Informace o NOZ

Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník stanovil všem společenstvím vlastníků jednotek povinnost přizpůsobit své stanovy nové právní úpravě a to do 3 let od účinnosti Nového občanského zákoníku, tj. do konce roku 2016.

Nové stanovy, jejichž znění výbor společenství v současné době připravuje, budou upravovat nejen práva, ale i povinnosti vlastníka jednotky, jakož i způsob jejich uplatňování.

Návrh nových stanov bude a to v druhé polovině tohoto roku zveřejněn na webových stránkách společenství a předán v tištěné podobě všem vlastníkům.

V nových stanovách, které budou vycházet ze závazných ustanovení Nového občanského zákoníku:

* bude stanovena působnost shromáždění vlastníků,
* bude definováno, že shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí bude již, ve většině případů, postačovat souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon budou vyžadovat vyšší počet hlasů. Toto ustanovení má možnost výraznou měrou upravit dosud platná hlasovací kvóra, která schvalovací proces o rozhodování, zejména rozsáhlejších stavebních úprav, výrazný způsobem ztěžovala,
* budou zakotvena pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí i pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek,
* bude uvedena možnost přijmout rozhodnutí i mimo zasedání (hlasování per rollam) a to zejména v případech pokud svolané shromáždění nebylo způsobilé se usnášet,
* bude uvedeno zejména právo vlastníka svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, přičemž však vlastník nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
* bude uvedeno, že vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost:
  + řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
  + oznámit výboru společenství změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
  + umožnit přístup do bytu a to pokud bude vlastník upravovat stavebně svůj byt a pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
  + zdržet se všeho co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní vlastník do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií,
  + spoluvlastníci jednotky musí zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu a hlasovat na shromáždění vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.