

451

ZÁKON

ze dne 27. listopadu 2001,

kterým se mění zákon 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, a některé další zákony

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

Změna zákona o vlastnictví bytů

Čl. I

Zákon 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 zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu uveřejněného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb. a zákona č. 229/2001 Sb., se mění takto:

1. V § 2 písm. i) se za slova „místností, včetně“ vkládají slova „místností, které tvoří“.
2. V § 4 odst. 2 písm. h) se slova „(dále jen „správce“)" zrušují.
3. V § 4 odst. 3 se věta druhá zrušuje.
4. Nadpis § 5 zní: „Vznik a zánik vlastnictví jednotky“.
5. V § 5 se na konci textu odstavce 3 doplňují slova „a 3“.
6. V § 5 odstavec 5 zní:

„(5) Způsobem uvedeným v odstavcích 2 až 4 nelze nabýt do vlastnictví jednotku, pokud je v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem je fyzická osoba.“
7. V § 6 odst. 2 se slova „a společných částí domu“ zrušují.
8. V § 6 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Nedošlo-li k podstatné změně v charakteru jednotky, musí být zvláštní náležitosti uvedené v odstavci 1 písm. b), c), e), f) a v odstavci 2 splněny, pouze jde-li o první převod jednotky do vlastnictví.“
9. V § 9 odstavec 1 zní:

„(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým oso-

bám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.“

10. V § 9 odst. 3 se věta druhá nahrazuje touto větou: „Příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí.“

11. V § 9 odst. 8 se věta čtvrtá nahrazuje touto větou: „Tato schůze se může konat jen za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovky společenství.“

12. V § 9 se na konci odstavce 8 doplňuje tato věta: „Náklady na činnost orgánů společenství se považují za náklady společenství spojené se správou domu.“

13. V § 9 odst. 11 se věta třetí nahrazuje touto větou: „Funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka určují stanovky, nesmí však přesáhnout 5 let.“

14. Za § 9 se vkládá nový § 9a, který zní:

„§ 9a

(1) Společenství je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle tohoto zákona, zejména k

- a) zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

(2) Společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.

(3) Společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle tohoto zákona.

(4) Společenství vlastníků jednotek může účtovat v soustavě jednoduchého účetnictví. Pro hlasování o typu účetní soustavy platí ustanovení § 9 odst. 12 obdobně.“

15. § 10 včetně poznámek pod čarou č. 5) a 5a) zní:

„§ 10

(1) Společenství se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku⁵⁾ (dále jen „rejstřík“). Do rejstříku se zapisují tyto údaje:

- a) název společenství, jeho sídlo a identifikační číslo,
- b) den vzniku společenství,
- c) orgány společenství a jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka.

(2) Výbor nebo pověřený vlastník jsou povinni do 60 dnů po svém zvolení podat návrh na zápis do rejstříku. K návrhu na zápis se přikládá

- a) výpis z katastru nemovitostí pro dům s byty a nebytovými prostory,
- b) notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění, na níž byly schváleny stanovy společenství a zvoleny orgány společenství, včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi,
- c) schválené stanovy společenství.

(3) Zápis do rejstříku se provede, jsou-li splněny náležitosti návrhu podle odstavce 2, i v případě, že nejsou dodrženy lhůty stanovené pro konání první schůze shromáždění.

(4) Nestanoví-li tento zákon jinak, platí pro rejstřík, jeho vedení a řízení ve věcech rejstříku obdobně ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu vztahující se na obchodní rejstřík, jeho vedení a řízení ve věcech obchodního rejstříku.

(5) Společenství předloží přihlášku k registraci místně příslušnému správci daně^{5a)} do 30 dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podrobené dani nebo mu vznikla povinnost sražen daň nebo zálohy na ni.

⁵⁾ § 27 a násl. obchodního zákoníku.

^{5a)} § 33 odst. 2 a 4 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.“

16. V § 11 se na konci odstavce 3 doplňuje tato věta: „Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.“

17. V § 11 odst. 4 se za slova „k jednotkám“ vkládají slova „a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2“.

18. V § 13 odst. 6 se slovo „obraný“ nahrazuje slovem „ochrany“.

19. V § 14 se slovo „práv“ nahrazuje slovem „práva“ a slovo „jejich“ slovem „jeho“.

20. V § 15 odst. 2 se věta druhá nahrazuje touto větou: „Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech.“

21. V § 15 odst. 2 ve větě třetí se slova „po společném projednání věci (§ 11)“ zrušují.

22. V § 15 odst. 4 se slova „je zřízena“ nahrazují slovem „vznikla“.

23. V § 15 se na konci odstavce 4 doplňuje tato věta: „Při vypořádání závazku právnické osoby vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám, které uhradil jako zálohy podle odstavce 2.“

24. V § 18 odstavec 2 zní:

„(2) Ke smlouvě o výstavbě se připojují půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.“

25. V § 18 se za odstavec 4 vkládá nový odstavec 5, který zní:

„(5) Je-li smlouva o výstavbě uzavírána v době, kdy dům s jednotkami je již v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, ale neexistují dosud rozestavěné jednotky [§ 2 písm. e) a f)], musí této smlouvě předcházet převod odpovídajících spoluvlastnických podílů k rozestavěné budově.“

Dosavadní odstavce 5, 6 a 7 se označují jako odstavce 6, 7 a 8.

