

SVJ aktuálně

11
2020

VERLAG
DASHÖFER

aktuální informace, tipy a praktická doporučení pro bezproblémové vedení společensví vlastníků

Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí

Jak již bylo avizováno, došlo k definitivnímu zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, která byla upravena zákonným opatřením č. 340/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ruší se jak samotné zákonné opatření Senátu, tak prováděcí vyhláška k němu, tedy vyhláška č. 419/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Nejdříve pro úplnost zopakujeme, že daň z nabytí nemovitých věcí byla zavedena zákonným opatřením Senátu v návaznosti na rekodifikaci občanského a obchodního práva. V důsledku toho bylo zapotřebí novou úpravu daně z nabytí nemovitých věcí přizpůsobit a provázat především s novým zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a v menší míře potom i se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), neboť tyto základní předpisy obsahují právní úpravu, která má dopad na zdanění úplatných nabytí nemovitých věcí.

Dalším důvodem pro vydání zákonného opatření Senátu bylo zrušení zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, kdy došlo k transformaci daně dědické a daně darovací pod režim daně z příjmů. Z tohoto důvodu byla daň z převodu nemovitostí upravena samostatně novým právním předpisem jako daň z nabytí nemovitých věcí v návaznosti na tehdy připravovanou změnu v osobě poplatníka, kterým je aktuálně výlučně nabyvatel.

Zákonem č. 386/2020 Sb. tak dochází ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, a to bez náhrady. Zrušením daně z nabytí nemovitých věcí má dojít ke zjednodušení a zpřehlednění daňo-

vého systému. Dalším důvodem pro zrušení této daně je reakce na současnou pandemii způsobenou šířením viru SARS-CoV-2, a vypořádání se zejména s ekonomickými dopady tohoto viru na společnost. Dalším důvodem je předpokládaný přírůstek v podobě růstu investic do nemovitých věcí z důvodu snížení pořizovacích nákladů a současné navýšení příjmů státu z ostatních daní, zejména z daně z přidané hodnoty a daní z příjmů.

Velmi důležité jsou v případě zákona č. 386/2020 Sb. přechodná ustanovení, které vymezují okamžik, od kterého se daň zrušuje. Z nich vyplývá, že pokud k převodu nemovité věci došlo po 1. 12. 2019 včetně, a lhůta pro podání daňového přiznání tak uplyne od 31. března 2020, zaniká daňová povinnost u daně z nabytí nemovitých věcí vzniklá přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Jinými slovy, pokud dojde k převodu nemovitých věcí, tedy pokud byl **vkład práva do katastru nemovitostí proveden** po tomto datu (1. 12. 2019), daň se již platit nebude.

Dále doplníme, že na základě opatření proti koronaviru zveřejněných ve Finančním zpravodaji č. 5/2020 a 9/2020 je odloženo placení této daně bez sankcí do konce roku 2020. Poplatníkům, kteří v uvedených případech



Vážené dámy,
vážení pánové,

v listopadovém čísle SVJ aktuálně se vracíme ke dvěma z několika podstatných změn minulých měsíců, nejprve ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. V krátké informaci Ing. Zdeněk Morávek shrnuje práva a povinnosti poplatníků daně, formu žádosti či lhůtu pro vrácení daně.

V druhém článku JUDr. Pavla Schödelbauerová rekapituluje novelu občanského zákoníku ve vztahu k opětovnému omezení zákonného předkupního práva od 1. července 2020.

V odpovědích na dotazy přibližujeme případy z běžné praxe společensví v novém stavu i mimo něj.

Ať se vám nové příspěvky líbí.

Jan Polívka

Ing. Jan Polívka
odborný redaktor

Obsah:

Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí	1
Úprava předkupního práva od 1. 7. 2020 po novele občanského zákoníku č. 163/2020 Sb.	2
Dotazy a odpovědi	4

daň i tak uhradili a kterým vznikne v souvislosti se zrušením daně vratitelný přeplatek, **vrátí případný vratitelný přeplatek na dani z nabytí nemovitých věcí správce daně pouze na základě poplatníkem podané žádosti**. Pro vrácení přeplatku na dani je stanovena 30denní lhůta,

kteřá běží ode dne podání žádosti o vrácení přeplatku.

Poplatníci, kterých se zrušení daně týká a kteří dosud nepodali daňové přiznání ani daň neuhradili, nemají již vůči správci daně žádné povinnosti.

Současně je třeba upozornit, že u případů, na které se zrušení daně z nabytí nemovitých věcí nevztahuje, se nejedná o situaci, na základě které by bylo možné daň prominout z důvodu nesrovnalostí vyplývajících z uplatňování daňových zákonů, a taktéž se nejedná o mimořádnou událost, na jejímž základě by bylo možné promítnout daň.

Příklad č. 1:

Kupní smlouva na nemovitou věc byla uzavřena v září 2019. Právní účinky vkladu do katastru nemovitostí vznikly v říjnu 2019 a vklad práva byl do katastru nemovitostí zapsán v prosinci 2019. Lhůta pro podání daňového přiznání tak uplynula 31. 3. 2020. Předpokládejme, že poplatník v březnu 2020 daňové přiznání podal, nicméně daň neuhradil. Otázkou je, zda se na tento případ vztahuje zrušení daně a zda je nutné daň ještě uhradit.

