly na pozemku. Podle NOZ jde o společné části nemovité věci (tvořené domem a pozemkem, pokud je pozemek a dům ve vlastnictví téhož vlastníka).

Společným je podle NOZ pozemek, na němž je dům postaven; vymezení tohoto pozemku (který nemusí tvořit jen zastavěná plocha, je blíže stanoveno v odstavci 1.

V odstavci 2 se za společnou část navrhuje stanovit také funkčně související pozemek, na němž jsou umístěny drobné stavby nezbytné k užívání, provozu a správě domu. Jde o obdobné řešení, které je dosud uplatňováno v praxi a v Pokynu č. 24 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, a také v § 60a zákona o majetku republiky a jeho vystupování v právních vztazích (upravující bezúplatné převody některých pozemků do vlastnictví bytových družstev) obdobný pojem užívá.

Dosavadní ZoVB neřešil problematiku pozemků s drobnými stavbami nezbytnými pro provoz užívání a správu domu. V těchto případech půjde podle návrhu nařízení vlády o společné části, pokud budou v prohlášení (či v jiném právním jednání, na jehož základě vznikají jednotky) uvedeny (a nepůjde tedy o přídatné spoluvlastnictví podle § 1223 a násl.NOZ).

#### **K § 5 a 6 (Společné části domu)**

Podle NOZ se pro posouzení, zda jde o společnou část domu, zdůrazňuje povaha těchto částí domu, přičemž v ustanovení o prohlášení se zohledňuje také uživatelská povaha

příslušné části. Z hlediska § 1160 odst. 1 a § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2 NOZ jsou společnými částmi domu ty části, které podle své povahy stavební, technické a uživatelské mají sloužit vlastníkům jednotek společně (jde o podobný obecný základ pro vymezení společných částí, jako v dosavadním ZoVB).

Na základě obecného vymezení společných částí v § 1160 NOZ je svěřeno podle § 1222 NOZ prováděcímu právnímu předpisu bližší vymezení společných částí nemovité věci (což se především týká společných částí domu a v určitém rozsahu také pozemku).

## **K § 5**

V odstavci 1 se pod jednotlivými písmeny uvádí podrobnější demonstrativní výčet společných částí domu především z hlediska stavebních prvků.

Přitom se vymezují podrobnosti k některým společným částem domu, u nichž jsou z praxe známy sporné výklady a časté spory mezi vlastníky jednotek na straně jedné a SVJ na straně druhé (např. balkony, lodžie, terasy). Nedůsledné vymezení společných částí má totiž přímý vliv na posuzování, kdy jde o opravy považované za náklady hrazené ze společných prostředků (z příspěvků na správu domu a pozemku) a kdy jde naopak o náklady, které je povinen hradit vlastník jednotky. V řadě případů byly nuceny tyto sporné záležitosti rozhodovat soudy.

V případě **výkladce** jde o pojem dle stavebně právních předpisů.

V zásadě jde o režim velkého okna v tom smyslu, že výkladce, tj. vše co je v rovině (v šířce) nosné konstrukce domu (nosné zdi), včetně vnějšího skla a např. rolety výkladce (tedy vše co je vsazeno do obvodové stěny a je v šířce obvodové stěny), je společná část spolu s obvodovou stěnou (podobně jako je tomu u oken), vyjma povrchové úpravy stěny. Jde o společnou část, která bude v prohlášení uvedena ve výlučném užívání vlastníka jednotky (podobně jako vnější okna).

V případě **komínů** se navrhuje upravit režim společných částí tak, že těleso komínu je společnou částí včetně vyvločkování, které je v komíně od počátku (od doby výstavby). Pokud si později vlastník jednotky pořídí spotřebič, který vyžaduje vyvločkování komínu (příslušného sopouchu) od spotřebiče v bytě, jde o součást spotřebiče a nejde o společnou část.

V odstavci 2 se blíže vymezují společné části z hlediska stěn ohraničujících byt a svislých nosných konstrukcí uvnitř bytu. Přitom u stěn ohraničujících byt (ať jde o svislé nosné nebo nenosné konstrukce) a nosných svislých konstrukcí procházejících či umístěných uvnitř bytu (stěny, sloupy, pilíře) se vymezuje rozčlenění na společné části a na povrchové úpravy, které jsou součástí bytu.

