

## 11. VLASTNICTVÍ BYTŮ DE LEGE FERENDA

Zákon o vlastnictví bytů byl za dobu své existence třináctkrát novelizován. Jak bylo zmíněno již výše v kapitole věnující se jednotlivým změnám zákona č. 72/1994 Sb., novela provedená zákonem č. 227/2009 Sb. nabude účinnosti 1. července 2010.

I přesto, že některé provedené novelizace výrazně přispěly ke zlepšení situace v oblasti vlastnictví bytů, nebyly dostatečně důsledné a zákon o vlastnictví bytů má tak stále řadu nedostatků, které bude třeba v brzké době řešit.

V současné době je v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR projednávána další novela, kterou předložila sněmovně skupina poslanců 12. května 2009 (projednávání tisku - třetí čtení - bylo zařazeno na pořad 75. schůze, která probíhá od 9. března 2010). Jejím cílem je vyřešení alespoň několika největších problémů, které vyplývají z právní úpravy současného zákona o vlastnictví bytů.

Předně zavádí možnost opravy prohlášení vlastníka budovy za splnění podmínky nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

Návrh dále rozšiřuje působnost shromáždění společenství tím, že by mělo přijímat všechna rozhodnutí podle § 11 BytZ. Pro rozhodování o důležitých věcech na některých místech nově zavádí požadavek kvalifikované většiny všech hlasů. K ulehčení výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků, návrh počítá se snížením hranice hlasů, které zákon vyžaduje ke svolání shromáždění, a to na jednu desetinu.

Pokud nebude řádně svolané shromáždění způsobilé jednat a usnášet se, mělo by se nejdříve po uplynutí 3 hodin a nejpozději do 3 měsíců konat náhradní shromáždění, které je schopné se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu třetinu všech hlasů. K přijetí usnesení by stačila třetina hlasů všech vlastníků jednotek. Jestliže však půjde o věci, k jejichž usnesení je zapotřebí většina hlasů počítaných ze všech vlastníků jednotek, nemá náhradní shromáždění způsobilost o nich jednat.

Další novinkou by měla být možnost společenství rozhodovat písemnou formou mimo jednání společenství. Cílem je dosáhnout efektivního fungování společenství i v případě velkého počtu vlastníků jednotek.

Dále návrh obsahuje několik změn, které pouze zpřesňují terminologii zákona o vlastnictví bytů, příp. odstraňují některé nejasnosti.<sup>77</sup>

Pro úplnost dodávám, že Ministerstvo pro místní rozvoj zpracovalo návrh nového zákona o vlastnictví bytů, který v roce 2007 předložilo do mezirezortního připomínkového řízení. Nový návrh zákona projednávala ve dnech 24. ledna 2008 a 2. října 2008 Legislativní rada vlády a po dopracování stanovisek byl návrh zákona dne 4. března 2009 opět předložen Legislativní radě vlády a projednáván v jednotlivých komisích. Vzhledem ke změnám ve vládě a končícímu funkčnímu období Poslanecké sněmovny, nebyl návrh zákona nadále projednáván a legislativní proces tak nebyl ukončen.<sup>78</sup> V současné době nic nenasvědčuje tomu, že by v průběhu tohoto roku k projednávání návrhu nového zákona o vlastnictví bytů došlo.

---

<sup>77</sup> Návrh novely zákona o vlastnictví bytů (sněmovní tisk č. 843) a důvodová zpráva k tomuto návrhu

<sup>78</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. MMR ČR připravilo nový zákon o Vlastnictví bytů a nebytových prostor. (cit. 2. března 2010). Dostupné na <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Pravo-Legislativa/Legislativa/>>