Čl. II

Přechodná ustanovení

1. Lhůta pro konání prvního shromáždění uvedená v § 9 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů ve znění platném před účinností tohoto zákona se prodlužuje na dobu do 31. prosince 2002.

2. Lhůta pro konání prvního shromáždění stanovená v čl. II bodu 2 zákona č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon 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, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, se prodlužuje na dobu do 31. prosince 2002. První schůzi shromáždění může svolat též osoba pověřená správou domu nebo kterýkoliv vlastník jednotky, pokud je původní vlastník nečinný.

3. O programu prvního shromáždění, účasti notáře a nákladech tohoto shromáždění platí ustanovení § 9 odst. 8 věta třetí, čtvrtá a pátá.

4. Bylo-li společenství zapsáno do obchodního rejstříku podle § 10 zákona o vlastnictví bytů ve znění platném před účinností tohoto zákona, považuje se

dnem nabytí účinnosti tohoto zákona za společenství zapsané v rejstříku společenství podle § 10 tohoto zákona. Soud provede výmaz z obchodního rejstříku a zápis do rejstříku společenství i bez návrhu a bez řízení nejpozději do jednoho roku od nabytí účinnosti tohoto zákona s právními účinky ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona. Společenství tím nezaniká ani nepřechází jeho jmění na právního nástupce, pouze se mění jeho vnitřní poměry.

5. Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o zápisu společenství do obchodního rejstříku, považuje se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona návrh na zápis společenství do obchodního rejstříku za návrh na zápis do rejstříku společenství podle tohoto zákona a v řízení se pokračuje podle tohoto zákona.

Čl. III

Zmocnění k vyhlášení úplného znění zákona

Předseda vlády se zmocňuje, aby ve Sbírce zákonů vyhlásil úplné znění zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), jak vyplývá z pozdějších zákonů a nálezu Ústavního soudu č. 280/1996 Sb.

ČÁST DRUHÁ

Změna zákona o soudních poplatcích

Čl. IV

V zákoně č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění zákona č. 271/1992 Sb., zákona č. 273/1994 Sb., zákona č. 36/1995 Sb., zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 160/1995 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 209/1997 Sb., zákona č. 227/1997 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 155/2000 Sb., zákona č. 241/2000 Sb. a zákona č. 255/2000 Sb., § 11 odst. 2 písmeno n) včetně poznámky pod čarou č. 3a) zní:

„n) společenství vlastníků jednotek^{3a)} ve věcech rejstříku společenství vlastníků jednotek,

^{3a)} Zákon 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.“

ČÁST TŘETÍ

Změna občanského soudního řádu

Čl. V

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění zákona č. 36/1967 Sb., zákona č. 158/1969 Sb., zákona č. 49/1973 Sb., zákona č. 20/1975 Sb., zákona č. 133/1982 Sb., zákona č. 180/1990 Sb., zákona č. 328/1991 Sb., zákona č. 519/1991 Sb., zákona č. 263/1992 Sb., zákona č. 24/1993 Sb., zákona č. 171/1993 Sb., zákona č. 117/1994 Sb., zákona č. 152/1994 Sb., zákona č. 216/1994 Sb., zákona č. 84/1995 Sb., zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 160/1995 Sb., zákona č. 238/1995 Sb., zákona č. 247/1995 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 31/1996 Sb., zákona č. 142/1996 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 269/1996 Sb., zákona č. 202/1997 Sb., zákona č. 227/1997 Sb., zákona č. 15/1998 Sb., zákona č. 91/1998 Sb., zákona č. 165/1998 Sb., zákona č. 326/1999 Sb., zákona č. 360/1999 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 2/2000 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 30/2000 Sb., zákona č. 46/2000 Sb., zákona č. 105/2000 Sb., zákona č. 130/2000 Sb., zákona č. 155/2000 Sb., zákona č. 204/2000 Sb., zákona č. 220/2000 Sb., zákona č. 227/2000 Sb., zákona č. 367/2000 Sb., zákona č. 370/2000 Sb., zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 137/2001 Sb., zákona č. 231/2001 Sb., zákona č. 271/2001 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 276/2001 Sb. a zákona č. 317/2001 Sb., se mění takto:

1. V § 35 odst. 1 písmeno i) včetně poznámky pod čarou č. 57a) zní:

„i) obchodního rejstříku, rejstříku obecně prospěšných společností, nadačního rejstříku a rejstříku společenství vlastníků jednotek,^{57a)}

^{57a)} Zákon 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.“

2. V § 35 odst. 1 se na konci písmene k) tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno l), které zní:

„l) společenství vlastníků jednotek.“

ČÁST ČTVRTÁ

ÚČINNOST

Čl. VI

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 31. prosince 2001.

Klaus v. r.

Havel v. r.

Zeman v. r.