

# POSLANCI ŘEŠÍ GARÁŽOVÁ STÁNÍ A „BIČ“ NA PROBLÉMOVÉ SOUSEDY

NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU PŘINÁŠÍ OCHRANU PROTI NEUKÁZNĚNÝM VLASTNÍKŮM BYTŮ A MĚNÍ PŘEDKUPNÍ PRÁVO.

Jana Rosůlková

jana.rosulkova@economia.cz



V případě, že vlastník bytu neplní své povinnosti, třeba tím, že nepřispívá do společné pokladny nebo ničí společné prostory, může soud nakázat jeho prodej. Počítá s tím novela občanského zákoníku, kterou schválila v prvním čtení Poslanecká sněmovna a která by měla začít platit od ledna 2020. Vlastníci ostatních bytových jednotek v domě se budou moci zbavit „hříšníka“ méně komplikovaným způsobem než dosud. Návrh zákona, který připravilo ministerstvo pro místní rozvoj společně s resortem spravedlnosti, má ale přinést i další změny.

„Díky této novele se upřesní některé postupy v oblasti bytového spoluvlastnictví a odstraní se některé nedostatky. Jde nám zejména o to, aby vše bylo srozumitelnější a méně komplikované a aby již nedocházelo k nejasnostem,“ prohlásila ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová.

Podle stávající právní úpravy je k nucenému prodeji bytu problémového vlastníka potřeba dvojnásobný soudní rozhodnutí. V první fázi mu soud nejprve nařídí, aby začal plnit svoje povinnosti, nebo přestal obtěžovat své sousedy. Pokud problémový majitel příkaz soudu nerespektuje, může být ve druhé fázi rozhodnuto o prodeji

jeho bytu. „Je to zdouhavé,“ říká právník a předseda Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR František Lebl s tím, že proto se tento nástroj v praxi nevyužívá.

## Jedno řízení, jedno rozhodnutí

I v případě schválení novely bude mít konečné slovo soud. Stačit ale bude pouze jedno řízení a jedno rozhodnutí. Podle návrhu by nejprve ten, kdo má na starost správu domu, zaslal problémovému vlastníkovu písemnou výstrahu. Ten by dostal třicet dnů na nápravu. Pokud by ani po upozornění sousedů svoje chování nezměnil, může být důsledkem porušování povinností soudem nařízen prodej bytu.

O podání žaloby budou rozhodovat ostatní vlastníci hlasováním. Pro musí být většina všech majitelů bytů. „Nehlasuje se podle podílů, ale podle „hlav“,“ vysvětluje nová pravidla Lebl. Tím se má zabránit případnému zneužití nuceného prodeje ze strany vlastníků větších bytů.

„Hříšník“ má možnost svoji situaci vyřešit až do okamžiku, než soud vydá rozsudek. „Tedy i v případě, že v průběhu soudního řízení splní své povinnosti nebo přestane své povinnosti porušovat a například doplatí své dluhy, soud žalobě nevyhoví,“ upozorňuje advokátka Alice Hejzlarová z kanceláře LP Legal. Změna znamená výrazné ulehčení. „I když výjimečnost tohoto institutu zůstane zachována,“ dodává advokát z bpv Braun Partners Adam Stawaritsch.

**Když budeme chtít, půjdete**  
Pokud majitel bytu bude opakovaně porušovat své povinnosti, mají ostatní majitelé jednotek v domě možnost nařídit odprodeje bytu „hříšníka“.

Foto: Shutterstock

Současná novela by měla odstranit také nemalé problémy úpravy předkupního práva nemovitostem ve spoluvlastnictví. Ta se do občanského zákoníku dostala loni v lednu. Jako problematická se ukázala zejména v případech velkých bytových domů, kde je parkovací stání vymezeno jako spoluvlastnický podíl na hromadné garáži. Jinak řečeno, parkovací místo není nedílnou součástí bytu ani součástí společných prostor, ale jde o zvláštní, nebytovou jednotku, kterou vlastní více lidí. Pokud chtěl jeden z majitelů prodat byt s parkovacím stáním, musel svůj podíl na něm nejprve písemně nabídnout ostatním spoluvlastníkům. Výjimku občanský zákoník stanovil pouze na situace, kdy jde o převod na člena rodiny nebo jinou blízkou osobu.

