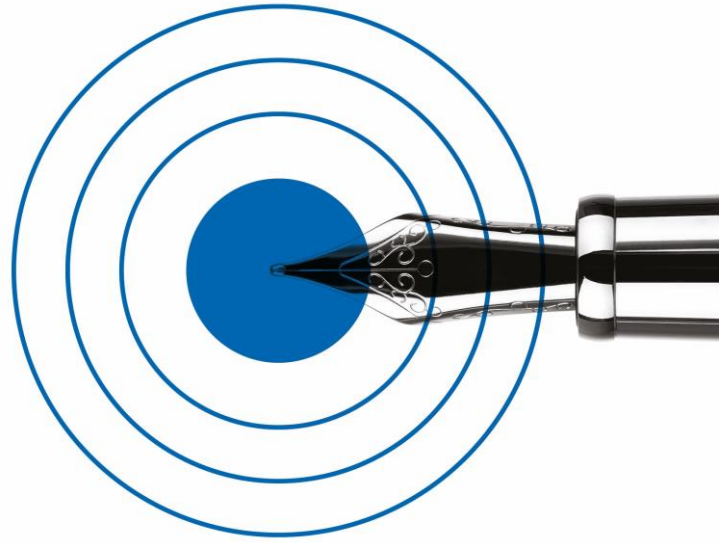


Real Estate Legal News

Nejdůležitější právní změny
v oblasti nemovitostí

1. 7. 2020



Novela občanského zákoníku

1. července 2020 nabývá účinnosti očekávaná novela občanského zákoníku.

„Očekávaná novela“ není jen řečnický obrat, protože většina změn odstraňuje problémy a nedostatky stávající právní úpravy, na které se v praxi naráželo. Jelikož se většina změn týká oblasti nemovitostí, přinášíme v tomto vydání Real Estate Legal News přehled těch nejdůležitějších.

Eversheds Sutherland

Pobřežní 394/12
Praha 8, 186 00
Česká republika
paha@eversheds-sutherland.cz
www.eversheds-sutherland.cz

Eversheds Sutherland

Cintorínska ul. 3/a
Bratislava, 811 08
Slovenská republika
bratislava@eversheds-sutherland.sk
www.eversheds-sutherland.sk



Dominika Veselá
Vedoucí advokátka | Praha



Předkupní právo (opět) zrušeno

Nejdiskutovanější a nejuvítanější změnou občanského zákoníku je opětovné zrušení předkupního práva spoluvlastníků k podílu na nemovité věci.

Vývoj předkupního práva od přijetí nového občanského zákoníku připomíná pohádkové „odvolávám, co jsem odvolal, slibuji, co jsem slíbil“. Háček je v tom, že kdo se s předkupním právem setkal v praxi, potvrdí, že to pohádka rozhodně nebyla.

Při přijetí nového občanského zákoníku v roce 2014 bylo původně velmi široké zákonné předkupní právo mezi spoluvlastníky zrušeno.

Tento stav nicméně dlouho nevydržel a předkupní právo bylo do občanského zákoníku vráceno, navzdory oprávněné kritice zejména ze strany realitních kanceláří. Zákonné předkupní právo tak opět výrazně komplikovalo zejména prodej bytových jednotek, s nimiž byl spojen spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru, který představoval právo vlastníka užívat sklepní kóji nebo garážové stání ve společné garáži bytového domu. Pokud chtěly strany při prodeji bytu dodržet zákonný postup, musely uzavřít kupní smlouvu, tuto předložit dalším spoluvlastníkům s nabídkou na odkup daného spoluvlastnického podílu a pak tři měsíce čekat, jestli některý spoluvlastník své zákonné předkupní právo neuplatní. V SVJ, kde je nezřídka i přes sto spoluvlastníků, které bylo nutné k uplatnění předkupního práva vyzvat, to bylo administrativní peklo. Pokud k uplatnění nedošlo, znamenalo to „jen“ tříměsíční zdržení při koupi podílu. Pokud však některý spoluvlastník předkupní právo uplatnil, znamenalo to zrušení kupní smlouvy s původním kupujícím se všemi důsledky.

Aktuální novela mění dosavadní pravidla znovu a nutno říct, že k lepšímu.

Nově se zákonné předkupní právo spoluvlastníků uplatní pouze v případech, kdy bylo spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti (např. závěti) nebo jinou skutečností, kterou nemohli spoluvlastníci ze své vůle ovlivnit. V takových případech budou mít ostatní spoluvlastníci předkupní právo k převáděnému podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví. Výjimku tvoří převody podílu na jiného spoluvlastníka, manžela, sourozence či příbuzného v řadě přímé.

Předkupní právo zůstane spoluvlastníkům také v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí svůj podíl bezúplatně (například jej daruje). V takovém případě mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.



Společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytové spoluvlastnictví

Novela občanského zákoníku přináší významné změny i v právní úpravě SVJ. Většina je pragmatických a vychází ze zkušeností s (ne)funkčností stávající úpravy. Některé změny ulehčí při developmentu rezidenčních projektů, jiné mají zamezit častým patovým situacím v SVJ.

Mezi hlavní změny patří následující:

Založení SVJ

Společenství vlastníků jednotek bude moci založit jediný vlastník všech jednotek v domě. Bude to typicky developer, který založí SVJ ještě před prodejem jednotek novým vlastníkům. SVJ pak bude nutné založit v domě s alespoň 5 jednotkami, z nichž jsou 4 ve vlastnictví různých osob (doposud přitom stačily 3 osoby).

