

Rezidenční paragrafy

(o NOZ, katastru a praxi)

26.4.2018

Obecné principy NOZ na ochranu platnosti právních jednání

- **Relativní a nikoli absolutní neplatnost smluv / právních jednání**
 - § 574 NOZ: Na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné
 - § 586/2 NOZ: Nenamítne-li oprávněná osoba neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné
 - a dále:
 - konverze - § 575
 - oddělitelnost - § 576
 - chyby v psaní počtech – § 577 a 578
 - nedostatek formy, možnost dodatečně napravit, nemožnost namítnout poté, co již bylo plněno - § 582

- **Samotná úprava relativně stručná - předpoklad použití obecných principů jiných částí zákona**
 - **„bytové spoluvlastnictví“** – druh spoluvlastnictví - přiměřeně se použije úprava „spoluvlastnictví“ (viz též § 1115/2 NOZ)
 - **„smlouva o výstavbě“** – podpůrně úprava „společnosti“
 - **„společenství vlastníků“** – podpůrně úprava „spolku“ a dále obecná úprava právnických osob
 - **jednání statutárního orgánu** – podpůrně úprava zastoupení

System úpravy

- Kladen důraz na stanovy tj. předpoklad, že si vlastníci jednotek dohodnou podrobné řešení svých vztahů
- Vzorové stanovy (vládní nařízení č. 371/2004 Sb.) paradoxně zrušeny bez náhrady

Přechodná ustanovení – Vymezení jednotky

- § 3063 - V případě, že nabyl vlastnického práva k alespoň jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti NOZ nabyvatel podle BytZ, vznikne i po dni nabytí účinnosti NOZ vlastnické právo k dalším jednotkám v domě podle BytZ.
- Účel - prevence vzniku vlastnictví jednotek podle BytZ i podle NOZ

Přechodná ustanovení – Vymezení jednotky

- Od 1.1.2014 – nemění se jednotka dle BytZ na jednotku dle NOZ
- Je to ale možné – změnou prohlášení vlastníka dle § 1169 NOZ
- Rozhodný okamžik pro určení zda jednotka dle BytZ nebo NOZ – vklad prohlášení do 31.12.2013
- Platí, i když následně po 1.1.2014 vzniknou další jednotky v domě na základě smlouvy o výstavbě – tj. jednotky vymezit dle BytZ, ale smlouva o výstavbě dle NOZ, převodní smlouva také dle NOZ

Přechodná ustanovení - Právní vztahy

- § 3028/2 – právní poměry týkající se práv věcných se nadále řídí ustanoveními NOZ, tj. od 1.1.2014 platí práva a povinnosti dle § 1175 a násl. (Práva a povinnosti vlastníka jednotky) např. i na jednotky vymezené dle BytZ

... které ke dni účinnosti NOZ nejsou samostatnou věcí

- § 3055/2 – není součástí pozemku stavba, která má být zřízena na pozemku na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti NOZ, nebo na základě smlouvy uzavřené před účinností NOZ

Přechodná ustanovení - SVJ

- Společenství se jako právnická osoba řídí NOZ od 1.1.2014 (§ 3041 odst. 1 NOZ)
- Od 1.1.2014 ztrácí závaznost vše ve stanovách, co je v rozporu s donucovacími ustanoveními NOZ (v rozporu s veřejným pořádkem, dobrými mravy a právy týkajícími se postavení osob, vč. práva na ochranu osobnosti)
- Do 1.1.2017 musí upravit stanovy, aby byly v souladu s NOZ
- Název přizpůsobit do 1.1.2016

Jednotka

NOZ	BytZ
<ul style="list-style-type: none"> • Je nemovitostí • Lze ji dělit na podíly (§ 1185 odst. 1) • lze vyčlenit soubor bytů/nebytových prostor (§ 1158 odst. 2 NOZ) 	<p>Není nemovitostí, pouze předmětem občanskoprávních vztahů</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Dvě složky - vzájemně spojené a neoddělitelné (§ 1159 NOZ): <ul style="list-style-type: none"> ➤ Byt (nebytový prostor, soubor bytů a/nebo nebytových prostor) ➤ Podíl na společných částech <p>=> samotný byt NENÍ nemovitostí ani samostatným předmětem vlastnictví</p>	<p>Jednotka = Byt / Nebytový prostor (bez společných částí) => Samostatné vlastnictví bytu (jednotky) a spoluvlastnictví společných částí</p>