Realitní kanceláře začaly záhy upozorňovat na úskalí právní úpravy. Ve velkých bytových komplexech je spoluvlastníků hromadné garáže často i několik desítek. Na rozhodnutí, jestli své předkupní právo využijí, nebo ne, jim zákon dává tři měsíce. Celý proces prodeje se tak významně prodlužuje a prodávající. Pokud někdo ze sousedů svého předkupního práva využije a podíl koupí, zůstane majiteli byt bez garáže, což není pro zájemce o jeho koupi příliš atraktivní.

V případě schválení novely by patila z předkupního práva výjimka, a to za podmínky, že vlastník prodává bytovou jednotku společně s garážovým stáním. V takovém případě by už nemusel přednostně obesílat všechny ostatní spoluvlastníky. „Tuto změnu vítáme. Ušetří to lidem nejen čas, ale zejména finance,“ myslí si advokát Miroslav Dudek z kanceláře bpv Braun Partners. Novela má dopadat nejen na garáže, ale i na prostory, jako jsou sklepy, a na případy související s příjezdovými cestami, které vlastní více lidí.

## Zajistit přístup do bytu v případě stavebních úprav

Na vlastníky bytů čekají rovněž některé nové povinnosti. Veškeré zamýšlené stavební úpravy uvnitř bytu, u kterých hrozí, že by se mohly dotknout společných částí domu, budou muset oznámit správci domu. Podle návrhu není podstatné, že stavební úprava nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení úřadu.

V praxi může jít například o změny v dispozicích bytu, jako je bourání příček nebo výstavba nových stěn. Naopak běžných bytových úprav, jako je výmalba, se novinka netýká. Aby mohl správce domu posoudit, jestli úpravy nepoškozují, neohrožují nebo nemění společné části, musí mu vlastník svůj byt zpřístupnit. „Jde tedy do značné míry o preventivní opatření,“ říká advokátka Hajzlerová.

Větší jistotu do právních vztahů má přinést výslovné zavedení pravidla, že na nového vlastníka přechází dluhy a pohledávky vůči společenství vlastníků jednotek. Dosud nebylo úplně jasné, kdo je při převodu jednotky dlužníkem. „Tato skutečnost často komplikuje úspěšné a efektivní vymáhání pohledávek,“ uvádí Hajzlerová. Zpřesnění zákona je tak významné hlavně pro hospodaření společenství vlastníků jednotek.

Dluhy přecházejí ze zákona pouze za podmínky, že nový majitel se mohl o jejich existenci dozvědět. Ponechává se tak pravidlo, podle kterého prodejce bytu doloží novému majiteli své dluhy na příspěvcích do společné kasy (nebo naopak, že žádné nemá) potvrzením od správce domu. Potvrzení může předat nabyvateli i správce sám. Pokud nový vlastník dluhy z potvrzení ani jiným způsobem nezjistí, závazky na něj ze zákona nepřechází.



## INOVACE PRONIKLY UŽ I DO VEŘEJNÉHO PRÁVA

Václav Filip

advokát Deloitte Legal



Pokud jde o inovace v právu, je jim historicky nejobtívnější právo soukromé. Je to hlavně tím, že je na rozdíl od práva veřejného flexibilní k potřebám a změnám ve společnosti. V soukromoprávní sféře se setkáváme s inovacemi nejvíce, ať už v podobě digitálně uzavíraných smluv, „chytrých“ kontraktů, či zcela nových smluvních druhů. Ostatně právě sem patří i dnes tak populární blockchain, který je typem „chytrého“ kontraktu.

