

# VLÁDA ČESKÉ REPUBLIKY

Příloha

k usnesení vlády  
ze dne 8. června 2009 č. 723

## Stanovisko

**vlády k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (sněmovní tisk č. 843)**

Vláda na jednání své schůze dne 8. června 2009 projednala a posoudila návrh zákona, kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (sněmovní tisk č. 843), a vyslovila s tímto návrhem **souhlas** za předpokladu, že budou v návrhu zákona provedeny dále uvedené dílčí úpravy.

1. Kvórum pro usnášeníschopnost shromáždění, snížené podle bodu 5 návrhu novely zákona o vlastnictví bytů na 30 % hlasů, je nutno považovat za nepřijatelně nízké, neboť by mohlo vést k nestabilitě rozhodování. Navrhovaná třetina vlastníků jednotek by se mohla pokaždé sejít ve zcela jiném složení a usnesení přijaté jinou třetinou revokovat. Kromě toho je navrhovaná úprava v rozporu s čl. 11 odst. 1 Listiny práv a svobod, podle něhož má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu, neboť umožňuje vyřadit z rozhodování většinu spoluvlastníků a umožňuje tedy rozhodování menšiny. Z těchto důvodů se doporučuje bod 5 z návrhu novely zákona o vlastnictví bytů vypustit.

2. Navržený způsob řešení opravy nezákonného prohlášení podle novelizačního bodu 8 v § 11 odst. 7 zákona je nedostatečný s ohledem na právní jistotu dotčených subjektů. Dodatečné opravy závazných právních dokumentů lze připustit pouze výjimečně v případě zjevných, zejména formálních chyb, nikoliv v případě, že prohlášení je v rozporu s právními předpisy. Doporučuje se proto slova „Je-li prohlášení v rozporu s právními předpisy“ nahradit například slovy „Neodpovídají-li údaje uvedené v prohlášení skutečnosti“ a ve vazbě na další ustanovení zákona o vlastnictví bytů řešit, jaké právní účinky bude takováto oprava reálně mít.

3. Přejídné ustanovení v čl. II bodě 2 návrhu novely je formulováno neurčitě a rozporně. Podle věty první tohoto ustanovení se poskytuje společenství jednoroční lhůta k tomu, aby uvedlo své stanovy do souladu s tímto zákonem. Podle věty druhé však všechna ustanovení stanov, která jsou v rozporu s navrhovaným zákonem, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Není jasné, proč se ve větě první poskytuje jednoroční lhůta k opravě stanov (a co se stane po jejím marném uplynutí), když podle věty druhé již dnem nabytí účinnosti zákona pozbývají platnosti všechna rozporná ustanovení stanov. Dále není jasné, podle čeho budou po nabytí účinnosti zákona společenství postupovat, když podle věty druhé se ruší některé ustanovení stanov okamžikem nabytí účinnosti zákona a nová úprava stanov bude vyžadovat určitý čas. Ustanovení bude proto nutno přepracovat.