AKTUÁLNĚ Z LEGISLATIVY:

NOVELA ZÁKONA Č. 311/2013

Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR na svém jednání dne 13.6.2018 schválila novelu zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů (dále jen „Zákon").

S problémy vyvolanými přijetím zákona č. 311/2013 Sb. se naše členská družstva potýkala od okamžiku, kdy byla na konci r. 2013 těsně před přijetím zákona na poslední chvíli posunuta hranice pro vznik společenství vlastníků z dosavadních 25% podílu na společných částech domu (dle § 9 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů – dále také jen „ZVB") na hranici 50%. Zákon nijak neřešil splácení úvěrů bytových družstev při současném vzniku SVJ v domě. Vznikaly také výkladové problémy ve vztahu k domům, v nichž byl podíl bytového družstva k 1.1.2014 již nižší než 50%. Některé rejstříkové soudy nepřipouštěly založení SVJ v těchto domech jinak než se souhlasem 100% vlastníků, takže byl vznik SVJ prakticky zablokován.

SČMBD dlouhodobě usiloval o vrácení hranice pro vznik SVJ zpět na 25%. Tento požadavek se bohužel ukázal v současné politické realitě jako neprosaditelný. Za této situace tak lze považovat za úspěch, že se na půdě Poslanecké sněmovny podařilo prosadit alespoň řešení splácení úvěrů v domech, v nichž má SVJ vzniknout.

Novela má nabýt účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž bude (po projednání Senátem Parlamentu ČR a po podpisu prezidenta) publikována ve Sbírce zákonů ČR. Účinnost tak lze očekávat zřejmě od 1.10.2018 (o přesném datu nabytí účinnosti Vás budeme informovat).

Na jaké domy se novela vztahuje:

Novela (i zákon 311/2013 Sb.) se vztahuje na domy v původním vlastnictví bytových družstev, která **splnila podle § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů (72/1994 Sb.) podmínky pro tzv. odložený vznik SV**J, tj. jedná se o domy vystavěné se státní pomocí, ohledně nichž bylo k 30.6.2000 vloženo do katastru prohlášení vlastníka a v nichž byla k 30.6.2000 převedena alespoň jedna jednotka do vlastnictví další osoby.

Co se novelou mění:

Novela vyjasňuje, že se ustanovení § 24 Zákona vztahuje i na domy bytových družstev, která měla ve výše uvedených domech k 1.1.2014 podíl na společných částech nižší než 50%. To má dopad jednak na správu domu (BD jsou na základě § 24 odst. 1 Zákona zákonní správci domu, i když je jejich podíl dnes již nižší než 50%) a jednak na zakládání SVJ (BD jsou povinna svolat shromáždění k založení SVJ i v domech, kde k poklesu pod 50% došlo před 1.1.2014).

Z povinnosti svolat shromáždění vlastníků k založení SVJ se však nově pro všechna BD stanoví výjimka – tato povinnosti neplatí, pokud BD splácí úvěr na opravy, rekonstrukce nebo modernizace společných částí domu z úvěrové smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti Zákona (tj. před 1.1.2014). Výjimka se netýká úvěrů na výstavbu (pořízení) domu, neboť tyto úvěry se vždy splácely před převodem jednotek do vlastnictví a BD vůči vlastníkům jednotek nemohla mít v této souvislosti již žádné pohledávky.

V domech, kde SVJ musela být založena podle stávajícího znění Zákona bez ohledu na splácení úvěrů, již bohužel existenci SVJ nelze zvrátit.

Kdy tedy SVJ v domech zakládat?
Pro zakládání a vznik SVJ v domech bude po účinnosti novely platit následující klíč:

