

ZMĚNY V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU



Od 1. července 2020 nabyla účinnosti relativně rozsáhlá novela zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), publikovaná ve Sbírce zákonů pod č. 163/2020 Sb. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník byl od nabytí jeho účinnosti již několikrát novelizován, a to ne vždy zcela šťastně a zdařile, pokouší se tato novela občanského zákoníku napravit alespoň některé předchozí přešlapy, jako třeba znovuzavedení předkupního práva ke spoluvlastnickým podílům, které se nyní opět opouští a ruší, což je pro vlastníky bytových jednotek bezesporu dobrá zpráva. Obdobně pragmaticky se novela staví i k dalším záležitostem týkajícím se bytového spoluvlastnictví, které se snaží buď zřehlednit a vyjasnit, nebo zjednodušit. Celkově se tedy její příchod dá označit za pozitivní.

Zrušení předkupního práva

Jednou z důležitých změn, které aktuální novela občanského zákoníku přináší, je zrušení dosavadní problematické právní úpravy předkupního práva spoluvlastníků nemovitosti. Od nabytí účinnosti nového občanského zákoníku v roce 2014 se předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu rušilo a opět zavádělo, přičemž nyní to snad už vypadá, že bude touto novelou občanského zákoníku zrušeno již na dobro.

Předkupní právo ostatních spoluvlastníků nemovitosti totiž doposud dělalo značné potíže zejména v souvislosti s prodejem bytových jednotek, kde ke spoluvlastnickému podílu majitele bytu na společných částech budovy a pozemku (do čehož mnohdy spadaly i garáže náležející k bytové jednotce), měli podle zákona předkupní právo ostatní spoluvlastníci bytového domu. Těch však mohlo být desítky a někdy i stovky. Prodávající v takovém případě byli nejprve povinni uzavřít kupní smlouvu na prodej svého bytu

a následně museli o uzavření kupní smlouvy informovat všechny ostatní spoluvlastníky a vyzvat je k uplatnění jejich předkupního práva, jelikož pokud by to prodávající zanedbali, mohli by se spoluvlastníci svého předkupního práva domáhat i soudní cestou. Novela občanského zákoníku tuto velmi problematickou a zbytečně administrativně zatěžující zákonnou úpravu předkupního práva téměř kompletně ruší a navrácí stav do doby po 1. lednu 2014, což je pro podnikatele určitě vítanou změnou. Jen je třeba dát pozor na to, že nová právní úprava se uplatní až na smlouvy uzavřené po nabytí účinnosti novely občanského zákoníku, tedy po 1. červenci 2020.

Změny práv a povinností vlastníka jednotky

Novela občanského zákoníku přináší také změny v právech a povinnostech vlastníků jednotek, a to zejména v oblasti provádění úprav a údržby bytové jednotky, kdy vlastník bude mít nově povinnost předem oznámit správci domu stavební úpravy uvnitř svého bytu. Pokud tedy bude vlastník bytové jednotky stavebně upravovat svůj byt, bude mít nově povinnost umožnit správci domu (na základě jeho předchozí výzvy) do bytu i přístup, za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují či nemění společné části domu. Vlastník bytové jednotky bude mít od 1. července 2020 také povinnost předem oznámit správci domu svou případnou podnikatelskou nebo obdobnou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou, což cílí především na poskytovatele krátkodobých pronájmů prostřednictvím internetových platforem, jako je AirBnB nebo Booking.com, které jsou zejména v hlavním městě značně oblíbené.

Přechod dluhů na nabyvatele jednotky

Novela občanského zákoníku dále důkladněji specifikuje, které dluhy a závazky přecházejí na nabyvatele jednotky při jejím převodu a odstraňuje tak pochybnosti dosavadní zákonné úpravy. Novela zákona staví najisto, že při převodu vlastnického práva k bytové jednotce přecházejí na nabyvatele dluhy převodce vůči správci domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu (vč. případných záloh), pokud předmětné dluhy nabyvatel měl a mohl zjistit. Občanský zákoník v této souvislosti zavádí právní domněnku, podle níž nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení vydaného správcem domu. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky tímto způsobem přejdou, ručí převodce příslušnému správci domu.

Do budoucna tak bude pro kupující bytových jednotek velmi praktické si ještě před koupí bytu nechat od prodávajícího ve vztahu k jednotce vystavit a podepsat tzv. potvrzení o bezdlužnosti. Pokud totiž nějaký závazek vztahující se k jednotce nebude v potvrzení o bezdlužnosti výslovně uveden, bude na prodávajícím, aby prokázal, že kupující

o něm v okamžiku koupě bytu věděl a přešel tak na něj spolu s nabytím vlastnického práva k bytu.