Nově pak nebude možné založit SVJ přímo v prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku (dále jen „prohlášení vlastníka“).

Novela dále upřesňuje, že o rozhodnutí ustavující schůze SVJ o přijetí stanov je nutné sepsat notářský zápis. To ale neplatí, pokud SVJ zakládá pouze jediný vlastník všech jednotek. V takovém případě není forma notářského zápisu nutná. Notářský zápis se nevyžaduje ani v případě změny stanov.

Tato změna je do značné míry zjednodušením administrativy, na druhou stranu přináší riziko spočívající v tom, že práva neznalý vlastník může sepsat stanovy obsahující neplatná ustanovení.

Ke schválení stanov již nebude vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek. Bude stačit, shodne-li se na jejich obsahu většina, pokud ovšem vyšší počet nevyžadují stanovy. Tato změna může vysvobodit řadu SVJ, v nichž nedošlo ke schválení stanov třeba jen kvůli nesouhlasu jediného vlastníka – troublemakera.

Změna prohlášení vlastníka

Velmi nadějná je změna úpravy schvalování změn prohlášení vlastníka.

Schvalování změn prohlášení bylo Achillovou patou každého SVJ. Pokud SVJ potřebovalo v domě instalovat nová společná vedení, vybudovat výtah nebo provést jakékoli jiné změny společných částí domu, byl vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek.

V některých případech již nebude souhlas všech vlastníků jednotek nezbytný, ale postačí souhlas většiny. Většina hlasů pak vždy, když se bude změna týkat:

- společných částí, kdy se nemění velikost podílu na společných částech
- účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka
- pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

Pokud by se změna dotýkala práv a povinností všech vlastníků jednotek, pak bude nadále vyžadován souhlas všech vlastníků.

Souhlas konkrétního vlastníka jednotky bude nově vyžadován vždy, pokud se změna dotkne jeho práv a povinností.

Nucený prodej jednotky

Zjednodušení nastane i u nuceného prodeje jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon práv ostatních vlastníků jednotek.

Po výstraze ze strany SVJ či osoby odpovědné za správu domu může správce nemovitosti se souhlasem většiny vlastníků podat soudu návrh na nařízení nuceného prodeje. Výstraha musí být písemná, obsahovat důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzvu, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil. K nápravě musí být vlastníkovi stanovena přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.



Přechod dluhů spojených s jednotkou na nového vlastníka

Při převodu jednotky nově dochází i k přechodu dluhů spojených s jednotkou (např. dlužné příspěvky do fondu oprav) na nového vlastníka, a to pokud mohl a měl tyto dluhy zjistit.

Při převodu jednotky bude podle novely převodce předkládat nabyvateli potvrzení o (ne)existenci dluhů spojených s jednotkou vydané osobou odpovědnou za správu domu. Pokud potvrzení některé dluhy obsahovat nebude, má se za to, že je nabyvatel nemohl zjistit a převodce tedy zůstane nadále za úhradu těchto dluhů odpovědný.



Regulace krátkodobého ubytování

Novela zavádí pravidlo, které cílí zejména na provozovatele krátkodobého ubytování (např. Airbnb). Jedná se o povinnost vlastníka jednotky předem oznámit správci domu podnikání nebo činnosti v bytě, které mohou na delší dobu vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě.

Na to pak navazuje i povinnost vlastníka jednotky oznámit správci domu bez zbytečného odkladu počet osob, které budou mít v bytě domácnost. Tato změna je důležitá zejména kvůli rozúčtování služeb. Dříve se totiž za osoby určující pro rozúčtování služeb považovaly jen ty, které v bytě žily přes dva měsíce, což při užívání bytu ke krátkodobému ubytování zkrátka nefungovalo a hlášené počty obyvatel bytu byly zpravidla výrazně podhodnocené. Tomu by měla novela zabránit a zajistit, aby počet hlášených osob odpovídal skutečnému počtu osob, které bytovou jednotku průběžně využívají.

Další změny ve zkratce



Povinnost informovat o stavebních úpravách bytu

Vlastníci jednotek jsou povinni předem oznamovat správci domu jakékoliv plánované stavební úpravy uvnitř svého bytu. Tato povinnost se vztahuje i na stavební úpravy, ke kterým stavební zákon nevyžaduje povolení ani ohlášení.

Pokud vlastník svůj byt stavebně upravuje, musí správci domu umožnit ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, a na základě předchozí výzvy případně i umožnit přístup do bytu.



Povolení smluvní pokuty u nájmu bytu

Dříve zakázáno, dnes dovoleno. Novela totiž výslovně umožňuje platně si v nájemní smlouvě na byt či dům sjednat smluvní pokutu pro případ porušení povinností nájemce. Součet smluvní pokuty a případné jistoty (kauce) však nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.



Zrušení lhůty určené k vyúčtování záloh

Ruší se čtyřměsíční lhůta určená k vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu. Stejně tak se ruší určení doby splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh. Ani jeden z těchto termínů nyní občanský zákoník nereguluje.

eversheds-sutherland.com

© Eversheds Sutherland 2020. Všechna práva vyhrazena.

Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o., a Eversheds Sutherland, advokátska kancelária, s.r.o., je součástí Eversheds Sutherland, která celosvětově působí prostřednictvím různých samostatných právních subjektů. Úplný popis struktury a seznam kanceláří najdete na www.eversheds-sutherland.com.

Tento dokument a informace v něm uvedené mají pouze obecný informativní charakter a nejsou právní radou v konkrétní záležitosti. Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o. neodpovídá za jakékoli jednání učiněné na základě informací obsažených v tomto dokumentu.