Byt/Nebytový prostor

NOZ

= **prostorově oddělená část domu**
 § 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.:
„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 umístěné mimo hlavní obytný prostor.“
 => **zřejmě NE pouhé vymezení čárami (garážové stání)**

BytZ

Byt = „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“
Nebytový prostor = „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu“

Podíl na společných částech

NOZ	BytZ
<p>= „<u>alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.</u>“</p> <p>VŽDY:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ pozemek/právo stavby ➤ podstatné stavební části ➤ zařízení sloužící více než jednomu bytu 	<p>„společné části <u>domu</u>“</p> <p>= „<u>části domu určené pro společné užívání</u> (tedy všechny musí splnit tuto podmínku), zejména (...), a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny)“</p>

Určení podílu na společných částech

NOZ	BytZ
<p>1) stejný podíl pro všechny byty</p> <p>2) zohledňující povahu, rozměry a umístění</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ zákon nevyžaduje explicitní zdůvodnění ALE pro (i) a (ii) platí (§ 1162 NOZ): pokud se změní okolnosti tak, že to bude nespravedlivé pro některého vlastníka, má tento vlastník právo domáhat se změny (formou změny prohlášení – pokud neuspěje, může se obrátit na soud) <p>3) podle poměru podlahových ploch</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ platí, pokud se neuplatní (i) nebo (ii) ➤ jiný způsob se tedy nepřipouští 	<p>pouze podle vzájemného poměru podlahových ploch</p>

- od 1.1.2015 bylo zrušeno vzájemné předkupní právo spoluvlastníků (až na výjimky) - § 3062 NOZ
- Obnovené předkupní právo spoluvlastníků nemovitosti (účinnost od 1. 1. 2018) – garážová/sklepní jednotka, pozemek
 - Povinnost učinit nabídku spoluvlastníkům – písemně
 - Návrh na vklad kupujícího až po uplynutí lhůty 3 měsíců od uzavření smlouvy
 - Žaloba proti kupujícímu na prodej podílu – 3 roky od zápisu kupujícího do KN

Vznik jednotky

- Výstavbou, tj. stavbou domu nebo změnou stavby domu
Vznik okamžikem, kdy:
 - dům je ve stupni rozestavěnosti, kdy je navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí
 - byt uzavřen obvodovými stěnami
- Vkladem prohlášení do katastru
- Rozhodnutím soudu (zrušení/vypořádání spoluvlastnictví nebo společného jmění)

Prohlášení vlastníka budovy

- Obsah prohlášení - § 1166 NOZ (jen drobné odchylky od § 4 BytZ)
- Změny prohlášení - § 1169 NOZ
 - písemná dohoda dotčených vlastníků
 - účinná, pokud s ní písemně souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů
 - zákon stanoví výslovně, že tito nedotčení vlastníci nemusí být stranou dohody
 - podmínka předchozího souhlasu osoby oprávněné z věcného práva, které zatěžuje některou z jednotek

Prohlášení vlastníka budovy

- (Ne)platnost prohlášení (§ 1167)
- Po zápisu prohlášení/vlastnického práva k jednotkám do katastru, nelze
 - prohlášení prohlásit za neplatné;
 - určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo,
- Vždy za podmínky, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba (nikoli jen vlastnictví, ale jakékoli věcné právo, např. zástava, věcné břemeno apod.)
- Povinnost vady odstranit podle 1168 NOZ

Prohlášení vlastníka budovy

- Povinná publicita
- Povinnost založit prohlášení v úplném znění do:
 - rejstříku SVJ
 - katastru nemovitostí

Převod jednotky

- Předmět převodu
 - Otázka zda převádíme jednotku vymezenou dle BytZ nebo dle NOZ - přechodné ustanovení § 3063
- Převodní smlouva – náležitosti
 - NOZ nezná specifické požadavky na převodní smlouvu, vyžaduje se pouze určitost vymezení předmětu převodu
 - Rozdíl oproti § 6 BytZ a specifické nároky na obsah smlouvy v případě prvního převodu
- Zápis do katastru
 - Požadavky na označení v převodních smlouvách
 - Jde o obecné požadavky, opět nejsou zvláštní požadavky pro první převod
- Přechod dluhů