Změna prohlášení vlastníka a nucený prodej bytové jednotky

Novelou občanského zákoníku se rovněž výrazně zjednodušuje postup pro přijetí změny v prohlášení vlastníka jednotek, který byl podle dosavadní právní úpravy zbytečně zdoluhavý. Nově bude změna v prohlášení vlastníka jednotek vyžadovat souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a písemný souhlas každého vlastníka jednotky, kterého se změna prohlášení přímo dotkne. Nebude tak v budoucnu již nutné změny v prohlášení vlastníka schvalovat shromážděním tak, jak tomu bylo doposud. Zjednodušuje se rovněž proces tzv. nařízeného (nuceného) prodeje bytové jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek – v praxi se jedná většinou o nehrzení příspěvků na správu společných částí domu a pozemku a záloh na služby.

Zatímco dle dosavadní právní úpravy platilo, že nucený prodej bytové jednotky bylo možné nařídit jen za předpokladu, že vlastník jednotky neplnil své povinnosti uložené mu vykonatelným soudním rozhodnutím, nově půjde soudu nucený prodej jednotky vlastníka navrhnout už v případě, kdy vlastník jednotky nebude patřičně reagovat na písemnou výstrahu správce domu k plnění povinností vlastníka, což bezesporu přispěje k urychlení celého procesu nuceného prodeje bytové jednotky. S podáním návrhu na nucený prodej bytové jednotky však bude muset vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek.

Novela občanského zákoníku přináší mnoho zajímavých změn, které jsou bezesporu přínosné a mají za cíl dosavadní právní úpravu zjednodušit a zpřehlednit. Změny občanského zákoníku popsané v tomto článku poskytují pouze základní přehled vybraných novinek a novela obsahuje i řadu dalších změn, týkajících se například úpravy správy společných částí domu před vznikem společenství vlastníků jednotek nebo úpravy procesu vzniku společenství vlastníků jednotek.

JIŘÍ MATZNER



Vládnou tam odpadky a strach

V hluku, mezi odpadem, v neustálém strachu z napadení a zlodějen žijí slušní lidé v ústeckém sídlišti Mojžíř. Obtěžují je Romové, kteří žijí ze sociálních dávek a ani nemají zájem pracovat. O životě na sídlišti už veřejně hovoří i radnice a vedení městského obvodu Neštětice. Upozorňuje na bezzubé pokusy o změny a požaduje jiné zákony. Na sociálních sítích a v Neštěticích samotných se kvůli podmínkám v Mojžíři zvedla vlna nevole.

Podle starostky Neštětic Yvety Tomkové obchodníci s chudobou pronajímají byty v Mojžíři sociálně slabým za ceny, které jsou běžné ve městě, jako je Praha. „Majitelé zdejších bytových jednotek jsou v současnosti z téměř sedmdesáti procent lidí z jiných měst. Stát jim totiž umožňuje lukrativně si vydělat na pronájmech sociálně slabým,“ vylíčila starostka.

Obětí tohoto druhu kšeftu se stala i neštětická radnice. Ta zde má celkem 12 bytů a téměř všechny prázdné, protože o jejich pronájem není zájem. Obvod sice nabízí nižší nájem, ale do bytů se kvůli špatné pověsti sídliště nikdo nehrne.

Nelze se odtud ani odstěhovat, jelikož byty zde nikdo nechce koupit, a pokud ano, tak ne za ceny, které jsou běžné například na Severní Terasě. Z těch slušnějších obyvatel se tak stali doslova vězni tohoto sídliště, neboť kvůli tomu nemají peníze na nové bydlení.

Společnost AVE Ústí nad Labem potvrdila, že odšed odveze mnohem víc odpadu než z jiného sídliště v Ústí. Odpad mimo popelnice likviduje na své náklady. „Magistrát taky objednává odvoz odpadu mimo nádoby. V Mojžíři je ho opravdu hodně, úklid je tu pracnější,“ poznamenal šéf firmy Petr Hrdlička.

Podle starostky dokonce firma, která tu má na starost údržbu a úpravu zeleně, je ráda, že končí. „Důvod? Opakovaně poničená technika v řádech desítek tisíc korun o různé pohozené odpadky. Naši VPP pracovníci tady odmítají uklízet, že prý raději skončí. Problémoví občané po nich hází odpad z oken a vysmívají se jim, že po nich musí uklízet. Dokonce hází igelitky s výkaly. Sídlíště je zamořené štěnicemi a šváby,“ popsala Tomková.

Černé skládky sem jezdí podle zástupce ředitele městské policie Jana Novotného uklízet i strážníci. „Bývá tu ještě hlučno a o výplatách dávek sem musíme jezdit to umravňovat,“ přiblížil.

Změnit situaci mohou podle náměstkyně primátora Věry Nechybové pouze zákony. Třeba norma, kdy by města mohla stopnout sociální dávky někomu, kdo odmítne pracovat a páchá nepřístojnosti. „To není jen dávkami. Důležitá je i vymahatelnost. Majitelé bytů by měli nést odpovědnost za to, jak se nájemník chová. Neustále platíme za úklid a přitom bychom ty peníze mohli použít lépe,“ uzavřela Nechybová.