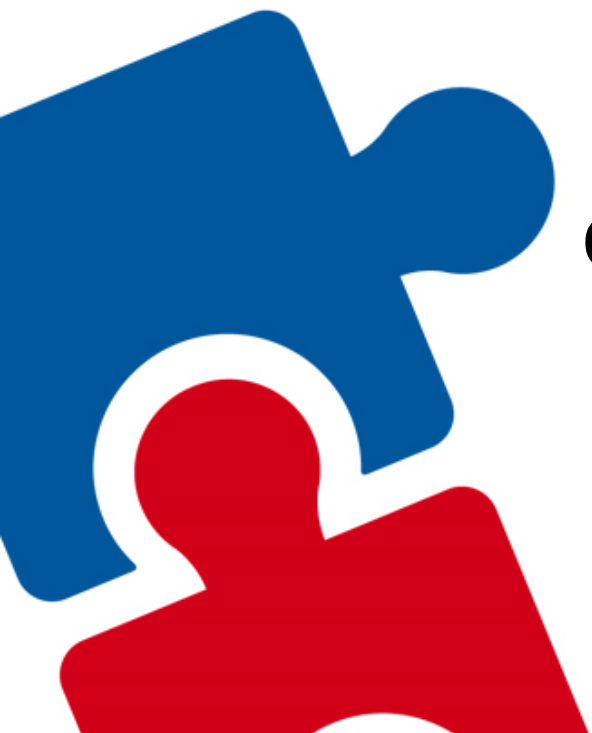


Vzdělávání úředníků státní správy a samosprávy v oblasti nového soukromého práva a doprovodné legislativy, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/B6.00021



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

Projekt je financován z Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR.



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

Bytové spoluvlastnictví



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Obsah

1. bytové spoluvlastnictví v NOZ

2. jednotka podle ZoVB a dle NOZ

3. SVJ

Úprava bytového spoluvlastnictví po 1.1.2014

Od 1.1.2014 je bytové spoluvlastnictví upraveno v NOZ (§ § 1158 – 1222).

Ke dni 31.12.2013 byly zrušeny následující právní předpisy:

- zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění všech pozdějších předpisů
- nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy SVJ, ve znění další novely

Co je bytové spoluvlastnictví?

Je spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek.

Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.

Vymezení jednotky do 31.12.2013

Podle právní úpravy ZoVB se jednotkou rozuměl byt/rozestavěný byt nebo nebytový prostor/rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu (§ 2 h)).

Vlastnictví bylo tvořeno:

- jednotkou a dále
- podílem na společných částech domu (nebyl předmětem právních vztahů)

Vymezení jednotky od 1.1.2014

Podle úpravy NOZ (§ 1159) tvoří byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci jeden vlastnický objekt (jednotku). Byt a podíl na společných částech nemovité věci jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. Předmětem vlastnictví není dle NOZ byt, ale jednotka. Jednotka je výslovně stanovena jako věc nemovitá.

§ 1160 NOZ

„(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

(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.“

Společné části

- NOZ již neobsahuje takový příkladný výčet společných částí jako tomu bylo v ZoVB
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím „stanoví“, co se má za společné části (dle § 1222 NOZ vyvratitelná právní domněnka)

Podíly na společných částech

Pokud se neurčí podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

Vznik vlastnictví jednotky od 1.1.2014

- výstavbou domu s jednotkami na základě smlouvy o výstavbě (§ 1163 NOZ)
- zápisem do katastru nemovitostí
 - na základě prohlášení vlastníka budovy
 - na základě dohody spoluvlastníků či manželů při změně rozsahu nebo vypořádání SJM
- právní mocí rozhodnutí soudu

Prohlášení vlastníka

Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek; tím je založeno společenství.

Podle § 1200 odst. 3 NOZ stanovy nevyžadují formu veřejné listiny.



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

§ 3063 NOZ

„Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.“

Převod jednotky vymezené dle ZoVB po 1.1.2014

Bytová jednotka, jenž vznikla do konce minulého roku, se bude po 1. lednu 2014 převádět jako jednotka vymezená podle § 2 písm. h) ZoVB, jejíž součástí je jen byt/ rozestavěný byt nebo nebytový prostor/rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu. Povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce (a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce) se již budou řídit novou právní úpravou.

Společenství vlastníků jednotek

- je právnickou osobou
- členství (nucené) je v něm odvozeno od vlastnictví jednotky



Založení a vznik SVJ

NOZ pro SVJ zavádí klasický způsob dvoufázového založení a vzniku tak, jako tomu je u jiných právnických osob.

SVJ již nebude vznikat *ex lege*, ale vznikne až zápisem v rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Na SVJ se přiměřeně použijí ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ).

Založení SVJ

Pokud nebylo SVJ založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.

Blokační ustanovení

§ 1198 odst. 2 NOZ

„Do veřejného seznamu se nezapíše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.“

Založení SVJ, když je v domě méně než pět jednotek

Ustanovení § 1199 NOZ umožňuje založení SVJ za účelem správy domu a pozemku i tehdy, je-li v domě méně než pět jednotek, musí s tím ale souhlasit všichni vlastníci jednotek.

Stará SVJ po 1.1.2014

Pro SVJ nenajdeme v přechodných ustanoveních speciální úpravu. Dle § 3041 NOZ vztahující se obecně k právnickým osobám se právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti.

Stanovy NOZ po 1.1.2014

Ustanovení stanov SVJ, která odporují donucujícím ustanovením NOZ, pozbyly závaznosti 1.1.2014, proto je SVJ přizpůsobí do tří let ode dne nabytí účinnosti NOZ a doručí je příslušnému krajskému soudu, který vede rejstřík SVJ (rejstříku, do něhož je SVJ zapsáno).

Název SVJ po 1.1.2014

§ 3042 NOZ

„Odporuje-li název právnické osoby ustanovením tohoto zákona, přizpůsobí právnická osoba svůj název požadavkům tohoto zákona do dvou let ode dne nabytí jeho účinnosti. Není povinna tak učinit tehdy, jsou-li pro to důležité důvody, zejména užívala-li právnická osoba svůj název dlouhodobě a je-li pro ni tak příznačný, že jeho zaměnitelnost nebo klamavost nelze rozumně předpokládat.“

Vzorové stanovy

- ke dni 31.12.2013 bylo zrušeno nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy SVJ, ve znění další novely.
- SVJ vzniklé před účinností NOZ se může i po účinnosti NOZ nadále řídit vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb., i když tento právní předpis pozbyl účinnosti ke dni 31.12.2013. Stanovy se totiž fikcí staly součástí vnitřních právních poměrů této právnické osoby.
- jiné vzorové stanovy nebudou vydávány a „nové“ SVJ bude mít povinnost přijmout vlastní dle § 1200 odst. 1 NOZ.

Rozhodování shromáždění

Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů .

Kdy se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek?

- pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech
- mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Rozhodování *per rollam*

NOZ umožňuje vlastníkům jednotek SVJ rozhodování *per rollam*, tj. mimo schůzi shromáždění ve výslovně stanoveném případě dle § 1210 NOZ a dále v případech, kdy tak určí stanovy SVJ.

Děkuji za pozornost 😊



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz