

## Stanovisko MMR č. 1

### ke správě domů SBD, ve kterých podíl družstva klesl pod jednu polovinu

Dotčené ustanovení:

- § 24 zákona č. 311/2013 Sb. o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů
- § 9 odst. 4 zrušeného zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů (ZoVB)

Účelem ustanovení § 24 zákona č. 311/2013 Sb. (zvláštní zákon) je s účinností od 1. 1. 2014, tj. ode dne nabytí účinnosti nového občanského zákoníku (NOZ), zahrnujícího také právní úpravu bytového spoluvlastnictví (včetně úpravy založení a vzniku společenství vlastníků jednotek - SVJ), nahradit zrušené ustanovení § 9 odst. 4 o odloženém vzniku společenství zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů (ZoVB), novou zvláštní právní úpravou. V případě, že spoluvlastnický podíl správce (bytového družstva), jehož působnost vznikla podle § 9 odst. 4 ZoVB, přesahuje ke dni nabytí účinnosti NOZ jednu polovinu, vstupuje tento správce dnem 1. 1. 2014 do režimu ustanovení § 24 odst. 1 zvláštního zákona. Až když se po tomto datu tento podíl sníží pod jednu polovinu, je správce povinen postupovat podle § 24 odst. 2 až 4 téhož zákona.

**I když to původně bylo ministerstvem i vládou ČR navrženo, právní úprava výslovně neřeší případy, kdy se spoluvlastnický podíl bytového družstva sníží ještě přede dnem nabytí účinnosti NOZ na méně než jednu polovinu (a více než jednu čtvrtinu).** Před přijetím výslovné zákonné úpravy právních poměrů těchto společenství je bude třeba řešit výkladem (včetně užití analogie s obdobnými ustanoveními právních předpisů).

**Ministerstvo pro místní rozvoj se po projednání s družstevními svazy kloní k výkladu, podle kterého by v daných případech po 1. 1. 2014 při správě domu, převodech jednotek i při vzniku společenství správce, vlastníci jednotek i veřejná správa měli postupovat analogicky podle § 24 zvláštního zákona, ovšem s tím, že limitní pro založení a vznik společenství bude snížení podílu správce pod jednu čtvrtinu.**

Konkrétně:

- do snížení spoluvlastnického podílu bytového družstva na méně než jednu čtvrtinu zůstává působnost správce zachována (odst. 4 zvláštního zákona),
- správce bude vykonávat správu podle § 1191 až § 1193 NOZ (nikoliv tedy již podle ZoVB), práva a povinnosti správce a vlastníků jednotek, týkající se správy domu a pozemku, se tedy budou řídit ustanoveními NOZ (odst. 1 zvláštního zákona),
- neužije se blokace převodů jednotek podle § 1198 NOZ (odst. 1 zvláštního zákona) ani solidární odpovědnosti podle § 1127 NOZ (odst. 5 zvláštního zákona) při splnění zákonných podmínek,
- společenství po 1. 1. 2014 nevznikne ex lege, ale bude zakládáno a vznikne po poklesu podílu bytového družstva, (odst. 2, 3 a 4 zvláštního zákona), včetně kvóra pro rozhodnutí o jeho založení a lhůty 90 a 30 dnů pro svolání společenství a podání návrhu na jeho zápis,
- nová zákonná úprava podle našeho názoru nebrání analogickému užití § 1199 NOZ, tedy možnému založení a vzniku společenství ještě před poklesem podílu správce pod jednu čtvrtinu, pokud s tím budou všichni vlastníci jednotek v domě souhlasit.