Co se od ledna změní vlastníkům bytů

Vladimír Čechlovský

Od ledna nabude účinnosti nový občanský zákoník (NOZ), který přinese velké změny do fungování společenství vlastníků jednotek (SVJ) i do práv a povinností vlastníků bytů.

Jde o to, že problematika bytového vlastnictví a spoluvlastnictví je nově přenesena ze zákona o vlastnictví bytů do NOZ.

> Pokud budou vlastníci aktualizaci stanov odkládat, nebudou mít jasno v tom, co vlastně platí a co ne
>
> *JUDr. Marek Novotný, advokát*

Ilustrační foto profimedia.cz

Členem výboru se od ledna 2014 může stát i nevlastník bytu v domě.

Které hlavní novinky se dotknou vašeho SVJ? Je jich celá řada, uvedeme alespoň některé. Důležité je, že vlastníci nemusí kvůli účinnosti NOZ nyní či hned na počátku příštího roku něco nezbytně udělat. Na reakci na NOZ budou mít dostatek času.

Hlasování bude snazší

Kamenem úrazu v mnoha SVJ je dnes hlasování. Hlavně proto, že se řada vlastníků neúčastní shromáždění, a tak bývá problém některá rozhodnutí přijmout.

NOZ nemění kvórum nutné pro to, aby shromáždění bylo usnášeníschopné. Bude tedy třeba jako dosud, aby byli přítomni vlastníci, kteří mají většinu hlasů (podle podílů).

Nové je ale to, že k přijetí rozhodnutí v naprosté většině záležitostí bude stačit souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků. A to tehdy, pokud stanovy nebo zákon kvórum pro to či ono rozhodnutí zvýší.

To je zcela převratná změna. Dnes zákon o vlastnictví bytů stanovuje různá kvóra pro přijetí usnesení podle toho, o čem se hlasuje. Například u běžných záležitostí stačí nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků. Ale třeba pro přijetí usnesení o rekonstrukci a modernizaci domu je zapotřebí souhlasu tří čtvrtin všech vlastníků (podle jejich počtu). Řada SVJ měla tak problém například zateplení domu vůbec schválit.

Rozhodování mimo shromáždění

NOZ nově zavádí i možnost přijmout usnesení SVJ i mimo shromáždění, a to v písemné formě, tzv. způsobem per rollam. Řada SVJ má sice již nyní tento způsob hlasování ve stanovách, ale je otázka, jestli to dnešní zákon dovoluje.

Zákoník předpokládá dvě možné situace pro přijetí rozhodnutí písemnou formou.

Jednou z nich je jakési nouzové řešení pro případ, že shromáždění svolané k určité záležitosti nebude kvůli nízké účasti usnášeníschopné.

Návrh na písemné hlasování pak musí být podán do jednoho měsíce od data tohoto shromáždění. Vlastníci musí obdržet i podklady potřebné pro rozhodnutí. Vlastník jednotky, který s návrhem souhlasí, se podepíše vlastní rukou na listinu obsahující plné znění návrhu usnesení.

Rozhodnutí se přijímá přísnějším kvórem – až na výjimky většinou hlasů všech vlastníků jednotek s tím, že stanovy mohou určit vyšší kvórum.

Druhý možný případ hlasování per rollam vychází z toho, že nemusí být jen jakýmsi nouzovým řešením. Může se stát i poměrně běžným způsobem hlasování v SVJ, v nichž písemné hlasování považují za efektivnější způsob rozhodování než se scházet osobně.

Podmínkou je, že tento způsob používání písemného hlasování připustí stanovy. Musí být vymezeno, ve kterých případech a za jakých podmínek by se mělo takto hlasovat. Nepředpokládá se ale ani v tomto případě, že vlastníci budou písemnou formou rozhodovat o všech záležitostech patřících shromáždění.

