

## Informace k novelám občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích u bytových družstev a SVJ

Vážení klienti,

V uplynulých týdnech byly schváleny dvě novely občanského zákoníku (OZ) a zákona o obchodních korporacích (ZOK), většina změn pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek nabývá účinnosti již od 1.7.2020, část změn pro bytová družstva pak od 1.1.2021. Níže uvádíme přehled nejdůležitějších změn.

### **Společenství vlastníků jednotek (SVJ)**

- úprava předkupního práva, která se v případě bytového spoluvlastnictví týká především garážových stání. Napříště již spoluvlastníci nebytové jednotky, která je reálně tvořena garážovými stáními, nebudou mít předkupní právo k podílu na této nebytové jednotce (resp. garážovému stání) jiného vlastníka jednotky – tato změna se netýká přímo stanov, spíše fungování spoluvlastnictví obecně.
- zjednodušuje se změna prohlášení - již nebude nutný navíc souhlas shromáždění, bude stačit souhlas většiny vlastníků jednotek, zároveň s tím se upravuje působnost shromáždění, kdy změny prohlášení již nebudou v působnosti shromáždění, ale přímo vlastníků jednotek, nicméně OZ počítá i s možností přesto rozhodnout tyto záležitosti (tj. zejména změny prohlášení) na shromáždění
- zpřesnění a rozšíření oznamovacích povinností vlastníka jednotky ohledně stavebních úprav bytu (v zásadě byla přejata úprava z nařízení vlády 366/2013 Sb.) a nově také podnikání nebo jiné činnosti v bytě (např. poskytování ubytování v bytě prostřednictvím Airbnb), která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě
- nová úprava nuceného prodeje jednotky vlastníka, který neplní své povinnosti a závažným způsobem tak zasahuje do práv ostatních vlastníků jednotek - použití této možnosti by do budoucna mělo být jednodušší
- úprava přechodu dluhů v případě převodu jednotky - nyní je jasně stanoveno, že dluhy přechází (pokud je SVJ uvede v potvrzení nabyvateli), a to včetně plateb záloh na služby spojené s užíváním bytu. Potvrzení nově bude možné vydat se souhlasem vlastníka i na žádost kupujícího.
- úprava správy domu bez vzniku SVJ a před založením SVJ – pro SVJ nepodstatné
- úprava založení SVJ - SVJ se již nebude zakládat tím, že se k prohlášení přidají stanovy, nově bude nutná ustavující schůze s notářem, přičemž SVJ může založit i jediný vlastník všech jednotek v domě (v takovém případě nebude notář potřeba)
- OZ jasně stanoví, že změna stanov nevyžaduje notářský zápis
- zcela nová je možnost náhradního shromáždění (pokud to umožní stanovy) - náhradní shromáždění pak bude usnášeníschopné, pokud budou přítomni vlastníci, kteří mají alespoň 40% hlasů.
- zpřesnění úpravy korespondenčního hlasování - jde zejména o postup v případě, že se rozhoduje o věci, kdy je potřeba veřejná listina (notářský zápis)
- odstranění pochybností při rozhodování o poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku, OZ nyní jasně stanovuje, že poměr výše příspěvků stanovený zákonem lze upravit pouze změnou prohlášení, do budoucna již nebude možná dosud užívaná dohoda vlastníků (typicky pro případy, kdy družstvo vlastní v domě jeden či více bytů ale zafinancuje celou částku opravy či rekonstrukce.

Domníváme se, že výše uvedené změny nejsou tak zásadní, aby vyžadovaly nutně okamžitou změnu Vašich současných stanov, nicméně do budoucna by bylo vhodné stanovy upravit zejména ve věcech



působnosti shromáždění, přechodu dluhů, oznamovacích povinností vlastníka a případně zavedení možnosti náhradního shromáždění.

Pokud budete mít o úpravu stanov zájem, neváhejte se na nás obrátit. Cenu za zpracování změny určíme dle rozsahu požadovaných a změn a také podle stávajícího znění stanov (zejména pokud jsme Vám předchozí stanovy v souvislosti novým OZ zpracovávali my, bude cena nižší).

### **Bytová družstva (BD)**

- úpravy postupů pro založení družstva (to se tedy týká pouze nově zakládaných družstev, pro stávající družstva nemá tato úprava význam)
- zrušení povinnosti zřídit internetové stránky, zůstává povinnost mít informační desku. Pokud máte ve stávajícím znění stanov povinnost mít internetové stránky, i nadále pro Vás tato povinnost platí.
- úpravy ustanovení o snížení a zvýšení základního členského vkladu – v praxi se se tyto postupy u BD prakticky nevyskytují
- přímo v ZOK je nově možnost zasílání pozvánek na schůzi elektronicky, pokud o to člen požádá
- byla výrazně zjednodušena změna stanov BD - byla odstraněna podmínka 100% souhlasu pro změnu stanov v oblasti práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu, nově bude platit obecná většina (nebo většina podle stanov) a speciální vyšší většina bude nově 3/4 všech členů družstva a bude platit pouze pro změny podmínek, za kterých vznikne členovi BD právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu – pokud jsme Vám úpravu stanov po r. 2014 zpracovávali my, tak ve stanovách tuto podmínku nemáte (pouze odkaz na ZOK), takže kvůli tomu nemusíte stanovy měnit
- drobná úprava zastupování na základě plné moci na členské schůzi – nově je možné snížit počet zastoupených členů jedním zmocněncem a je možné omezit zastupování pouze na členy družstva
- BD mohou nově za určitých podmínek rozdělit až 33% zisku mezi členy

následující změny platí až od 1.1.2021 - ve většině případů jde o drobné úpravy a formulační změny, které nemají v praxi příliš velký dopad na fungování BD

- zpřesnění úpravy o odstoupení z funkce (prodloužení termínu účinnosti odstoupení z 1 na 3 měsíce), vyloučení z funkce a smlouvy o výkonu funkce (drobné úpravy, které se týkají zejména kapitálových společností)
- drobné úpravy a zpřesnění úpravy u zániku členství – úpravy se týkají zániku členství z důvodů konkursu, oddlužení a exekuce, což v praxi není příliš časté
- drobné úpravy a zpřesnění úpravy působnosti členské schůze – v zásadě jde pouze o formulační změny bez reálného dopadu na stanovy či fungování družstva
- zpřesnění rozhodování per rollam – jde zejména o postup v případě, že se rozhoduje o věci, kdy je potřeba veřejná listina (notářský zápis)

Z výše uvedených hlavních změn a novinek je zřejmé, že se pro většinu BD v zásadě nic nemění, ve většině případů ani nebude nutné měnit stanovy. O změně stanov můžete uvažovat zejména pokud chcete zrušit povinnost mít internetové stránky (pokud máte tuto povinnost ve stanovách), chcete rozdělovat zisk mezi členy, případně máte ve stanovách podmínku 100% souhlasu pro změnu stanov v oblasti práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

Pokud budete mít přesto o úpravu stanov zájem, neváhejte se na nás obrátit. Cenu za zpracování změny určíme dle rozsahu požadovaných a změn a také podle stávajícího znění stanov (zejména pokud jsme Vám předchozí stanovy v souvislosti novým OZ a ZOK zpracovávali my, bude cena nižší).

