

Dnem 1. ledna 2014 nabývá účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve kterém je zahrnuta také nová právní úprava vlastnictví bytů pod názvem „Bytové spoluvlastnictví“ (§ 1158 až 1222).

Dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku dochází ke zrušení dosavadní zákonné úpravy vlastnictví bytů včetně podzákoných norem, jež s touto úpravou souvisejí či na ni navazují.

Jde především o zrušení 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, nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb. V nové právní úpravě bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku je zahrnuto v § 1222 zmocnění k bližší úpravě některých náležitostí, a tím je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím:

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

## ČÁST PRVNÍ OBEČNÁ USTANOVENÍ

### § 1

#### Předmět úpravy

1. Toto nařízení upravuje

- a) způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce,
  - b) části nemovité věci, které jsou společné,
  - c) podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.
2. Ustanovení tohoto nařízení, týkající se bytu, platí také pro nebytový prostor.

## ČÁST DRUHÁ ZPŮSOB VÝPOČTU PODLAHOVÉ PLOCHY

### § 2

#### Prostorové ohraničení bytu

Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt

jako prostorově oddělená část domu ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěny mimo hlavní obytný prostor.

### § 3

#### Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce

1. Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařízeníové předměty ve vnitřní ploše bytu.

2. Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odst. 1 a plocha pouze dolního průmětu schodiště.

3. V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.

4. Vypočtená podlahová plocha bytu podle odst. 1 až 3 se uvádí v m<sup>2</sup> a zaokrouhluje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m<sup>2</sup> a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m<sup>2</sup> se nepřihlíží.

## ČÁST TŘETÍ SPOLEČNÉ ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI

### § 4

Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy a dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

#### Společné části domu

### § 5

1. Společnými částmi domu jakožto částmi podstatnými 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 podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu a obvodové stěny domu,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, kromě dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),

e) výkladní skříně (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,

f) balkony, lodžie, terasy, atria, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře

z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,

g) domovní kotelny a místnosti výměnkových (předávacích) stanic včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,

h) výtahy ve společných částech včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,

i) pudy, mandlovný, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,

j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.

2. Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt, a to i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, katetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

3. Podlahy jsou společnými částmi domu vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

### § 6

Společnými částmi domu jsou dále

- a) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií a vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,

d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo o odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu včetně vodovodních baterií,

e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles spolu s termostatickými ventily a se zařízením sloužícím k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,

f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,

g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,

h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,

i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

## ČÁST ČTVRTÁ PODROBNOSTI O ČINNOSTECH TÝKAJÍCÍCH SE SPRÁVY DOMU A POZEMKU

### Činnosti týkající se správy domu a pozemku

#### § 7

Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle

prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,

d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky stavebně upravuje svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu.

#### § 8

Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,

b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,

d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo které vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,

e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

#### § 9

Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a hrozí-li přímé nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

#### § 10

1. Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména

a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,

b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,

c) pojištění domu,

d) nájmu společných částí domu a

e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, jež nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

2. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

#### § 11

Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je oprávněna, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.

#### § 12

Pro účely rozvržení příspěvků ve stejné výši na každou jednotku podle § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se odměnami osoby, která dům spravuje, rozumí odměna správce v domě, kde nevzniklo společenství vlastníků jednotek; odměnami členů orgánů osoby, která dům spravuje, se rozumí odměny členů volených orgánů společenství vlastníků jednotek.

### Některé další činnosti společenství vlastníků jednotek při správě domu a pozemku

#### § 13

1. V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč; to neplatí, pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.

2. V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšující-li náklady v jednotlivých případech částku 1000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud jde o opravy způsobené havárií na společných částech nebo pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.

#### § 14

1. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti statutárnímu orgánu společenství vlastníků jednotek nepřisluší.

2. Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků

jednotek dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.

### Hospodaření společenství vlastníků jednotek při správě domu a pozemku § 15

Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.

### § 16

1. Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména

a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,

b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,

c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,

d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,

e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,

f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a

g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

2. Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou

hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy:

a) nájemné z pronájmu společných částí domu,

b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a

c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

### § 17

#### Vymezení některých nákladů vlastní správní činnosti

Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumějí zejména

a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,

b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,

c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítače včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,

d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a

e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

### ČÁST PÁTÁ ÚČINNOST

### § 18

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.

#### Z důvodové zprávy k nařízení vlády:

Prováděcí právní předpis má podle zmocňovacího ustanovení v § 1222 nového občanského zákoníku (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 (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 se dnem nabytí účinnosti k 1. lednu 2014 (resp. ke shodnému dni, ke kterému nabude účinnost NOZ).

#### 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) význam jako jediné

kritérium pro určení velikosti podílů vlastníků jednotek na společných částech domu a na pozemku, a tím také pro 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.

#### 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 zákoně o vlastnictví bytů) uvádějí společné části, které jsou vždy společnými částmi, takto:

„2. Společnými částmi 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 zák. o vlast. bytů pouze o rámcové vymezení, vzhledem k tomu, že s ohledem na různorodost domů nelze

společné části v zákoně vymezit tak, aby postihovaly tyto různorodé stavební dispozice. Současně však zákonodárce nově dospěl 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 komplexně nevymezí společné části, resp. jejich vymezení nebude dostatečně určité. Nařízení vlády by se použilo pro vymezení společných částí také v případě, že by jejich vymezení bylo zcela nebo zčásti v rozporu s obecně stanovenými principy pro vymezení společných částí v § 1160 NOZ.

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

Záležitosti správy domu a pozemku byly v zákoně o vlastnictví bytů upraveny jen velmi rámcově, což platilo také pro vymezení činností správy domu a pozemku. Proto byl součástí právní úpravy vlastnictví

bytů podle zák. o vlast. bytů 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. Vzorové stanovy SVJ mimo jiné podrobně upravily správu domu a další činnosti s ní spojené jako předmět činnosti SVJ. NOZ upravuje oproti zák. o vlast. bytů 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 zák. o vlast. bytů. Není např. potřebné blíže upravovat působnost jednotlivých orgánů SVJ při zajišťování správy domu a pozemku.

### **Dělba 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 případech by rozhodoval statutární orgán SVJ. Přitom se ustanovení nařízení vlády použije pouze v případě, že stanovy SVJ neurčí jinak.

## Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

LEDEN 2014