V odstavci 3 se blíže vymezuje, které části podlahy jsou společnými částmi; z toho se současně odvozuje, které části podlahy jsou součástí bytu.

Vychází se z principu, že k bytu (či nebytovému prostoru) přísluší podlahová krytina v bytě a vše, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí toho kterého druhu podlahových krytin

a dále spolu s kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací spojenou s tím kterým druhem podlahové krytiny.

K bytu tedy patří celek podlahové krytiny, který nezasahuje do celku hlavních nosných konstrukcí a materiálových vrstev spojených těmito hlavními nosnými konstrukcemi, včetně protihlukových, tepelných, hydroizolačních a jiných druhů a typů izolačních vrstev zabudovaných spolu s těmito hlavními vodorovnými nosnými konstrukcemi. Tento celek je naopak společnou částí domu.

## **K § 6**

Podrobněji se vymezují některé společné části, především pokud jde o rozvody energií, vody a další domovní rozvody, pokud jde o centrální vytápění a některé další. Určuje se tím současně rozhraní, kdy jde o společné části a kdy jde již o součást bytu, s cílem předcházet někdy složitým sporům při určování, zda v případě údržby a oprav jde o povinnost osoby odpovědné za správu domu a pozemku a úhradu ze společných prostředků vytvářených z příspěvků na správu domu a pozemku, anebo, zda jde o povinnost vlastníka jednotky.

V případě různých **rozvodů energií a potrubí v domě** upravuje návrh vymezení společných částí tak, že je určuje spolu s uvedením rozhraní mezi společnou částí a součástí bytu.

Např. v případě rozvodů **elektrické energie** jde o společné části až k bytovým jističům za elektroměrem pro byt; k bytu přísluší od bytového jističe všechny vnitřní rozvody pro byt, ať je jistič umístěn v bytě nebo na chodbě.

Jde-li o **centrální vytápění**, pak celá soustava včetně radiátorů i termostatických ventilů je společná (jde o společný systém, do kterého nelze zasahovat samotným vlastníkem jednotky).

## **K § 7 až 12 (Činnosti týkající se správy domu a pozemku)**

Nařízení vlády má v těchto ustanoveních za cíl doplnit zákonná ustanovení o správě domu a pozemku v rovině věcné, tedy stanovit podrobnosti o činnostech, které se týkají správy domu a pozemku, a jsou tedy předmětem činnosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku (SVJ nebo správce v domě, kde nevzniklo SVJ).

V rovině institucionální (kdo je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku a bližší stanovení působnosti jednotlivých orgánů SVJ) je úprava obsažena přímo v ustanoveních NOZ o společenství vlastníků. V této rovině má nařízení vlády upravit pouze dělbu působnosti mezi shromážděním a statutárním orgánem SVJ ve dvou výslovně stanovených záležitostech podle § 1208 NOZ.

Jinak je účelem těchto ustanovení v návrhu nařízení vlády blíže vymezit činnosti, které mají povahu správy domu a pozemku v mezích zákonného obecného vymezení v § 1189 (správou domu jsou veškeré činnosti, které nenáleží vlastníku jednotky při správě bytu či nebytového



prostoru a co je v zájmu všech vlastníků jednotek jako nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí).

V § 7 jsou uvedeny podrobnosti týkající se činností při správě domu a pozemku z hlediska provozního a technického, v § 8 z hlediska správního.

Při stanovení podrobností o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se v § 7 a 8 návrhu nařízení vlády do určité míry vychází z návrhů uplatňovaných na základě poznatků z praxe při tvorbě vládního návrhu zákona o vlastnictví bytů v r. 2010, které jsou však přizpůsobeny a doplněny především s ohledem na novou úpravu bytového spoluvlastnictví v NOZ.

## **K § 9**

Ustanovení tohoto paragrafu pod písm. a) navazuje, z hlediska širšího pojetí činností, které je povinna zajišťovat osoba odpovědná za správu domu, na zcela nově stanovenou povinnost vlastníka jednotky podle § 1175 odst. 2 NOZ udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.