Ochrana spotřebitele

- § 1811 – rozsah informací, které musí podnikatel spotřebiteli sdělit
- **Důsledek nesplnění?** - patrně právo spotřebitele odstoupit
- § 1812 - lze-li obsah smlouvy vyložit různým způsobem, použije se výklad pro spotřebitele nejpriznivější
- § 1815 - k nepřiměřenému ujednání se nepřihlíží, ledaže se jej spotřebitel dovolá
- § 1818 – spotřebitel odstoupí - nevyžaduje se, aby uvedl důvod - s právem odstoupit od smlouvy nelze spojit postih
- lhůta pro odstoupení zachována, pokud spotřebitel v jejím průběhu odešle podnikateli oznámení, že od smlouvy odstupuje
- Adhezní smlouvy (§ 1798 – 1801) – neplatnost tzv. zvláště nevýhodných doložek

Odpovědnost za vady

- Koupě nemovité věci - přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí (§ 2131)
- **Vady skryté**
 - povinnost oznámit bezodkladně po zjištění (§ 2112)
 - (objektivní) lhůta 5 let od nabytí (§ 2129 odst. 2)
- **vady zjevné** („musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy“ - § 2103)
 - povinnost oznámit bezodkladně po prohlídce (§ 2112)
 - zmeškání lhůty - NE prekluze (zánik), prodávající musí namítnout

Odpovědnost za vady

Záruka za jakost

- musí být sjednána, není zákonná
- vztahuje se i uvedení záruční doby v reklamě (§ 2113)

Společné prostory

NS ČR sp. zn. 26 Cdo 3075/2016

- Každý spoluvlastník oprávněn uplatnit vadu
- Každý oprávněn zvolit, jaký nárok z odpovědnosti uplatňuje
- Záruční doba běží od zápisu převodu jednotky každému vlastníku zvlášť

Prodej zboží v obchodě

- Nejvyšší soud (33 Odo 1314/2005) - na prodej bytu se vztahují pravidla pro prodej zboží v obchodě (otázka aplikace po účinnosti NOZ?)
- ALE § 2165 - zákonná lhůta pro uplatnění vad (24 měsíců) – jen na „spotřební zboží“
 - „**spotřební zboží**“ (směrnice EP a Rady 1999/44/ES) všechny hmotné movité předměty, s výjimkou:
 - zboží, které se prodává na základě výkonu rozhodnutí nebo jiných soudních opatření,
 - vody a plynu, nejsou-li stáčeny v omezeném objemu nebo v určitém množství,
 - elektrické energie.

Předkupní právo nájemce - § 1187 NOZ

- **Podmínky:**
 - existence nájmu k bytu / nájemcem je fyzická osoba
 - dojde k vymezení bytu na jednotku (vklad prohlášení vlastníka)
 - tato jednotka je poprvé převáděna
- Právo zanikne, pokud nájemce nepřijme nabídku do 6 měsíců od její účinnosti
- Vztahuje se i na vymezené jednotky prohlášením vloženým do 31.12.2013, tj. na jednotky vymezené dle BytZ

Odpovědnost vlastníků jednotek

a) Společenství vlastníků nevzniklo (a také dokud nevzniklo?)

- uplatní se obecná úprava spoluvlastnictví, tj.
 - Rozhodování – podle velikosti podílů (§ 1126 odst. 2 NOZ)
 - Práva a povinnosti (odpovědnost) - ve vztahu ke třetím osobám solidární (§ 1127 NOZ)
- **x BytZ (§ 12)** – vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru k velikosti spoluvlastnických podílů (tj. nikoli solidarita) bez ohledu na vznik společenství

b) Společenství vlastníků vzniklo

- za dluhy společenství ručí člen v poměru k velikosti podílu (1194 odst. 2 NOZ)

Přechod dluhů souvisejících se správou domu

- **Dosud:** Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 242/2009
 - na nabyvatele jednotky nepřechází povinnost platit zálohy, ta zůstává vlastníku jednotky, který ji převedl
- **NOZ** - § 1107: S vlastnickým právem přecházejí závady vážnoucí na věci, které:
 - jsou zapsány ve veřejném seznamu;
 - měl-li a mohl-li je z okolností zjistit;
 - bylo-li to ujednáno;
 - stanoví-li tak zákon.