k datu	*podíl BD na společných částech*	*BD splácí úvěr*	*založení/vznik SVJ*	*pr. předpis*
31.12.2013	méně než 25%	-	**SVJ se nezakládá, neboť již vzniklo ze zákona** prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byly družstvu doručeny listiny dokládající snížení spoluvlastnického podílu pod 1/4	§ 9/4 ZVB
1.1.2014	**méně než 50%**	NE	po účinnosti novely: **BD svolá shromáždění vlastníků jednotek k založení SVJ nejpozději do 24 měsíců** ode dne nabytí účinnosti novely (přepokládaná lhůta 1.10.2020)	bod 1. přechodných ustanovení novely Zákona
1.1.2014	**méně než 50%**	ANO	po účinnosti novely: **BD svolá shromáždění vlastníků jednotek k založení SVJ po splacení úvěru**, nejpozději však do doby, než se spoluvlastnický podíl BD sníží na méně než 1/4	bod 2. přechodných ustanovení novely Zákona
1.1.2014	**více než 50%**	NE	**BD svolá shromáždění vlastníků jednotek k založení SVJ nejpozději do 90 dnů** ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického pod 50%	§ 24/2 Zákona
1.1.2014	**více než 50%**	ANO	před účinností novely: **BD svolá shromáždění vlastníků jednotek k založení SVJ nejpozději do 90 dnů** ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického pod 50% po účinnosti novely: **BD svolá shromáždění vlastníků jednotek k založení SVJ po splacení úvěru**, nejpozději však do doby, než se spoluvlastnický podíl BD sníží na méně než 1/4	§ 24/2 Zákona bod 2. přechodných ustanovení novely Zákona

V příloze: 1. Text novely se zvýrazněnými důležitými pasážemi
2. Úplné znění § 24 Zákona po novele s vyznačenými změnami

Zpracovala: Mgr. Kateřina Horáková
legislativně-právní oddělení

V Praze dne 14. června 2018

Příloha č. 1: **Text novely se zvýrazněnými důležitými pasážemi**

N á v r h

ZÁKON

ze dne ……. 2018,

kterým se mění zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

Čl. I

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, se mění takto:

1. V § 24 odstavec 3 zní:
„(3) Ke schválení stanov společenství se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů; ustanovení § 1200 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku se nepoužije.“.

2. V § 24 odst. 5 větě druhé se slovo „čtvrtinu“ nahrazuje slovem „polovinu“.

Čl. II

Přechodné ustanovení

1. Ustanovení § 24 zákona č. 311/2013 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se použije i tehdy, pokud bytové družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 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), které bylo původním vlastníkem budovy, nebo bytové družstvo, které je jeho právním nástupcem, plnilo povinnosti správce podle § 9 zákona č.72/1994 Sb., ve znění účinném do 30. června 2000, a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na méně než jednu polovinu. Správce svolá shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků jednotek nejpozději do 24 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

2. Pokud správce uvedený v § 24 odst. 1 zákona č. 311/2013 Sb., splácí úvěr na opravy, rekonstrukce nebo modernizace společných částí domu z úvěrové smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, nepoužije se § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb., do doby splacení úvěru, nejpozději však do doby, než se spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu sníží na méně než jednu čtvrtinu. Ustanovení § 24 odst. 5 zákona č. 311/2013 Sb., se použije přiměřeně.

Čl. III

Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem prvního kalendářního měsíce následujícího po jeho vyhlášení.

Příloha č. 2: **Úplné znění § 24 Zákona po novele s vyznačenými změnami**

§ 24

(1) Pokud bytové družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo bytové družstvo, které je jeho právním nástupcem, plnilo povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 30. června 2000 a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se nesnížil ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku na méně než jednu polovinu, je bytové družstvo ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona správcem domu a pozemku; na správu se přiměřeně použijí ustanovení § 1191 až 1193 občanského zákoníku. Ustanovení § 1198 občanského zákoníku se zde nepoužije.

(2) Sníží-li se po dni nabytí účinnosti tohoto zákona spoluvlastnický podíl správce uvedeného v odstavci 1 na společných částech domu na méně než jednu polovinu, svolá správce nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu, shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství"). Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoliv vlastník jednotky. Návrh na zápis do veřejného rejstříku musí statutární orgán společenství podat nejpozději do 30 dnů ode dne založení společenství.

(3) Ke schválení stanov společenství se vyžaduje souhlas ~~nadpoloviční~~ většiny hlasů **přítomných** vlastníků jednotek. ~~přítomných na shromáždění vlastníků jednotek~~ **Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů**; ustanovení § 1200 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku se nepoužije.

(4) Funkce správce uvedeného v odstavci 1 zaniká dnem vzniku společenství.

(5) Do doby vzniku společenství způsobem a ve lhůtách podle odstavce 2 jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni z právních jednání týkajících se společné věci v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Ustanovení § 1127 občanského zákoníku se nepoužije do vzniku společenství, došlo-li k založení společenství a podání návrhu na zápis společenství do veřejného rejstříku nejpozději ve lhůtách stanovených v odstavci 2, jinak pouze do doby uplynutí 90 dnů ode dne, kdy budou správci doručeny listiny, dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu na méně než jednu ~~čtvrtinu~~**polovinu**.