Ze znění zákona č. 386/2020 Sb. vyplývá, že se zrušení daně z nabytí nemovitých věcí vztahuje na případy, kdy lhůta pro podání daňového přiznání uplyne od 31. března 2020 a později, tedy kdy vklad práva na katastr nemovitostí byl proveden

v prosinci 2019 a později. Uvedeného případu se tedy zrušení daně z nabytí nemovitých věcí týká, a proto tento poplatník již nemá vůči správci daně žádné povinnosti.

Příklad č. 2:

Kupní smlouva na nemovitou věc byla uzavřena v únoru 2020. Právní účinky vkladu do katastru nemovitostí vznikly v únoru 2020 a vklad práva byl do katastru nemovitostí zapsán 30. března 2020. S ohledem na opatření proti šíření viru COVID-19 bylo možné v daném případě daňové přiznání podat a zaplatit daň z nabytí nemovitých věcí do konce roku 2020. Otázkou je, jak nyní postupovat.

Na uvedený případ se vztahuje zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. Pokud tedy daň ještě nebyla zaplacená a daňové přiznání nebylo podáno, není již potřeba činit žádné kroky. V daném případě se již daňové přiznání nepodá a daň se platit nebude.

Co se týká žádosti o vrácení daně, je potřeba upozornit, že neexistuje žádný závazný vzor, nicméně jeden z možných případů zveřejnila na svých stránkách také Finanční správa, a to pod odkazem <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/vzor-zadosti-o-vcraceni-preplatku-dznnv-10931>. Jinak platí obecné ustanovení § 70 odst. 3 zákona č. 280/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů (daňový

řád), z podání tedy musí být zřejmé, kdo je činí, čeho se týká a co se navrhuje. Do žádosti je také určitě vhodné uvést, jakým způsobem má být vzniklý přeplatek vrácen (tedy číslo účtu nebo složenkou na adresu).

Žádost se podává u místně příslušného správce daně, tj. tam, kde poplatník podal daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Žádost musí být podána **písemně, ústně do protokolu nebo datovou zprávou**

- podepsanou způsobem, se kterým jiný právní předpis spojuje účinky vlastnoručního podpisu, nebo
- s ověřenou identitou podatele způsobem, kterým se lze přihlásit do jeho datové schránky.

Závěrem ještě doplníme, že zákonem č. 386/2020 Sb. dochází také k novele zákona o daních z příjmů (zákon č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Novela má 16 bodů a 5 bodů přechodných ustanovení, kromě změn navazujících přímo na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se dále prodlužuje lhůta pro osvobození daně z příjmů fyzických osob v případě prodeje nemovitých věcí z 5 na 10 let a také dochází ke snížení výše odpočtu úroků z hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření použitého na uspokojení bytové potřeby, a to z 300 000 na 150 000 Kč ročně. Nová pravidla pro odečet úroků budou platit až od 1. 1. 2021.

Ing. Zdeněk Morávek,
daňový poradce

Úprava předkupního práva od 1. 7. 2020 po novele občanského zákoníku č. 163/2020 Sb.

Zákonné předkupní právo spoluvlastníků movitých i nemovitých věcí bylo do dne 31. 12. 2013 upraveno v § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“) v § 140 ObčZ tak, že pokud se převáděl spoluvlastnický podíl na věci, měli spoluvlastníci předkupní právo, ledaže šlo o převod osobě blízké (§ 116, 117 ObčZ).

Dne 1. 1. 2014 nabyl účinnosti stávající občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který zákonné předkupní právo spoluvlastníků striktně omezil pouze na případy, kdy spoluvlastnictví vzniklo tak, že spoluvlastníci neměli možnost svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Podle § 1124 NOZ

v případě, kdy spoluvlastnictví bylo založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převáděl-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, měli ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti

měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo. To neplatilo v případě, kdy spoluvlastník podíl převáděl jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Toto platilo i pro bezúplatné převody. **Na základě přechodného ustanovení § 3062**

NOZ však předkupní právo spoluvlastníka k nemovitě věci zanikalo až uplynutím jednoho roku od účinnosti nového občanského zákoníku.

S účinností od 1. 1. 2018 bylo novelou občanského zákoníku předkupní právo spoluvlastníka k nemovitě věci opětovně zahrnuto do českého právního řádu.

Novelizovaný § 1124 stanovil, že pokud se převádí spoluvlastnický podíl na nemovitě věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. To platilo rovněž pro případy bezúplatných převodů.

Spoluvlastník se mohl předkupního práva vzdát podle § 1124 s účinky pro své právní nástupce. V případě nemovitě věci zapsané do veřejného seznamu, se vzdání předkupního práva zapisovalo do tohoto rejstříku.

Opětovné omezení zákonného předkupního práva od 1. 7. 2020

Od 1. 7. 2020 došlo na základě novely občanského zákoníku č. 163/2020 Sb. k opětovnému výraznému omezení zákonného předkupního práva spoluvlastníků, které se nadále aplikuje pouze na případy spoluvlastnictví vzniklého způsobem, při němž neměli spoluvlastníci možnost svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Od 1. 7. 2020 se tedy vracíme k právní úpravě, která je obdobná jako právní úprava účinná v období od 1. 1. 2014, resp. 1. 1. 2015 (viz přechodné ustanovení) do 31. 12. 2017.

Nově upravený § 1124 NOZ zní:

(1) Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednávají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají

právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

(2) Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.

Popsaná právní úprava zániku předkupního práva se vztahuje na smlouvy, které byly uzavřeny od 1. 7. 2020 včetně. Pokud tedy bude smlouva uzavřena do 30. 6. 2020 včetně, předkupní právo spoluvlastníků v případě tohoto konkrétního převodu nadále existuje i po 1. 7. 2020 podle předchozí úpravy, a je nutné se s jeho existencí vypořádat.

Podstata předkupního práva

Předkupní právo znamená právo každého spoluvlastníka nemovitosti (označován též jako „předkupník“) požadovat nabídnutí věci ke koupi za stejných podmínek, za kterých prodávající zamýšlí **nemovitost prodat** zájemci o nemovitost („koupěchtivému“). Předkupní právo tak spočívá v povinnosti nabídnout nemovitost ke koupi předkupníkovi za týchž podmínek, za kterých ji chce prodat koupěchtivému, a to před převodem nemovitosti na koupěchtivého.

NS 33 Cdo 3982/2009: „Předkupní právo je institutem, který omezuje spoluvlastníka v právu volně nakládat se svým spoluvlastnickým podílem, konkrétně jej převést na jiného. Jde o právní vztah, v němž povinnosti každého spoluvlastníka (i jeho právního nástupce) převádějího spoluvlastnický podíl přednostně jej nabídnout ke koupi všem ostatním spoluvlastníkům odpovídá právo všech ostatních spoluvlastníků na přednostní nabídku ke koupi a možnost jejího využití.“

Smyslem předkupního práva je snaha co nejvíce sjednotit vlastnictví nemovitě věci do rukou co nejmenšího počtu osob za účelem snadnější správy a nakládání s věcí.

Pokud se tak vlastník spoluvlastnického podílu na nemovitosti, ke kterému lze uplatnit předkupní právo, rozhodne svůj podíl prodat třetí osobě, musí jej po uzavření kupní smlouvy s tzv. koupěchtivým ještě na-

bídnout k odkupu ostatním spoluvlastníkům za stejných podmínek. To se týká nejen výše kupní ceny, ale i dalších sjednaných parametrů obchodu, zejména podmínek úhrady kupní ceny apod.

Kupní smlouva je tak fakticky uzavřena s tzv. rozvazovací podmínkou kdy hrozí, že pokud některý ze spoluvlastníků nemovitosti využije své předkupní právo ve stanovené lhůtě, smlouva přestane platit, resp. pozbuje účinnosti. Koupěchtivý si tak může být jistý svým vlastnictvím podílu k nemovitosti až tehdy, kdy žádný ze spoluvlastníků v zákonné lhůtě neuplatní své předkupní právo.

Pokud spoluvlastník předkupní právo poruší, není podle občanského zákoníku kupní smlouva neplatná, jako tomu bylo za ObčZ, ale podle § 2144 NOZ zůstává předkupníkovi předkupní právo zachováno i vůči nástupcům prodávajícího.

Přestože je v jeho označení slovní základ odvozený od slova *koupě*, vztahuje se předkupní právo na všechny formy zcizení:

- koupě dle § 2079 a násl.
- koupě závodu dle § 2175 a násl.
- koupě části závodu dle § 2178 a násl.
- darování dle § 2055 a násl.
- vložení do základního jmění obchodní korporace dle § 15 a násl. zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích.

Kdy předkupní právo zůstává i po 1. 7. 2020

§ 1124 odst. 1 a 2 NOZ

Pokud bylo spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti (tedy závětí, dědickou smlouvou či dovětkem), v takovém případě však předkupní právo trvá pouze **po dobu šesti měsíců** ode dne vzniku spoluvlastnictví (pokud spoluvlastník zamýšlí převést svůj podíl bezúplatně, zůstává předkupní právo zachováno, a ostatní spoluvlastníci mají právo podíl vykoupit za obvyklou cenu). Nicméně i zde předkupní právo nevznikne v případě, kdy spoluvlastník bude podíl převádět na jiného spoluvlastníka nebo na manžela, sourozence či příbuzného v řadě přímé.

Výše uvedené platí i v případě, kdy spoluvlastnictví bylo založeno jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit (např. spoluvlastnictví dědiců ze zákona).

§ 1125 odst. 1 a 2 NOZ

Předkupní právo existuje dále v případě, že se jedná o spoluvlastnictví k zemědělskému závodu, které bylo založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, přičemž předkupní právo se v tomto případě vztahuje i na dědický podíl (to neplatí, pokud spoluvlastník převádí svůj podíl jinému spoluvlastníku nebo osobě, která by byla jeho zákonným dědicem). Zde není uvedena lhůta šesti měsíců ode dne nabytí spoluvlastnictví pro uplatnění předkupního práva.

Výhody zrušení předkupního práva

Největší výhoda se projeví v oblasti úpravy bytového spoluvlastnictví (§ 1158–1221 NOZ), kde se dotkne převodů jednotek ve spoluvlastnictví (jde zejména o garážová stání umístěná v jednotce ve spoluvlastnictví). V případě garážových stání či sklepů (které nejsou samostatnými stavbami), a nacházejí se ve „společné“ nebytové jednotce, kterou mají ve spoluvlastnictví všichni či někteří vlastníci bytových jednotek v domě, měli podle úpravy platné do 1. 7. 2020 spoluvlastníci takovéto nebytové jednotky předkupní právo (podle poměru svých spoluvlastnických podílů).