## **K § 10**

Ustanovení v zásadě vychází z dosavadního § 9a ZoVB, v modifikované podobě, odpovídající nové právní úpravě bytového spoluvlastnictví v NOZ a s určitým doplněním. Naproti tomu zde již zahrnuta možnost SVJ sjednávat smlouvu o nájmu jednotky, která je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, neboť v tomto případě nejde o činnost týkající se správy domu a pozemku.

## **K § 11**

Již za účinnosti ZoVB bylo a je běžnou praxí SVJ, že sjednávají smlouvy (příkazní či mandátní) s odbornými firmami podnikajícími ve správě nemovitostí, nebo např. zajišťující účetnictví, apod. ZoVB se o takové možnosti sjednávání smluv nezmiňoval. Pouze VS SVJ upravovaly v čl. V možnost SVJ zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy s jinou fyzickou nebo právnickou osobou, pokud to umožňovalo prohlášení, anebo uzavření takové smlouvy schválilo shromáždění vlastníků jednotek. Současně byly stanoveny povinné náležitosti této smlouvy.

S přihlédnutím k této praxi zákonodárce v § 1208 písm. h) NOZ výslovně stanovil výlučnou působnost shromáždění vlastníků jednotek k určení osoby, s níž má být sjednána smlouva o zajišťování některých činností správy domu a pozemku, včetně schvalování této smlouvy nebo jejích změn.

Účelem § 11 návrhu nařízení vlády je především stanovit výslovně, že uzavřením této smlouvy nemůže být dotčena rozhodovací působnost orgánů SVJ. Zařazením tohoto ustanovení má být předcházeno dosavadním problémům, kdy některá SVJ sjednávají

smlouvy, jimiž svěřují smluvním partnerům činnosti, které jsou podle zákona nebo stanov ve výlučné působnosti orgánů SVJ.

## **K § 12**

S ohledem na nikoliv zcela přesnou dikci § 1180 odst. 2 NOZ, kde je použito slovního spojení „*osoba, která dům spravuje*“, mohlo by v praxi činit potíže, jaká osoba se má na mysli, když jinak se pro SVJ nebo správce v domě, kde nevzniklo SVJ, používá společně pojem „*osoba odpovědná za správu domu a pozemku*“ (viz § 1190 NOZ).

Navrhuje se vymezit jednoznačně, že jde o odměny buď správce (v domě, kde nevzniklo SVJ) nebo o odměny členů volených orgánů SVJ.

## **K § 13 a 14 (Některé další činnosti společenství vlastníků jednotek při správě domu a pozemku)**

### **K § 13**

Prováděcí předpis má podle § 1208 písm. f) bod 7. NOZ stanovit, do jaké výše nákladů není ve výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek rozhodovat o opravě nebo stavební úpravě společné části.

Dále podle § 1208 písm. g) bod 2 NOZ má prováděcí právní předpis stanovit, do jaké výše částky není ve výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi (navazuje na oprávnění SVJ nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku - viz § 1195 odst. 1 NOZ).

Přitom v obou případech se ustanovení prováděcího právního předpisu nepoužije, určí-li stanovy společenství vlastníků jednotek něco jiného (mohou upravit jinou výši částky, anebo mohou ponechat rozhodování plně ve výlučné působnosti shromáždění, což by ovšem bylo velmi nepraktické v případě, že jde o nabytí movitého majetku nebo o opravy malého rozsahu).

(Poznámka: V případě nabytí věcí nemovitých, jejich zcizení či zatížení je působnost shromáždění výlučná; je tedy vyloučena působnost statutárního orgánu. Naproti tomu v případě věcí movitých lze dělit působnost mezi shromáždění a statutární orgán.)

### **K § 14**

Rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví SVJ je podle § 1208 písm. g) bod 1 ve výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek.

Účelem tohoto ustanovení návrhu nařízení vlády je v **odstavci 1** výslovně stanovit, že nabytí nemovitých věcí či dispozice s nimi jsou možné jedině pro účely správy domu a pozemku; takovéto výslovné ustanovení v NOZ chybí, byť z kontextu právní úpravy SVJ lze

takovéto určení dovozovat. V zájmu předcházení nesprávným výkladům zákona se navrhuje toto ustanovení do předkládaného návrhu nařízení vlády zařadit.