Detailnější práva a povinnosti vlastníků

NOZ mnohem podrobněji upravuje práva a povinnosti vlastníků jednotek. Nově například výslovně stanoví, že vlastník je nejen oprávněn užívat byt a společné části, ale je povinen ho i udržovat. Může samozřejmě byt i opravovat, ale pokud vlastník provádí rekonstrukci či přestavbu bytu, je povinen umožnit v zájmu respektování předpisů a předcházení škodám přístup do bytu po předchozím ohlášení osobě odpovědné za správu domu.

Nový zákoník dále ukládá vlastníkovi širší oznamovací povinnost vůči společenství. Kdo koupí jednotku do vlastnictví, oznámí to SVJ do jednoho měsíce, kdy se dozvěděl nebo se mohl dozvědět, že je vlastníkem. A to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost.

Vlastník jednotky oznámí také „bez zbytečného odkladu" změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm v souhrnu nejméně tři měsíce.

Totéž platí i tehdy, když vlastník přenechá jednotku někomu jinému k užívání, například i k pronájmu. V takovém případě oznámí také jméno a adresu této osoby.

Kterýkoli vlastník jednotky má naopak výslovně dané právo na to, aby mu SVJ sdělila jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky či nájemce v domě.

NOZ také stanoví, že vlastník jednotky má právo seznámit se s tím, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům a pozemek spravuje.

U této osoby může vlastník nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

Vlastník má stanovenou povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování i osobami, jimž umožnil přístup do domu či bytu. Těmito pravidly se musí řídit i nájemci bytů.

Výlučné užívání balkónu se projeví na poplatku

Příspěvky na správu domu a pozemku budou vlastníci platit – pokud si je neurčí jinak – jako dosud poměrně podle výše jejich podílu na společných částech domu.

Velkou novinkou je, že když některý vlastník výlučně užívá některou společnou část domu jen pro sebe – například balkón, lodžii, sklepní kóji nebo garážové stání – stanoví se výše příspěvku se zřetelem k této skutečnosti. Zejména se posoudí povaha, rozměry a umístění této části a rozsah povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

Zákon ve dvou případech výslovně stanoví, že se příspěvek rozvrhne na každou jednotku stejně. A to jde-li o příspěvek na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo odměny členů jejích orgánů a na vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti.

Členy orgánů i nevlastníci

K hlavním novinkám patří, že členem kteréhokoli voleného orgánu, tedy například výboru, se může stát nejen člen společenství, tedy vlastník bytu či nebytového prostoru, ale nově i „cizí" osoba. Podmínkou je, že tato osoba je svéprávná (věk 18 let) a bezúhonná ve smyslu předpisu upravujícího živnostenské podnikání a že to stanovy nezakazují.

O potřebě zapojit do činnosti orgánů SVJ i cizí osoby se široce diskutovalo i nyní. Řada SVJ má totiž zásadní problém schopné vlastníky pro práci ve výboru získat. Nyní se jim tedy dává širší možnost výběru, což je dobře. Je však třeba počítat s tím, že nevlastníci budou chtít za svou práci také dobře zaplatit.

NOZ na rozdíl od dnešního zákona o vlastnictví bytů nijak nepředepisuje, kolik členů má mít výbor společenství, ani délku jeho funkčního období. Obojí se řídí stanovami. Pokud stanovy délku funkčního období neupravují, je pětiletá.

Kdy se musí změnit stanovy

Jak vyplývá z výše uvedeného, NOZ velmi zvýší význam stanov společenství. Lze říci, že se vlastně stane nejdůležitějším dokumentem pro společenství.

NOZ nenutí vlastníky, aby nyní nebo okamžitě po účinnosti NOZ svolali shromáždění a změnili stanovy SVJ. V NOZ je na to termín až do konce roku 2016. Ta ustanovení stanov, která se dostanou do rozporu s NOZ, se totiž stanou od ledna 2014 neplatnými.

Na druhé straně je vhodné úpravu stanov udělat co nejdříve. „Je to velmi důležité v zájmu samotných vlastníků. Pokud totiž budou aktualizaci stanov odkládat, nebudou mít jasno v tom, co vlastně platí a co ne," soudí odborník na bytové právo, pražský advokát JUDr. Marek Novotný.