Právo veřejné je oproti tomu mnohem konzervativnější a inovacím uzavřenější. Jeho prostřednictvím stát stanoví závazné právní postupy, reguluje průmyslová odvětví, vybírá daně, soudí, pomáhá a chrání. Stát vystupuje v roli vrchnostenské. Bez opory v zákoně jsou nové procedury a inovativní přístupy ve veřejnoprávní sféře nežádoucí. Úředník, firma a ani občan se nemohou chovat nezávisle na právním rámci.

S potěšením však sleduji nárůst inovativních pravidel i ve veřejnoprávních regulacích. V březnu například zamířil do Poslanecké sněmovny návrh zákona o právu na digitální služby. Vyšel z dílny ICT Unie



Zákon o právu na digitální služby může přinést skutečnou revoluci do fungování státní správy ve vztahu k občanům a podnikatelům. Lidé budou moci komunikovat s úřady pouze elektronicky.

a k jeho přijetí se zavázaly všechny poslanecké kluby. Může přinést skutečnou revoluci do fungování státní správy ve vztahu k občanům a podnikatelům. Garantuje právo jednotlivců komunikovat s úřady pouze elektronicky a zbavuje je povinností prokazovat svá práva a povinnosti veřejnými listinami. Stát má ve většině případů všechny informace k dispozici ve svých registrech, které dostatečně nevyužívá, neboť do nich zpravidla nemají přístup ostatní složky veřejné správy. Pokud tento zákon projde, usnadní to život všem. Nebudeme muset nosit dokumenty z úřadu na úřad, nebudeme dostávat nesmyslné pokuty za zapomenutý řidičský či technický průkaz.

S novými právními koncepty přichází i Evropská unie. Přeprat v ochraně osobních údajů způsobilo obecné nařízení o ochraně osobních údajů, známé pod zkratkou GDPR. Většina podnikatelů vzala tento předpis vážně a přizpůsobila mu své produkty a podmínky. GDPR je přelomové, jeho kvalitu doceníme spíše až v následujících letech. Přišlo v pravý čas, v době obrovského boomu datové ekonomiky, kdy bylo třeba ochránit jednotlivce před bezmezným využíváním jejich dat. Současně je pozoruhodný i způsob, jakým tento předpis reguluje nakládání s osobními údaji. Setkáváme se s takzvaným risk-based approach, přístupem, kdy

SERIÁL  
HN

k projektu  
Inovativní  
právníci 2019  
a konferenci



ILSF 2019  
ilsf2019.com

není stanoveno to, co mají regulované subjekty dělat. Naopak se vyžaduje, aby si každý vyhodnocoval rizika spojená se zpracováním osobních údajů sám a podle toho upravoval svoji politiku ochrany. Na stejné metodologii je postaveno i evropské nařízení ePrivacy, které by mělo navázat na GDPR. Účelem tohoto dlouho očekávaného předpisu je ochrana důvěrnosti přenášených dat a zakotvení pravidel pro zacházení s údaji z mobilních telefonů a internetu (metadata a cookies).

Digitální doba tedy mění nejen chování lidí, ale i způsoby regulace. Tento trend lze vnímat pozitivně za předpokladu, že běžný uživatel bude vzdělán a srozumitelně informován, aby byl schopen vyhodnotit všechna rizika a mohl se i bránit.

Nepřekročitelné jsou naše základní práva a svobody. Inovace v právu nesmí vést k sociálnímu inženýrství a k manipulaci s lidmi. Odstraňujícím příkladem je sociální kreditní systém v Číně. Je založený na moderních technologiích a vyhodnocuje důvěryhodnost občanů a firem z jejich každodenního chování. Lidé s negativními kredity pak nemohou cestovat, nedostanou půjčku a jsou celkově vyloučeni z běžného života. Právo proto nesmí nikdy umožnit využití inovací pod rouškou zvýšení bezpečnosti, které by vedlo k větší kontrole obyvatelstva, cenzuře a potlačení základních práv.