Obdobný účel má **odstavec 2**, který rovněž navazuje na § 1208 písm. g) NOZ.

Podle § 1208 písm. g) bodu 3. NOZ je v působnosti shromáždění (shodně jako podle předchozího ZoVB) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím. Nově se výslovně stanoví, že tomuto schválení podléhá nejen samotné uzavření smlouvy, nýbrž současně základní náležitosti smluvního ujednání, jimiž je výše úvěru a podmínky jeho poskytnutí bankou. V tomto ustanovení není sice výslovně stanoveno (jako v předchozí právní úpravě v § 9 odst. 2 ZoVB), že se může jednat jediné o úvěr na náklady spojené se správou domu a pozemku, plyne to však z omezené osobnosti (dříve právní subjektivity) SVJ, zřizovaného výlučně pro účely správy domu a pozemku v rozsahu stanoveném v ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví.

Podobně v § 1208 písm. g) bodu 4. NOZ není výslovně stanoveno (jako tomu bylo v § 9 odst. 2 ZoVB), že v případě uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce s písemným souhlasem vlastníka dotčené jednotky, se může jednat výlučně o zástavní smlouvu k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Z hlediska omezené osobnosti SVJ lze dovozovat i v tomto případě, že zástavní smlouva může být sjednána jediné k zajištění pohledávky SVJ vzniklé v mezích dovolené činnosti SVJ, tedy při financování nákladů spojených se správou domu a pozemku.

Lze však považovat za legislativně potřebné, aby nařízení vlády v rámci stanovení podrobností o činnostech týkajících se správy domu a pozemku blíže stanovilo podmínky, za nichž je dovoleno, aby SVJ uzavřelo smlouvu o úvěru a zástavní smlouvu k jednotkám.

## **K § 15 až 17 (Hospodaření společenství vlastníků při správě domu a pozemku)**

### **K § 15**

Schvalování rozpočtu není v § 1208 NOZ uvedeno v rámci vymezení výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek. S ohledem na výlučnou působnost shromáždění schvalovat zprávu o hospodaření a také schvalování celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období, je nezbytné, aby součástí těchto rozhodnutí bylo také schválení rozpočtu společenství vlastníků. Podobně není výslovně uvedeno v působnosti shromáždění schválení výsledků plnění rozpočtu, proto se navrhuje zařadit je do schválení zprávy o hospodaření a správě domu, kterou shromáždění schvaluje podle § 1208 písm. d) NOZ.

### **K § 16**

Příjmy plynoucí na základě smluv sjednaných společenstvím jsou v zásadě příjmem SVJ. Výjimku představují příjmy bezprostředně související s nakládáním s majetkem, který je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, ačkoliv je s ním nakládáno na základě smluv, které může

těž uzavírat SVJ – tyto příjmy náležejí spoluvlastníkům příslušného majetku, tj. vlastníkům jednotek.

### **K § 17**

Náklady, jejichž výše nesouvisí s velikostí jednotky, resp. s velikostí spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech (účetování o platbách vlastníků jednotek, správní činnost prováděná členy výboru SVJ, zaměstnanci SVJ nebo smluvním správcem, vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek) jsou činnosti stejně pracné a nákladné ve vztahu k malé i velké jednotce, tedy jsou v podstatě shodné pro každou jednotku. Proto se tyto náklady, blíže specifikované v návrhu nařízení rozvrhnou na každou jednotku ve stejné výši. Ustanovení návrhu nařízení vlády navazuje na § 1180 odst. 2 NOZ.

### **K § 18 (Účinnost)**

Navrhuje se, aby nařízení vlády nabylo účinnosti dnem, kdy nabude účinnosti NOZ.

Přitom je ustanovení navrženo ve dvou variantách, a to buď konkrétním datem, kdy má nabýt NOZ účinnosti, anebo pouze stanovením, že nařízení nabude účinnosti dnem nabytí účinnosti NOZ (pro případ, že by se nejednalo o dosud stanovené datum).