V těchto případech musel vlastník jednotky při prodeji podílu na jednot-

ce ve spoluvlastnictví nabídnout svůj podíl ostatním spoluvlastníkům jednotek v domě. Přitom nemuselo při prodeji bytové jednotky automaticky dojít k prodeji i spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce (představující oprávnění užívat vymezené garážové stání či sklep). To vyplývá z podpůrné úpravy spoluvlastnictví, která se uplatní i v oblasti spoluvlastnictví bytového.

Tato úprava činila největší potíže v praxi. V případě vlastnictví jednotky-bytu a současně spoluvlastnictví jiné jednotky, kde byla umístěna zejména garážová stání (garáže), musel vlastník jednotky-bytu a současně spoluvlastník podílu na jiné jednotce, s garážovými stánkami, který chtěl prodat jednotku-byt a současně podíl na společné jednotce, po uzavření kupní smlouvy s koupěchtivým ještě nabídnout podíl na garáži všem ostatním spoluvlastníkům garáže. Ke složitým situacím tak docházelo hlavně ve velkých bytových domech, kde prodávající musel učinit předkupní nabídku desítkám, někdy i stovkám spoluvlastníků nebytové jednotky.

Koupěchtivý, tedy zájemce o **koupi bytu**, byl tak ve velmi nevýhodné situaci, kdy věnoval čas i finanční prostředky na vyřízení záležitosti spojených s koupí jednotky (získání **hypotéčního úvěru**, konzultací při přípravě kupní smlouvy, přípravám na stěhování), ale v praxi byl nucen čekat, zda některý se spoluvlastníků nebytového prostoru s garážovými stánkami neuplatní své předkupní právo. V obtížné situaci se mohli ocitnout i prodávající, neboť nabyvatel často ztratil v důsledku nejistoty zájem o koupi bytu bez současného

prodeje garážového či parkovacího stání. Navíc pokud k uplatnění předkupního práva došlo, mělo to obvykle i význam při konečné ceně prodávané jednotky.

Obdobná situace panovala i při převodech spoluvlastnických podílů na pozemcích, které fakticky, funkčně souvisejí s hlavní nemovitostí. Šlo zejména o pozemky se zelení, které obklopují bytové domy, ale i o pozemky, které zajišťují přístup k nemovitosti. I tady bylo nutné se s předkupním právem ostatních spoluvlastníků těchto pozemků vypořádat.

Od jednotek ve spoluvlastnictví (jak jsou výše popsány) je třeba odlišit případy, kdy byla garážová stání, vymezena ve společných částech a to v režimu ZOVB tzv. relativně společné části (nebo podle občanského zákoníku, výlučně užívané společné části), a nikoli v jednotce ve spoluvlastnictví. Zde se předkupní právo neuplatnilo, i když je výlučné užívací právo uváděno v prohlášení vlastníka, a je tedy vázáno k určité jednotce (je s ní spojen).

Problémy spojené s převodem jednotky a současně spoluvlastnickým podílem na jiné jednotce nebo i problémy v případě převodu spoluvlastnického podílu na nemovité věci, s přijetím novely občanského zákoníku od 1. 7. 2020 odpadají. To lze považovat za nejzásadnější přínos zrušení předkupního práva, kdy může dojít ke zrychlení převodů nemovitostí, zejména však jednotek v domech rozdělených na jednotky.

JUDr. Pavla Schödelbauerová,
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Dotazy a odpovědi

Velice rádi zodpovíme vaše dotazy. Stačí se přihlásit do rubriky POLOŽIT DOTAZ na stránkách www.svjaktualne.cz a vložit dotaz.

Přechod dluhů kontra vyúčtování služeb

Po novelizaci NOZ k 1. 7. 2020 je prezentován názor, že dluhy převodce jednotky v osobním vlastnictví přebírá automaticky nabyvatel. Dokonce tak, že někteří správci vyžadují jen jedno vyúčtování služeb podle zákona č. 67/2013 Sb., a to v součtu za

celé zúčtovací období (za rok) pro toho příjemce služeb, který užíval jednotku k 31. 12. daného roku. Je to správný postup?

Odpověď:

Záležitosti poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) upravuje zákon č. 67/2013

Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o službách“), který se vztahuje na všechny formy bydlení, tedy také na vlastnické bydlení v rámci bytového spoluvlastnictví upraveného zákonem č. 89/2012 Sb., občanský záko-

ník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

Pro účely zákona o službách je v případě společenství vlastníků jednotek příjemcem služeb vlastníků jednotky podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví. Zúčtovacím obdobím je pro účely zákona o službách období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a vyúčtování služeb. Zúčtovací období může být maximálně dvanáctiměsíční a jeho počátek určuje poskytovatel služeb. V praxi je nejčastějším zúčtovacím obdobím kalendářní rok. Vyčíslením skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období se rozumí vyúčtování služeb. Zákon o službách tedy stanoví, že poskytovatel služeb, kterým je také společenství vlastníků jednotek, vždy za dané zúčtovací období vyúčtuje příjemci služeb skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby. Zákon o službách tedy ukládá poskytovateli služeb jednak povinnost provést vyúčtování za zúčtovací období, zároveň však platí, že vyúčtování služeb se provádí pro každého příjemce služeb. V praxi tato ustanovení způsobovala výkladové problémy, zda se na společenství vlastníků jednotek vztahuje povinnost zpracovat mimořádné vyúčtování při převodu vlastnického práva k jednotce v průběhu zúčtovacího období a finančně vypořádat dané zúčtovací období v rozdělení na dvě části – jednak s původním vlastníkem-převodcem jednotky a jednak s novým vlastníkem-nabyvatelem jednotky. Názory a výklady dané problematiky se lišily.