Přechod dluhů souvisejících se správou domu

§ 1186 odst. 2 NOZ:

- Povinnost převodce doložit nabyvateli potvrzení jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou
- Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu
- Účel: aby nemuselo společenství vypořádat při každém převodu dluhy (viz též 1186 odst. 1 – nevypořádávají se příspěvky na správu domu)

Přechodný režim:

- Aplikace i na jednotky vymezené podle BytZ

Správa domu a pozemku

- **Odpovědnost za správu**
 - společenství vlastníků,
 - není-li – správce

- **Správce**
 - vlastník jednotky s podílem nad ½ na společných částech (dokud je má) (§ 1202 odst. 1 NOZ)
 - strany smlouvy o výstavbě = jedna osoba
 - není-li majoritní vlastník – ten, kdo je zvolen většinou hlasů
 - působnost statutárního orgánu (nesmí činit to co je svěřeno shromáždění)
 - omezení hlasů (maximálně 50%)

Společenství vlastníků – založení a vznik

BytZ: ze zákona

NOZ: založení + vznik zápisem do veřejného rejstříku

- Založení:
 - schválením stanov (se souhlasem všech vlastníků) forma: **veřejná listina**
 - prohlášením vlastníka (pokud obsahuje náležitosti stanov)
 - ujednáním ve smlouvě o výstavbě (pokud obsahuje náležitosti stanov)

Společenství vlastníků – založení a vznik

- Lhůta pro zápis není jasná - § 1198 x § 1203:
- § 1198: povinnost založit nejpozději po 4. převodu
(„nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce“)
- Sankce za nesplnění: 5. a další převod jednotky katastr nezapíše, pokud nevzniklo (založení + zápis)
- § 1203: pokud má některý zakladatel většinu hlasů, je správcem a k zápisu dojde až poté, co ztratí většinu – má povinnost podat návrh na zápis do 60 dnů

Komentáře: § 1203 je speciální k § 1198?? (ochrana kupujících před developerem) x chybí pak donucení k založení společenství – nepodá-li návrh správce, ostatní vlastníci mají pouze oprávnění tak učinit

Dosud:

- Vládní nařízení č. 371/2004 Sb. s účinností od 1.7.2004 zrušeno bez náhrady
- Praxe – pozitivní hodnocení, často přejímány doslovně, doplňovaly mezery zákonné úpravy

NOZ:

- Stanovy jsou podmínkou pro založení společenství
- Forma veřejné listiny (ne když v rámci prohlášení vlastníka nebo smlouvy o výstavbě)

Není-li výslovně stanovena úprava, uplatní se ustanovení o spolku.

Stanovy SVJ – změny náležitostí

NOZ	BytZ
Název „společenství <u>vlastníků</u> “	Pouze „společenství“
Sídlo může být na jiném vhodném místě jako příslušný dům pouze pokud není možné umístit jej v domě	Sídlo může být kdekoli
Způsob uplatňování členských práv vlastníků jednotek	Neuvedeno
Počet členů volených orgánů, funkční období, způsob jednání a usnášení orgánů	Pouze minimální počet, bez funkčního období, jednání a usnášení kontrolní komise není popsáno
Určení prvních členů statutárního orgánu	Neuvedeno
Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí	Částečně uvedeno, BytZ vyžadoval pouze „způsob nakládání s majetkem SVJ“
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky	Částečně uvedeno, BytZ vyžadoval pouze „způsob úhrady nákladů“

Orgány společnosti

Společnost = právnická osoba korporativního typu (jako s.r.o., a.s. apod.)

Nejvyšší orgán: Shromáždění

- Usnášeníschopnost: Většina hlasů
- Hlasování:
 - a) Většina přítomných**, nestanoví-li zákon nebo stanovy jinak (podstatné změny) – vyšší kvora NOZ v podstatě nestanoví
 - b) Většina všech** – když per rollam a neuplatní se bod c)
 - c) Všichni** – když per rollam a všem vlastníkům se mění:
 - velikost podílů na společných částech (vztah k §§ 1169, 1172(2), 1206??)
 - poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů

Nejvyšší orgán: Shromáždění

- Výlučná kompetence
 - rozšíření kompetencí (např. výše záloh; dnes statutární orgán)
 - nelze zúžit ani přenést na jiný orgán; lze rozšířit
- Korespondenční hlasování (per rollam)
 - bylo svoláno shromáždění a nebylo usnášeníschopné + osoba oprávněná shromáždění svolat navrhne do 1 měsíce - § 1210/1
 - stanoví tak stanovy
 - riziko – absence diskuze

Orgány společenství

Statutární orgán: Výbor/Předseda

- Kolektivní (výbor) nebo
- Jednočlenný (předseda společenství; dnes pověřený vlastník) – musí umožňovat stanovy

- Nově - i jiná osoba, než vlastník jednotky; pouze svéprávnost a bezúhonnost
- Úprava – spolek, právnické osoby a korporace
- Funkční období – 5 let
- Svolání, zasedání, rozhodování - jako orgány právnických osob
- Kooptace – pokud počet neklesl pod 1/2
- Odpovědnost - **péče řádného hospodáře** – vyvratitelná domněnka porušení (novinka – dříve odpovědnost dle OZ)

- **Evidují se:**
 - jednotky vymezené podle BytZ
 - jednotky vymezené podle NOZ
- **Označení v převodních smlouvách:**

Jednotka

- označením nemovitosti
 - budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo
 - pozemku, jehož součástí je budova, v níž je jednotka vymezena, nebo
 - práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je jednotka vymezena
- číslem jednotky
- pojmenováním jednotky

Rozestavěná jednotka

- stejné jako u jednotky, pouze namísto pojmenování jednotka označení, že se jedná o rozestavěnou jednotku
- **Povinné formuláře:** <http://www.cuzk.cz/formulare>

Ukládání listin

- prohlášení vlastníka – úplné znění
- dohody spoluvlastníků o správně nemovitosti

Cenové údaje

- údaje o dosažené ceně nemovitostí dle převodních smluv nebo v exekucích
- nelze získat formou nahlížení (internet)
- lze dálkovým přístupem (placený + identifikace žadatele) nebo osobně (podmínka je identifikace žadatele)

Podání

- eviduje se den, hodina a minuta podání (§ 9 NKZ s odkazem na § 145/1 SprŘ)

Informační služba

- zřízení - dálkově pro majitele datových schránek nebo osobně na katastru
- poplatek – odvíjí se dle počtu sledovaných nemovitostí
- Informace doručované do datové schránky nebo SMS nebo e-mailem ohledně:
 - plomby
 - provedení vkladu
 - provedení záznamu
 - zápis poznámky

Příloha návrhu na vklad

- nově pouze jedna vkladová listina

Lhůty pro provedení zápisů

- Vklady
 - minimální lhůta pro povolení vkladu – 20 dnů ode dne odeslání informace o plombě (informace o tom, že právní poměry jsou dotčeny změnou)
 - maximální lhůta – dle §71 správního řádu tj. 30 dnů
- Záznamy, poznámky, jiné zápisy
 - maximální lhůta - 30 dnů od doručení příslušných vkladových listin

Rozhodnutí o povolení vkladu

- nevyhotovuje se
- právní moc – záznamem do spisu.
- vyrozumění - katastr účastníkům vyrozumění o tom, jaký vklad byl proveden, tj. **neposílá orazítkovanou smlouvu (zásadní změna pro praxi uvolňování prostředků z úschov)**

Rozsah přezkumu katastrem / okamžik přezkumu

- rozsah obdobný, mj. katastr nezkoumá platnost uzavřených smluv
- okamžik přezkumu – i nadále zkoumá katastr podání dle stavu k okamžiku podání, nikoli k okamžiku vydání rozhodnutí

Řízení

- řízení zahájená před účinností NKZ se dokončí podle dosavadních právních předpisů

Listiny sepsané před účinností NKZ

- listiny sepsané přede dnem nabytí účinnosti NKZ a splňující náležitosti stanovené dosavadními právními předpisy, jsou vkladovými listinami, i když nesplňují náležitosti předepsané NKZ nebo jiným zákonem (NOZ).
- chybějící náležitosti však musí obsahovat návrh na vklad!!!

=> je možné úspěšně vložit smlouvu sepsanou podle předpisů platných do 1.1.2014 podáním učiněným až po 1.1.2014

Děkujeme za pozornost

Kontakt:

Martin Mládek

martin.mladek@invicta-law.cz

+420 724 289 288

