

**bnt**

attorneys-at-law

Advokáti ve střední a východní Evropě



# **Společenství vlastníků a legislativa aneb jak fungují SVJ**

## **Důležité změny v novém občanském zákoníku**

**Stavební fórum, 28.11.2012**



## **Nové vymezení jednotky:**

- byt/nebytový prostor jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci

**Podíly na společných částech mohou být vymezeny jinak a nemusí odpovídat poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů, tj.**

- mohou být stejné
- mohou být různé
  
- pokud jsou podíly určeny takto jinak, může se vlastník domáhat změny, když pro podstatnou změnu okolností je určení podílu zjevně nespravedlivé



## Omezení neplatnosti prohlášení / ochrana dobré víry

- pokud má prohlášení vady a
- dojde k nabytí jednotky další osobou

nelze prohlášení prohlásit za neplatné nebo určit, že vlastnické právo nevzniklo

### Změny prohlášení

- dohodou dotčených vlastníků jednotek
- se souhlasem většiny hlasů



## **Společné části k výlučnému užívání**

- NOZ připouští existenci společných prostor určených k výlučnému užívání vlastníkem jedné jednotky
- dosud diskuse nad relativně a absolutně společnými částmi

## **Práva a povinnosti vlastníků**

- informační povinnosti nového vlastníka
- informační povinnost správy domu
- příspěvky na správu domu a pozemku podle podílů
- příspěvky na odměny orgánů, vedení účetnictví a na podobné náklady dle jednotek



## Orgány

- shromáždění
  - výbor nebo předseda
  - jiné orgány
- 
- odlišná kvóra pro rozhodování shromáždění
  - rozhodnutí mimo zasedání shromáždění



## Převod jednotky

- menší formální nároky pro smlouvy o převodu jednotky
- povinnost převodce informovat o dlužích vůči správě domu
- pokud převodce neinformuje, dluhy nepřechází
- při přechodu dluhů na nabyvatele za dluhy ručí převodce
- převodce nemá nárok na vypořádání/vrácení příspěvků na správu domu

**bnt**

attorneys-at-law

Advokáti ve střední a východní Evropě



**Děkuji za pozornost!**

Mgr. Tomáš Běhounek  
advokát, partner  
[tomas.behounek@bnt.eu](mailto:tomas.behounek@bnt.eu)



**bnt – pravda & partner, s.r.o.**  
advokátní kancelář

Vodičkova 707/37  
Palác Langhans  
110 00 Praha 1  
Česká republika

Tel.: +420 222 929 301  
Fax: +420 222 929 341

E-mail: [info.cz@bnt.eu](mailto:info.cz@bnt.eu)

Web: [www.bnt.eu](http://www.bnt.eu)