Otázky spojené s převodem jednotky jsou řešeny občanským zákoníkem, nikoli zákonem o službách. Zákonem č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (dále jen „zákon č. 163/2020 Sb.“), jenž nabyl účinnosti dnem 1. července 2020, bylo změněno také zvláštní ustanovení o převodu jednotky. Nově s účinností od 1. července 2020 při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu, kterou je společenství vlastníků, povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu. Při převodu vlastnického práva k jednotce přechá-

zejí s jednotkou na nabyvatele jednotky dluhy převodce jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu. Pokud převádí vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, popřípadě že takové dluhy nejsou. Toto potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. Občanský zákoník stanovuje zásadu, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ačkoli o něj byla požádána.

Pro doplnění a srovnání uvádíme stav, který byl platný do 30. června 2020. Občanský zákoník, ve znění do 30. června 2020, stanovil, že při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat a současně, že při převodu vlastnického práva k jednotce, vlastník jednotky doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručil převodce osobě odpovědné za správu domu. Povinností vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku, ještě ve vztahu k zákonu č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů, jenž byl zrušen k 1. 1. 2014, se zabýval i Nejvyšší soud ČR., který rozhodl, že dosud nevyčerpaná část záloh složená původním vlastníkem na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku se stává závazkem společenství vůči nabyvateli jednotky – novému vlastníku a členu společenství. Zároveň uvedl, že případné vypořádání nevyčerpaných záloh je věcí do-

hody účastníků smlouvy o převodu jednotky; je tedy na převádějším a nabyvateli, zda a jak se výše těchto záloh promítne v ceně za převod jednotky, popřípadě budou-li zálohy vyřazeny mezi nimi jinak.

Shrnutí

Při převodu jednotky tedy společenství vlastníků jednotek nemělo (což je převažující výklad) a nemá povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku, na tuto skutečnost nemá žádný vliv změna občanského zákoníku zákonem č. 163/2020 Sb. S účinností od 1. července 2020 shora uvedenou novelou občanského zákoníku je stanoveno také, že společenství vlastníků jednotek nemusí s převodcem – původním vlastníkem jednotky – vyúčtovat a finančně vypořádat jím uhrazené zálohy na služby a nemusí provádět mimořádné vyúčtování v průběhu zúčtovacího období. Vyúčtování a rozdíl vzešlý z tohoto vyúčtování za celé zúčtovací období vypořádat společenství vlastníků jednotek s nabyvatelem – novým vlastníkem jednotky.

Ing. Božena Künzelová,
členka Republikové rady SMBD

Revize v nouzovém stavu

Živnostník, který provádí revize plynu, vydal zprávu, že bude 29. 10. ve čtvrtek provádět revize plynových zařízení v bytech. Dům SVJ má 50 bytových jednotek. Dovoluje to vyhlášený nouzový stav?

Odpověď:

Dle usnesení vlády ze dne 26. října 2020 č. 1102 vyhlášeného pod č. 431/2020 Sb., o přijetí krizového opatření, kterým byl s účinností od 28. 10. 2020 00.00 hod. do dne 20. 11. 2020 23.59 (po prodloužení učiněném usnesením vlády č. 1113 dne 30. 10. 2020) omezen volný pohyb osob a dle usnesení vlády ze dne 26. října 2020 č. 1103 vyhlášeného pod č. 432/2020 Sb., o přijetí krizového opatření, kterým byl s účinností od 28. 10. 2020 00.00 hod. do dne 20. 11. 2020 23.59 (po prodloužení učiněném usnesením vlády č. 1113 dne 30. 10. 2020) omezen maloobchodní prodej a služby, není zakázán výkon činnosti revizních techniků při dodržení stanovených nařízeních – omezení kontaktu s jinými osobami na nezbytně nutnou míru,

resp. doporučení osobám zajišťujícím služby omezit přímý kontakt se záložníky.

Ač tedy není výkon činnosti revizních techniků plynových zařízení v bytech zakázán, je nanejvýš vhodné ji v tuto dobu neprovádět a omezit ji na nezbytně nutnou míru při zachování všech dostupných hygienických opatření, tj. zejména povinnost nošení ochranných prostředků dýchacích cest (nos, ústa), jako je respirátor, rouška, ústenka, šátek, šál nebo jiné prostředky, které brání šíření kapének, zachovávat při kontaktu s ostatními osobami odstup nejméně 2 metry, bezhotovostní platba.

Pokud je tedy možné revizi odložit, doporučuji tak učinit na dobu po ukončení účinnosti předemných krizových opatření.

Mgr. Adriana Kvítková,
Advokátní kancelář
Bultas | Kvítková | Kareta

Vybudování nových sklepních kójí

Podle prohlášení vlastníka je v domě celkem sedmáct bytů a sedmáct sklepů. Původní majitel domu – městská část – prodala před privatizací půdní prostory, ve kterých si nyní (po privatizaci a založení SVJ) stavějí dva stavebníci dva byty. K těmto novým dvěma bytům žádné sklepy nepatří (žádné nejsou).

