

Změny v právní úpravě společenství vlastníků jednotek po 30. 6. 2020

S účinností zákona č. 33/2020 Sb. a zákona č. 163/2020 Sb. došlo ke změnám právní úpravy společenství vlastníků v OZ a ZOK.

Nová ustanovení jsou pro společenství vlastníků přínosná, odstraňují dosavadní právní nejistotu přesnějším vymezením práv a povinností členů společenství a statutárnímu orgánu umožňují efektivnější výkon správy domu.

Zde je stručný výčet nejdůležitějších změn.

- **Zpřísnění oznamovacích povinností vlastníků.**
 - Vlastník jednotky je povinen předem oznámit stavební úpravy uvnitř bytu a umožnit ověření (příp. i přístupem do bytu), zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují či nemění společné části. ([§1182 odst. 1 a 2 OZ](#))
 - Vlastník jednotky, je povinen předem oznámit podnikání či jiné činnosti v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou. ([§1182 odst. 3 OZ](#))
 - Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu oznámit své jméno a bydliště, dále jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání a počet osob ve společné domácnosti). ([§ 1177 OZ](#))
- **Přechod dluhů** na nabyvatele zahrnuje již jednoznačně příspěvky na správu domu a zálohy na služby i nedoplatky z vyúčtování těchto záloh. Musí být splněna podmínka, že bylo na žádost převodce či nabyvatele se souhlasem převodce vydáno včas potvrzení o výši dluhů převodce. ([§1186 OZ](#))
- Podrobnější **pravidla pro provádění a hrazení drobných oprav a stavebních úprav** v bytě a zásahů do společných částí domu výlučně užívané vlastníkem. ([§ 1175 odst. 2 a §1182 OZ](#))
- Možnost zakotvit ve stanovách institut **náhradního shromáždění** s usnášenischopnou účastí ve výši 40% všech členů společenství. ([§ 1210 OZ](#))
- Působnost shromáždění se omezuje pouze na určení osoby pověřené zajištěním některé činnosti správy domu a pozemku nikoliv na schválení smlouvy s touto osobou. ([§1208 písm. g OZ](#))
- Společenství vlastníků jednotek může podat návrh, aby soud nařídil **prodej jednotky vlastníka**, který porušuje způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků v domě, a to po splnění zákonných podmínek, tj. udělení řádné výstrahy se souhlasem většiny všech vlastníků jednotek, dotčený vlastník se přitom nepočítá. ([§1184 OZ](#))
- Možnost **určení jiného okamžiku ukončení funkce při odstoupení**, buď ze zákona uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení, nebo schválením jiného okamžiku zániku příslušným orgánem, např. volbou nového člena orgánu. ([§58 ZOK](#))

Zákon společenstvím neukládá společenstvím povinnost zapracovat změny do stanov s tím, že pokud budou ve stanovách ustanovení v rozporu se stávající právní úpravou, jsou nadále považována za neplatná a platí zákonná ustanovení.

Doporučujeme společenstvím, aby o výše uvedených změnách členy společenství alespoň informovala na shromážděních.

Nejlepším řešením by bylo přijetí změny stanov v plném znění.

Tímto zejména apelujeme zejména na společenství, která ještě nesplnila zákonnou povinnost přizpůsobit stanovy novému občanskému zákoníku k 31. 12. 2016.

Do nových stanov je vhodné zpracovat také **stanovení výše pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním** ([§ 13 zákona č. 67/2013 Sb.](#)), a to nižší sazbou než zákonem stanovenou 50,- Kč denně, aby ze strany vlastníků nedocházelo ke zneužívání tohoto ustanovení.

Mgr. Alena Zavřelová
vedoucí oddělení správy a majetku