V suterénu domu je však volný průchozí společný prostor (chodba), kde by bylo možné dva sklepy (nebo dvě sklepní kóje) zřídit.

Otázky zní: Je třeba, aby dva stavebníci k „zabrání“ těchto prostor a vybudování sklepů (kójí) získali souhlas 100 % všech sedmácti vlastníků bytů v domě? A je třeba učinit nějaké další kroky, pokud ano, tak jaké?

Odpověď:

Předpokládám, že byty v půdních prostorech jsou budovány na základě uzavřené smlouvy o výstavbě a že tato smlouva o zřízení sklepů ničeho nestanoví.

Tazatel bohužel neuvádí, jaká by měla být právní povaha nově vybudovaných sklepů (zda by se mělo jednat např. o samostatné nebytové jednotky

nebo o společnou část domu sloužící k výlučnému užívání atd.). S ohledem na to také není zřejmé, kdo má v budoucnu být vlastníkem takových sklepů.

Z popisu záměru je však zjevné, že **v každém případě bude nutné provést změnu prohlášení vlastníka**, jelikož dojde ke změně společných částí a potažmo také ke změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.

Změnu prohlášení vlastníka upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení § 1169:

Podle odst. 1 platí, že **se změnou prohlášení musí vždy udělit písemný souhlas ten vlastník (resp. ti vlastníci) jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne**. Pokud je předmětná jednotka zatížena věcným právem (např. zástavním právem) a změna se dotkne i práv a povinností osoby oprávněné z věcného práva, musí písemný souhlas udělit také tato osoba.

Aby se změna prohlášení stala účinnou, musí ještě získat **souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek**.

Pokud by se však plánovaná změna měla dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek, musejí se změnou souhlasit všichni.

Mám za to, že popsání záměr se s velkou pravděpodobností dotkne práv a povinností všech vlastníků jednotek, ať už bude nakonec zvolena jakákoli varianta. Potom bude skutečně nutné, aby se změnou souhlasili všichni vlastníci jednotek.

Pokud by se však při změně společných částí nezměnila velikost podílů vlastníků na společných částech a nejde-li o část ve výlučném užívání některého vlastníka jednotky, postačí podle odst. 2 písm. a) citovaného ustanovení souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek. To je soukromoprávní stránka věci.

Druhou rovinou je stavební řízení. Plánovaný záměr by měl být projednán se stavebním úřadem a následně by mělo být postupováno v souladu s jeho pokyny.

Po případné kolaudaci nových sklepních prostor by mělo být upravené znění prohlášení vlastníka (včetně nových jednotek v podkroví) spolu s kolaudačním rozhodnutím (resp. souhlasem) založeno do příslušného katastru nemovitostí.

Mgr. Adriana Kvítková,
Advokátní kancelář
Bultas | Kvítková | Kareta

Změna věty ve stanovách

Pokud chceme ve stanovách SVJ změnit pouze jednu větu, je nutné předkládat na zápis do rejstříku nové stanovy, nebo stačí pouze uvést požadovanou změnu v zápise ze shromáždění vlastníků?

Odpověď:

Pokud dojde na základě jakékoli právní skutečnosti ke změně stanov, je výbor SVJ povinen vyhotovit bez zbytečného odkladu úplné znění stanov SVJ.

Pro vyhotovení úplného znění **není třeba formy notářského zápisu**. Je však vhodné, aby některý ze členů výboru na konci textu stanov prohlásil, že se jedná o úplné znění stanov příslušného SVJ platné k určitému dni.

Po vyhotovení úplného znění stanov je nezbytné **založit jedno vyhotovení do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků**. Na toto zákonné ustanovení navazuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměnu likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, a to konkrétně § 18 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., který určuje, že listiny, které se zakládají do sbírky listin, jimiž se nedokládají skutečnosti uvedené **v návrhu na zápis, změnu nebo výmaz zápisu ve veřejném rejstříku, se podávají pouze v elektronické podobě ve formátu Portable Document Format (přípona pdf)**.

V případě, že výbor poruší svou povinnost a nedoloží soudu úplné znění stanov do sbírky listin, je soud oprávněn SVJ **ke splnění této povinnosti**

vyzvat. Pokud ani na základě zasláné výzvy SVJ svou povinnost k doložení úplného znění stanov nesplní, může mu rejstříkový soud podle § 104 ZVR uložit pořádkovou pokutu do výše 100 000 Kč.

Mgr. Pavla Krejčí,
AK Krejčí, Rajchlová a Kejvalová

Je nutná obnova PENB při stavbě výtahu?

Když budeme do panelového čtyřpodlažního domu vestavovat výtah, budeme v tomto případě muset obnovovat PENB?

Odpověď:

Nikoli. Požadavek na nové opatření PENB z důvodu instalace výtahu není mezi rozhodnými podmínkami, které by bylo možno zařadit k okolnostem ovlivňujícím stanovení celkové energetické náročnosti domu. Ostatně ani následné náklady na provoz výtahu nejsou zahrnovány mezi nákladové energetické položky, z nichž se vypočítává energetická náročnost domu. Výjimkou z tohoto závěru by mohl být případ, kdy nový výtah bude budován vně objektu na obálce domu s tím, že zasáhne do více než 25 % celkové obálky domu. Pak by se jednalo o větší změnu dokončené stavby, která vyvolá potřebu opatřit si nový PENB (§ 7a odst. 1 písmeno a/ zákona č. 406/2000 Sb., v platném znění).

Ing. Jiří Skuhra, CSc.,
konzultant a analytik

Návrh na nařízení prodeje jednotky vlastníka

Dle novely § 1184 NOZ může osoba odpovědná za správu domu podat k soudu návrh na nařízení prodeje jednotky tohoto vlastníka, který i přes písemnou výstrahu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.

V našem SVJ existuje taková osoba (vlastník čtyř jednotek), která dlouhodobě neplatí zálohy na služby, spojené s užíváním bytů, ačkoli pobírá nájemné od nájemců a pravděpodobně od nich vybírá i zálohy na služby. Dlužné částky jsou již dlouhodobě vymáhány soudní cestou. V současné době však nesouhlasila s tím, aby byl znovu zvolen předseda SVJ, kterému

skončilo funkční období, takže SVJ nemá od září trvalého statutárního zástupce, a tudíž nemůže tyto dluhy již soudně vymáhat.

Vzhledem k tomu, že dlužné částky začínají narůstat a nelze je vymáhat soudní cestou, není možné hradit např. výlohy na výměnu nevyhovující elektroinstalace, začnou chybět finanční prostředky na platbu základních služeb, jako je vodné, stočné, odvoz odpadu, správa domu atd. Tímto způsobem bude podstatně omezen výkon práv ostatních vlastníků jednotek.

Podle § 1184, odst. 3 však s podáním návrhu musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek. Vlastník, který takto neplní své povinnosti vlastní polovinu všech jednotek v domě. Druhou polovinu vlastní další tři různí vlastníci.

Potřeboval bych vědět, zda k podání návrhu k soudu stačí souhlas všech tří ostatních vlastníků nebo zda je to myšleno na většinu vlastníků všech vlastníků v domě. Tím by opět nastala patová situace jako u všech případů v našem SVJ, kdy tato osoba nesouhlasí s žádným návrhem ostatních vlastníků a tak dlouhodobě znemožňuje řádný chod a hospodaření domu.

Odpověď:

Úprava nejvyšší sankce v rámci bytového spoluvlastnictví – soudem nařízený prodej jednotky v případě vlastníka, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek – byla již v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů zakotvena před nabytím účinnosti novely občanského zákoníku provedenou zákonem č. 163/2020 Sb., dne 1. 7. 2020. Bohužel úprava byla velice nepraktická, a proto v praxi nevyužívaná, i když byla převzata z dřívější právní úpravy bytového spoluvlastnictví – zákona o vlastnictví bytů (z. č. 72/1994 Sb.). Dle původní úpravy bylo pro dosažení prodeje jednotky totiž nutné projít dvěma soudními řízeními.

Od 1. 7. 2020 občanský zákoník vyžaduje už „jenom“ kvalifikovanou výstrahu, která musí být písemná a musí splňovat zákonem stanovené pod-

mínky. Konkrétně se jedná o § 1184 odst. 2 NOZ, dle kterého výstraha musí obsahovat (i) důvod udělení výstrahy, tj. popis povinností, které vlastník porušuje, (ii) výzvu, aby se vlastník porušování povinností zdržel, zde tedy spíše aby odstranil následky, a (iii) ve výstraze musí být poskytnuta přiměřená lhůta k nápravě, minimálně ovšem třicetidenní.

Pokud vlastník v porušování povinností pokračuje i navzdory udělené výstraze, a to tak, že podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon práv ostatních vlastníků jednotek, a byl udělen souhlas většiny vlastníků, může se osoba odpovědná za správu domu (zde předseda SVJ) podala k soudu návrh na nařízení prodeje jednotky.

Co se týče souhlasu vlastníků s podáním návrhu na prodej jednotky dle § 1184 odst. 3 NOZ, ten musí udělit (přijatého znění novely, což je nutné zdůraznit, vysvětlím níže) většina všech vlastníků jednotek, k hlasu vlastníka, o němž se hlasuje, se při určení většiny nepřihlíží. Jinými slovy – zákonodárci určili kvorum dle hlav, nikoli dle hlasů (velikostí spoluvlastnických podílů). Pokud jednotky v domě vlastní celkem 4 vlastníci (bez ohledu na počet vlastněných jednotek a s tím související spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku), z nichž 1 vlastník porušuje své povinnosti, pro podání návrhu je nutný souhlas 2 vlastníků (většina za 3, jelikož k hlasu vlastníka, o kterém se hlasuje, se při určení většiny nepřihlíží).

Závěrem upozorním na původní záměr – návrh novely zákona ve znění předkládaném zákonodárcům byl právě v původním znění v § 1184 odst. 3 NOZ odlišný, a proto by mohl být matoucí. Dle původního návrhu bylo zapotřebí získat souhlas jak většiny všech vlastníků, tak i souhlas vlastníků jednotek většinou všech hlasů, tedy jak dle hlav, tak i dle podílů. Nakonec, řekla bych ku prospěchu věci a lepšímu využití tohoto institutu v praxi, byla novela přijata v upraveném – zjednodušeném – znění § 1184 NOZ.

Mgr. Adriana Kvítková,
Advokátní kancelář
Bultas | Kvítková | Karetá

Zálohy na služby podle spoluvlastnického podílu

Dobrý den, můj dotaz se týká vyúčtování záloh na služby. V současných stanovách (r. 2019) máme vyúčtování podle spoluvlastnického podílu. Jak jsem se dívala do vzorových stanov, tak je to v pořádku. Jenže v našem domě máme čtrnáct nájemníků, kteří spoluvlastnický podíl nemají. Jak to tedy udělat, aby vyúčtování bylo spravedlivé?

Odpověď:

V prvé řadě upozorňuji na to, že spolu s občanským zákoníkem účinným od 1. 1. 2014 (zákon č. 89/2012 Sb.) žádné vzorové stanovy jako podzákonny právní předpis vydány nebyly.

Stanovy SVJ by nyní tedy měly vycházet zejména ze znění občanského zákoníku, dále ze 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, a dále ze znění prováděcího předpisu – nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Pokud předmětné stanovy byly přijaty dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb. a ze stanov výslovně plyne, že výše záloh na služby a jejich rozúčtování závisí na velikosti spoluvlastnického podílu, je třeba toto respektovat.

Spoluvlastnický podíl by měl být vždy vázán na konkrétní jednotku. Není rozhodné, kdo danou jednotku užívá – zda její vlastník či nájemce.

Správný postup by tedy měl být takový, že zálohy na služby budou vyúčtovány ve vztahu k jednotlivým jednotkám dle velikosti spoluvlastnického podílu, který k nim náleží, a to bez ohledu na to, kým jsou jednotky užívány. Vyúčtování by mělo být adresováno vlastníkovi jednotky,

který jej následně nejspíš přeúčtuje nájemcům.

Mgr. Adriana Kvítková,
Advokátní kancelář
Bultas | Kvítková | Kareta

Výklad § 1185 odst. 2 občanského zákoníku

Dostali jsme se do „sporů“ ohledně výkladu § 1185 odst. 2 NOZ. Máme byt, který je ve vlastnictví více osob, a tyto osoby navíc chtějí zmocnit třetí osobu nevlastníka k jednání týkajícího se běžné správy bytu. My se domníváme, že spoluvlastníci bytové jednotky si musejí pouze mezi sebou zvolit společného zástupce, a teprve ten může dále udělit Plnou moc třetí osobě, a na Plné moci postačuje pouze podpis právě zmocněné osoby. Druhá strana se domnívá, že spoluvlastníci přímo do Zmocnění uvedou přímo třetí osobu-nevlastníka, která bude správou bytu vykonávat. Pokud by byla udělována Plná moc, údajně ji musejí podepsat všichni spoluvlastníci. Pak ale dle našeho názoru je popřen účel tohoto paragrafu. Ještě dovětek: je náš požadavek na ověření podpisu v Plné moci zmocnitele oprávněný, nebo není nutný (požadujeme jej i proto, že v Plné moci se uděluje i zmocnění disponovat finančními prostředky, přeplatky z vyúčtování, hlasování na zasedání shromáždění apod.)

Odpověď:

Institut společného zástupce, jak je upraven v § 1185 odst. 2 NOZ, byl do bytového spoluvlastnictví začleněn právě z důvodu jednoznačného určení jediné osoby, která je oprávněna za spoluvlastníky jednat vůči osobě odpovědné za správu domu. Jedná se o plnou moc *sui generis*, tedy zvláštního druhu, pouze pro případ výkonu práv vůči osobě odpovědné za správu domu.

Občanský zákoník nestanoví povin-

nost udělit plnou moc písemně, nicméně písemnou formu lze samozřejmě jen doporučit. Ověření podpisů není občanským zákoníkem stanoveno.

Společný zástupce může být jak osoba fyzická, tak právnická, uvnitř i vně okruhu spoluvlastníků, tedy společný zástupce nemusí být nutně jeden ze spoluvlastníků. Volba společného zástupce by měla proběhnout dle ust. § 1128 odst. 1 NOZ většinou hlasů spoluvlastníků.

Pokud chtějí spoluvlastníci určit ještě další osobu, která za ně bude jednat, samozřejmě tak mohou učinit a udělit „standardní“ plnou moc, rozsah zmocnění (zástupčího oprávnění) by se ovšem neměl shodovat s rozsahem zmocnění společného zástupce (výkon práv spoluvlastníků vůči osobě odpovědné za správu domu).

V zásadě je možné, zákon to nezakazuje, aby společný zástupce, stejně jako kterýkoli jiný zmocněnec, zmocnil další osobu k jeho zastoupení při určitém úkonu, jednalo by se o substituční plnou moc. Občanský zákoník ve ust. § 438 připouští, že zástupce může pověřit dalšího zástupce, pokud je to se zastoupeným ujednáno nebo vyžaduje-li to nutná potřeba, odpovídá však za řádný výběr jeho osoby. Společný zástupce tudíž může udělit substituční plnou moc třetí osobě, ale jen tehdy, bylo-li to v plné moci dohodnuto nebo v případě nutné potřeby. Komentářová literatura dovozuje, že *nutnou potřebou se rozumí situace, kdy zástupce s ohledem na subjektivní nebo objektivní překážku nemůže jednat jménem zastoupeného s běžnou péčí a opatrností (§ 4 odst. 1), případně je-li třeba při specifickém právním jednání postupovat nikoli s běžnou, ale s odbornou péčí.*

Mgr. Adriana Kvítková,
Advokátní kancelář
Bultas | Kvítková | Kareta